

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

AKTUELLE



# WAHLTAG IST ZAHLTAG

AKTUELLE

┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆



**IM DIALOG IN BRÜSSEL**  
Dr. Özgür Öner über die EU-Gebäuderichtlinie und das Wohnen im Europawahlkampf

**IM SCHULTERSCHLUSS**  
Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft erhöht den Druck auf die Bundesregierung

# Editorial



„Wahltag ist Zahhtag“, so der Titel dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins. Das lässt sich verschieden interpretieren. Die ersten für uns in Sachsen wesentlichen Wahlen sind gerade gelaufen. Jetzt muss sich zeigen, was sie bringen. Die Wohnungswirtschaft und somit unsere Mitgliedsunternehmen sind in jedem Fall immer direkt betroffen. Die Vorgaben, die von der EU kommen, sollen sie genauso umsetzen wie die Wünsche aus den Kommunen und den Rathäusern vor Ort. Wenn dann im Herbst bestimmt wird, wie sich der Sächsische Landtag künftig zusammensetzt, werden auch auf dieser Ebene entscheidende Weichen gestellt. Die alles bestimmenden Fragen werden immer sein: „Was können wir uns leisten und wer zahlt?“



Klar ist, die soziale Wohnungswirtschaft in Sachsen, also unsere Mitgliedsunternehmen, können nur dann investieren und weiterhin attraktiven Wohnraum anbieten, wenn sie die Chance haben, sich entsprechend zu refinanzieren und wirtschaftlich zu agieren. Das gilt für Sanierungen, Instandsetzungen, Rück- und Neubau genauso wie für die vielen Direktiven aus der Politik. Doch wenn die Wohnungswirtschaft inzwischen gefühlt für so gut wie alles zuständig ist und erhalten muss, so hat sie eben trotzdem nach wie vor nur eine einzige ständige Einnahmequelle – die Miete. So simpel das ist, es wird offenbar ganz häufig und immer wieder bei den Verantwortlichen vergessen.

Unsere Mitgliedsunternehmen verfügen nicht über unerschöpfliches Eigenkapital und ebenfalls gern verdrängte Zusatzlasten wie die DDR-Altschulden kommen noch hinzu. Bleibt also einzig, die Mieten zu erhöhen? Selbst wenn das juristisch in den erforderlichen Dimensionen möglich wäre, es würde an den Brieftaschen der Menschen scheitern, die bei uns leben. Das Szenario, dass die Energieausgaben der größte Part bei den Wohnkosten sind, ist längst keine pessimistische Schwarzmalerei mehr, sondern teilweise schon bittere Realität.

Wer zur Kasse gebeten wird, sollte daher nicht die einzige Frage sein, mit der sich die Politik beschäftigt. Viel wichtiger ist, sich damit zu befassen, was in der Kasse ist, was ehrlicherweise und verkraftbar dort hineinkommen kann und was wir mit diesen Mitteln bewegen und anpacken können. Diese Herangehensweise darf auch nicht nur auf das Heute gerichtet sein, sondern muss langfristig planbar angewendet werden. Genau das ist es, wie die Wohnungswirtschaft agiert. Sie stemmt Projekte, die auf Jahrzehnte angelegt sind. Das ist Nachhaltigkeit in ihrem ureigensten Sinne und dafür braucht sie entsprechende Unterstützung und das nötige Vertrauen. Wenn die Politik das nicht bedenkt, dann erhält sie ihre Abrechnung und die Quittung an der Wahlurne.

Wer in und für Sachsen welche Ideen hat und wie unsere Mitgliedsunternehmen mit vielen guten Beispielen vorangehen, das alles lässt sich auf den kommenden Seiten lesen und entdecken. Ich wünsche viel Freude dabei.

*Ihr Alexander Müller*  
Verbandsdirektor



## INHALT

- 2 EDITORIAL**
- 3 INHALT/IMPRESSUM**
- 4 TITELTHEMA**  
Wahltag ist Zahhtag
- 12 IM DIALOG**  
Dr. Özgür Öner, Leiter Europabüro Brüssel, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- 16 SCHWERPUNKT**  
Strukturwandel in der Lausitz: Alles eine Frage der Kohle?
- 18 SCHWERPUNKT**  
Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft erhöht den Druck auf die Bundesregierung: „Angespannt sind nicht die Wohnungsmärkte, sondern die Rahmenbedingungen“
- 22 SCHWERPUNKT**  
In Schiefelage: Wie dramatisch sind die stark gestiegenen Insolvenzzahlen in der Immobilien- und Baubranche?
- 24 SCHWERPUNKT**  
Die Energiewende auf dem Balkon: Solar, alles klar?
- 26 IM DIALOG**  
Geschäftsführerin Doreen Bockwitz und Geschäftsführer Kai Tonne, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)
- 30 VERBANDSGESCHEHEN**
  - Parlamentarischer Abend: Im Zeichen des „Superwahljahrs“
  - Alexander Müller: „Das persönliche Gespräch ist durch nichts zu ersetzen“
  - Rückblick: Wie der vdw Sachsen Vernetzung, Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer lebt
  - 3 x alles neu an der Spitze
  - Premiere: Tag der kommunalen Unternehmen
  - Neuer Fachausschuss: Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Fokus
- 40 ENGAGEMENT**
  - Freiberg: Neues aus der Praxis – ein Gesundheitszentrum für Freiberg
  - Meißen: Aus Vergangenheit wird Bildung – wie 500 Jahre Stadtgeschichte für die Zukunft bewahrt werden
- 44 FÖRDERMITGLIEDER**  
Green Fusion: Ein „Green Deal“ mit der Wohnungswirtschaft
- 46 WELT UND WOHNEN**
  - Ausgepumpt: Verkauf von Wärmepumpen stark rückläufig
  - Cannabis-Legalisierung: Immobilien-Spezialanbieter in den Startlöchern
  - Schrottimmobilen: Missbrauch soll eingedämmt werden
  - Mietpreisbremse: Nach der Verlängerung weitere Verschärfungen?
- 50 BILDUNG**
  - Thementag: Künstliche Intelligenz und Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
  - Webinar-Tipp: Fit für die Klimaberichterstattung
  - Wissen, das beflügelt: Die neue Ausgabe des Magazins „BILDUNG AKTUELL“ ist da
- 51 TERMINE 2024**
  - Thementag: KI in der Wohnungswirtschaft, AG Kleine Wohnungsunternehmen, Management-Forum

## 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.):  
Alexander Müller, Verbandsdirektor vdw Sachsen

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

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:  
myunique GmbH  
Arno-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 Gröber GmbH & Co. KG – Chemnitz

Fotos und Illustrationen:  
DesignPage/shutterstock, Katarinanh/shutterstock, magr80/shutterstock, Alexander Fuhrmann, SPD-Fraktion im Sächsischen Landtag, AfD-Fraktion Sachsen, DIE LINKE Sachsen, Juliane Mostertz von FOTOGRAFISCH/Grüne Fraktion Dresden, Dr. Özgür Öner – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., symbiot/shutterstock, Vyscheslav Svedichnyy/shutterstock, NDAB Creativity/shutterstock, Stadt Hoyerswerda, Hochschule Zittau/Görlitz, Steve Morfi/shutterstock, bbu.de, Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V., Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V., Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V., Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., www.vd.de, Wohnungsverwaltungsgesellschaft Gemeindeverband Augustsburg mbH (WVA) Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH, WGV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig, Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft, SEEG Stadtentwicklungs- u. Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH, Green Fusion GmbH, Stefan Specht Fotografie, gerd-harder/shutterstock, Ref\_Studio/shutterstock, korkeng/shutterstock, vdw Sachsen, myunique GmbH

Produktionsjahr: 2024

Copyright by:  
vdw Sachsen und myunique GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss:  
14. Oktober 2024

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



# WAHLTAG IST ZAHLTAG

Selten ist eine Landtagswahl in Sachsen mit so großer Spannung erwartet worden. Und selten war so offen, wie und ob überhaupt eine Regierung gebildet werden kann. Einschneidende Veränderungen sind wahrscheinlich, auch in der Wohnungspolitik könnten spürbare Zäsuren anstehen. „vdw AKTUELL“ hat mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen über ihre Konzepte, Pläne und Lösungsansätze für die großen Herausforderungen der kommenden Jahre gesprochen.

