

AD1 K11 T20 U21 E05 L12 L12

LUXUSGUT BAUEN



WIE INVESTITIONEN IN BEZAHLBARES
WOHNEN VERHINDERT WERDEN

FINANZWEISE



WOHNEN IM WAHLKAMPF

Wer hat die besten Konzepte für Deutschland?

ZAHLEN, BITTE

Daten & Fakten zur Lage der sächsischen Wohnungswirtschaft

Editorial



Wir können uns freuen. Das Wohnen war selten so im Fokus der Politik wie aktuell. Das ist völlig richtig, denn Wohnen ist etwas, was jeden betrifft. Leider sind das Niveau und die Sachlichkeit in Bezug auf dieses wichtige Thema längst nicht in der Qualität, die eben solch ein elementares Gut verdient. Die Debatten werden emotional und leider auch zum Teil extrem ideologisch aufgeladen geführt. Neben der Sachlichkeit bleiben hier schnell

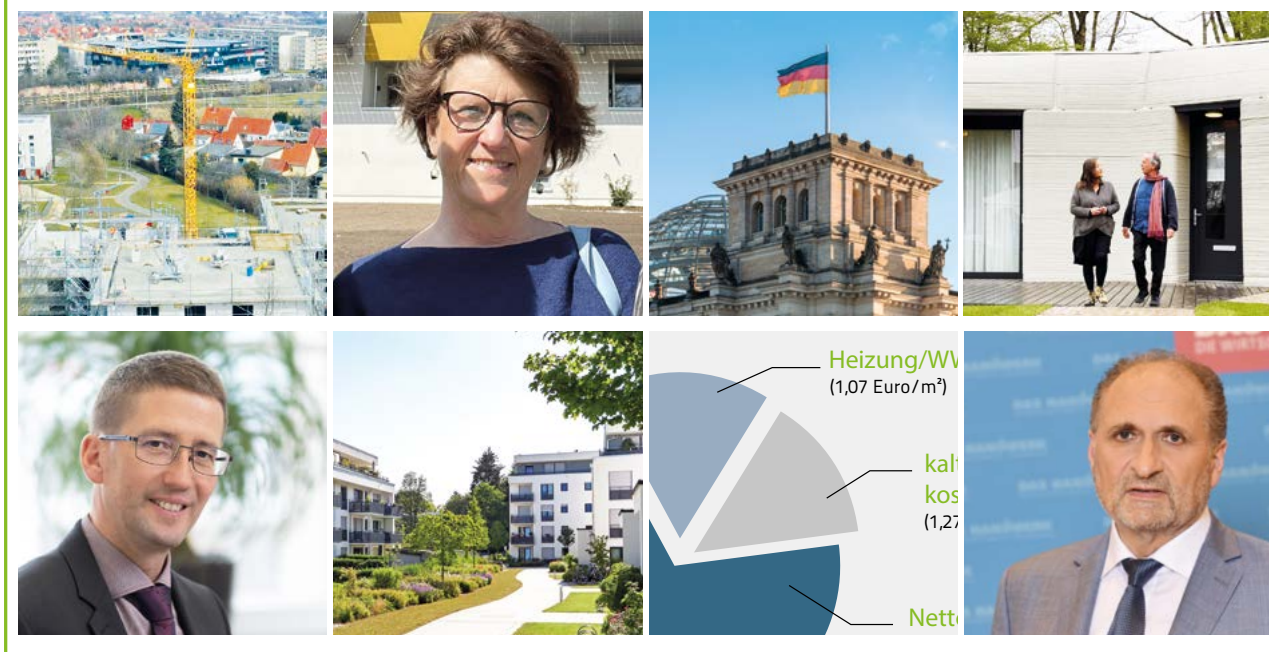
Fairness, der gute Ton und eine perspektivische Betrachtung auf der Strecke. Dass Wirtschaftlichkeit und die – in der Immobilienbranche unabdingbare – langfristige Planung so gut wie gar nicht mehr gefragt sind in diesen Debatten, gehört ebenfalls zu den traurigen Entwicklungen, die wir feststellen müssen. Da werden lieber Rezepte aus dem Hut gezaubert, die vor wenigen Jahren noch nachweislich und leider auch sehr präsent sichtbar gescheitert sind.

Wie die Städte und die Gebäude zur Wendezeit aussahen, daran will sich so mancher Entscheidungsträger nun einfach nicht mehr erinnern. Dass Wohnen nichts kosten soll und trotzdem jeder überall die freie Wahl haben soll, natürlich mit bester Ausstattung und klimafreundlich, das ist unrealistisch wie das Perpetuum mobile oder das Schlaraffenland. Dennoch wird dieses Märchen sehr gern erzählt und viele Menschen hören es leider nur zu gern. Dabei sind, ebenfalls wie im besagten Märchen, auch die Rollen schnell verteilt. Die Vermieter sind da per se die Bösen und auch der Wortschatz ist bewusst plakativ gehalten. Haie, Deckel, Bremsen, Explosionen und Wahnsinn sind da beliebt und erzeugen ein Bild, das mit der Wirklichkeit nichts mehr gemein hat. Und wer glaubte, solche Diskussionen werden nur in Berlin und vielleicht noch in Hamburg und München geführt, der wurde inzwischen auch in Sachsen eines Schlechteren belehrt.

Leider sind diese Diskussionen auch längst keine reinen verbalen Auseinandersetzungen mehr. Vorschriften gängeln die Wohnungswirtschaft immer stärker. Kosten, die natürlich entstehen und weiter steigen – hier wäre „Explosion“ durchaus ein treffendes Synonym –, sollen Mieter am besten gar nicht tragen. Dabei sind diese Kosten überhaupt nicht vom Vermieter verursacht, sondern entstehen durch zusätzliche Auflagen oder Marktentwicklungen. Wenn diese Kosten keiner übernehmen will oder kann, dann gibt es eben keine Investitionen mehr, keine Sanierungen und keinen Neubau. Das kann nicht im Interesse der Mieter und der Menschen sein, für die wir täglich da sind. Wie verantwortlich das unsere Mitgliedsunternehmen tun, das ist neben den Berichten über die aufgezeigten unschönen Entwicklungen ebenfalls Teil dieses Magazins. Das ist die Realität und auf die können wir stolz sein. Wir werden trotz der vielen Märchen nicht müde, dies auch allen zu berichten und zu erzählen.

Viel Spaß beim Blättern und Lesen dieses Magazins.

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor



INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**
Luxusgut Bauen: Wie Investitionen in bezahlbares Wohnen verhindert werden
- 12 IM DIALOG**
Hans Peter Wollseifer, Präsident des Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH): „Das ist eine so noch nicht dagewesene Problemdimension“
- 14 SCHWERPUNKT**
Wohnen im Wahlkampf: Wer hat die besten Konzepte für Deutschland?
- 22 IM DIALOG**
Steffen Jäckel, Geschäftsführer der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG: „Die Mietpreisbremse wird das Problem nicht abschließend lösen“
- 26 SCHWERPUNKT**
Wenn Berlin auf der Leitung steht
- 28 ZAHLEN, BITTE**
Daten & Fakten zur Lage der sächsischen Wohnungswirtschaft
- 34 VERBANDSGESCHEHEN**
 - Ein Verband in Bewegung
 - (Haus-)Meisterlich: Neue zertifizierte Weiterbildung startet
 - Web-Rating: And the winner is ...
 - Marathon mit Gleichgesinnten: Ein Jahr „IW.2050“
- 42 ENGAGEMENT**
 - DESWOS: Corona-Nothilfe für hungernde Menschen in Indien
- 44 WELT UND WOHNEN**
 - Premiere: Erstes Haus aus dem 3D-Drucker vermietet
 - Altschulden: Neuer Fonds für Ost-Wohnungsunternehmen gescheitert
 - Präzedenzfall: Vorkaufsrecht der Stadt bei Share Deal?
 - Corona-Folgen: Dramatischer Einbruch bei Einbrüchen
- 47 TERMINE**
 - 08./09.09.2021: SIC21 in Halle (Saale)
 - 16.10.2021: Azubitag des vdw Sachsen in Dresden
 - 09./10.12.2021: Management Forum Riesa

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:uniquate 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.: 0351 4244 7010
Mail: info@scharfe-media.de

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

Fotos und Illustrationen:
Zerbar / Shutterstock, wildpixel / iStock, urfin / Shutterstock, Ihor Bliavskiy / Shutterstock, von Krueger und Co. GmbH, Jacob Sönnichsen AG, ah_fotobox / iStock, Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“, ZDH/Boris Trenkel, Nikada / iStock, alexmillas / iStock, Yves Sucksdorff, Julie Knoll, S. Kaminski, Anke Illing, Johannes Zabe, Udo.Hemmelgarn, Pixel-Shot / Shutterstock, poppic / Shutterstock, WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG, Omart / Shutterstock, Andrii.Video Production / Shutterstock, canadastock / Shutterstock, msk.nina / iStock, peepo / iStock, VL1 / Shutterstock, stockcreations / Shutterstock, asifakbar / Shutterstock, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS), Vesteda, sunnypicosz-Geoff Childs, oatawa / Shutterstock, Soc.comics / Shutterstock, vdw Sachsen, my:uniquate GmbH

Produktionsjahr: 2021

Copyright by:
vdw Sachsen und my:uniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:
01.11.2021

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



LUXUSGUT BAUEN



WIE INVESTITIONEN IN BEZAHLBARES WOHNEN VERHINDERT WERDEN

Am Albert-Mücke-Ring in Meißen wird seit neuestem auch im Sommer viel über die Heizung gesprochen. Die kommunale Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH (SEEG) hat hier ein hochmodernes und hochinnovatives Mehrgenerationenhaus gebaut, das sich selbst zu 100 Prozent

mit Wärme und zu 70 Prozent mit Strom aus regenerativen Quellen versorgt. Genutzt werden dafür Erdwärme und Photovoltaik. Bei über 24 Grad ist die Lüftung umgekehrt auch als Kühlung nutzbar und liefert hygienische, feuchtigkeitsfreie Luft, ohne dafür CO₂ zu verbrauchen. Das zukunftsweisende Energiekonzept ermöglicht auch völlig neue Wege bei

der Abrechnung: Neben der Grundmiete (7,65 Euro bei Erstbezug Neubau) wird nur eine festgelegte Energiepauschale (1,45 Euro) für privaten Strom, Gemeinschaftsstrom, Heizwärme und Warmwasser im Mietvertrag vereinbart. Mit dem energieautarken Haus, das gerade mit dem „DW-Zukunftspreis“ der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet wurde, verbindet das Unternehmen Klimaschutz und bezahlbares Wohnen auf völlig neuartige Weise – ein Vorzeigeprojekt mit Modellcharakter für ganz Deutschland. Aber stimmten die Rahmenbedingungen dafür?

Rund 120 Kilometer entfernt testet ein weiteres kommunales Wohnungsunternehmen gerade mit Partnern aus, inwieweit sich neue Technologien auch in Bestandsgebäuden einsetzen lassen, um das Heizen der Zukunft umweltfreundlicher zu machen, ohne dass die Mieter dafür am Ende mehr bezahlen müssen – Stichwort CO₂-Preis. In einer Hauszeile aus den 60er Jahren ließ die Wohnungsgesellschaft Raschau GmbH die alten Gasheizungen durch ein innovatives neues Heizsystem austauschen, das solar gestützt ist und zudem mit Luftwärmepumpen arbeitet. Bei frostiger Kälte, die im Winter im Erzgebirge keine Seltenheit ist, kann sich zudem als dritter Wärmelieferant noch eine



Gasheizung als Unterstützung zuschalten. „Ein Steuermodul entscheidet jeweils, welche der drei aufeinander abgestimmten Komponenten gerade der beste Wärmelieferant ist“, erklärt Geschäftsführer Kai Schwengfelder. So wie das Projekt in Meißen beim Neubau könnte das Beispiel im erzgebirgischen Raschau bei Bestandsbauten zum Vorbild für ganz Deutschland werden. Aber stimmten die Rahmenbedingungen für diese Investition?

FEHLENDE FÖRDERPROGRAMME, RECHTLICHE UNSICHERHEITEN: „ES WAR EIN SCHWIERIGES UNTERFANGEN“

Sowohl in Meißen als auch in Raschau konnten die Wohnungsunternehmen bisher nur wenig auf die Politik zählen. „Wir hatten das Ziel, bezahlbare neue Wohnungen zu schaffen, die zugleich neue Standards in Sachen Klimaschutz setzen und die Energiewende voranbringen“, sagt SEEG-Geschäftsführerin Birgit Richter. „Angesichts fehlender ganzheitlicher Förderprogramme und vieler rechtlicher Unsicherheiten war das jedoch ein schwieriges Unterfangen. Wir haben uns dennoch dazu entschlossen, das Projekt gemeinsam mit Partnern zu entwickeln und umzusetzen. Der Klimawandel wartet nicht darauf, dass die Politik endlich die richtigen, zielgenauen Fördermaßnahmen auf den Weg bringt.“ Nur durch eine Pilotförderung des Freistaats und einen Tilgungszuschuss aufgrund des KfW-55-Standards unterstützt, stemmte die kommunale Wohnungsgesellschaft einen Löwenanteil der Millioneninvestition selbst. „Wir hatten den Mut, es einfach zu machen, und hoffen auf

viele Nachahmungen, um unserer Verantwortung zur Umsetzung der Klimaschutzziele zu entsprechen.“ In Raschau-Markersbach war die Umsetzung für die kommunale Wohnungsgesellschaft überhaupt nur



möglich, weil ein Partnerunternehmen die Entwicklungskosten übernahm. Inwieweit es dafür Fördermittel in Anspruch nehmen kann, ist noch unklar. Auch hier fehlt es an ganzheitlich gedachten, verlässlichen Förderprogrammen. „Die ambitionierten Klimaziele der Politik lassen sich nicht allein mit Windkraft- und Solaranlagen auf dem Feld umsetzen“, sagt Geschäftsführer Kai Schwengfelder. „Die Wohnungswirtschaft wird als Partner gebraucht, aber bei Weitem nicht ausreichend unterstützt.“

„DA IST MAN SPRACHLOS“

Ein glücklicher Umstand ist, dass beide Projekte heute schon so weit

fortgeschritten sind. In Meißen wird gerade ein zweites Haus gebaut, das inzwischen ebenfalls fast fertig ist. Hier werden ab August Studentinnen und Studenten der Hochschule Meißen (FH) des Freistaats einziehen. In Raschau-Markersbach wurde die neue Heizanlage Mitte Juni in Betrieb genommen. Wären beide Projekte heute erst in Planung, würden sie vermutlich so nie umgesetzt, weil die inzwischen nochmals kräftig gestiegenen Baukosten die Investitionen schlicht nicht zulassen würden. Neben andauernden Mietendeckel- und Mietpreisbremsen-Diskussionen, die ohnehin schon Gift für das Investitionsklima sind, und seit Juli verschärften Anforderungen für die Förderung von energetischen Sanierungen hat die neue Krise bei der Beschaffung von Baustoffen jetzt für ein nochmaliges sprunghaftes Ansteigen der ohnehin schon hohen Baukosten gesorgt. „Die energieautarken Häuser waren davon zum Glück nicht mehr betroffen“, sagt SEEG-Geschäftsführerin Birgit Richter. „Aber wir merken es jetzt bei der Leerwohnungssanierung in Form von Kostensteigerungen und Terminproblemen bei den Handwerksfirmen.“ Auch im Erzgebirge schlägt die Krise inzwischen durch. „Da ist man sprachlos“, sagt Kai Schwengfelder, Chef der Wohnungsgesellschaft Raschau, angesichts der Baupreisentwicklung fast schon resigniert. „Rohre, Holzverschalungen, Kupfer für Leitun-





gen – es kann nicht geliefert werden, und wenn doch, dann mit hohen Preissteigerungen. Man hat keine Chance, gegenzusteuern.“