**INVESTITIONSBLOCKADE** Stark gestiegene Zinskosten, nach wie vor hohe Baukosten, teure Auflagen für das Bauen und Sanieren – aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sahen sich viele Wohnungsunternehmen in Städten und ländlichen Regionen zuletzt gezwungen, geplante Investitionen in das Wohnen von morgen zurückzuführen, zu verschieben oder ganz abzusagen. Die nach wie vor abstürzende Zahl der Baugenehmigungen und das Insolvenzgeschehen im Bereich der Immobilien- und Bauwirtschaft sprechen eine deutliche Sprache. Mit Sorge blicken die Unternehmen auf die zweite Sanierungswelle nach der Wende, die für viele Wohnungsbestände unmittelbar bevorsteht. Es wird daher eine der größten Herausforderungen für die nächste Landesregierung sein, die aktuelle Investitionsblockade zu lösen und es den Wohnungsunternehmen zu ermöglichen, wieder in den notwendigen Größenordnungen investieren zu

können mit langfristiger Planungssicherheit. Doch wie kann das gelingen? Es brauche neben vereinfachten Baugenehmigungen durch Digitalisierung vor allem steuerliche Anreize und „Lösungen zur Kostensenkung, beispielsweise durch Sonderabschreibungen für den sozialen Wohnungsbau“, sagt Oliver Fritzsche (CDU) und verweist auf deutlich verbesserte Förderkonditionen bei den sächsischen Programmen für die Schaffung belegungsgebundener Sozialwohnungen. Vom Bund fordert er eine Aufstockung der bestehenden Förderprogramme für den Wohnungsbau. Den Freistaat mehr in der Pflicht sieht bei diesem Thema Albrecht Pallas (SPD): „Wir wollen ein Landesinvestitionsprogramm, den Sachsenfonds, auflegen und die sächsische Schuldenbremse reformieren.“ Neben einem Programm für bezahl-

bares Wohnen in Höhe von 500 Millionen Euro will die SPD auch auf eine Landeswohnungsbaugesellschaft setzen, ohne dies näher auszuführen. DIE LINKE befürwortet ebenfalls eine solche Landesgesellschaft, die „komplementär zu den kommunalen Gesellschaften agieren“ soll, und fordert eine Landesoffensive Sozialwohnungsbau: „Wir wollen 250 Millionen Euro bereitstellen, um Inves-



„Es ist dringend notwendig, dass die staatlich gesteuerte Preisspirale beendet wird und der Staat wieder zum Impulsgeber wird für den Wohnungsbau. Eine radikale Umsetzung der Energiewende ohne Rücksicht auf Verluste – das ist kein erfolgversprechender Ansatz.“

Oliver Fritzsche, CDU

itionen in den Wohnungsbau sowie die Sanierung des Bestandes zu fördern“, erklärt Juliane Nagel. Die beiden zentralen Förderrichtlinien ‚gebundener Mietwohnraum‘ und ‚preisgünstiger Mietwohnraum‘ will DIE LINKE entschlacken und vereinfachen, aber auch eine Orientierung am Baukostenindex aufnehmen, damit die Wohnungsunternehmen auf die dynamische Entwicklung der Baupreise reagieren können. Die Grünen wollen für mehr Investitionen als zentrales Vorhaben die Schuldenbremse im Bund und in Sachsen reformieren. „Ein So-

fortprogramm könnte neben der Prüfung weiterer finanzieller Anreize ein Modellprogramm für das einfachere Bauen mit dem Gebäudetyp E, wie kürzlich vom Landtag Sachsen eingeführt, beinhalten“, schlägt Thomas Löser zudem vor. Der Gebäudetyp E könne nur ein erster Schritt sein, sagt Holger Hentschel (AfD). „Es bedarf eines massiven und großflächigen Bürokratieabbaus in den öffentlichen Bauvorschriften, um den Wohnungsbau von teuren Auflagen zu befreien.“ Einen wichtigen Hebel sieht er auch bei der Grundsteuer, die auf den Prüfstand gehöre. „Zudem muss die Grunderwerbsteuer in Sachsen temporär ausgesetzt werden, bis die Baubranche wieder in Schwung gekommen ist. Zu den größten Fehlentscheidungen der Regierung Kretschmer zählt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5,5 Prozent.“

**BEZAHLBARER KLIMASCHUTZ** Wie lassen sich die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung im

Gebäudesektor erreichen, ohne dass Vermieter oder Mieter dabei pleitegehen? Der angestrebte Dreiklang aus Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, sozial verträglichen Wohnkosten und sinnvollem Klimaschutz ist derzeit von allerlei Disharmonie geprägt. Damit energetische Sanierungen nicht zu unbezahlbaren Mieten führen, schlägt die SPD vor, zusätzlich benötigte Investitionsmittel über ein Landesinvestitionsprogramm bereitzustellen. „Staatliche Fördermittel sind ein wichtiger Hebel, werden das Problem allein aber nicht

lösen“, stellt Albrecht Pallas auch klar. „Hier müssen innovative Lösungen her – einerseits mit gezielten, kombinierten und flexiblen Förderprogrammen und andererseits, indem wir einen klugen Weg aus Energieeffizienzmaßnahmen und deren Bezahlbarkeit finden, ohne große Abstriche beim Klimaschutz zu machen.“ Ein sächsisches Förderprogramm „Energieeffizienz mit stabiler Miete“ will DIE LINKE aufsetzen. „Gerade kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften brauchen finanzielle Unterstützung, um die enormen Investitionskosten aufbringen zu können“, sagt Juliane Nagel. Vor allem mit Blick auf einkommensschwache Mieter müsse mehr getan werden. „Bislang gilt: Je ärmer die betroffenen Menschen sind, desto schlechter ist die Energieeffizienz des Gebäudes, in dem sie leben. Gerade diejenigen müssen am meisten heizen, die am wenigsten Geld dafür haben. Gleichzeitig fürchten sich gerade diese Menschen vor energetischen Sanierungsmaßnahmen, weil die Kosten auf die Mieten umge-





legt werden. Dieses ungerechte System müssen wir umkehren und dort energetische Sanierungsmaßnahmen beschleunigen, wo viele Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen le-

Menschen ein Zuhause finden.“ Für Oliver Fritzsche (CDU) liegt der wesentliche Hebel mit Blick auf die Baukosten ganz woanders: „Der gegenwärtige Standard für den Klimaschutz

dringend notwendig, dass die staatlich gesteuerte Preisspirale beendet wird und der Staat wieder zum Impulsgeber wird für den Wohnungsbau. Eine radikale Umsetzung der Energiewende ohne Rücksicht auf Verluste – das ist kein erfolgversprechender Ansatz.“ Die AfD stellt die Klimaschutzziele generell in Frage. „Deutschland wird mit einem klimaneutralen Gebäudebestand nicht das weltweite Klima retten und kann dies auch gar nicht“, ist Holger Hentschel überzeugt. „Dafür wird diese Politik einen Grundpfeiler des heimischen Wohlstands und der deutschen Innovationskraft ruinieren. Nämlich die deutsche Bauwirtschaft. Während sie gleichzeitig ein sozial verträgliches Mietniveau unmöglich macht.“



„Kappungsgrenze und Mietpreisbremse werden so lange benötigt, wie der Wohnungsbau dem Bevölkerungswachstum hinterherhinkt. Wir unterstützen eine Verlängerung dieser Instrumente und das Schließen von Schlupflöchern wie Kurzzeit- oder möblierte Vermietungen.“

Albrecht Pallas, SPD

ben.“ Thomas Löser (Die Grünen) plädiert dafür, die energetische Sanierung bevorzugt zu fördern, ohne Details zu nennen. Für bezahlbaren Neubau sieht er neben einer stärkeren Nutzung des Gebäudetyps E auch einen Lösungsansatz darin, „wieder kleinere Wohnflächen anzubieten, um einen guten Mix an Wohnungstypen zu erhalten. Kleinere Wohnungen brauchen weniger Heizenergie und bei geringerem Einsatz an CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffen und anderen Ressourcen können mehr

bei Gebäuden erscheint unverhältnismäßig hoch. Wir plädieren für mehr Realismus, Flexibilität und eine generelle Offenheit gegenüber verschiedenen Technologien. Ökonomische und umweltfreundliche Standards sind notwendig, der jetzige Standard EH40 darf aber nicht angehoben werden.“ Generell fordert er einen Neustart: „Es ist

**ENERGIEKOSTEN** Wie bezahlbar sich das Heizen der Zukunft für Sachsens Mieter gestaltet, wird auch entscheidend von der Fernwärme der Zukunft abhängen. In vielen Beständen der kommunalen und genossenschaftlichen Großvermieter ist sie die vorherrschende Wärmeversorgung, aber die Preisentwicklung ist für viele Vermieter und Mieter nicht immer nachvollziehbar und Sorgen diesbezüglich wachsen. Die wohnungspolitischen Spre-



# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Für Mitglieder  
des GdW

Jetzt  
Anschluss sichern:  
**0800  
33 03333**

## Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter **0800 33 03333** oder [telekom.de/glasfaser](https://telekom.de/glasfaser)

In Kooperation mit





cher sehen bei diesem Thema vor allem den Bund in der Pflicht. Die Grünen betonen, dass die Berechnungsver-

sehen sollte, wird verschieden gesehen. Am Status quo der Bund-Länder-Programme und des Landesrückbau-

Nagel schränkt allerdings ein: „Insgesamt sind wir vorsichtig, was den Rückbau betrifft, und wollen zunächst prüfen, ob nicht doch eine Verwendung für den Wohnraum denkbar ist.“ In erster Linie müssten Regionen, die derzeit von Abwanderung betroffen sind, attraktiver gemacht werden – vor allem durch besser ausgebaute Infrastruktur. Holger Hentschel (AfD) sieht generell falsche gesetzte Prioritäten: Der Freistaat müsse den ländlichen Raum fördern, statt das Wachstum von Dresden und Leipzig weiter zu befördern. „Wo es wirtschaftlich vernünftiger ist, neu zu bauen, statt zu sanieren und zu renovieren, haben wir nichts gegen den Rückbau. Hierfür

muss man sich jedoch die einzelnen Fälle konkret ansehen.“ Die absolute Ausnahme muss Rückbau nach Ansicht der Grünen bleiben. „Wir sehen Abriss zunächst als kritisch an, insbesondere da in Sachsen der Flächenverbrauch bei sinkender Einwohnerzahl insgesamt weiter steigt“, sagt Thomas Löser und definiert enge Grenzen: Nur für „Wohnungsbestände, die

programms festhalten möchte Oliver Fritzsche (CDU): „Diese Rückbau-Förderung soll auch zukünftig erhalten bleiben und im Haushalt mit finanziellen Mitteln ausgestattet werden.“ Die SPD will die Förderkonditionen „auf ein attraktiveres Niveau“ anheben und unterstützt die Forderung der Wohnungswirtschaft, auch Teilrückbau einzubeziehen. „Teilrückbau ist ressourcenschonender und die Unternehmen können schneller wieder umsteuern, wenn sich die Bevölkerungsentwicklung beispielsweise durch geplante Großansiedlungen von Unternehmen verbessert.“ Das unterstützt auch DIE LINKE, Juliane



„ Wir regen an, auch wieder kleinere Wohnflächen anzubieten, um einen guten Mix an Wohnungstypen zu erhalten. Kleinere Wohnungen brauchen weniger Heizenergie und bei geringerem Einsatz an CO<sub>2</sub>-intensiven Baustoffen und anderen Ressourcen können mehr Menschen ein Zuhause finden.“

Thomas Löser  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

fahren für die Fernwärme in Bundesverordnungen geregelt sind, und sehen die Monopolstrukturen kritisch, DIE LINKE fordert eine staatliche Preisaufsicht, die SPD sieht Bundeskartellamt, Bundesnetzagentur und den Verbraucherschutz in der Pflicht, die CDU mahnt die Bundesregierung, Experten mehr einzubeziehen, und die AfD fordert die Rückkehr zu Gaslieferverträgen mit Förderländern aus Osteuropa, anstatt zu hoffen, dass Fernwärme großflächig mit Wasserstoff sichergestellt werden könnte.

**LEERSTAND & RÜCKBAU** In vielen ländlichen Regionen Sachsens herrscht noch immer ein hoher Leerstand, der auch Rückbau und Teilrückbau im Sinne zukunftsfähiger Wohngebiete notwendig macht. Wie die künftige Unterstützung des Freistaats dafür aus-



auf Grund nicht darstellbarer wirtschaftlicher Risiken den Erhalt der Wohnungsgesellschaft insgesamt gefährden, sollte es auch weiterhin die Möglichkeit des Rückbaus oder Teilrückbaus geben.“

**MIETRECHT** Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverbot: Auch in Sachsen wurde in den vergangenen Jahren zunehmend versucht, über das Mietrecht und weitere gesetzliche Regelungen Einfluss auf die Wohnungsmärkte zu nehmen. Was die Instrumente gebracht haben und wie es damit weitergehen soll, darüber gehen die Meinungen weit auseinander. „Die jüngsten Verschärfungen im Mietrecht sehen wir kritisch, da diese oftmals nur kurzfristig positiv wirken und das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter eher vergiften als regeln“, sagt Holger Hentschel (AfD) und führt als Beispiel das Zweckentfremdungsverbotsgesetz an: „Durch dieses Gesetz wird keine einzige Wohnung zusätzlich geschaffen. Dafür greift es tief in die Eigentumsrechte des Immobilienbesitzers ein und schadet dem Tourismus in Sachsen. Daher werden wir dieses Gesetz abschaffen, sobald wir in der Staatsregierung sind.“

Skepsis auch bei der CDU: „Wir sehen die gesetzlichen Regelungen, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und das Zweckentfremdungsverbot, kritisch und als wenig wirksam an“, erklärt Oliver Fritzsche. Es müsse zeitnah eine Evaluation der Wirksamkeit der Instrumente erfolgen und deren Fortbestehen gegebenenfalls auf den Prüfstand. Im rot-rot-grünen Lager herrscht dagegen Einigkeit, dass es alle drei Instrumente braucht. Man werde daran festhalten, so Thomas Löser (Die Grünen). Kappungsgrenze und Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig „begrenzen einerseits den Anstieg von Bestands- und andererseits auch von Neuvertragsmieten“ und werden „so lange benötigt, wie der Wohnungsbau dem Bevölkerungswachstum hinterherhinkt“, ist Albrecht Pallas (SPD) überzeugt. „Wir unterstützen eine Verlängerung dieser Instrumente und das Schließen von Schlupflöchern, wie beispielsweise Kurzzeit- oder möblierte Vermietungen.“ Beim Zweckentfremdungsverbot will die SPD die Wirksamkeit prüfen und gegebenenfalls nachschärfen, „zum Beispiel ob es kürzere Leerstandsfristen braucht und weitere Gründe

für Zweckentfremdung wie etwa gewerbliche Nutzungen von Mietwohnungen mit in die Betrachtung einbezogen werden müssen“. DIE LINKE will unter anderem „eine wirksame Mietpreisbremse einführen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken“ und fordert für Sachsen „einen Mietstopp, der Härtefälle bei Kleinvermietern und gemeinnütziger Wohnungswirtschaft berücksichtigt“, so Juliane Nagel.