„VERFÜGBARKEITEN UND LIEFERZEITEN SIND DAS GROSSE PROBLEM“

Betroffen von dieser Krise sind nicht nur innovative Zukunftsprojekte. Für jegliche Investition in den Wohnungsbestand droht angesichts der massiven Preissteigerungen in einem ohnehin schon investitionsfeindlichen Klima entweder die Verschiebung oder das Aus. „Ich bin heilfroh, dass wir die Verträge und Preise für unser neuestes Investitionsprojekt schon festgezurrt hatten“, sagt Frank Böttcher, Geschäftsführer der Wohnungsverwaltungs- und -baugesellschaft m.b.H. Flöha (WVBG). Sein Unternehmen saniert gerade zwei Elfgeschosser – eine Investition von rund 4,5 Millionen Euro. „Hätten wir das gleiche Projekt heute erst gestartet, würde es deutlich teurer werden.“ Aber auch mit den festen Verträgen läuft bei Weitem nicht alles rund. „Verfügbarkeiten und Lieferzeiten sind das große Problem“, schildert Frank Böttcher. „Es fehlten zum Beispiel Plastikbauteile für Verteiler. Lieferzeit leider sechs Wochen später. Das bringt den Bauablauf völlig durcheinander.“ Und auf vielen Baustellen bleibt es nicht bei Problemen mit kleinen Teilen. „Wir reden hier wirklich von der ganzen Bandbreite“, erklärt Hans Peter Wollseifer, Präsident des

Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH). „Holz. Holzprodukte. Dämmstoffe. Stahl. Stahlbeton. Farben. Isoliermaterial. Kunststoffrohre. Kabelisolierungen. Bis hin zu ‚Selbstverständlichkeiten‘ wie Schrauben. Im Prinzip also alles, was es für ein komplettes Haus braucht – vom Keller bis zum Dach.“

Auch der Baustoffhandel schlägt inzwischen Alarm: „Es kommen viele Faktoren zusammen, die zu einer Situation geführt haben, wie wir sie seit Jahrzehnten nicht mehr hatten“, sagt Boy Meesenburg, Aufsichtsratsvorsitzender der Eurobaustoff, einer

der Container-Logistik, die zu einer Verfünnfachung der entsprechenden Preise innerhalb eines Jahres geführt haben. Ein Großteil der Probleme ist aber hausgemacht von einer Politik, die immer mehr dazu übergeht, Dinge schnell zu wollen, ohne die Konsequenzen zu bedenken und zu klären, wer es bezahlen soll.“ Das habe sich bei Atomausstieg, Elektromobilität, Maut, Glasfaserausbau und vielen weiteren Themen immer wieder gezeigt. „Wenn politisch initiiert urplötzlich alle dasselbe wollen, wird es natürlich teuer.“ Neuestes Beispiel: die CO₂-Abgabe. Wie die Mehrkosten beim Heizen verteilt werden sollen, ist dabei fast noch das kleinste Problem. „Die Transporte von Baustoffen wurden durch die CO₂-Belastung und die Mautabgabe deutlich verteuert und die Transportwege werden zugleich immer



Einkaufsgemeinschaft von mehr als 500 Baustoffhändlern, und Inhaber der Jacob Sönnichsen AG (JACOB CEMENT). „Einige Gründe sind pandemiebedingt, etwa die massiven Schwierigkeiten bei

weiter, weil Deutschland politisch gewollt aufgrund hoher Steuerlast, hoher Umweltauflagen und starker Bürgerbeteiligung – Stichwort Kiesgruben oder Gipsabbau – für global produzierende

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Haufe axera.
Kann heute schon morgen.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp



Unternehmen der Baustoffindustrie schlicht nicht mehr interessant ist“, so Boy Meesenburg. „Der Kampf um



knapper werdende Rohstoffe und die Umsetzung großer Konjunkturprogramme infolge der Pandemie tun ihr Übriges.“

„IN SUMME WERDEN WIR WENIGER MASSNAHMEN UMSETZEN KÖNNEN“

Das alles führt zu einer hochexplosiven Mischung, die sich mit Blick in die nähere Zukunft als endgültiger Investitionskiller für die Wohnungswirtschaft entpuppen könnte. „Für künftige Investitionen werden wir mehr Geld

brauchen, können aber angesichts des Mietniveaus nicht mehr Einnahmen erzielen“, sagt WVBG-Chef Frank

Böttcher aus Flöha. „In Summe werden wir weniger Maßnahmen umsetzen können.“ Auch sein Kollege Kai Schwengfelder im Erzgebirge sieht schwierige Zeiten für Investitionen auf die Branche zukommen. „Selbst bei Erhaltungsmaßnahmen wird weniger machbar sein. Und wie soll man zum

Beispiel guten Gewissens eine Investitionsentscheidung für eine Heizungsanlage treffen, die auf 15 bis 20 Jahre ausgelegt ist, wenn die Politik immer wieder kurzfristig überrascht wie zuletzt mit dem Hin und Her beim CO₂-Preis oder der Solardachpflicht, für die gesetzlich überhaupt erst einmal die Voraussetzungen geschaffen werden müssten? Vielleicht heizen wir nach dem Willen der Politik bald mit Kabeljaufilets – wer weiß es?“

PREISGLEITKLAUSELN: EIN FASS OHNE BODEN?

Für viele Wohnungsunternehmen stellt sich aktuell vor allem eine Frage: Wie umgehen mit Preissteigerungen bei laufenden Projekten? „Viele Bauunternehmen reagieren auf den jetzigen Rohstoffmangel mit Preisgleitklauseln“, beobachtet Dr. Jan Reese, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht in der Kanzlei Ehler Ermer & Partner (EEP), die sich unter anderem auf die Beratung kommunaler Unternehmen spezialisiert hat. „Das ist auch verständlich, weil die Materiallieferanten beziehungsweise Baustoffhändler den Preis aktuell einfach nicht kalkulieren können.“ Der Wirtschaftsanwalt rät, nicht auf stur zu schalten, sondern den Vertragspartner ernst zu nehmen und angemessenen Preisgleitklauseln schon zuzustimmen. „Es sollte aber darauf geachtet werden, dass es eine Begrenzung für die Preisanpassung gibt, damit die Preissteigerung kein Fass ohne Boden wird.“ Bei Verträgen mit dem Bauunternehmer könne bis zum Baubeginn auch ein Rücktrittsrecht überlegt werden. „Einige Bauherren versuchen auch, den Vertrag



W/TM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Gemeinsam wachsen.



Designed by wvstudio / Freepik

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



Wir haben einen neuen Geschäftssitz: Anne-Frank-Straße 1a // 01445 Dresden



zeitlich zu strecken – in der Hoffnung, dass sich die Preise im nächsten halben Jahr wieder stabilisieren. Das ist aber natürlich nicht in jeder Konstellation möglich.“

„EIN PREISNIVEAU WIE 2019 ODER 2020 WERDEN WIR NIE WIEDER ERREICHEN“

Mit großer Sorge beobachten auch diejenigen Wohnungsunternehmen die Lage, die gerade kurz vor einer Ausschreibung für ein Bauprojekt stehen – zum Beispiel die Wohnungsbaugesellschaft mbH „Zwönitztal“ in Thalheim. „Wir wollen ein Hochhaus modernisieren und dort künftig Service-Wohnen für ältere Menschen anbieten, ein wichtiges Projekt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels“, erklärt Geschäftsführerin Ulla Stecher. „Wenn sich die Situation weiter so darstellt oder noch verschärft, werden wir bei dem Vorhaben möglicherweise den Rotstift ansetzen müssen.“ Der Baustoffunternehmer Boy Meesen-

burg sieht einen Einbruch bei den Investitionen fast zwangsläufig auf Deutschland zukommen, wenn die Politik nicht gegensteuert. „Nach jetzigem Stand werden wir ein Preisniveau wie 2019 oder 2020 nie wieder erreichen“, schätzt er ein. „Das wird zu weniger Investitionen auch in der Wohnungswirtschaft führen.“

Wenn die Politik nicht handelt, droht ein massiver Einbruch bei den Investitionen in das Wohnen der Zukunft. „Die nächste Bundesregierung und auch die Landesregierung muss alles dafür tun, dass es dazu nicht kommt“, fordert Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Andernfalls sind die Klimaziele im Gebäudesektor nicht erreichbar und künftige

Instandhaltungen und Sanierungen sind entweder nur mit deutlichen Mietsteigerungen oder gar nicht mehr möglich. Das kann nicht im Sinne der Politik und auch nicht im Sinne der Menschen sein.“



ECOTREND

Die smarte Verbrauchsinformation.

Mit neuer HKVO
verfügbar

DIE NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG KOMMT.

#EED

Aktuell wird die Heizkostenverordnung (HKVO) novelliert. Grundlage der Novelle sind die Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EED). Für Sie heißt das: verpflichtender Einsatz von fernablesbarer Messtechnik und Versand von regelmäßiger Information über den Wärme- und Warmwasser-Verbrauch an Bewohner. Im Brennpunkt der neuen Vorgaben steht der Klimaschutz. Das Mittel ist das Mehr an Transparenz über Verbräuche.

FIT FÜR NEUE ANFORDERUNGEN.

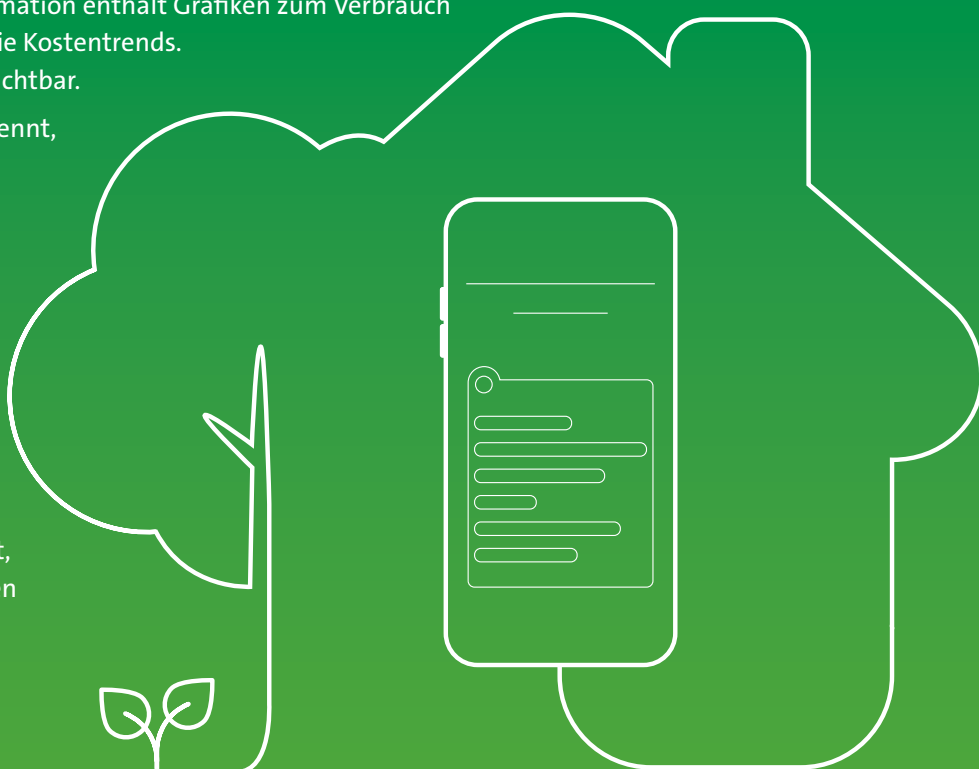
#ECOTREND

Mit EcoTrend erhalten Ihre Bewohner bei entsprechender Ausstattung der Liegenschaft automatisch und regelmäßig von uns eine Verbrauchsinformation. **Ihre Bewohner haben die Wahl:** per iOS- und Android-App, per Web oder per E-Mail. Die Information enthält Grafiken zum Verbrauch von Wärme und Warmwasser sowie Kostentrends.

Einsparpotenziale werden direkt sichtbar.

Denn: Nur wer seinen Verbrauch kennt, kann gezielt Energie sparen. Und wer weniger verbraucht – kann Kosten senken und reduziert den CO₂-Ausstoß. So schützen wir gemeinsam Umwelt und Klima.

EcoTrend bietet Ihnen vollen Service: von der Registrierung Ihrer Bewohner bis zur Beantwortung aller Fragen durch unsere Service-Hotline. Für Sie stehen drei Servicevarianten bereit, die alle die strengen Anforderungen des Datenschutzes erfüllen.



Erfahren Sie mehr zu den Themen EED, EcoTrend und Heizkostenabrechnung in unserer neuen Video-Reihe: Webinare to go. Schauen Sie direkt hinein: www.ista.com/de/togo

„DAS IST EINE SO

NOCH NICHT DAGEWESENE

PROBLEMDIMENSION“



IM DIALOG

„DAS HANDWERK, WICHTIGER PARTNER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT, IST VON DER AKTUELLEN KNAPPHEIT UND PREISEXPLOSION BEI BAUSTOFFEN BESONDERS BETROFFEN. „VDW AKTUELL“ HAT DARÜBER MIT HANS PETER WOLLSEIFER, PRÄSIDENT DES ZENTRALVERBANDS DES DEUTSCHEN HANDWERKS (ZDH), GESPROCHEN.

Dass bestimmte Rohstoffe wegen hoher Nachfrage auch mal knapper und somit teurer werden, ist auf dem Weltmarkt keine Seltenheit. Bei der aktuellen Entwicklung hat man allerdings den Eindruck, dass es sich um ein Problem in viel größerer Dimension handelt. Wie gravierend ist das, was wir gerade erleben?

Aus eigener über 40-jähriger Tätigkeit im Handwerk kann ich sagen, eine solche Situation in den letzten Jahrzehnten

noch nicht erlebt zu haben. Dass einzelne Materialien fehlen, das gab es immer einmal wieder, aber in dieser Breite noch nie. Das ist eine so noch nicht dagewesene Problemdimension, weil es gleichzeitig so viele Roh- und Baustoffe und weitere Materialien betrifft. In einer aktuellen ZDH-Umfrage haben Ende Mai 61 Prozent der Handwerksbetriebe angegeben, dass sie unter massiven Beschaffungs- und Preisproblemen für die von ihnen benötigten Materialien leiden. Uns erreichen Hilferufe aus praktisch allen Regionen des Landes. Leider können wir noch keine Entwarnung geben, auch wenn zumindest am internationalen Holzmarkt die Preise gerade wieder deutlich zurückgegangen sind.

Welche Materialien fehlen im Moment besonders häufig auf den Baustellen für die Wohnungswirtschaft – und welche Auswirkungen hat das?

Wir reden hier wirklich von der ganzen Bandbreite: Holz. Holzprodukte. Dämmstoffe. Stahl. Stahlbeton. Farben. Isoliermaterial. Kunststoffrohre. Kabelisolierungen. Bis hin zu

„Selbstverständlichkeiten“ wie Schrauben. Im Prinzip also alles, was es für ein komplettes Haus braucht – vom Keller bis zum Dach. Wenn Rohre fehlen, dann kann das Fundament nicht gegossen werden. Wenn wegen fehlenden Materials nicht weitergearbeitet werden kann, dann verzögern sich die Baumaßnahmen bis inzwischen hin zum Stillstand auf Baustellen. Eigentlich geplante Bau- und Sanierungsprojekte müssen zurückgestellt werden. Und das führt natürlich auch zu erheblichen Kostenmehrbelastungen. Bauen wird insgesamt teurer.

Droht aus Ihrer Sicht ein völliger Stillstand bei Sanierungen und Neubauprojekten, wenn die Engpässe nicht zeitnah aufgelöst werden können?

Die Gefahr eines völligen Stillstands bei Sanierungen und Neubauprojekten sehen wir nicht. Experten gehen davon aus, dass sich das Marktgefüge für die betroffenen Roh- und Baustoffe sowie Materialien in der zweiten Jahreshälfte wieder „normalisieren“ wird. Überall werden aktuell die Produktionskapazitäten wieder oder weiter hochgefahren. Dadurch wird dann auch das Angebot der erforderlichen Baumaterialien wieder steigen. Aber ganz sicher wird sich die Bau- und Sanierungsdynamik zunächst erst einmal verlangsamen.

Welche längerfristigen Auswirkungen befürchten Sie für die Konjunktur, für das bezahlbare Wohnen von morgen und für die Investitionstätigkeit im Land?