**ALTSCHULDEN** Für mehr als 80 Prozent der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen sind die DDR-Altschulden nach wie vor ein Hemmnis für erforderliche und staatlich geforderte Investitionsmaßnahmen. Mecklenburg-Vorpommern hat gezeigt, dass ein Altschuldenfonds auf Landesebene eine große Wirkung entfalten kann. In welcher Regierungskonstellation würde ein solches Modell auch für Sachsen umgesetzt? Die CDU-Fraktion bleibt bei ihrem Nein und „setzt sich vielmehr für eine bundeseinheitliche Lösung der Altlastschulden ein, mit dem Ziel, den Bund hier in die Pflicht zu nehmen, da dies in seiner Zuständigkeit liegt“, so Oliver Fritzsche. Albrecht Pallas (SPD) sieht das Problem der Investitionsbremse, gibt aber zu bedenken: „Bei einem Schuldenstand von insgesamt über 1 Milliarde Euro in Sachsen werden wir das Problem nicht allein lösen. Das ist deutlich mehr als die 170 Millionen Euro, die in



Mecklenburg-Vorpommern zu tilgen sind. Ich schaue an der Stelle auch in Richtung Bund, da das Thema Alt-schulden im Koalitionsvertrag der Ampel Berücksichtigung gefunden hat.“ Etwas offener stehen dem Thema die Grünen gegenüber: Ein solches Modell „mit gutachterlicher Erhebung des Bedarfs und einem Prozess zur Klärung der juristischen und betriebs-

chen Konkurrenzsituationen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in den großen Städten“, spricht Oliver Fritzsche (CDU) und konstatiert: „Migration und Integration stoßen mittlerweile an ihre Grenzen.“ Handlungsdruck sieht er vor allem beim Bund. „Wir brauchen eine bessere Steuerung der Migration und eine Senkung der Sozialkosten, zu denen auch die Kosten für das Wohnen

unserem Land nicht durch das An-wachsen des Ausländeranteils in den letzten zehn Jahren von drei auf gut sieben Prozent, darunter zuletzt vor allem durch Ukrainerinnen und Ukra-iner, gefährdet wird“, so Thomas Löser. Entscheidend sei, dass die Kommunen gut ausgestattet seien für die Integra-tion, dann würden auch Gemeinden mit starkem Bevölkerungsrückgang profi-tieren. Albrecht Pallas (SPD)

sieht den Schlüssel für die Entlastung der Kommunen in einer gerechteren Verteilung der unterzubringenden Menschen auch innerhalb von Landkreisen und einer schnelleren Integration in den Arbeitsmarkt. „Wir müssen akzeptieren, dass es in den nächsten Jahren weiter Migra-tion geben wird – sei es gezielte Erwerbseinwanderung oder die Aufnahme geflüchteter Menschen aus humanitärer Verpflichtung“, ist er überzeugt. DIE LINKE setzt bei der Unterbringung auf gute Beispiele aus an-deren Bundesländern. „Thü-ringen beispielsweise hat eine Richtlinie aufgelegt, die die Herrichtung von leerstehendem Wohnraum für Geflüchtete fördert“, führt Juliane Nagel an. „Dieses Modell wollen wir auf Sachsen übertragen.“

zählen. Bis dahin müssen wir die Auf-nahmekapazitäten für die Erstaufnah-meeinrichtungen nochmals erhöhen, um weitere Puffermöglichkeiten zu schaffen.“ Die AfD sieht in Bezug auf Wohnraum „Ausreisepflichtige im direkten Wettbewerb mit einkommens-schwachen Bevölkerungsschichten“, so Holger Hentschel. „Abschiebungen in Kombination mit Grenzkontrollen schaffen daher nicht nur Wohnraum, sondern tragen zugleich zum sozialen Frieden bei.“ Völlig anders sehen das die Grünen und verweisen auf aktuelle Zahlen aus Sachsen: „Wir sind davon überzeugt, dass der soziale Friede in

**KOMMUNALE WOHNUNGSUNTER-NEHMEN** So unterschiedlich die Po-sitionen der Parteien zu vielen wohnungspolitischen Themen auch sind, in einem sind sich alle einig: Die kom-munalen Wohnungsunternehmen in Sachsen haben eine zentrale Bedeu-tung, um die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten in Stadt und

Land zu bewältigen. „Sie sind strategischer und aktiver Partner und Akteur einer ganzheitlichen sowie nach-haltigen Stadtentwicklung“ (Oliver Fritzsche), gemein-sam mit den genossen-schaftlichen Wohnungsun-ternehmen „für die Bezahl-barkeit von Mieten enorm wichtig und ein Garant für sozialen Zusammenhalt in den Gemeinden und Stadt-quartieren“ (Albrecht Pallas), „ohne sie geht nichts beim Wohnungsbau in den meis-ten Gemeinden“ (Holger Hentschel). „Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie mode-erate Mietpreise aufrufen und ihren Mieterinnen und Mietern große Sicher-heit bieten“ (Juliane Nagel) und „er-füllen eine notwendige Aufgabe, die viele nichtkommunale Wohnungsun-ternehmen leider nicht leisten“ (Thomas Löser).

Auch über drei wesentliche Kernziele der Wohnungspolitik in den kommen-den Jahren sind sich die bisher im Land-tag vertretenen Parteien im Grund-satz einig: bezahlbares Wohnen, be-zahlbare Energie, bezahlbares Bauen und Sanieren im Sinne zukunftsfähiger Wohnungsbestände. Welche Maß-nahmen wirksam dazu beitragen können, die Ziele zu erreichen, darüber gehen die Ansichten allerdings teils weit auseinander. Doch die Zeit drängt. Was am Ende in welcher Konstellation in Landespolitik umgemünzt werden kann, darüber fällt eine wichtige Vorentscheidung am 1. September 2024. Wahltag ist Zahltag.



„Es bedarf eines massiven und großflächigen Büro-kratieabbaus in den öffent-lichen Bauvorschriften, um den Wohnungsbau von teuren Auflagen zu befreien. Die jüngsten Verschärfungen im Mietrecht sehen wir kritisch, da diese das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter eher vergiften als regeln.“

Holger Hentschel, AfD

„Gerade kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften brauchen finanzielle Unterstützung, um die enormen Investitionskosten aufbringen zu können. Wir müssen dort energetische Sanierungsmaßnahmen beschleunigen, wo viele Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen leben.“

Juliane Nagel, DIE LINKE



wirtschaftlichen Fragen könnte ge-prüft werden“, formuliert Thomas Löser vorsichtig. AfD-Vertreter Holger Hentschel knüpft einen Altschulden-fonds auf Landesebene an die Bedin-gung, dass er nicht durch neue Schulden finanziert wird. Am deutlichsten für einen Altschuldenfonds spricht sich DIE LINKE aus, die dazu auch bereits Anträge im Landtag eingebracht hat – ohne Erfolg.

**MIGRATION** Die Zuwanderung hat in den vergangenen Jahren den Druck auf die Wohnungsmärkte in den Me-tropolen weiter erhöht. Von „erhebli-

ALLE INTERVIEWS IN VOLLER LÄNGE  
SOWIE ZUSÄTZLICH ANGEFRAGTE  
INTERVIEWS LESEN SIE IN DEN WOCHEN  
BIS ZUR WAHL IN UNSEREM  
„WAHL-SPEZIAL“ AUF  
[WWW.VDW-SACHSEN.DE](http://WWW.VDW-SACHSEN.DE).





# IM DIALOG

„WENN WIR GEBÄUDE KLIMATAUGLICH MACHEN, IN DENEN ES SICH NIEMAND MEHR LEISTEN KANN ZU WOHNEN, HABEN WIR NICHTS GEWONNEN.“



DR. ÖZGÜR ÖNER IST ALS LEITER DES GDW-EUROPA-BÜROS OBERSTER VERTRETER DER ORGANISIERTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT DEUTSCHLANDS BEI DER EU IN BRÜSSEL. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHM ÜBER DIE UMSTRITTENE NEUE GEBÄUDERICHTLINIE DER EU, DIE ENORMEN HERAUSFORDERUNGEN BEI DER FINANZIERUNG, DIE DRAMATISCHE LAGE BEI DER WOHNRAUMVERSORGUNG IN BRÜSSEL UND DAS WOHNEN IM EUROPAAWHLKAMPF GESPROCHEN.

★ **Lange wurde um die Gebäuderichtlinie der EU gerungen, jetzt ist sie frisch verabschiedet. Sie haben den gesamten Prozess hier in Brüssel mitverfolgt, waren in jeder Phase ganz nah dran. Welche Bedeutung hat diese Richtlinie für die Wohnungswirtschaft?**

Die Gebäuderichtlinie ist für die Wohnungswirtschaft sehr relevant, weil sie die Hülle – gewissermaßen die Hardware – des Gebäudes anspricht. Wir haben über 300 Millionen Wohneinheiten in Europa und über 43 Millionen Wohneinheiten in Deutschland, die quasi alle davon betroffen sind. Der Gebäudebereich wird für mehr als 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen und mehr als 30 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich gemacht. Bei der EU-Kommission gab es deshalb einen ganz starken Ansatz, Druck auf die Gebäudesanierung auszuüben. Zum Hintergrund muss man wissen: Frau von der Leyen hat, als sie 2019 zur Kommissionspräsidentin ernannt – nicht gewählt – wurde, vor dem Hintergrund der „Fridays-for-Future“-Demonstrationen gesagt: Das werden wir ernst nehmen. Wir wollen den Klimawandel und das Aufhalten des Klimawandels wirklich zum Kernstück unserer

Politik machen. Unter dem Schlagwort „Green New Deal“, angelehnt an den „New Deal“ der 1920er Jahre, geht es um eine umfassende gesellschaftliche, industrielle, wirtschaftliche Reform der Europäischen Union und ihrer Mitgliedstaaten. Von mehr als 50 Gesetzgebungen betreffen fünf die Wohnungswirtschaft. Eine davon ist die Gebäuderichtlinie.

★ **Es war oft von einem „Sanierungszwang“ die Rede: Die jeweils schlechtesten Energieklassen sollten in bestimmten Zeiträumen quasi „wegsaniert“ werden. Wie sollte das genau funktionieren und was ist von dem Ansatz geblieben?**

Die Kommission hat ein neues Klassifizierungssystem angedacht, von A bis G. G stellt den schlechtesten Gebäudebestand dar, A den besten. Alle drei Jahre, angefangen ab 2027, sollte nun jeweils eine Gruppe „wegsaniert“ werden. Das heißt: G sollte zuerst saniert werden, dann hätten wir F und so weiter, bis wir dann das Ziel der Klimaneutralität auf der europäischen Ebene bis 2050 erreichen. Das EU-Parlament hat dann quasi einen draufgesattelt: Während laut Kommissionsvorschlag bis 2033 insgesamt 30 Prozent des europäischen Gebäudebestandes saniert werden sollten, forderte das EU-Parlament, 45 Prozent der Gebäude bis 2033 zu sanieren, also knapp die Hälfte des europäischen Gebäudebestandes. Wir haben als Wohnungswirtschaft nur den Kopf geschüttelt. Wir sehen natürlich die Notwendigkeit, dass die Wohnungswirtschaft ihren Beitrag zum Aufhalten des Klimawandels leistet, ganz klar, aber immer auch unter der Maxime, dass es sozial, wirtschaftlich und ökologisch machbar ist. Wenn wir Gebäude klimatauglich gemacht haben, in denen es sich kein Mensch mehr leisten kann zu wohnen, dann haben wir nichts gewonnen.

★ **Um welche Größenordnungen an Investitionen hätte es sich da gehandelt?**

Wir haben es durchgerechnet. Der Kommissionsvorschlag hätte allein für Deutschland Investitionen von 110 Milliarden Euro im Jahr bedeutet. Der Vorschlag des Parlaments hätte gemündet in 262 Milliarden Euro zusätzliche Investitionen im Jahr, um diese Standards zu erreichen. Und man muss noch berücksichtigen, dass man auf EU-Ebene das Ziel bis 2050 hat. In Deutschland ist die Zielsetzung bis 2045, das heißt, wir müssten alles sogar noch viel früher hinbekommen.

Das kann keiner bezahlen – und das haben wir auch sehr klar kommuniziert.

★ **Wie hat sich die Bundesregierung dazu in Brüssel positioniert?**

Die Bundesregierung hat sehr spät die Bremse gezogen – indem sie kurz vor einer Verhandlungseinigung stark von den eigenen Forderungen abgerückt ist. Im Hintergrund gab es dazu einen großen internen Dissens zwischen Bau- und Wirtschaftsministerium, der erst in letzter Minute eine gangbare Lösung möglich gemacht hat.

★ **Wie sieht die konkrete Lösung nun aus?**

Die eingangs beschriebene Energieeffizienzskalierung und die Mindestenergieeffizienzanforderungen wird es für Wohngebäude nicht geben, ebenso wenig die Harmonisierung der Energieeffizienzklassen in Europa. Das wäre auch schwierig geworden, denn wir haben in den Mitgliedstaaten völlig unterschiedliche Systeme. Wir berechnen zum Beispiel von Innenwand zu Innenwand, die Franzosen von Außenwand zu Außenwand und so weiter. Stattdessen sind Einsparungen an Primärenergie gefordert: 16 Prozent bis 2030 und 20 bis 22 Prozent bis 2035. Das sind Ziele, die wir in der Wohnungswirtschaft schaffen können, auch über Quartiersansätze. Die Harmonisierung der Energieausweise wird ebenfalls nicht kommen. Im Neubau soll das Nullemissionsgebäude ab 2030 zum neuen Standard werden, wobei eine gewisse Flexibilität über Quartiersansätze eingeräumt wird. Wenn es technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, sollen Solaranlagen installiert werden.

★ **Für wie praktikabel und finanziell umsetzbar halten Sie das, was jetzt beschlossen wurde?**

Grundsätzlich kann man alles machen. Aber mit welchen Kosten ist dies verbunden und wer trägt die Kosten? Diese Frage steht nach wie vor im Raum. Ist das der Staat? Sind das die Menschen? Sind das die Vermieter? Unsere Bedingung, die wir bei der Gebäuderichtlinie immer wieder aufgestellt haben, ist: Die Finanzierung muss gesichert sein. Aber die Finanzierungsfrage ist nicht gelöst. Der Ball ist an die Mitgliedstaaten gespielt worden. Aus unserer Sicht gilt:



Wenn ein Mitgliedstaat ausreichende Förderung zur Verfügung stellt, können wir das hinbekommen. Und ausreichende Förderung heißt, dass wir die Quartiere in ihrer sozialen Struktur erhalten können. Jede Sanierung in Deutschland führt dazu, dass die Vermieter diese Investition erwirtschaften müssen. Das führt zu einer Mieterhöhung – und die muss so ausgestaltet sein und auch entsprechend gefördert werden, dass sie für die Menschen tragbar ist.

★ Wenn wir beim Stichwort bezahlbares Wohnen mal über den deutschen Teller- rand hinausschauen: Wie stellt sich die aktuelle Lage in anderen Ländern dar – zum Beispiel in der Metro- pole Brüssel? \_\_\_\_\_

In Frankreich und Belgien übernimmt der Staat im Bereich des sozialen, bezahlbaren Wohnraums die Investitionen. Vor wenigen Tagen hat unser Kollege aus dem Brüsseler Partnerverband, dem alle 14 kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Brüssel angeschlossen sind, in den Hauptnachrichten im Fernsehen erklärt: Wir sind pleite. Wir haben keinen Cent mehr für Sanierung, keinen Cent mehr für Neubau. Und in Brüssel gibt es eine Warteliste von mehr als 50.000 Haushalten, die berechtigt sind für den sozialen und bezahlbaren Wohnraum. Die durchschnittliche Wartezeit beträgt zwölf Jahre. Egal in welchem System wir sind, ob man Objektförderung über den Staat präferiert oder so ein Mischsystem aus Objekt- und Subjektförderung, wie wir es in Deutschland haben: Sie können das Geld nur einmal ausgeben. Dem Finanzierungsproblem müssen sich die Staaten stellen – nicht nur in Deutschland.