Zumindest im aktuellen Jahresverlauf werden Bau und Ausbau nicht mehr als die zentralen Konjunkturstabilisatoren wirken können, die sie während der Corona-Pandemie gewesen sind. Sollte sich dieser Konjunkturanker lösen, dann dürften nicht nur die Bau- und Ausbaugewerke in schweres Wasser geraten, sondern der gesamte wirtschaftliche Aufholprozess im zweiten Halbjahr wäre gefährdet. Doch nach einer Normalisierung der Marktsituation sollte eigentlich recht schnell wieder an die bisherige Dynamik angeknüpft werden können, denn die Auftragsbücher vieler Bau- und Ausbaubetriebe sind weiter gut gefüllt.

Was muss die Politik aus Ihrer Sicht jetzt dringend tun, um das Problem zu entschärfen und auch sicherzustellen, dass die erheblichen Mehrkosten für Bau und Sanierung von Wohnungen nicht an den Handwerksbetrieben und Wohnungsunternehmen hängen bleiben, die diese „Beschaffungskrise“ nicht zu verantworten haben?

Natürlich wissen wir selbst, dass es hier nicht die eine einfache Lösung gibt. Die Ursachen und Probleme auf nationaler und internationaler Ebene sind viel zu komplex dafür. Aber

es müssen zumindest alle Hebel in Bewegung gesetzt werden, um die schlimmsten Folgen abzufedern. Etwa indem die öffentliche Hand auf Vertragsstrafen verzichtet. Etwa indem Preisgleitklauseln zum Standard werden. Auf unser Drängen hin sind diese Signale auch in der Politik angekommen. Wir haben darauf hingewiesen, dass bei steigenden Baupreisen die „Reichweite“ der staatlichen Bau- und Sanierungsförderung sinkt. Angesichts dessen setzen wir uns dafür ein, die betreffenden Förderinstrumente auszuweiten. Sehr wichtig ist uns natürlich, dass unsere Handwerksbetriebe wirtschaftlich nicht an der akuten Preis- und Beschaffungssituation scheitern. Die Betriebe können ihren Vertragspflichten teilweise schon nicht mehr nachkommen, Termine und Preise nicht einhalten. Trotz voller Auftragsbücher gerät das Thema Kurzarbeit bei manchen Betrieben in den Blickpunkt. Daher ist die gerade bis Ende September verlängerte Sonderregelung für den Bezug von Kurzarbeit ein wichtiger Beitrag. Zudem müssen die aktuellen Beschaffungsprobleme für viele Handwerksbetriebe auch bei den fortgeführten Corona-Hilfsprogrammen antragsberechtigend anerkannt werden. Positiv werten wir, dass das sogenannte Einschlagsverbot für heimische Wälder ausgesetzt worden ist, damit sich der Markt für Bauholz wieder etwas beruhigen kann. Und schließlich: Jetzt ist wohl kaum die Zeit, um internationale Handelsstreitigkeiten auszufeuchten. Die EU-Kommission prüft derzeit, auf Schrauben und weitere Verbindungselemente aus China einen Schutz-zoll zu erheben. Das würde zu noch gravierenderen Versorgungsengpässen führen gegenüber jenen, die jedermann bereits jetzt im Baumarkt zu spüren bekommt.

Die Wohnungswirtschaft und das Handwerk sind seit jeher enge Partner, die sich aufeinander verlassen können. Im Moment wird diese Partnerschaft – bedingt durch äußere Einflüsse, für die beide Seiten nichts können – auf eine harte Probe gestellt: Aufträge müssen plötzlich storniert werden, Termine und Kalkulationen werden nicht eingehalten. Was können Handwerksbetriebe und Wohnungsunternehmen gemeinsam tun, um diese schwierige Situation partnerschaftlich zu meistern?

Beide Seiten werden sich darauf einstellen müssen, dass bereits laufende Bauprojekte teurer werden. Dieses Problem können die jeweiligen Vertragspartner nur gemeinsam lösen: Besteht der Auftraggeber auf der ursprünglichen, unter ganz anderen Bedingungen ermittelten Kosten- und damit Preiskalkulation, wird das betreffende Bauunternehmen ggf. insolvent, was das gesamte Bauprojekt zunächst einmal in Frage stellen würde. Auch zu Fristvorgaben bei laufenden Bauaufträgen wird es im beiderseitigen Interesse Verlängerungsvereinbarungen geben müssen.



WOHNEN IM WAHLKAMPF

Von Mietendeckel bis CO₂-Preis: Selten waren in einem Wahlkampf wohnungspolitische Themen so umstritten wie in diesem Jahr. „vdw AKTUELL“ hat mit allen wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprechern der Bundestagsfraktionen über ihre Zukunftskonzepte für gutes, sicheres, bezahlbares Wohnen gesprochen.

Bremsen, deckeln, stoppen, einfrieren: Teils heftige Debatten über Sinn und Unsinn staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt haben die letzten Monate geprägt. Aus dem Scheitern des Berliner Mietendeckels konnte die Politik eine Menge lernen, doch die Lehren, die man daraus mit Blick auf die künftige Wohnungspolitik gezogen hat, könnten unterschiedlicher nicht sein. „Der Mietendeckel hat gezeigt, dass sogar das Gegenteil erreicht wurde: Vermieter haben ihre Wohnungen vom Markt genommen und Investoren sind auf andere Städte ausgewichen“, resümiert Kai Wegner (CDU). „Am Ende war es sogar noch schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden.“ Daniel Föst (FDP) weist auf weitere Auswirkungen hin: „Die Baugenehmigungen sind rückläufig, Sanierungen vor allem im Bereich des Klimaschutzes wurden auf Eis gelegt und selbst große Wohnungsgenossenschaften stoppten dringend notwendige Investitionen, weil sie sich schlicht und einfach nicht

rechneten.“ Die AfD sieht sich bestätigt, „dass derartige Maßnahmen in erster Linie den Gutverdienern nutzen, während es für Gering- und auch Normalverdiener immer schwieriger wird, eine Wohnung zu finden“, so Udo Hemmelgarn (AfD). Probleme des Marktes müsse man in erster Linie mit Mitteln des Marktes lösen. „Die Aufgabe der Politik ist es, hier die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen.“

Ganz anders sehen die Erkenntnisgewinne dagegen bei LINKEN, Grünen und SPD aus. „Der Berliner Mietendeckel hat die Mieten effektiv gesenkt“, bilanziert Caren Lay (DIE LINKE) und wirft mit Blick auf gegenteilige Auswirkungen den Vermietern unfaires Verhalten vor. Dass „private Anbieter Wohnungen unvermietet zurückhielten und sie nun wieder teurer vermieten“, war aus ihrer Sicht „wenig sozial und verknappte das Angebot“. Gescheitert sei der Mietendeckel im Übrigen nicht inhaltlich, sondern aufgrund der nicht vorhandenen Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, betont nicht nur die LINKEN-Politikerin, sondern auch Chris Kühn von den Grünen. Der Berliner Mietendeckel sei „ein Notnagel“ gewesen, es bleibe aber richtig, Steigerungen bei den Mieten effektiver begrenzen zu wollen. Das zeige auch die „löchrige“ Mietpreisbremse, die zu viele Ausnahmen kenne und deswegen zu wenig Wirkung entfalte.





„Diese mangelnde Regulierung treibt die Mieten weiter in die Höhe“, ist er überzeugt. Bei der SPD hat man „das Gerichtsverfahren interessiert verfolgt“, so Bernhard Daldrup (SPD) im „vdw AKTUELL“-Interview, man habe sich aber bei eigenen Vorstößen und Aktivitäten „nicht an dem Berliner Mietendeckel orientiert“, sondern das gesamte Land im Blick gehabt.

Der Mietendeckel hat gezeigt, dass sogar das Gegenteil erreicht wurde. Mehr Angebot schaffen wir nicht mit Markteingriffen.



In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dürfen die Mieten für mindestens fünf Jahre nur in Höhe

der Inflation steigen“, erklärt Bernhard Daldrup (SPD). „Dies verhindert eine weitere Aufwärtsspirale der Mietpreise und schafft zudem ein Zeitfenster, in dem der Wohnungsbau weiter vorangetrieben werden kann.“ Die Grünen wollen „regionale Mietobergrenzen“ einführen, die

das Problem steigender Mieten lösen sollen. Und nicht nur das: „Im Mietrecht muss die Mietpreisbremse endlich scharf gestellt werden“, fordert Chris Kühn (Grüne). „Bestehende Mieten sollen in Wohnraummangelgebieten um nicht mehr als 2,5 Prozent steigen dürfen.“ Die LINKE hält an der Forderung fest, steigende Mieten zu deckeln. „Es braucht nun eine bundesweite strengere Regelung über die Begrenzung der Miethöhen, einen allgemeinen Maßstab, um die Mieten

Und was heißt das alles für die nächste Legislaturperiode? Die SPD setzt im Wahlkampf statt auf einen Deckel nun auf einen Stopp. „Um dem rasanten Anstieg der Mieten wirksam zu begegnen, wollen wir einen Mietenstopp einführen:

ANZEIGE

Das Digitale Brett
Näher dran am Mieter!



E-Bikes reservieren über das Digitale Brett



UNSER NACHHALTIGKEITSVERSPRECHEN:
 • langlebige Geräte
 • minimaler Kunststoffanteil
 • Ersatzteile langfristig lieferbar

So langlebig wie Ihre Immobilie
Das Digitale Brett im Treppenhaus

Mit dem Digitalen Brett im Treppenhaus erreichen Sie zuverlässig und schnell die gesamte Mieterschaft. Das System wurde speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Software ist einfach zu bedienen und vielfach kompatibel.

Die Geräte werden in Deutschland gefertigt. Sie sind für den Dauerbetrieb ausgelegt, besonders langlebig und vandalismussicher.

- brandsicheres Modell „PhoenixTouch24“
- regenfest und spritzwassergeschützt: der „NeptunTouch24“

Fordern Sie jetzt Ihren kostenlosen Demo-Zugang an: www.cms.dasdigitalebrett.de



bezahlbar zu halten“, sagt Caren Lay (DIE LINKE). „Die Vermietung von Wohnraum wird trotzdem wirtschaftlich bleiben“, gibt sie sich optimistisch. Ablehnung dagegen bei Union und FDP. „Wir dürfen nicht zulassen, dass der gleiche Fehler auf der Bundesebene noch einmal gemacht wird oder – um in Berlin zu bleiben – mit dem Volksentscheid für



Enteignung die nächste Scheinlösung gefunden wird“, ist Kai Wegner (CDU) überzeugt. „Mehr Angebot schaffen wir nicht mit Markteingriffen.“ Das sieht auch Daniel Föst (FDP) so: „Wohnungsmangel kann man nicht verwalten – Wohnungsmangel muss man beheben. Es wird Zeit, dass wir die Weichen so stellen, damit mehr, schneller und günstiger gebaut werden kann.“

WER HAT DIE BESTE „BAUPREISBREMSE“?

Baukosten senken statt Mietpreise deckeln: Für Union und FDP hat das Problemfeld Baupreise jetzt höchste Priorität. „Die Baukosten sind einer der größten Wohnkostentreiber“, konstatiert Daniel Föst (FDP). „Deshalb müssen wir dringend die 20.000 Normen, Gesetze, Regelungen im Baubereich auf den Prüfstand setzen.“ Das fordert auch Kai Wegner (CDU) und spricht – mit einem Hauch von Selbstkritik in Richtung der Regierungsfractionen – von „staatlich verursachten Kostentreibern“. Die AfD wird deutlicher: „Bezahlbares Wohnen hat bezahlbares Bauen zur Voraussetzung – diese Einsicht lässt die Bundesregierung leider schmerzlich vermissen und versucht sich hier an der Quadratur des Kreises“, so Udo Hemmelgarn (AfD). Wege, um die Baukosten zu senken, sind aus seiner Sicht vor allem „die Korrektur überzogener Standards hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutz, die Abschaffung der EnEV (heute Teil des GEG, Anm. d. Red.), die bundesweite Vereinheitlichung des Baurechts und nicht zuletzt die Entbürokratisierung des Baugeschehens insgesamt“. Harsch kritisiert er, dass es „vor allem durch Auflagen der Bundesregierung im Zusammenhang mit der sogenannten Klimapolitik“ zu einer stetigen Steigerung der Baukosten gekommen sei.

Naturgemäß völlig anders sieht man das bei den Grünen. „Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind glücklicherweise kein Widerspruch, was inzwischen auch mehrfach gutachterlich belegt ist“, freut sich Chris Kühn (Grüne). „Auch amortisieren sich Zukunftsinvestitionen in klimaschonende Gebäude in immer kürzeren Zyklen. Davon abgesehen müssen bei Diskussionen über die Höhe von Kosten für den Klimaschutz natürlich auch stets die Folgekosten von unterlassenem Klimaschutz in die Gesamtrechnung mit einbezogen werden.“ Den Hauptgrund dafür, dass Bauen so teuer geworden ist, sieht er ganz woanders. „Die größten Preistreiber beim Bauen sind zurzeit die hohen Bodenpreise und die Materialpreise. Außerdem herrscht Fachkräftemangel auf unseren Baustellen, der leider nicht ausreichend von der Bundesregierung

bekämpft wurde.“ Um die Baukosten zu senken, wollen die Grünen vor allem „das serielle Bauen und Sanieren fördern“, so Chris Kühn (Grüne). „Die Bauwirtschaft hat hier noch viel Potential.“ Zudem müsse man „digitalen Bauprozessen auf breiterer Basis zum Durchbruch verhelfen“. LINKE und SPD wollen vor allem bei den Bodenpreisen ansetzen. „Wir wollen die Privatisierung mit einem Bodensicherungsgesetz stoppen“, erklärt Caren Lay (DIE LINKE). „Bundeseigene Grundstücke sollen nur noch verbilligt oder kostenlos an landeseigene, kommunale oder gemeinnützige Wohnungsgesellschaften oder im Erbbaurecht abgegeben werden. Für die öffentliche Bodenbevorratung wollen wir ein Ankaufprogramm in Höhe von zwei Milliarden Euro im Jahr auflegen, aus dem Bund, Länder und Kommunen Mittel für den Bodenerwerb erhalten. Außerdem wollen wir das kommunale Vorkaufsrecht stärken.“ Bei der Grundstücksvergabe soll nicht die Höhe des Verkaufspreises oder Erbbauzinses entscheiden, sondern das Konzept. Die SPD fordert, „dass die Baunebenkosten endlich gesenkt werden“, so Bernhard Daldrup (SPD). „So liegt es an den Ländern, die Grunderwerbsteuer

anzupassen, um die Kosten für das Bauland zu senken.“ Im Übrigen verweist er auf bereits beschlossene Gesetze. „Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz erleichtern wir seit Juli die Genehmigung zum Bau neuer Wohnungen. Flexible Lösungen für Nachverdichtungen sind

Um dem rasanten Anstieg der Mieten wirksam zu begegnen, wollen wir einen Mietestopp einführen.



anzupassen, um die Kosten für das Bauland zu senken.“ Im Übrigen verweist er auf bereits beschlossene Gesetze. „Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz erleichtern wir seit Juli die Genehmigung zum Bau neuer Wohnungen. Flexible Lösungen für Nachverdichtungen sind



Digitale Heizkostenabrechnung von enviaM

Sie entspannen. Wir zählen.

Messdienste und Verbrauchsabrechnung aus einer Hand

Haben Sie Fragen?

Unsere enviaM Energiemanager beraten Sie gern in einem persönlichen Gespräch über Ihre Möglichkeiten rund um die digitale Heizkostenabrechnung. Sie sind zu erreichen unter:



0371 482-2344 oder 0345 216-2415



immobilienwirtschaft@enviaM.de



möglich, die Schließung von Baulücken wird erleichtert und der Ausbau von Dachgeschossen oder der Bau von zusätzlichen Stockwerken vereinfacht. Außerdem werden Kommunen in den Innenstädten bestimmen können, dass preiswerte Wohnungen gebaut werden müssen, um reine Luxusareale zu verhindern.

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind glücklicherweise kein Widerspruch. Investitionen in klimaschonende Gebäude amortisieren sich in immer kürzeren Zyklen.



Den Gemeinden werden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte eingeräumt.“

CO₂-PREIS: ANHEBEN? AUFTEILEN? ABSCHAFFEN?