★ Hat die Politik zu viel Zeit ungenutzt verstreichen lassen? \_\_\_\_\_

In den letzten 15 Jahren ist in vielen Mitgliedstaaten und insbesondere auch in Deutschland sehr wenig passiert. Wir haben viel diskutiert und sind ein bisschen schlauer geworden. Da waren die Zinsen sehr günstig und die Baupreise auch günstiger. Inzwischen sind die Baupreise und die Zinsen explodiert – und JETZT wollen wir anpacken. Vor 13, 14 Jahren lagen wir bei den Baupreisen in Deutschland bei rund 1.900 Euro pro Quadratmeter ohne Bauland. Jetzt liegen wir bei

über 5.000 Euro. Also wir reden nicht über 10 oder 20 Prozent, sondern über gewaltige Sprünge. Bei den Baupreisen, die wir derzeit haben, kommen Nettokaltmieten von knapp 20 Euro raus. Das ist nicht sozial, das ist nicht bezahlbar.

★ Als Fazit: Wie zufrieden sind Sie mit dem Kompromiss bei der Gebäuderichtlinie und wie geht es jetzt weiter? \_\_\_\_\_

Mit dem Kompromiss, der auch unsere Ansätze und Forderungen berücksichtigt, können wir umgehen – unter der Maßgabe, dass eine ausreichende nationale Finanzierung gewährleistet wird. Wichtig wird in diesem Zusammenhang sein, dass Bund, Länder und Kommunen gemeinsam darauf achten, dass das soziale Gleichgewicht erhalten bleibt. Wenn zum Beispiel Quartiere und Gebäude definiert werden, muss es ermöglicht werden, im Zusammenspiel mit

Wärmeproduzenten und anderen Partnern klimaneutrale Quartiere schaffen zu können.

★ Kann die EU auch selbst fördern, was sie fordert im Gebäudebereich? \_\_\_\_\_

Im Rahmen der Regionalförderung können auch Mittel für die energetische Sanierung von Gebäuden und Quartieren mit eingesetzt werden. Aber wir reden

über einen Gesamthaushalt der Europäischen Union, der in etwa dem Doppelten des Landeshaushalts von Nordrhein-Westfalen entspricht und von dem ein Drittel schon fest für die Landwirtschaft vorgesehen ist. Sie sehen: Das sind keine auskömmlichen Mittel, sie können bestenfalls Anregungen, Anreize geben.

★ Welche Rolle hat das Wohnen im Europawahlkampf gespielt, der gerade seinen Höhepunkt hatte? \_\_\_\_\_

Eine sehr große. In ganz Europa sind Wohnungsbau und Wohnraumversorgung zu Problemen geworden, die auch sehr hoch auf der Agenda der unterschiedlichen Parteien stehen. Längst sind nicht mehr nur Megastädte wie Paris und Madrid betroffen. Man muss sich aber auch vor Augen führen: Die EU-Kommission hat selbst keine Kompetenz für Wohnungsbaupolitik und Wohnraumförderung. Sie hat nur eine Kompetenz im Bereich der Klima- und Energiepolitik, worunter Anforderungen an die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik fallen. Umso größer ist die Bedeutung der Gebäuderichtlinie – und dass sie jetzt bezahlbar umgesetzt werden kann.





# STRUKTURWANDEL IN DER LAUSITZ ALLES EINE FRAGE DER KOHLE?



**WIE GEHT ES IN DER LAUSITZ WEITER NACH DEM KOHLEAUSSTIEG? DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IST BEIM STRUKTURWANDEL EIN WICHTIGER AKTEUR UND BRINGT SICH AKTIV EIN. DIE MILLIARDEN, DIE AN FÖRDERMITTELN VORGESEHEN SIND, FLIESSEN BISHER ABER WEITGEHEND AN DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN VORBEI.**



Wenn vom „Ossi“ die Rede ist, dann denkt in Hoyerswerda sofort jeder an das Jugendclubhaus „Nikolai Ostrowski“. Es hat seit Jahrzehnten Kultstatus, ist zuletzt aber arg in die Jahre gekommen. Nun kann es – dank Fördermitteln für den Strukturwandel – endlich saniert und zum Kinder-, Jugend-, Familien-, Begegnungs- und Bildungszentrum ausgebaut werden. Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, die das Projekt mit auf den Weg gebracht hat, profitiert langfristig zumindest mittelbar von einem aufgewerteten Wohnumfeld. Für eigene Projekte, die den Wohnungsbestand gezielt an die neuen Gegebenheiten im Zuge des Strukturwandels anpassen, ist der Fördertopf hingegen bisher nicht nutzbar.

„Wir sind ein wichtiger Akteur beim Strukturwandel“, sagt Steffen Markgraf, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda. „Wenn Neuansiedlungen von Bundeswehr bis Forschungscampus neue Fachkräfte und ihre Familien in die Region locken sollen, braucht es auch attraktive, passgenaue und vor allem bezahlbare Wohnungsangebote.“ Würden entsprechen-



de Investitionen zielgerichteter mit Strukturwandel-Förderung unterstützt, könnte das Wohnungsunternehmen sein Investitionsprogramm entsprechend erweitern. „Hier sehen wir bisher aber wenig Unterstützung.“

Gleiches gilt auch bei einem weiteren essentiellen Thema: Wenn das Kraftwerk Schwarze Pumpe abgeschaltet wird, fällt in Hoyerswerda auch die preisgünstige Fernwärme weg, mit der bisher ein Großteil der Bestände versorgt



zierungsoptionen – für die Fernwärme bis zum Haus. „Wir als Wohnungsgesellschaft werden aber sehr wahrscheinlich vor dem Problem stehen, dass die Vorlauftemperaturen der Fernwärme dann von 90 auf nur noch 50 oder 70 Grad heruntergezogen werden“, erläutert Steffen Markgraf. „Viele Heizkörper sind dann plötzlich zu klein von der Kubatur her und müssten getauscht werden. Auch hier sind die Fördermittelgeber gefragt, geeignete Programme aufzulegen.“

## DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT WIRD VIEL ZU WENIG BERÜCKSICHTIGT

Ortswechsel. Auch in Zittau stehen Projekte rund um den Strukturwandel weit oben auf der Agenda. Hier fließen derzeit viele Fördermittel in die Forschungslandschaft. Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt siedelt sich an, man forscht an der Wärmege- winnung aus der Neibe, beim Fraunhofer IWU in Zittau steht der größte 3D-Drucker Deutschlands. Um weitere Neuansiedlungen zu ermöglichen und zugleich die Energiewende voranzubringen, soll in den kommenden Jahren in Zittau ein innovatives grünes Gewerbegebiet entstehen. Die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH (WBG

wird. Welche Alternativen wird es geben? Eine Transformationsstudie dazu liegt vor, man prüft aktuell Finan-

Zittau) ist an dem Projekt beteiligt: Sie hat die Machbarkeitsstudie mitfinanziert und wird für das Gewerbegebiet sieben Häuser mit 240 Wohneinheiten zurückbauen, davon 191 noch bewohnt. „Diese Objekte



freizulenken ist ein großer Kraftakt für uns“, schildert WBG-Geschäftsführerin Uta-Sylke Standke. Aus dem Topf der Strukturwandel-Fördermittel erhält das Unternehmen bisher nichts, es muss den Aufwand selbst finanzieren oder sich anderweitig Unterstützung suchen. „Auch bei Forschungsprojekten würden wir uns gern einbringen, zum Beispiel als Praxispartner im Bereich 3D-Druck von Fassadenelementen.“ Greifbare Fördermittel sind auch dazu bisher nicht in Sicht. „Generell wird die Wohnungswirtschaft hier viel zu wenig berücksichtigt.“

Der Strukturwandel in der Lausitz – er kann nur gelin- gen, wenn alle wichtigen Akteure gleichermaßen ein- bezogen werden. Die Wohnungswirtschaft steht bereit und packt an, kann die notwendigen Investitionen aber aufgrund des niedrigen Mietniveaus in der Lausitz nicht allein finanzieren.