Unerwähnt blieb bisher ein ganz entscheidender zusätzlicher Kostentreiber, den die Politik selbst verursacht hat: der CO₂-Preis. Hier gehen die Standpunkte der Parteien besonders weit auseinander. „Die CO₂-Abgabe ist sofort abzuschaffen“, fordert Udo Hemmelgarn (AfD). Es stelle sich generell die Frage, „ob die in die Billionen gehenden ‚Klimaschutzmaßnahmen‘ der Bundesregierung gerechtfertigt sind“. DIE LINKE hat aus anderem Grund Vorbehalte gegen die Abgabe. „Wir waren sehr skeptisch bei der Einführung des CO₂-Preises“, sagt Caren Lay (DIE LINKE). „Das Mittel wird in seiner Wirkung begrenzt bleiben und kann strukturelle Veränderungen nicht ersetzen. Zwei Millionen Haushalte können sich das Heizen schon jetzt nicht leisten und frieren im Winter zuhause.“ Wenn überhaupt, sollten die Mehrkosten komplett die Vermieter tragen, „denn die Mieterinnen und Mieter können nichts an der Heizanlage und der Gebäudehülle ändern. Das ist ausschließlich Sache der Vermietenden und deshalb müssen sie auch die Folgekosten durch die CO₂-Bepreisung übernehmen.“ Im Gegenzug müsse die energetische Sanierung stärker gefördert werden. Auch die Grünen sehen die Vermieter in der Pflicht. „Die Eigentümer:innen haben den Hebel in der Hand, um in ihren Gebäuden Energiesparmaßnahmen um- und erneuerbare Energien einzusetzen. Mieter:innen können dagegen keinen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland herstellen. Für sie macht es selbstverständlich wie bisher auch ohne CO₂-Preis Sinn, Wärme bewusst zu nutzen, da sie ja weiterhin die Kosten für ihren Verbrauch tragen.“ Ähnlich sieht es

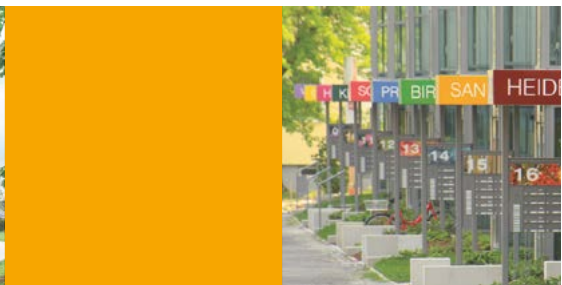
die SPD. „Wir halten die Übernahme der Mehrkosten aus der CO₂-Bepreisung mindestens in Höhe von 50 Prozent durch Vermieter:innen für die ökologisch richtige und sozial gerechteste Lösung, um Anreize für eine Investition in klimafreundliche Heizalternativen zu setzen“, betont Bernhard Daldrup (SPD). „Aber um auch die Vermieter:innen nicht zu überfordern, gibt es ganz unterschiedliche steuerliche oder finanzielle Anreize, um ökologische Sanierung an und in den Häusern vorzunehmen.“ Die Union lehnt den Vorschlag der 50/50-Aufteilung hingegen ab, da er „einen fundamentalen Bruch mit dem Verursacherprinzip darstellt“, so Kai Wegner (CDU). „Darüber hinaus war er aus klimapolitischer Sicht ungeeignet, da auch solche Vermieter hätten belastet werden sollen, die keine Verbesserung an der Gebäudesubstanz mehr hätten erreichen können, zum Beispiel weil die Heizungsanlage und die Gebäudehülle bereits auf den neuesten Stand gebracht wurden, während die Lenkungswirkung der Bewohner halbiert worden wäre.“ Regelrecht absurd findet die Idee einer Kostenteilung Udo Hemmelgarn von der AfD: „Natürlich hat der Mieter keinen Einfluss auf die Art der Heizung oder die Dicke der Dämmung, aber er entscheidet sehr wohl darüber, welche Wohnung er anmietet, und es steht ihm jederzeit frei, eine andere Wohnung anzumieten, wenn er mit der energetischen Qualität oder der Höhe der Heizkosten unzufrieden ist.“

Für einen komplett anderen Weg, die Klimaziele in Sachen CO₂-Einsparung zu erreichen, wirbt die FDP: „Einseitige Förderungen etwa von einer Art zu dämmen, von einer Art Heizung, von einer Art Energiegewinnung bringen nichts. Wir müssen jetzt alle Möglichkeiten nutzen, um CO₂ einzusparen“, ist Daniel Föst (FDP)

Wir waren sehr skeptisch bei der Einführung des CO₂-Preises. Zwei Millionen Haushalte können sich das Heizen schon jetzt nicht leisten.



überzeugt. „Deshalb fordern wir einen umfassenden, branchenübergreifenden Emissionshandel, der Klimaschutzinvestitionen dorthin lenkt, wo sie am effizientesten, günstigsten und damit sinnvollsten sind.“ Dabei solle es, „anders als bei der aktuell geltenden verkappten CO₂-Steuer“, keinen festgelegten Preisbereich geben. „Die Politik muss das



ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU



KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de



Klimaziel vorgeben – den Weg

dorthin möchten wir Freie Demokraten den Spezialisten überlassen.“ Das unterstützt auch die Union: „Wir wollen so schnell wie möglich zu einem im Idealfall europäischen Emissionshandel für Wärme übergehen und dabei entstehende Mehrbelastungen mit gezielten Entlastungen, zum Beispiel durch die Abschaffung der EEG-Umlage, kompensieren“, sagt Kai Wegner (CDU). „Investitionen in Klimatechnologien und Energieeffizienz zur CO₂-Reduktion sollen künftig steuerlich besser abgesetzt werden können.“

Wie hoch genau der CO₂-Preis für die künftigen Jahre gestaltet werden sollte, dazu halten sich fast alle Parteien bedeckt. Das hänge maßgeblich von den Erfolgen der nächsten Jahre und der gesellschaftlichen Akzeptanz ab, sagt zum Beispiel Bernhard Daldrup (SPD). Nur die Grünen werden konkreter: „Wir wollen die Erhöhung des CO₂-Preises auf 60 Euro auf das Jahr 2023 vorziehen und gleichzeitig mit Entlastungen beim Strompreis und durch das Energiegeld sozial abfedern“, erklärt Chris Kühn (Die Grünen). „Danach soll der CO₂-Preis so ansteigen, dass er im Zusammenwirken mit den Fördermaßnahmen und

Wir fordern ein Regulierungsmoratorium auf dem Wohnungsmarkt und eine Reduzierung staatlich geschaffener Baukostentreiber.

ordnungsrechtlichen Vorgaben die Erfüllung des Klimaziels 2030 absichert. Die Einnahmen aus dem nationalen CO₂-Preis geben wir GRÜNE als Energiegeld pro Kopf an die Menschen zurück.“ Absurd – sagt auch dazu die AfD. „Wenn man eine entsprechende Lenkungs-



abgabe einführt, weil man meint, die Welt retten zu müssen, dann ist es offensichtlich unsinnig, den größten Teil der Bürger davon wieder auszunehmen“, so Udo Hemmelgarn (AfD). Es mache mehr Sinn, sich

auf die Schonung natürlicher Ressourcen zu konzentrieren und dabei diejenigen Gebäude in den Blick zu nehmen, die die größten Einsparpotentiale haben. „Das sind die Nachkriegsbauten, die bis Ende der 70er Jahre errichtet und bisher noch nicht saniert wurden“, so Udo Hemmelgarn (AfD). „Hier kann man mit relativ wenig Aufwand sehr viel erreichen, so dass sich entsprechende Sanierungen auch wirtschaftlich darstellen lassen. Gegebenenfalls kann der Bund hier über Förderprogramme nachdenken.“

Welche Anforderungen generell an Neubau und energetische Sanierungen gestellt werden sollten, auch mit Blick auf die künftige Förderpolitik, darüber gehen die Meinungen recht weit auseinander, wie allein das Thema Solarenergie zeigt. „Eine Solardachpflicht, wie sie vom SPD-Finanzminister vorgeschlagen wurde, lehnen wir ab“, stellt Kai Wegner

ANZEIGE



**Ihr Partner
für Komplettlösungen**

www.paco-unlimited.de
Telefon 06103 988 09 20

**Integriertes
Zugangs- und Abrechnungsmanagement**
innovativ. digital. erfolgreich.

**Sicherer Zugang
Einfaches Bezahlen
Flexible Services
Automatisierte Prozesse**

(CDU) klar. „Für Neubau und Sanierung gilt: Kein Dach ohne Grün oder Photovoltaik“, fordert hingegen Caren Lay (DIE LINKE). Dafür will sie die Schatulle des Staates – also der Steuerzahler – weit öffnen: „Die Sanierungsförderung werden wir auf 10 Milliarden Euro im Jahr aufstocken und an das Ziel der Warmmietenneutralität koppeln.“ Hinzu kommt im Finanzplan der LINKEN ein öffentliches Wohnungsbauprogramm nach Wiener Vorbild: „Über zehn Jahre müssen zehn Milliarden Euro jährlich in sozialen, gemeinnützigen, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau investiert werden.

Zusätzlich wollen wir ein Sofortprogramm in Höhe von 5 Milliarden Euro für klimagerechte und sozialverträgliche Erneuerungen von Siedlungsbauten der Nachkriegszeit.“

ÜBERRASCHUNG: ES GIBT AUCH GEMEINSAMKEITEN




Bei all den kontrovers geführten Debatten gibt es aber auch zwei große Gemeinsamkeiten, auf die sich alle Parteien – auch die AfD – verständigen können. Nummer 1: Es muss dringend mehr in die Infrastruktur des ländlichen Raumes, vor allem in den ÖPNV, investiert werden. Einziger kleiner Unterschied im Detail: Die AfD bezieht den „motorisierten Individualverkehr“ explizit mit ein. Gemeinsamkeit Nummer

Wenn man eine Lenkungsabgabe einführt, ist es unsinnig, den größten Teil der Bürger davon wieder auszunehmen. Die CO₂-Abgabe ist sofort abzuschaffen.

2: Alle wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher der Bundestagsfraktionen sprechen sich im „vdw AKTUELL“-Interview dafür aus, dass es in der nächsten Bundesregierung ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen geben sollte.

Zumindest in der Wohnungspolitik wird es ein spannender Wahlkampf, den Sie auch über die Social-Media-Kanäle des vdw Sachsen mitverfolgen können. Hier wird das „vdw AKTUELL“-Team in den kommenden Wochen alle Interviews in ausführlicher Form veröffentlichen. Sie erfahren darin unter anderem, wie die wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprecher den Stellenwert der kommunalen Wohnungsunternehmen einschätzen, wie eine „neue Wohngemeinnützigkeit“ genau aussehen soll, welche Pläne es für die Weiterführung der Städtebauförderung gibt, welche Fraktionen das Thema Alt-schulden für Ost-Wohnungsunternehmen neu angehen wollen und vieles mehr.



-  facebook.com/vdwsachsen
-  twitter.com/vdwsachsen
-  www.instagram.com/vdwsachsen

ANZEIGE

AEG

HAUSTECHNIK

P WIE – PROFI PLANUNGS PROJEKTE

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A–Z. Profitieren auch Sie bei der Planung Ihrer Projekte von unserer Erfahrung und lernen Sie die Sparpotenziale bei Investition und Betrieb unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Besuchen Sie uns im Internet.

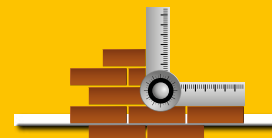


AEG
WARMWASSER VON
A-Z

Mehr Infos unter www.aeg-haustechnik.de/www



IM DIALOG



WÄHREND IN DRESDEN UND LEIPZIG IN GRÖSSENORDNUNGEN SOZIALWOHNUNGEN MIT MIETPREISBINDUNG GEBAUT WERDEN UND NOCH IMMER WOHNUNGEN LEER STEHEN, WILL DER FREISTAAT IN BEIDEN STÄDTEN DIE „MIETPREISBREMSE“ EINFÜHREN. „VDW AKTUELL“ HAT MIT STEFFEN JÄCKEL, GESCHÄFTSFÜHRER DER WiD WOHNEN IN DRESDEN GMBH & CO. KG, ÜBER MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN GESPROCHEN.

Welche Auswirkungen hätte die „Mietpreisbremse“ auf die aktuellen Projekte der WiD?

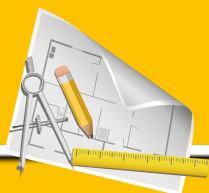
Für unsere Neubauvorhaben hätte die Mietpreisbremse vorerst keine direkten Auswirkungen, da diese nicht für den Erstbezug einer neu geschaffenen Wohnung gilt. Das Instrument „Mietpreisbremse“ kappt ja lediglich den Spielraum der Miethöhen bei der Folgevermietung einer Wohnung. Auch dabei ist für uns die anfängliche Miete laut Fördermittelrichtlinie maßgebend. In der Richtlinie ist die Handhabung bei Folgevermietungen noch nicht eindeutig geregelt; insofern kann WiD noch gar nicht genau sagen, ob sich aus der Einführung der Mietpreisbremse direkte Auswirkungen ergäben. Auf jeden Fall aber hat jede Marktregulierung mittel- bis langfristig stets auf alle Anbieter von Wohnraum eine Preiswirkung – das ist ja von der erlassenden Einrichtung explizit so gewollt.

Was würde die „Mietpreisbremse“ für die Bestandswohnungen der WiD bedeuten?

Unsere Bestandswohnungen in Pieschen, aber auch in Pillnitz unterliegen keiner förderrechtlichen Handlungs-

kulisse. Der vorhandene Wohnungsbestand in Pieschen soll vordergründig an Haushalte vermietet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation die Grenzen des sogenannten Schwellenhaushaltes nicht überschreiten. An beiden Standorten vermietet WiD im unteren und mittleren Mietpreissegment und erfüllt somit ihre Aufgabe für die Gesellschafterin, die Landeshauptstadt Dresden. Vorrangiges Ziel ist die Unterstützung von Mieterhaushalten, die auf Grund ihres Einkommens keine Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung erhalten, aber dennoch auf dem Dresdner Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Daher und auf Grund des Sanierungszustandes und Ausstattungsgrades bewegen sich die Mieten in einem moderaten Rahmen innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Natürlich ändert sich das, wenn eine Wohnung nach 15 bis 20 Jahren auf einen aktuellen Standard gebracht werden muss. Für diese werterhaltenden Instandsetzungen und teilweise auch noch erforderlichen Sanierungen von Gebäudehüllen und Modernisierungen von alten Ofenheizungen sind Investitionen in Größenordnungen zu tätigen, die einen zeitgemäßen Wohn-





standard überhaupt erst ermöglichen und folgerichtig zu einem anderen Mietpreis führen müssen. Mit einer Herabsetzung der Neuvertragsmiete dauert es spürbar länger, die Investition zu amortisieren. Ob in jedem Fall die erforderlichen baulichen Ertüchtigungen zu einer zeitgemäßen Wohnsituation realisiert werden können, muss im Einzelfall geprüft werden.

Kann die „Mietpreisbremse“ als Instrument dafür sorgen, die Mietentwicklung in Dresden zu dämpfen?

Ich denke, dass die Einführung einer solchen Mietpreisbremse zwar eine schnell steigende Mietentwicklung eindämmt, das Problem jedoch nicht abschließend lösen wird, da die hohen Mieten insbesondere durch die Neubauprojekte in Dresden hervorgerufen werden, welche ja nicht in der Regelung enthalten sind. Auch gehen Maßnahmen im Rahmen des Folgebezuges einer Wohnung deutlich mehr zu Lasten des Unternehmens. Hier wird es bei einzelnen Eigentümern ggf. zu Instandhaltungsverzögerungen kommen, was sich auf den Erhalt der Substanz und die – heute in Dresden hohe – Wohnqualität nicht immer positiv auswirkt. Ich bin deshalb davon überzeugt, dass Vermieter an Standorten mit eingeführter Mietpreisbremse sehr konsequent im laufenden Mietverhältnis die gesetzlich möglichen Mietanpassungen alle 3 Jahre prüfen werden, um die regelmäßig anfallenden Instandhaltungskostensteigerungen aus den Mieteinnahmen finanzieren zu können und damit den Zustand ihrer angebotenen Wohnung im Interesse des Mieters zu erhalten. Eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch die Landeshauptstadt Dresden – damit ist unter anderem die Erhöhung der Baulandflächenverfügbarkeit und des Ankaufbudgets für die strategische Grundstücksentwicklung gemeint – ist zwingend parallel hierzu erforderlich, um ein breiteres Mietangebot in den unterschiedlichsten Preissegmenten zur Verfügung stellen zu können. Letztendlich führt die relative Verknappung von bezahlbarem Mietwohnraum in zeitgemäßem baulichen Zustand zu diesen Mietpreissteigerungen. Solange eine Kommune keine relevanten Einflussmöglichkeiten auf diese Angebotssituation hat – wie es in Dresden seit dem Verkauf der WOBA Dresden GmbH der Fall ist, steht ihr lediglich die Einführung verschiedener preisbeeinflussender Instrumente – wie das der Mietpreisbremse – zur Verfügung, wenn die zu prüfenden Parameter dies erlauben bzw. erforderlich machen.