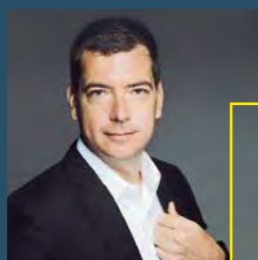


# ANGESPANNT SIND NICHT DIE WOHNUNGSMÄRKTE, SONDERN DIE RAHMENBEDINGUNGEN

## Vor den Landtagswahlen in Sachsen, Thüringen und Brandenburg – und ein Jahr vor der Bundestagswahl – rückt die ostdeutsche Wohnungswirtschaft zusammen und erhöht den Druck auf die Bundesregierung.

**Alle sieben Verbände der organisierten, sozial orientierten Wohnungswirtschaft im Osten fordern erstmals in einem gemeinsamen Appell, dass die Realitäten von Vermietern und Mietern in Ostdeutschland von der Bundespolitik endlich stärker in den Fokus genommen werden. Sie sprechen für mehr als 1.000 Wohnungsunternehmen mit 1,75 Millionen Wohneinheiten.**

Explodierende Mieten? Wohnungsnot? Die typischen Schlagzeilen, die immer wieder durch die Medien gehen, wenn die Wohnungswirtschaft thematisiert wird, haben mit den Realitäten in weiten Teilen Ostdeutschlands wenig zu tun. Das zeigt ein Blick auf aktuelle Zahlen der sieben Verbände der organisierten, sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland. Die durchschnittliche Nettokaltmiete: 5,40 Euro. Die Leerstandsquote: 8,23 Prozent – das sind rund 143.000 Wohnungen. Auf den Wohnungsmärkten im Osten gibt es ganz andere Herausforderungen, bei denen sich viele Vermieter von der Politik nicht ausreichend und zielführend unterstützt fühlen.



**Eine Altschuldenentlastung schafft die derzeit nicht vorhandenen finanziellen Räume für dringend benötigte Investitionen, insbesondere im ländlichen Raum.**

Alexander Müller  
Verbandsdirektor vdw Sachsen

schulden bei getilgten Beträgen eine Belastung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen ohne tatsächliche Investitionen in die Gebäude dar. Laut einer aktuellen Umfrage des vdw Sachsen unter seinen Mitgliedern, die als exemplarisch für alle Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland gewertet werden kann, ist für mehr als 80 Prozent der Unternehmen diese Art der unverschuldeten Schulden nach wie vor ein Hemmnis – es handelt sich noch immer um Milliardenbeträge. „Dadurch gebundene oder wegen der bereits erfolgten Tilgung fehlende Mittel sind ein enormes Hindernis für erforderliche und geforderte Maßnahmen, nicht zuletzt etwa im Rahmen der Gebäude-Energiewende“, erklärt Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. „Eine Entlastung noch bestehender und bereits getilgter Altschulden als Investitionszuschuss schafft die derzeit nicht vorhandenen finanziellen Räume für die dringend benötigten Investitionen, insbesondere im ländlichen Raum.“

Gerade dort sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen auch ein Wirtschaftsfaktor, der oft unterschätzt wird. „Ihre hohen Investitionen machen sie vor allem in schwach entwickelten Regionen zu einem wichtigen wirtschaftlichen Anker“, betont Andreas Breitner, Direktor des

Das beginnt schon bei einer fundamentalen Benachteiligung ostdeutscher Wohnungsunternehmen, die einem gravierenden Standortnachteil gleichkommt. Auch 34 Jahre nach der Wiedervereinigung stellen die Alt- und Wende-

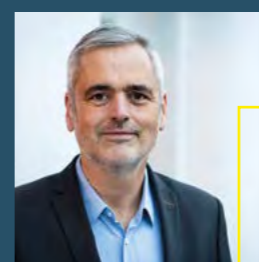
Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Für die dortige mittelständische Wirtschaft sind unsere Wohnungsunternehmen in vielen Fällen der Garant für das Überleben.“



**Facharbeiterlöhne erfordern bezahlbaren Wohnraum und das bezahlbare Wohnen braucht eine gemeinsame Anstrengung und ausreichende Förderung.**

Frank Emrich  
Verbandsdirektor vtw Thüringen

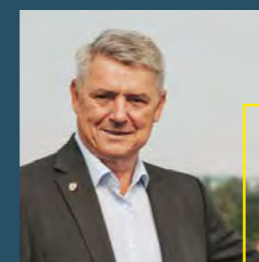
Sie sind auch Garant für ein großes Potenzial an Wohnungen aller Größen und Ausstattungen – mit Blick auf den Fachkräftemangel ein Standortvorteil, den es auszubauen gilt. Über die Neuan siedlung von großen Tech-Unternehmen wird der Bedarf an Wohnraum exorbitant anwachsen und möglicherweise dort so die Leerstandsproblematik absenken. „Wo Arbeitsplätze entstehen, werden Fachkräfte und Wohnungen gebraucht“, bringt es Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw - Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., auf den Punkt. „Facharbeiterlöhne erfordern bezahlbaren Wohnraum und das bezahlbare Wohnen braucht eine gemeinsame Anstrengung und ausreichende Förderung.“ Für einen passenden Aufbau der Infrastruktur bedarf es vertraglich gebundener Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen und vor allem auch für den Aufbau von Mobilitätskonzepten, um die Arbeitnehmer zu ihren Tätigkeitsorten zu bringen. Konzepte wie Shuttlebusse bzw. der Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur sind unerlässlich und bedürfen der Unterstützung auf Bundesebene.



**Wir fordern eine unabhängige Kartellbehörde, die Fernwärmeanbieter regelmäßig streng kontrolliert. Zudem sollten sie der Gemeinwohlorientierung unterworfen sein.**

Andreas Breitner  
Verbandsdirektor vnw

Die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland leiden derzeit in besonderem Maße auch unter den hohen Bau- und Zinskosten sowie den steigenden Anforderungen im Rahmen der Energiewende. „Als soziale Vermieter haben wir stets die finanziellen Möglichkeiten unserer Mieter im Blick. Höhere Kosten infolge von Klimaschutzauflagen können und wollen unsere Mitgliedsunternehmen nicht auf ihre Mieterschaft abwälzen.“ Gleiches gilt für die Betriebskosten. „Besonders groß sind derzeit die Sorgen unserer Mieter



**Die Belastungsgrenze der Haushalte ist schon jetzt erreicht und kann aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommen und Renten nicht beliebig erhöht werden.**

Jens Zillmann  
Verbandsdirektor VdW Sachsen-Anhalt

vor steigenden Kosten für Fernwärme. Deren Anbieter lassen sich bei der Preisermittlung nicht in die Karten schauen. Wir fordern deshalb eine unabhängige Kartellbehörde, die Fernwärmeanbieter regelmäßig streng kontrolliert. Zudem sollten Anbieter von Fernwärme der Gemeinwohlorientierung unterworfen sein“, fordert VNW-Direktor Andreas Breitner. Auch wenn in der öffentlichen Wahrnehmung das Thema Heizen an Bedeutung verloren hat, steigen die Fernwärmepreise in 2024 in vielen Regionen. Gründe dafür sind der Wegfall der Deckelung der Energiepreise ab April 2024 sowie der Wegfall der reduzierten Mehrwertsteuer und die Erhöhung des Arbeitspreises im Zuge des Gaspreisanstieges. Hinzu kommt noch die tendenziell weiter ansteigende CO<sub>2</sub>-Abgabe, deren Kosten anteilig auf Mieter und Vermieter verteilt werden. „Die Belastungsgrenze der Haushalte aus Miete und Betriebskosten ist schon jetzt erreicht und kann aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommen und Renten in Ostdeutschland nicht beliebig erhöht werden“, erklärt Jens Zillmann, Verbandsdirektor des VdW - Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.