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

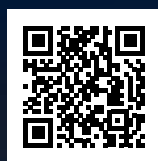
Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement



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



Ideal Standard

ALTERSGERECHTER MIETWOHNUNGSUMBAU MIT SIGNALWIRKUNG

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG IN MITTELSACHSEN ERWEITERTE IHR WOHNANGEBOT FÜR MEHRERE GENERATIONEN UNTER EINEM DACH MIT DEM UMBAU ZWEIER HÄUSER IN 18 GERÄUMIGE UND AUCH ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN UND WERTET DABEI DIE BÄDER MIT KOMPLETTLÖSUNGEN VON IDEAL STANDARD AUF.

Zum 1. Oktober 2020 stellte die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG (www.wohnen-in-freiberg.de) mit dem Umbau eines Plattenbaus aus den 1980er Jahren in 18 barrierearmen Wohnungen ihr dies-jähriges umfangreichstes Modernisierungsprojekt fertig. Die Umbaumaßnahmen beseitigen einen längeren Leerstand und repräsentieren die Wohnungsgenossenschaft als modernen Wohnungsanbieter, der genossenschaftliche Tradition mit innovativen und gesellschaftlich verantwortungsvollen Visionen verbindet. Eine Komplettlösung von Ideal Standard für die Bäder erfüllte Vorgaben an Gestaltung, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität im Kontext des architektonischen Konzeptes. Ebenso konnten mit Ultra Flat S spezifische Beschränkungen durch Gebäudebeschaffenheit zum Einbau bodenebener Duschen überwunden werden.

Freiberg, eine Stadt mit Grünanlagenring, Stadtkern aus dem 12. und 13. Jahrhundert und zahlreichen Parks, gehört zum UNESCO-Welterbe Montanregion Erzgebirge und ist Verwaltungssitz des 2008 gebildeten Landkreises Mittelsachsen. Dresden und Chemnitz sind in nur 20 Minuten zu erreichen und auch die Hochtechnologieunternehmen des „Silicon Saxony“ sind nicht weit. Dies ist der Hintergrund, vor dem die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG in Abgrenzung zu weiteren Anbietern steigende Ansprüche an zeitgemäßes und dennoch bezahlbares Wohnen für einen möglichst breit gefächerten Bevölkerungskreis mit einer genossenschaftlich orientierten Geschäftsausrichtung erfüllen möchte. Diese erachtet sicheres und zeitgemäßes Wohnen als existenzielles und elementares Gut. Die Ursprünge der Wohnungsgenossenschaft Freiberg reichen bis 1954 zurück. Heute ist sie eine der traditionsreichen und mitgliederstarken Wohnungsgenossenschaften in der Kreisstadt Freiberg und der Region Mittelsachsen und bewirtschaftet rund 5.000 Wohnungen in Freiberg und in den umliegenden Gemeinden Halsbrücke, Hilbersdorf und Weißenborn mit insgesamt rund 10.000 Mietern. Mit ihren erworbenen Genossenschaftsanteilen genießen die Mieter ein lebenslanges Wohnrecht und sind als Mitglieder am Eigenkapital und damit direkt an der Wohnungsgenossenschaft Freiberg beteiligt. Darüber hinaus versteht sich die Wohnungsgenossenschaft Freiberg als unparteiische und nicht-konfessionelle Interessenvereinigung für die zukunftsorientierte Entwicklung Freibergs als aufstrebender Forschungs-, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort sowie als gefragter Wohnstandort. Zum Ausdruck kommt diese Geschäftsausrichtung in facettenreichen Wohnprogrammen für unterschiedlichste Lebens- und Wohnkonzepte. Darüber hinaus werden Mieter mit sozialen Angeboten wie etwa Veranstaltungsräumen für unterschiedlichste Gemeinschaftsaktivitäten unterstützt.

BARRIEREFREI WOHNUNGEN IN DREI UNTERSCHIEDLICHEN WOHN-TYPEN

Mit dem neuen Angebot am Friedmar-Brendel-Weg stellte die Woh-



Plattenbau in Freiberg nach seiner umfassenden Sanierung.

nungsgenossenschaft Freiberg eG ein umfangreiches Modernisierungsprojekt fertig: Zwei Eingänge eines typischen Plattenbaus, der trotz attraktiver Lage einen hohen Leerstand aufwies, wurde vollständig in insgesamt 18 altengerechte Wohnungen mit nur noch einem Eingang umgebaut. Der Einbau eines Aufzugs, der vom Keller bis ins Dachgeschoss alle Etagen barrierefrei anfährt, ist zentrale Neuerung für die Barrierefreiheit. Zudem wurden unter anderem Balkone angebracht und die Fassade mit einem Farbkonzept verschönert. Laubengänge machen jeweils drei Wohnungen erreichbar und tragen dazu bei, dass möglichst wenig Wohnfläche für Verkehrswege verbraucht wird. Der Umbau verfolgt mehrere Ziele, wie Rico Fiedler, verantwortlicher Bauleiter der Wohnungsgenossenschaft Freiberg, erläutert: Es soll eine Alternative für Mieter sein, die aus Alters- oder anderen Gründen in kleinere oder besser zugängliche Wohnungen umziehen wollen und signalisieren, dass die Wohnungsgenossenschaft Freiberg generell eine Perspektive für ein möglichst selbstbestimmtes Leben auch im hohen Alter bietet. Gleichzeitig werden zur Verjüngung der Mitgliederstruktur jüngere Mieter bzw. kleinere und größere Familien mit drei unterschiedlichen Wohnungstypen angesprochen: kleine Wohnungen unter 60 qm, mittlere Wohnungen bis 84 qm und Großwohnungen bis 96 qm. Die Gestaltung ihrer Bäder wurde, so Fiedler, unter Einbeziehung des Vermietungsteams mit dem Ziel geplant, eine für den genossenschaftlichen Wohnungsbau überdurchschnittlich hohe Wertigkeit zu vermitteln, ohne dabei jedoch wirtschaftliche Aspekte aus den Augen zu verlieren. Wie auch die Außenfassade weisen die Bäder ein leitmotivisches Farbkonzept auf, das sich in zwei Varianten von Wohnung zu Wohnung abwechselt. Entsprechend der Wohnungsgröße sind Bäder

mit Dusche plus Badewanne oder nur mit einer Dusche ausgestattet. Alle Bäder zeichnen sich durch eine große Bewegungsfreiheit aus, so dass sie zum Beispiel mit Gehhilfen oder Rollstühlen benutzt werden können.

ATTRAKTIVES DESIGN MIT HOHEM ALLTAGSWERT UND NACHHALTIGER PRODUKTQUALITÄT

Bei der Ausstattung entschied sich das Planungsgremium für eine Komplettlösung von Ideal Standard. Diese basiert auf der Kombination: Waschtische sowie spülrandlose WCs der Serie Connect Air, Ceraplan III Waschtischarmaturen, Ceratherm 60 Brausethermostate für Duschen und Badewannen, Idealrain Brause- und Wannenbrausesets und das Duschwannensystem Ultra Flat S. Denn vorausgegangen waren bereits gute Erfahrungen mit einzelnen Produkten im Rahmen der Instandhaltung und Renovierung. Rund 250 bis 300 Armaturen verbaue die Wohnungsgenossenschaft im Jahr. „Nach guten Langzeiterfahrungen haben wir die Ceraplan III zu unserer Standardarmatur gemacht“, berichtet der Bauleiter. Kostenlose und schnell durch eigene Handwerker und Installateure vorgenommene Reparaturen seien ein zentrales Element unter den Leistungen für Mieter und elementar für den guten Ruf der Wohnungsgenossenschaft, hebt Fiedler hervor. Dementsprechend seien Nachhaltigkeit in Bezug auf die Produktqualität und auch der prompte Service durch den Außendienst von Ideal Standard entscheidend. Bei den Ceraplan III Armaturen und den Ceratherm Thermostaten zeichne sich die nachhaltige Qualität aus durch einfache Installation, Wirtschaftlichkeit im Betrieb, Langlebigkeit und Reparierbarkeit zu vertretbaren Kosten sowie die langfristig gesicherte Ersatzteilversorgung. Bei den Ceratherm Thermostaten sei zudem der Verbrühschutz durch die Cool Body Technologie ein bedeutender Aspekt im Kontext des altersgerechten Ausbaus.

Auf individuellen Mieterwunsch wurden bereits im Bestand vereinzelt Waschtische aus der Serie Connect Air eingesetzt. So war bekannt, dass Mieter im Alltag insbesondere deren große Fassungsvermögen und die tief auslaufende Beckenform schätzen. Waschtische und WCs aus der Serie Connect Air bekamen daraufhin am Friedmar-Brendel-Weg ihren großen Auftritt auch als stilistisch wirksame Elemente der Gesamtlösung. Denn neben den alltagspraktischen Vorteilen unterstreicht das mit dem IF Award prämierte Design der Connect Air Se-

rie hier die auf Wertigkeit ausgerichtete Badgestaltung: „Die Connect Air Waschtische entsprechen dem allgemeinen Trend, das klassische Halbrund durch stärker gezeichnete Konturen abzulösen. Insgesamt wirken sowohl die Waschtische als auch die WCs filigran und bringen so Leichtigkeit in die Bäder“, kommentiert Rico Fiedler.

INNOVATIVE PROBLEMLÖSUNG FÜR BODENEBENE DUSCHEN

„Für Ideal Standard sprechen aus unserer Sicht nicht nur das breite Produktsortiment sowie Funktionalität, Design und Verarbeitungsqualität der Produkte an sich. Wir erleben auch die persönliche Betreuung des Außendienstes als hilfreiche Planungsunterstützung“, erklärt Rico Fiedler. So wurde der Außendienst gezielt wegen einer Problemstellung im Zusammenhang mit dem Einbau bodenebener, barrierefreier Duschen angesprochen. Unter anderem ließen bestimmte aus der ursprünglichen Plattenbauweise resultierende Grundmaße und bauliche Besonderheiten nur eine stark eingeschränkte Bauhöhe für die Duschwanne zu. Die Lösung hierfür brachte Ideal Standard mit dem System Ultra Flat S ein. Es besteht aus einer Ablaufbox mit Abdichtung. Sie wird mit bereits vorbereiteten Anschlüssen in den Boden eingepasst. Darauf wird dann die eigentliche Duschwanne aufgesetzt. Die Gesamthöhe der Ultra Flat S Brausewannen beträgt nur 30 mm. Ab Werk oder vor Ort lassen sich die Wannen über verschiedene Standardmaße hinaus den jeweiligen Erfordernissen entsprechend zuschneiden. Ultra Flat S Brausewannen sind aus einem hoch widerstandsfähigen Material – einer Mischung von natürlichen Mineralien und Harzen – gefertigt. Sie weisen eine rutschfeste Naturstein-Haptik auf und sind in vier attraktiven Farben lieferbar. So passen die Wannen am Friedmar-Brendel-Weg auch im Farbton zum jeweiligen Fliesenbild bzw. Farbkonzept. „Wichtig war für uns unter anderem auch, dass die Duschwannen bei einem Mieterwechsel ohne großen Aufwand komplett ausgetauscht werden können“, erläutert Rico Fiedler.

ERWARTUNGEN ALLER MIETERGENERATIONEN ERFÜLLT

Insgesamt hat die Wohnungsbaugenossenschaft Freiberg mit ihrem neuesten Projekt voll ins Schwarze getroffen: Schon kurz nach der Fertigstellung am 1. Oktober war ein Großteil der Wohnungen vermietet. Und auch eine Präsentation im Rahmen einiger „Tage der offenen Tür“ fand große Beachtung selbst bei den Genossenschaftsmitgliedern, die sie sich auch ohne konkreten Umzugswunsch informieren wollten, berichtet Rico Fiedler: „Die Wohnungen und nicht zuletzt deren Bäder stießen einhellig auf Begeisterung. Wir haben sowohl die Erwartungen von jüngeren Mietern als auch die unserer ältesten Mitglieder erfüllt.“ Ideal Standard hat damit einmal mehr zu einer Gesamtlösung beigetragen, die nicht nur im Erscheinungsbild der individuellen Handschrift einer Wohnungsgenossenschaft entspricht. Bewährt hat sich auch die Ausgestaltung einer Zusammenarbeit, in der die Lösungskompetenz von Ideal Standard letztendlich auch zur Verwirklichung innovativer und gesellschaftlich verantwortungsvoller Visionen für das genossenschaftliche Wohnen beiträgt.



Hochwertig ausgestattete Bäder, die jeder Altersgruppe gerecht werden.



BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERN AN FOLGENDEN KONTAKT:

Dirk Wischnewski

E-Mail: DWischnewski@idealstandard.com

Tel: +49 172 7920519

WENN BERLIN AUF DER LEITUNG STEHT

Viele Wohnungsunternehmen konnten ihren Mietern bislang günstige TV-Kosten anbieten. Möglich machte es eine jahrzehntelang bewährte Betriebskostenumlage, bei der die Mieter – vereinfacht gesagt – von „Sammelabos“ profitieren konnten, die ihre Vermieter mit den Netzbetreibern abschließen. Doch damit wird in Zukunft Schluss sein – mit fatalen Folgen vor allem für Geringverdiener.

HAT SICH BEWÄHRT? WIRD ABGESCHAFFT.

Hintergrund ist das neue Telekommunikationsgesetz, das nach dem Bundestag nun auch vom Bundesrat verabschiedet wurde. Es sieht eine Abschaffung der bisher so gut bewährten Betriebskostenumlage vor. Auf mehr als 12 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland kommen damit nicht nur Mehrkosten von geschätzt bis zu 200 Euro jährlich zu, sondern auch neuer Aufwand: Mieter müssen ihren TV-Dienst künftig in Einzelabrechnung abonnieren. Die größten Lasten tragen dabei ausgerechnet Geringverdiener-Haushalte, denn für sie sollen die TV-Kosten dann auch nicht mehr im Rahmen der Kosten der Unterkunft durch die Kommune übernommen werden. Mieter, die bisher von besonders günstigen TV-Kosten durch Gemeinschaftsempfangsanlagen des Vermieters profitiert haben, werden ebenfalls das Nachsehen haben. Auch diese Umlage wird künftig nicht mehr möglich sein.

GRAVIERENDE FOLGEN FÜR MIETER, VERMIETER, NETZBETREIBER UND DEN GLASFASERAUSBAU

Die Konsequenzen werden weitreichend sein: Vermieter müssen ihre Verträge mit den Netzanbietern für Millionen von Haushalten neu aushandeln. Vor allem für kleinere mittelständische Netzbetreiber wird es dabei schwer werden, im Wettbewerb mit den ganz Großen zu bestehen. Weniger Wettbewerb und damit einhergehend steigende Preise sind vielerorts zu befürchten. Auch auf den künftigen Glasfaserausbau wird die Entscheidung Auswirkungen haben. Immerhin wurde hier als Anschlussregelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit ein „Glasfaserbereitstellungs-entgelt“ in das Gesetz integriert. Es soll für die Dauer von fünf bis neun Jahren umlagefähig sein, beinhaltet allerdings so restriktive Regelungen, dass mehr als fraglich ist, ob der Glasfaserausbau damit neuen Schwung bekommen kann. Der Ausbau von Gigabit-Netzen, die keine Glasfasernetze sind, bleibt sogar ganz von der Umlage ausgeschlossen.

Die Neuregelung soll am 1. Juli 2024 in Kraft treten – also im gleichen Jahr, in dem das Kabelfernsehen seinen 40. Geburtstag feiert. Auch wenn die Übergangsfrist relativ lang erscheint, sollten sich Wohnungsunternehmen schon jetzt darauf einstellen und gemeinsam mit ihren Partnern nach Lösungen suchen. Die Politik hat unterdessen noch etwas Zeit, darüber nachzudenken, ob die Neuregelung wirklich die richtige Strategie ist, um den Mieterinnen und Mietern in Deutschland eine schnelle und zukunftsfähige Medien- und Digitalversorgung zu gewährleisten.



Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

Mit unserer Funkmesstechnik erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf



ZAHLEN,

MITGLIEDER

Zum 31. Dezember 2020 waren insgesamt 119 Wohnungsunternehmen mit 286.171 Wohnungen im vdw Sachsen organisiert. Somit wird rund jede achte Wohnung im Freistaat Sachsen durch ein Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen bewirtschaftet.

Unternehmenssparten	Unternehmen per 31.12.2020	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2020
kommunale Unternehmen	108	225.047
Genossenschaften	3	9.709
kirchliche Unternehmen	2	1.745
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	6	49.670
Summe	119	286.171

vdw Sachsen 2020

An der Jahresstatistik per 31. Dezember 2020 haben sich 117 Mitgliedsunternehmen mit einem Bestand von 276.756 Wohnungen beteiligt. Damit sind 98 Prozent der Mitglieder und rund 97 Prozent des bewirtschafteten Bestandes erfasst.

Landesdirektion	Unternehmen lt. Statistik per 31.12.2020	bewirtschaftete Wohnungen per 31.12.2020	leerstehende Wohnungen per 31.12.2020
Chemnitz	60	102.348	15.164 (14,82 %)
Dresden	39	117.119	10.801 (9,2 %)
Leipzig	18	57.289	3.436 (6,0 %)
Summe	117	276.756	29.401 (10,62 %)

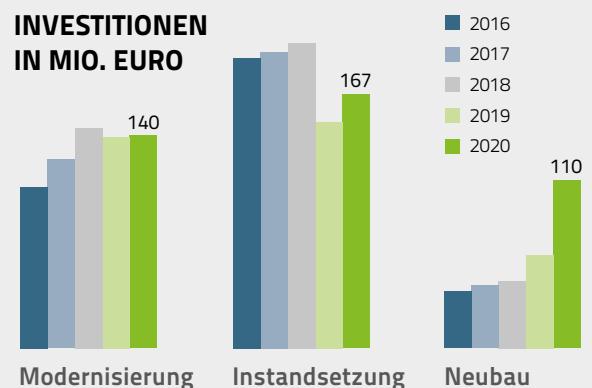
vdw Sachsen 2020

INVESTITIONSVOLUMEN

Im Jahr 2020 haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen in Sachsen rund 417 Millionen Euro in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert (2019: 349 Millionen Euro). Von dieser Summe wurden etwa 40 Prozent in

die Instandsetzung (2019: 43 Prozent), 34 Prozent in die Modernisierung (2019: 40 Prozent) und rund 26 Prozent in den Neubau (2019: 17 Prozent) investiert.

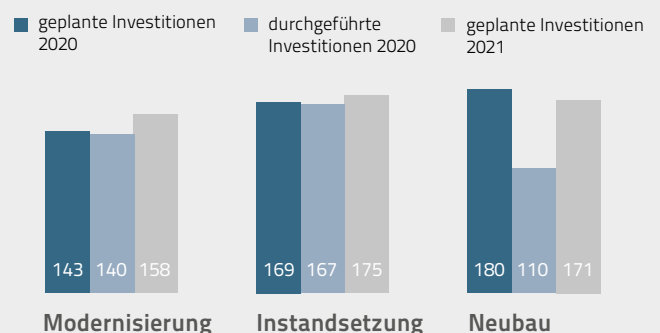
INVESTITIONEN IN MIO. EURO



vdw Sachsen 2020

Im Vergleich zum Vorjahr ist eine deutliche Steigerung der Investitionstätigkeiten um etwa 19,5 Prozent bzw. 68 Millionen Euro zu verzeichnen. Bei einigen Bereichen muss davon ausgegangen werden, dass es sich hier nur um eine zeitliche Verlagerung der Investitionen handelt. Seit 1990 haben die im vdw Sachsen organisierten Wohnungsunternehmen rund 15,8 Mrd. Euro in ihre Wohnungsbestände investiert und somit einen nicht unwesentlichen Anteil bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden im Freistaat Sachsen geleistet. Die Unternehmen planen, im Jahr 2021 rund 504 Millionen Euro in ihre Bestände zu investieren

GEPLANTE INVESTITIONEN VERSUS DURCHFÜHRTE INVESTITIONEN



vdw Sachsen 2020

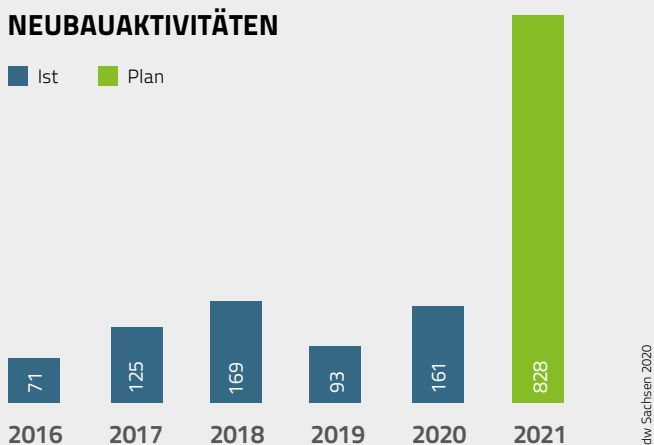
BITTE!

NEUBAUAKTIVITÄTEN

Im Betrachtungszeitraum 2020 wurden 161 Wohnungen neu errichtet. Gegenüber den Planzahlen aus dem Vorjahr (359 WE) besteht noch ein Bauüberhang von 198 Wohnungen. Für das Jahr 2021 zeichnet sich ein weiterer optimistischer Trend ab, demnach planen die Mitgliedsunternehmen den Neubau von 828 Wohnungen. Der Schwerpunkt dieser Neubautätigkeit liegt hierbei in den zwei Städten Dresden und Leipzig.

NEUBAUAKTIVITÄTEN

■ Ist ■ Plan

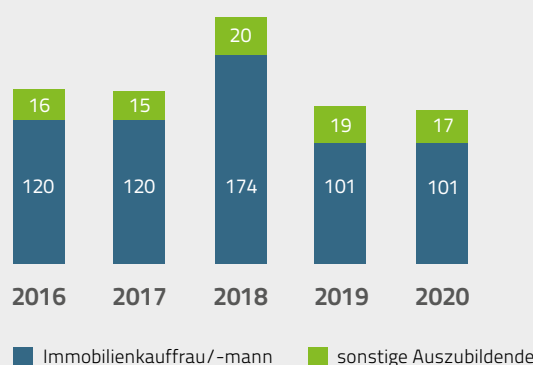


vdw Sachsen 2020

BERUFSAUSBILDUNG IN DEN MITGLIEDS-UNTERNEHMEN

Von den 117 an der Statistik beteiligten Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen hatten 33 Unternehmen (2019: 35) Ausbildungsverhältnisse mit 118 Auszubildenden (2019: 120) begründet. Von den 118 Auszubildenden erlernten 101 den Beruf der/des Immobilienkauffrau/-mannes. Die verbleibenden 17 Auszubildenden erlernten artverwandte Berufe. Die Spanne der Ausbildungsverhältnisse pro Unternehmen reicht von einem bis zu 38 Auszubildenden. Bei mehr als der Hälfte der Unternehmen wurden ein oder max. zwei Lehrlinge ausgebildet.

AUSZUBILDENDE

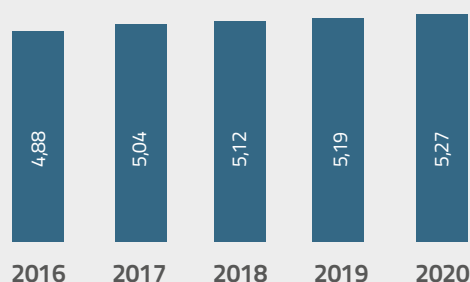


vdw Sachsen 2020

KALTMIETE IM DURCHSCHNITT

Die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr wurde als Durchschnitt über alle vermieteten Wohnungen gebildet. Nach vorliegender Berechnung betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr 5,27 Euro/m² Wohnfläche und lag damit um 8 ct oder rund 1,5 Prozent über dem Wert des Vorjahres (2019: 5,19 Euro/m²).

DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE/ NUTZUNGSGEBÜHR ALLER VERMIETETEN WOHNHEINHEITEN

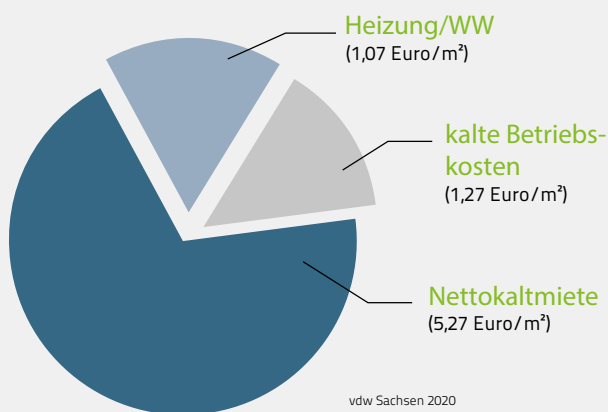


vdw Sachsen 2020

BETRIEBSKOSTEN UND DURCHSCHNITTLICHE GESAMTWOHNKOSTEN

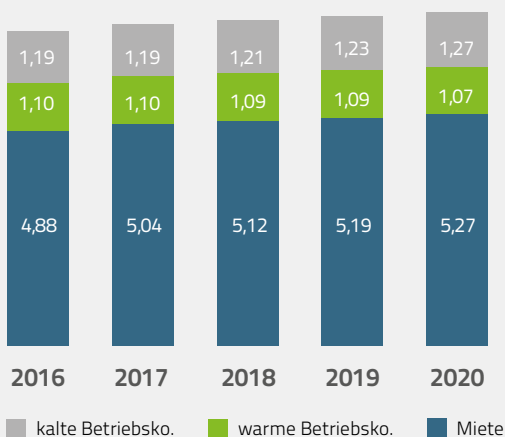
Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten betragen 2020 rund 2,34 Euro/m², etwa 0,02 Euro mehr als im Vorjahr. In den nächsten Jahren wird auf Grund der Einführung der CO₂-Umlage mit einer deutlichen Steigerung der warmen Betriebskosten zu rechnen sein. Bis zum Jahr 2026 wird der CO₂-Preis von aktuell 25 Euro/t CO₂ auf max. 65 Euro/t CO₂ ansteigen. Für eine durchschnittliche gasbeheizte Wohnung fallen somit Mehrkosten von rund 51 Euro im Jahr 2021 an und bis zum Jahr 2026 steigen diese Kosten auf rund 130 Euro.

WOHNKOSTEN PRO QUADRATMETER



Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es als positiv einzustufen, dass es bislang gelungen ist, den Anteil der Betriebskostenvorauszahlungen an den Gesamtkosten mit rund einem Drittel stabil zu halten. Weitere Investitionen in energiesparende bzw. energieeffiziente Maßnahmen sind nur mit entsprechenden adäquaten Steigerungen der Nettokaltmiete möglich.

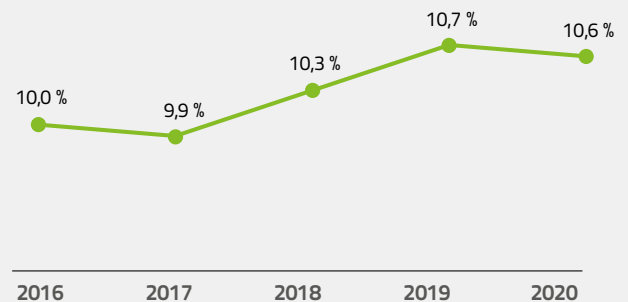
WOHNKOSTEN (GESAMT) BEI VERMIETETEN WOHNUNGEN



LEERSTÄNDE

Insgesamt standen bei den berichtenden Mitgliedsunternehmen Ende 2020 rund 29.500 Wohnungen leer. Die absolute Leerstandsquote betrug 2020 10,6 Prozent.

ENTWICKLUNG LEERSTAND



Betrachtet man die Leerstände in Abhängigkeit von der räumlichen Zuordnung, zeigt sich ein deutliches Stadt-Land-Gefälle. Diese Leerstandsentwicklung zeigt deutlich die sich entwickelnden Probleme. Während rund um die zwei Metropolen Dresden und Leipzig sich die Wohnungsmarktsituation auf einem ähnlichen Leerstandslevel bewegt, stehen im ländlichen Bereich erhebliche Wohnungsbestände leer.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung werden im ländlichen Raum weitere Rückbauten von dauerhaft leerstehenden Gebäuden genauso notwendig werden. Hier ist insbesondere die Landespolitik gefragt, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten, um Überhitzungen in den Metropolen einzudämmen und gleichzeitig das Abhängen des ländlichen Raumes zu verhindern.

LEERSTAND NACH RÄUMLICHER ZUORDNUNG



SMART INFOSCREENS STATT SCHWARZES BRETT

Wohnungsgenossenschaft Glückauf entscheidet sich für Smart Infoscreens von PÿUR Business

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung für Hausinformationssysteme hat sich die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G. (WGS) für die Beschaffung von 1.100 Smart Infoscreens der Tele Columbus Geschäftskundensparte PÿUR Business entschieden. Zudem hat man sich mit der Tele Columbus Gruppe über eine Verlängerung der Multimedia-Versorgungsverträge für 7.400 Wohnungen verständigt.

Smart Infoscreen ist ein Display-System für die Anzeige von aktuellen, ortsbezogenen Informationen. Als „elektronisches Schwarzes Brett“ ersetzt es die Hausaushangtafel im Eingangsbereich der Wohngebäude durch brandschutzgerechte Bildschirme, die bequem online aktualisiert werden. Der Einsatz von Smart Infoscreens erlaubt der WGS eine aktuelle und zuverlässige Verbreitung wichtiger Informationen über ein einfaches webgestütztes Redaktionssystem. Mit einer Einbindung von dynamischen Zusatzinformationen wie beispielsweise einem Abfahrtsplan nahegelegener Haltestellen, lässt sich der Aufmerksamkeitswert der Infobildschirme bei Bedarf weiter erhöhen.

Insgesamt 1.100 solcher Smart Infoscreens werden in den Häusern der WGS Einzug halten. Der Einsatz ist nicht auf die von Tele Columbus und ihrer Marke PÿUR versorgten Liegenschaften der WGS beschränkt. Die Infoscreens werden auch in Häusern anzu-treffen sein, die durch andere Kabelversorger angebunden sind.

Im Rahmen der Verhandlungen konnte zusätzlich eine Verlängerung bestehender Gestattungsverträge mit der Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ über 7.400 Wohnungen vereinbart werden. Die Tele Columbus Gruppe bleibt hier für die Versorgung mit Fernsehen, Telefon und bis zu 400 Mbit/s schnellem Internet



Foto: Jenny Stadthaus

weiterhin zuständig. Mit insgesamt rund 13.000 Wohnungen ist die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G. einer der größten regionalen Wohnungsanbieter der lebendigen Elbmetropole.



MEHR INFORMATION ZUM SMART INFOSCREEN UNTER:

<https://www.smart-infoscreen.de/>

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

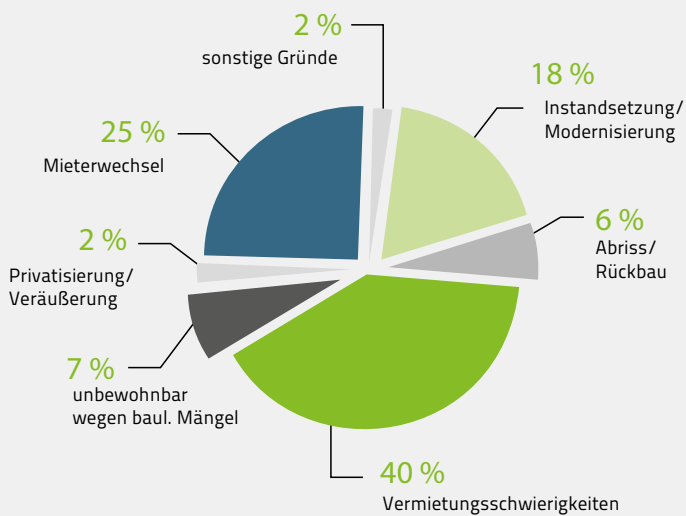
PÿUR
Internet • TV • Telefon



Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee, 10553 Berlin; Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind; Stand 04/2021

Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com

URSACHEN DES LEERSTANDES



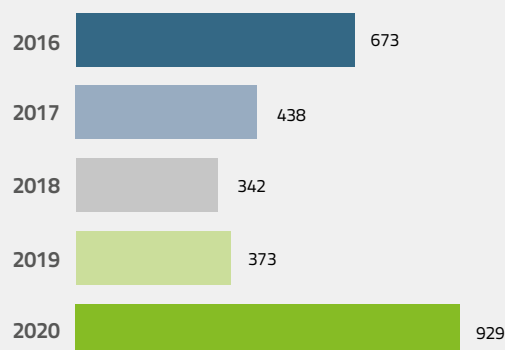
vdw Sachsen 2020

Aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten standen 2020 rund 40 Prozent der Wohnungen leer. Das betraf auch Wohnungen, die wegen ihrer schlechten Wohnlage (z. B. starke Lärmbelästigung, Erdgeschoss) und/oder ihrer unzureichenden Ausstattung bzw. wegen mangelhafter Infrastruktur abgelehnt wurden. Der Anteil der wegen Instandsetzung/Modernisierung leerstehenden Wohnungen betrug etwa 18 Prozent. Weiterhin waren rund sieben Prozent der Bestände wegen baulicher Schäden nicht vermietbar. Etwa sechs Prozent der leerstehenden Wohnungen waren für Rückbaumaßnahmen vorgesehen.

ABRISSE UND TEILRÜCKBAUTEN

Im Berichtsjahr 2020 wurden von den Mitgliedsunternehmen 929 Wohnungen abgerissen. Bisher haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen somit etwa 69.965 Wohnungen abgerissen. Für das Jahr 2021 planen die Mitgliedsunternehmen, insgesamt 581 Wohnungen rückzubauen,

ABRISSE/RÜCKBAUTEN



vdw Sachsen 2020

darunter 388 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus Ost/West. Ab 2022 planen die Mitgliedsunternehmen mittelfristig zusätzlich 3.852 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Etwa 1.500 Wohnungen davon sollen im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost/West rückgebaut werden. Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben in den letzten zwei Jahrzehnten aktiv zur Erneuerung der sächsischen Städte beigetragen und mit ihren Rückbauaktivitäten bisher eine führende Rolle im Rahmen des Stadtumbaus im Freistaat Sachsen eingenommen. Im Rahmen der demographischen Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung muss es weiterhin Hauptaufgabe bleiben, die Lebensqualität im Freistaat Sachsen zu erhalten und gleichfalls gleichwertige Lebensverhältnisse sowohl in den Metropolen als auch im ländlichen Raum zu schaffen. Hierfür ist eine Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung als Einheit von Rückbau, Neubau, energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau von Wohnungen dringend erforderlich. Für Objekte außerhalb von städtebaulichen Fördergebieten ist eine ausreichende Mittelausstattung des Landesrückbauprogramms zwingend erforderlich.

MIETSCHULDEN UND MIETAUSFÄLLE

Durch Nichtzahlung der Nutzungsgebühr bzw. der Miete betrogen bei den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen die Mietschulden zum 31.12.2020 rund 20 Millionen Euro.

Jahr	Mietausfälle (Erlösschmälerung)*	darunter durch Leerstand*	Mietschulden kumuliert*
2011	88,73	83,47	36,98
2012	83,89	78,33	35,89
2013	83,87	77,67	34,94
2014	83,35	77,35	25,94
2015	82,60	76,63	24,74
2016	72,47	66,00	21,27
2017	75,09	68,19	21,69
2018	78,24	71,99	20,47
2019	76,00	70,00	18,07
2020**	77,12	71,41	19,82

* in Millionen Euro

** voraussichtliche Mietausfälle bzw. Mietschulden zum 31.12. des Jahres

vdw Sachsen 2020

Neben den Mietschulden sind die Erlösschmälerungen, im Wesentlichen die Schmälerungen wegen Leerstands, weiterhin eine existenzgefährdende Wirtschaftsgröße. Die Erlösschmälerungen beliefen sich im Jahr 2020 voraussichtlich auf rund 77 Millionen Euro. Im Gegensatz zu den Mietschulden besteht für die Unternehmen in diesem Punkt keine Möglichkeit zum Ausgleich durch Dritte. Zusätzlich zu den Erlösschmälerungen und Mietschulden belasteten die Wohnungsunternehmen noch rund 18 Mio. Euro nichtumlagefähiger Betriebskosten. Ein großer Teil dieser Kosten ist auf die nicht vermieteten Wohnungen zurückzuführen.

Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

Glasfaser.

Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

DIGITALE REVOLUTION ODER EVOLUTION?

ZUR ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Nachlese(n): Was wichtig wird

SONDERAUSGABE

zur Leitmesse für Digitalisierung
der Immobilienwirtschaft



FAKTEN

Das Who's who der Immobilienwirtschaft

Die renommiertesten Unternehmen mit digitalem Messestand

Zahlreiche Topspeaker

**ORDERN SIE JETZT IHR PERSÖNLICHES
EXEMPLAR UNTER WWW.SIC2021.DE**

**FORTSETZUNG FOLGT AM 8./9.9.
VOR ORT IN HALLE (SAALE)**

DAS BÜRO DER ZUKUNFT IST SMART



Smart-Building-Lösungen für die Optimierung der Flächennutzung in Büros sowie das Management von Arbeitsplätzen unterstützen Immobiliennutzer, Immobilienverwaltung und Facility Management in Echtzeit. Smart-Building-Lösungen für die Optimierung der Flächennutzung in Büros sowie das Management von Arbeitsplätzen unterstützen Immobiliennutzer, Immobilienverwaltung und Facility Management in Echtzeit. Wie Büros neu konzipiert werden können, erfahren Sie im kostenfreien Whitepaper.

JETZT WHITEPAPER

KOSTENLOS LADEN



ODER HIER:

<https://lmy.de/SlWst>

DER ZENTRALE ERFOLGSFAKTOR FÜR DIGITALES IMMOBILIENMANAGEMENT

In der Immobilienwirtschaft ist der Einsatz von digitalen Softwaretools nicht mehr wegzudenken. Branchenspezifische ERP-Systeme sorgen für mehr Effizienz, Sicherheit & die Kontrolle aller zentralen Arbeitsprozesse. Die Nachhaltigkeit der eingesetzten Lösung entscheidet über Erfolg oder Misserfolg von Immobilienunternehmen.

INFOS, REFERENZEN UND

MEHR ZU IHREM WECHSEL

FINDEN SIE HIER



ODER HIER:

<https://lmy.de/WWzCk>

Partner der Immobilienwirtschaft



Jetzt den Grundstein für die zukünftige Datenhoheit legen:

Datenzugriff, Datenmanagement, Transparenz und Nutzung

Digitales Wohnen, das smarte Leben im Quartier und die Digitalisierung von Vermietung und Kommunikation gehören zu den wichtigsten Wohntrends 2035. Aufgrund neuer Gesetze und Verordnungen – u. a. GEG, EEG, GEIG – gewinnen diese Themen gleichzeitig eine größere operative Dringlichkeit und wichtige unternehmensstrategische Dimensionen.

Es gilt zu handeln, doch vorher gilt es zu verstehen, worum es kurz-, mittel- und langfristig geht, wenn von Gebäudedigitalisierung, -vernetzung, Datenmanagement usw. die Rede ist. Die wichtigsten Fragen: Mit welchen Lösungen lassen sich echte, erklärbare Mehrwerte schaffen und wie bekommt und behält man die Hoheit über die Daten aus dem Bestand?

Als technologieutraler Partner unterstützt Vodafone die Immobilienwirtschaft dabei, Daten effizient zu sammeln, intelligent zu analysieren und zu nutzen. Die Daten, die zukünftig in digital vernetzten Gebäuden und Liegenschaften auflaufen, beinhalten ein sehr hohes Wertschöpfungspotenzial und werden als genaue und aktuelle digitale Abbildung der realen Objekte und als Basis für vielfältige Optimierungen sehr begehrt sein. Das Ziel der Unternehmen in der Immobilienwirtschaft sollte sein, diese Daten souverän nutzen zu können und die Datenhoheit nicht einerseits in einem Geflecht vieler kleiner Dienstleister zu verlieren oder andererseits in eine Abhängigkeit von großen, internationalen Plattformen zu geraten.

Technologie neutrale, ganzheitliche Lösung mit offener Infrastruktur

Mit Gebäudekonnektivität 4.0 und der IW-Cloud als „Datenlager“ gewährleistet Vodafone nicht nur die immens wichtige Datensouveränität, sondern bietet vor allem einen ganzheitlichen Ansatz zur übergreifenden Vernetzung aller erdenklichen digitalen Abbilder der Prozesse und Zustände in Gebäuden.

Zukunftsfähige Strategien müssen – und können – über den aktuellen Status quo hinausdenken: Heutige Daten-Silos von verschiedenen Anwendungen bzw. Anbietern erschweren Synergien, Innovationen, Flexibilität und bedeuten redundante Infrastruktur und Kosten. In vielen Fällen sind der Datenzugriff, die Transparenz und die Nutzung aufgrund unterschiedlicher Datenformate eingeschränkt. Und letztendlich: Es fehlt die umfassende 360°-Sicht auf das Gebäude. Wesentliche Vorteile von Gebäudekonnektivität 4.0, die sie zu einer ganzheitlichen Lösung machen, sind ihre offene Infrastruktur und die Multiprotokollfähigkeit, d. h. die „Mehrsprachfähigkeit“, der Gateways. Sie ermöglicht die Flexibilität, Lieferanten oder Dienstleister frei auszuwählen, und erlaubt, agil und ohne viel Aufwand neue Technologien oder Services zu testen, während gleichzeitig alle Informationen gebündelt werden.

Daten als Grundlage fundierter Entscheidungen

Zum ganzheitlichen, energieeffizienten Gebäudemanagement werden die automatische Überwachung des gesamten Gebäudezustands und die Steuerung der Gebäudetechnik aus der Ferne dazugehören – vom Wasserzähler über die Regelventile der Heizung bis hin zur vorausschauenden Wartung der Aufzugsanlage und der Verbrauchsmessung an der E-Ladestation.

In vielen Wirtschaftszweigen ist die Verarbeitung und Auswertung größerer Datenmengen bereits ein großer Treiber, um Produkte zu optimieren und neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Die Entwicklung kommt jetzt auch in der Immobilienwirtschaft an, denn bei allen digitalen bzw. smarten Services, mit denen Gebäude zukunftsfähig gemacht werden können, geht es um Konnektivität, um Daten und damit letztendlich um die Möglichkeit, in Zukunft in allen Bereichen der Gebäudeverwaltung und -bewirtschaftung bessere, datenbasierte Entscheidungen zu treffen.

Sie möchten weitere Informationen zu Anwendungen und Nutzungsmöglichkeiten? Dann laden wir Sie herzlich zu unserer aktuellen Online-Vortragsreihe ein. Unsere Fachexperten geben wertvolle Anregungen und präsentieren spannende Sichtweisen. Die Teilnahme ist selbstverständlich kostenlos.



Melden Sie sich gleich an unter:

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/webinare.html>



Together we can



Ein Verband in Bewegung

EIN HERZLICHES WILLKOMMEN, ZWEI BEWEGENDE ABSCHIEDE UND EIN GANZ BESONDERES JUBILÄUM: IM VDW SACHSEN ZEIGTE SICH AUCH IN DEN VERGANGENEN MONATEN, WIE VIELFÄLTIG UND LEBENDIG DAS VERBANDSGESCHEHEN IST.



Willkommen (zurück) im Verbandsrat, hieß es für **Uwe Matthé**, Geschäftsführer der SWG Schwarzenberg. Er fühlt sich besonders den Unternehmen im ländlichen Raum verbunden und weiß aus eigener Erfahrung, was sie besonders bewegt. „Unser Wissen und unsere Er-

fahrungen kann ich jetzt noch direkter in die Verbandsarbeit einfließen lassen, das ist klasse“, freut sich Matthé auf die neue Aufgabe. Ganz unbekannt ist er im Verbandsrat nicht: Bereits in der vergangenen Periode war er als Mitglied aktiv.

Seine Verbandsratskollegin **Pia Engel**, Geschäftsführerin der WBV in Coswig, wurde in diesen Tagen als Vorsitzende des Fachausschusses Berufliche Bildung feierlich verabschiedet. Fünf Jahre lang hatte sie die Arbeit des Ausschusses geleitet und ihr Engagement vor allem dem Nachwuchs

der Wohnungswirtschaft gewidmet. So rief sie zum Beispiel den jährlichen „Azubitag“ des Verbands wieder ins Leben, auch die neu eingeführte jährliche Auszeichnung der besten Azubis beim „Management Forum“ geht auf ihre Initiative zurück. Aufgrund der vielen Ehrenämter, die Pia Engel neben ihrer Geschäftsführertätigkeit ausübt, musste sie den Ausschussvorsitz schweren Herzens abgeben. „Dem Branchennachwuchs bleibe ich aber eng verbunden – im eigenen Unternehmen, im Verbandsrat, als IHK-Prüferin und auch darüber hinaus.“



Seit nunmehr 20 Jahren ist **Steffen Schneider** erster Ansprechpartner im Verband, wenn es um Fachthemen rund um Technik, Statistik und Multimedia geht. Der Bereich Bauen kam etwas später dazu, heute zählt auch Betriebswirtschaft zu seinen Schwerpunktthemen als Referent. „Als ich im Verband angefangen habe, waren UMTS-Antennen auf den Dächern mein erstes großes Thema“, erinnert er sich. „Heute ist es der 5G-Ausbau, der unter anderem auf meinem Tisch liegt.“ Im Namen des vdw Sachsen gratulierte Verbandsdirektor Rainer Seifert zum runden Jubiläum – und schaute in ein überraschtes Gesicht. „Ich hatte es selbst gar nicht auf dem Schirm, aber habe mich sehr gefreut, dass das Team daran gedacht hat“, so Steffen Schneider. In diesem Sinne: Auf die nächsten 20 Jahre.



Einen Ansporn dazu gibt vielleicht ein Blick nach Hoyerswerda: Bei der dortigen kommunalen Wohnungsgesellschaft ist **Petra Scholz** nach nunmehr 42 Jahren (!) Betriebszugehörigkeit in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden. Von 1979 bis 2021 hat sie eine spannende, aber auch wechselvolle Zeit des Unternehmens erlebt und aktiv mitgestaltet – seit 2001 auch als Mitglied des Fachausschusses Kommunikation im vdw

Sachsen. „Der Erfahrungsaustausch war enorm wertvoll, ich habe mir viel fürs Unternehmen mitnehmen können“, sagt sie. „Der Ausschuss war für mich wie ein zweites Arbeitskollegium.“ Künftig werden Haus, Hof, Garten, Kinder, Enkelkinder und auch zwei Vereine, in denen sich Petra Scholz ehrenamtlich engagiert, ganz oben auf ihrer Agenda stehen. Der vdw Sachsen wünscht alles Gute und sagt von Herzen Danke für 42 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft.



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 Trinkwasserverordnung
- > ... Umsetzung der Rauchwarnmelderpflicht

**Ihr Partner
in Ihrer Nähe**



www.ead-heizkostenabrechnung.de

(Haus-)Meisterlich: Neue zertifizierte Weiterbildung startet

Ob Berufserfahrene oder Quereinsteiger: Mit einer neuen zertifizierten Weiterbildung bietet der vdw Sachsen Hausmeisterinnen und Hausmeistern der Wohnungswirtschaft die Möglichkeit, sich weiterzuqualifizieren. „Auf handwerklichem und technischem Geschick aufbauend, werden theoretische technische und rechtliche Grundlagen sowie wohnungswirtschaftliches Wissen vermittelt“, erklärt Patricia Sommer, Referentin für Bildung und zertifizierte Weiterbildungen beim vdw. Sachsen. „Das Kompetenzprofil wird durch Know-how im Bereich mobiler Lösungen für digital gestütztes Arbeiten sowie kommunikative Fähigkeiten abgerundet.“ Alle erworbenen Kompetenzen können nach Bestehen kurzer Teilprüfungen durch ein Zertifikat belegt werden. Der Start der Weiterbildung musste coronabedingt verschoben werden und ist jetzt für den 10. September 2021 geplant.



ANZEIGE

WENIGER

ist mehr für die Umwelt: Unsere innovativen Systeme vermeiden jedes Jahr mehr als 7 Mio. Tonnen CO₂.

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

Techem Energy Services GmbH · Niederlassung Dresden
Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel. +49 351 83774-252 · www.techem.de

And the winner is ...

Wie gut ist die Wohnungswirtschaft im Internet aufgestellt? Diese Frage stand im Mittelpunkt des „Web-Ratings“ der Wohnungswirtschaft, das Mitte Juni mit der Abschlussveranstaltung am Dresdner Flughafen und der Bekanntgabe der Sieger seinen Höhepunkt fand. Im Ranking der 22 Wohnungsunternehmen, die sich diesmal beteiligt haben, konnten sich am Ende die kommunalen Wohnungsgesellschaften aus Freiberg (SWG), Pirna (WGP) und Riesa (WGR) sowie die Wohnungsgenossenschaften WOGETRA (Leipzig) und WCH (Chemnitz) durchsetzen. „Die Untersuchung der Webseiten erfolgte mit der Methode der Inhaltsanalyse, die eine systematische und nachvollziehbare Analyse von Medieninhalten ermöglicht“, erläutert Anja Obermüller vom Dresdner Forschungswerk, dem wissenschaftlichen Partner des „Web-Ratings“. „Dazu wurde bereits im Vorfeld eine Befragung von Mietern durchgeführt, deren Ergebnisse in die Umsetzung der Analyse eingeflossen sind.“ Die Abschlussveranstaltung wurde abgerundet durch Vorträge zur Kundenkommunikation per Messenger und zu digitalen Vertragsabschlüssen mit entsprechender Cloud-Lösung. „Ein herzlicher Dank geht an die Referentinnen Anja Obermüller, Susann Eisenreich und Dr. Elena Mechik“, so Alexander Müller, Büroleiter des vdw Sachsen. „Wir freuen uns schon jetzt auf eine Neuauflage im kommenden Jahr.“



ANZEIGE



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihr Regionaldirektor: Nils Tigler » Tel. +49 151 42621369 » nils.tigler@dzhyp.de

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**



Marathon mit Gleichgesinnten: Ein Jahr „IW.2050“

In ihrer ersten Jahresversammlung mit Kongressteil hat die „Initiative Wohnen.2050“ („IW.2050“) Anfang Mai eine erste positive Bilanz gezogen. Bereits 88 Unternehmenspartner und zehn Institutionen kann das bundesweite Netzwerk der Wohnungswirtschaft inzwischen hinter sich vereinen. Die Initiative, der auch der vdw Sachsen beigetreten ist, hat es sich zum Ziel gesetzt, Wohnungsunternehmen aller Größenklassen und Gesellschaftsformen dabei zu unterstützen, ihre individuellen Strategien zur Erreichung der Pariser Klimaschutzziele zu entwickeln. Zu den thematischen Schwerpunkten der gemeinsamen Arbeit zählen unter anderem Personalentwicklung im Kontext des Klimaschutzes, Optimierung des Heizanlagenbetriebs, Nutzerverhalten, das Verständnis zur Berechnung grauer Emissionen und der Vergleich zwischen Holzbauten und konventionellen Bauten. Best-Practice-Beispiele und Impulsvorträge zu Forschungsthemen rund um die Optimierung von Heizungsanlagen rundeten die Jahresversammlung ab, die coronabedingt online stattfand.

ANZEIGE



Heizung modernisieren, keinen Cent investieren.

ENSO.Wärme.Komfort – der einfache Weg zum Energiesparen.

Attraktiv für die Wohnungswirtschaft: Eine moderne Heizung steigert die Wohnqualität. Wir bieten für Ihre Immobilien eine günstige Komplettlösung: ENSO.Wärme.Komfort.

Wir planen, finanzieren, bauen und betreiben Ihre neue Heizungsanlage zu dauerhaft günstigen Konditionen.

Ich berate Sie gern zu ENSO.Wärme.Komfort:

Volker Schröter

SachsenEnergie AG, 01064 Dresden

Telefon: 0351 468-3828

E-Mail: Volker.Schroeter@SachsenEnergie.de

 **Sachsen
Energie**

 **ENSO**

DESWOS: Corona-Nothilfe für hungernde Menschen in Indien

Die Zahlenangaben von 350.000 Corona-Neuinfektionen pro Tag im Monat Mai und insgesamt 393.000 an oder mit Covid-19 verstorbenen Menschen in Indien (Stand 28.06.2021) haben auch die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. zutiefst betroffen gemacht. So stand auch schnell fest, dass die DESWOS hilft, als Krishna Govindaraju, Direktor der indischen Hilfsorganisation SEVAI und langjähriger Projektpartner, sich schriftlich an die Kölner Hilfsorganisation wandte: „Die Situation ist schlimmer als im letzten Jahr. Danke an die DESWOS und die Förderer in Deutschland für die Hilfe im letzten Jahr. Heute bitten wir euch, helft uns in der zweiten Pandemie-Welle!“



Tausende bedürftige Menschen litten in Tamil Nadu während des 14-tägigen vollständigen Lockdowns im Mai unter Hunger, darunter viele Kinder. Deshalb entschied die Geschäftsstelle schnell und unbürokratisch, SEVAI in dieser akuten Notsituation finanziell zu unterstützen.

300 besonders bedürftige Menschen erhielten während des 14-tägigen Lockdowns eine warme nahrhafte Mahlzeit pro Tag. Außerdem packte SEVAI Hygiene- und Lebensmittel-Kits für 625 weitere betroffene Familien – insgesamt etwa 3.125 Personen. Darin enthalten waren Reis, Linsen, Öl, Salz und Bohnen für etwa zwei Wochen sowie Mund-Nasen-Masken, Seife, Zahnpasta und Zahnbürsten. SEVAI

nahm auch 40 Kinder auf, die ihre Eltern durch Covid-19 verloren hatten, spendete ihnen Trost und gab ihnen etwas Hoffnung. „Die DESWOS steht SEVAI und den betroffenen Menschen in dieser akuten Notsituation der zweiten Pandemie-Welle bei“, so DESWOS-Sprecherin Astrid Meinecke.

„Jede Spende dafür ist sehr willkommen.“ Mehr Infos zum Corona-Hilfsfonds der DESWOS erhalten Sie unter www.deswos.de.

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

AEG HAUSTECHNIK ZEIGT PRAXISBEISPIELE AUS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Neue Broschüre zur dezentralen Warmwasser- und Wärmeversorgung in Wohngebäuden

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 Nachhaltigkeits-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 Raumwärmennutzung 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 Kontaktformular im Internet unter www.aeg-haustechnik.de.



Die Entscheidung für eine dezentrale Warmwasserbereitung mit elektronischen Durchlauferhitzern hat nicht nur einen großen Einfluss auf die Anschaffungs- und Betriebskosten. Sie punktet auch beim Komfort. ▶

PREMIERE: ERSTES HAUS AUS DEM 3D-DRUCKER VERMIETET

In Europas erstes komplett 3D-gedrucktes Wohnhaus, das kommerziell genutzt wird, sind jetzt die ersten Mieter eingezogen. Das Objekt der besonderen (Bau-)Art steht am Stadtrand von Eindhoven in den Niederlanden und wurde aus 24 Bauelementen zusammengesetzt, die allesamt aus einem 3D-Beton-Drucker stammen. Rund 94 Quadratmeter Wohnfläche sind entstanden, dafür zahlen die ersten Mieter, ein pensioniertes Paar aus Amsterdam, rund 800 Euro Miete. Das 3D-Haus ist ein gemeinsames Projekt der Technischen Universität Eindhoven und des Immobilieninvestors Vesteda. Ziel ist es, Möglichkeiten auszuloten, um schneller, nachhaltiger und kostengünstiger zu bauen: Es werden nach Angaben der Universität weniger Material und weniger Arbeitskräfte benötigt, zudem kann ein solches Haus in sehr kurzer Zeit entstehen – der 3D-Drucker brauchte für die Produktion der 24 Bauteile nur 120 Stunden.



ALTSCHULDEN: NEUER FONDS FÜR OST- WOHNUNGSUNTERNEHMEN GESCHEITERT

Ein Vorstoß der Grünen, die ostdeutschen Wohnungsunternehmen bei den Altschulden zu entlasten, ist im Bauausschuss des Bundestags gescheitert. Die Fraktion hatte in ihrem Antrag gefordert, einen Altschuldenfonds in Höhe von zunächst 10 Millionen Euro aufzulegen, um es „Wohnungsunternehmen mit hoher, demografisch bedingter Leerstandsquote wirtschaftlich zu ermöglichen, leerstehende Gebäuderuinen zurückzubauen und den Sanierungsstau in den bewohnten Gebäuden abzubauen, so dass auch in Regionen mit zurückgehender Bevölkerung Wohnungsunternehmen attraktive Wohnungen vorhalten können“. Eine Altschuldenentlastung per Anschlussregelung sollte demnach gewährt werden, „wenn ein Wohnungsunternehmen dauerhaft nicht mehr nachgefragte Wohngebäude oder Wohngebäudeteile ab Baujahr 1949 abreißt und den Entlastungsbetrag vollständig in den Erwerb und die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten und in Sanierungsobjekten in Stadtquartieren, die gemäß städtebaulichen Entwicklungskonzepten als dauerhaft notwendig für die Wohnraumversorgung ausgewiesen sind, investiert“. Der Antrag fand jedoch keine Mehrheit.



PRÄZEDENZFALL: VORKAUFRECHT DER STADT BEI SHARE DEAL?

Es war clever gedacht: Mit einem sogenannten Share Deal wollte der schwedische Immobilienkonzern Akelius in Berlin-Neukölln drei Grundstücke kaufen. Statt der Grundstücke selbst

erwirbt man bei einem Share Deal offiziell Unternehmensanteile, was im konkreten Fall gleich zwei Vorteile für den Konzern hat: Er kann die Grunderwerbsteuer erfolgreich umgehen und es erfolgt im Normalfall auch keine Vorkaufsprüfung. Das Bezirksamt Berlin-Neukölln machte dem Investor allerdings einen Strich durch die Rechnung. Es forderte eine Offenlegung der Verträge und setzte gerichtlich durch, dass es prüfend darf, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Die Prüfung habe einen „kaufähnlichen Vorgang“ ergeben, so das Bezirksamt. Damit sei das Vorkaufsrecht anwendbar, das nun die landeseigene Wohnbaugesellschaft HOWOGE begünstigen soll. Akelius kann noch Widerspruch einlegen.



CORONA-FOLGEN: DRAMATISCHER EINBRUCH BEI EINBRÜCHEN

Schlechte Zeiten für Einbrecher: Bedingt durch die Pandemie ist die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland auf ein Rekordtief gesunken. Nach Angaben der Versicherungswirtschaft wurden im Jahr 2020 rund 85.000 versicherte Einbrüche registriert, ein Rückgang von rund 10.000 Fällen im Vergleich zum Vorjahr und der niedrigste Wert, der seit Einführung der Statistik im Jahr 1998 jemals gemessen wurde. Die Kriminalitätsstatistik des BKA zeigt mit rund 75.000 gemeldeten Wohnungseinbrüchen (-12.000 Fälle im Vergleich zum Vorjahr) einen ähnlichen Trend. Als Hauptgrund sieht man sowohl beim BKA als auch in der Versicherungsbranche, dass die Menschen im Corona-Jahr 2020 schlicht mehr Zeit zuhause verbracht haben und die Wohnungen damit tagsüber seltener leer standen. „Veränderte Tatgelegenheitsstrukturen“ nennt man das beim BKA.





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

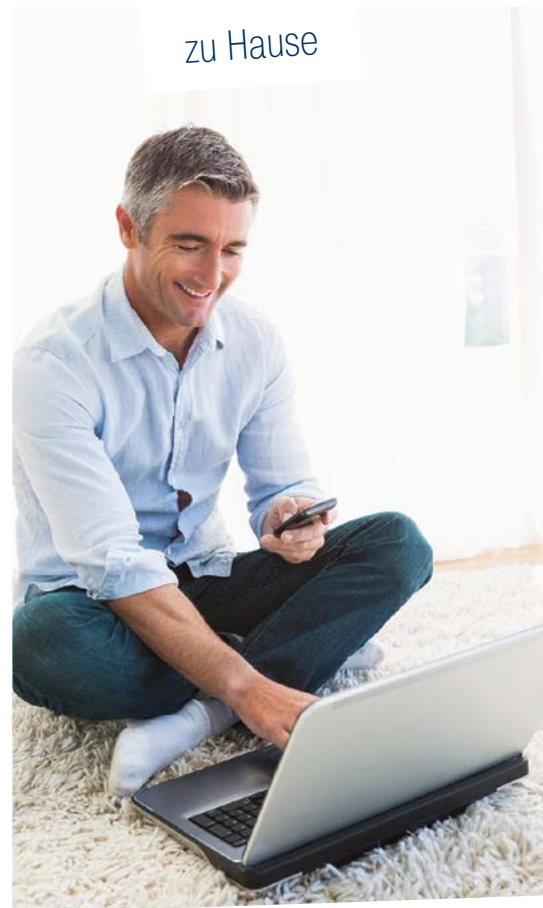
im Büro



unterwegs



zu Hause



raffiniertes
Interessenten-
management

Ticketsystem
Bestands-
mieter

digitale
Wohnungs-
abnahmen und
-übergaben

Kontroll-App

... und das ist noch lange nicht alles!

08./09.09.2021

SIC21 IN HALLE (SAALE)



Nach der „SIC.digital21“ am 1. Juli 2021 in der virtuellen Händelhalle empfangen die mitteldeutschen Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sie im September persönlich zum klassischen SIC21-Kongress. Die Veranstaltung ist für den 9. September 2021 in der Händelhalle in Halle (Saale) geplant. Vorab erleben Sie bereits am 8. September die virtuelle „Pr(e)Session“, bei der führende Prop-Tech-Unternehmen ihre neuesten Produkte und Lösungen vorstellen. Jetzt Tickets sichern und dabei sein: www.sic2021.de.

16.10.2021

AZUBITAG DES VDW SACHSEN
IN DRESDEN



Dieser Tag ist voll und ganz dem Nachwuchs der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gewidmet: Alle Azubis der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen sind am 16. Oktober 2021 herzlich zu einem unvergesslichen Tag nach Dresden eingeladen. Neben viel Inspiration aus Impulsvorträgen und Workshops rund um den schönsten Job der Welt wird es auch eine Menge zu erleben geben. Anmeldung und weitere Infos: www.vdw-sachsen.de/azubitag.

09./10.12.2021

MANAGEMENT FORUM
IN RIESA



Im vergangenen Jahr musste die jährliche Veranstaltung abgesagt werden, aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Das Team des vdw Sachsen freut sich darauf, Sie am 9. und 10. Dezember 2021 persönlich zum „Management Forum“ in Riesa begrüßen zu dürfen. Über die Highlights der diesjährigen Veranstaltung informieren wir rechtzeitig auf www.vdw-sachsen.de. Merken Sie sich den Termin schon jetzt vor. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



Brandschutz in Bestand und Neubau

- Bewertung von Bestandsbauteilen hinsichtlich Feuerwiderstand
- Bewertung Bestandsgebäude
- Gutachterliche Stellungnahmen zum vorbeugenden Brandschutz
- Vergleich Bestand mit zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften



Arbeitsschutz, betrieblicher Brandschutz und Datenschutz

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

MPA Dresden GmbH
Fuchsmühlenweg 6F
09599 Freiberg

Tel. +49(0)3731 20393-0
info@mpa-dresden.de
concert.mpa-dresden.de

Wir machen
Sicherheit.

WER DEN HUT AUFHAT,

SOLLTE AUCH IN AUFWÜHLENDEN ZEITEN GELASSEN BLEIBEN.

DÜRFEN WIR IHNEN DABEI BEHILFLICH SEIN?



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