Auch der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045, den die Bundesregierung vorgibt, wirft massive Fragen zur Bezahlbarkeit für Vermieter und Mieter auf. Die Bundesregierung hat dabei derzeit vor allem eine weitere Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude im Fokus. Erst in zweiter Linie soll die Dekarbonisierung der Energieerzeugung angegangen werden. „Dieser Weg ist extrem teuer und zudem nur sehr begrenzt effizient. Eine Studie in unserem Auftrag hat ergeben, dass die CO<sub>2</sub>-Einsparungswirkung bei Investitionen in die Dekarbonisierung der Energieerzeugung fünfmal höher ist als bei Investitionen in die Gebäudesanierung“, erklärt Maren Kern, Vorständin des BBU Verband





Die Umsetzung der gesetzlich geforderten Investitionen würde mindestens zu einer Verdopplung der auf den Wohnungsunternehmen lastenden Schulden und der aktuellen Durchschnittsmiete in den neuen Ländern führen.

Maren Kern  
Vorständin BBU

Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

„Uns ist derzeit noch völlig schleierhaft, wie die nach den derzeit vorgesehenen Vorgaben notwendigen Investitionen in die Wohnungen finanziert werden sollen“, so Kern weiter. Angesichts sehr niedriger Mieten in weiten Teilen der neuen Länder sei die Refinanzierung der vorgegebenen Investitionen hierüber praktisch ausgeschlossen. Da die Umlagemöglichkeit zudem gesetzlich bei zwei bzw. drei Euro/m<sup>2</sup> gekappt ist, wären viele gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen in ihrer Existenz bedroht: „Die Umsetzung der gesetzlich geforderten Investitionen würde mindestens zu einer Verdopplung ihrer Schulden und einer Vervielfachung des Schuldendienstes führen“, warnt Kern. In der BBU-Studie wurde mit einem fiktiven, aber realistischen Investitionsbedarf von derzeit anfänglich rund 1.050 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche kalkuliert, der bis 2045 auf rund 2.000 Euro ansteigt. Zur soliden Refinanzierung dieser Investitionen wäre rechnerisch eine Nettokaltmiete bereits anfänglich von über elf Euro notwendig, die dann weiter ansteigen würde. „Gegenüber der aktuellen Durchschnittsmiete in den neuen Ländern wäre das mehr als eine Verdopplung“, rechnet Kern vor. Selbst unter Anrechnung einer möglichen Förderung käme auf die Mieter in diesem Beispiel eine um drei Euro pro Monat und Quadratmeter höhere Miete zu. Bezahlbares Wohnen sieht anders aus.

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens steht in Zeiten explodierender Energiekosten, der Baukostensteigerungen, der Inflation und Zinsentwicklung an oberster Stelle. Doch dafür müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen. Das Politiker-Mantra Neubau um jeden Preis gefährdet den Erhalt des bezahlbaren Wohnens in Ost-

deutschland, wenn kein Geld mehr für Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes bleibt. „Wir verwalten perspektivisch dann nur noch verzweifelt den Erhalt unserer Häuser, statt wie bisher zu investieren und zu gestalten – vor allem auch in Hinblick auf die zweite Sanierungswelle der Bestände, die der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nach 1990 nun wieder bevorsteht“, erklärt Mirjam Philipp, Vorstand des VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. „Auch geplante Mietrechtsverschärfungen sind hier kontraproduktiv.“

Während sich in den Großstädten der ostdeutschen Bundesländer die Leerstandsquoten stabilisieren, zeichnet sich im ländlichen Raum ein sehr unterschiedliches Bild mit teils sehr hohen Leerstandsquoten ab. Ursache dafür ist die Bevölkerungsentwicklung durch den demografischen Wandel und die Altersstruktur in Ostdeutschland, die ab 1990 einen Geburtenknick aufweist. Durch die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge konnte der Leerstand etwas abgefedert werden. Nach den Prognoserechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung in Ostdeutschland bis 2035 weiter schrumpfen. Insbesondere in den strukturschwachen Regionen des ländlichen Raums wird dies zu einem weiteren Anstieg der Leerstände führen. „Eine alarmierende Entwicklung, die das Bestreben der Bundesregierung, den Fokus auf den Neubau zu richten, konterkariert“, so Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor des vdwg – Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. „Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nun der Bestand vermehrt im förderinhaltenlichen Mittelpunkt stehen. Denn: Es gibt hier keine angespannten Wohnungsmärkte, sondern mehr und mehr angespannte wirtschaftliche Rahmenbedingungen.“

Bestreben der Bundesregierung, den Fokus auf den Neubau zu richten, konterkariert“, so Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor des vdwg – Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. „Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nun der Bestand vermehrt im förderinhaltenlichen Mittelpunkt stehen. Denn: Es gibt hier keine angespannten Wohnungsmärkte, sondern mehr und mehr angespannte wirtschaftliche Rahmenbedingungen.“



Unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft muss der Bestand vermehrt im förderinhaltenlichen Mittelpunkt stehen.

Dr. Matthias Kuplich  
Verbandsdirektor vdwg Sachsen-Anhalt



Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Gemeinsam wachsen.



- VERSICHERUNGSVERTRAGS- UND SCHADENS MANAGEMENT
- ORGANISATIONSBERATUNG | BREITBANDKABEL- UND MULTIMEDIABERATUNG
- FINANZIERUNGS- UND BELEIHUNGSMANAGEMENT INKLUSIVE CO<sub>2</sub>-INTEGRATION
- EXTERNER DATENSCHUTZ | CO<sub>2</sub>-REDUKTIONSTRATEGIEN | UNTERNEHMENSPLANUNG
- POTENZIAL-ANALYSE FÜR RAUCHWARNMELDER UND WÄRMEMESSDIENSTE
- CONTROLLINGINSTRUMENTE | BESTANDSPORTFOLIO-ANALYSE



Gemeinsam profitieren.



# IN SCHIEFLAGE

**WIE DRAMATISCH SIND DIE STARK GESTIEGENEN INSOLVENZ-ZAHLEN IN DER IMMOBILIEN- UND BAUBRANCHE? EIN EXPERTE GIBT EINORDNUNGEN.**

Das Insolvenzgeschehen in der Immobilien- und Baubranche hat weiter an Fahrt aufgenommen. Eine Momentaufnahme verdeutlicht die Dynamik: Anfang April wurden in nur drei Tagen gleich 30 Insolvenzverfahren für Unternehmen dieser Branchen eröffnet. Trockenbau, Immobilienmanagement, Hausverwalter, Planer, Projektentwickler, Hochbau, Tiefbau – verschiedenste Bereiche sind betroffen. Auch die Größe der Unternehmen lässt aufhorchen: Die Deutsche Invest Immobilien AG aus Wiesbaden zum Beispiel, die Ende März Insolvenz anmelden musste, verwaltet ein Portfolio von vier Milliarden Euro – und das ist bei Weitem nicht der einzige große Name.

„Die Immobilien- und Bauwirtschaft ist im Moment in der Tat am stärksten betroffen“, sagt Dr. Daniel Bergner, Geschäftsführer des Verbands Insolvenzverwalter und Sachwalter Deutschlands (VID). „Der Auslöser – gewissermaßen die Initialzündung – waren die Zinserhöhungen der EZB. Diese hatten eine ganze Reihe an Folgewirkungen, die sich jetzt langsam durchsetzen.“ Die Branche, so der Insolvenzfachmann, war darauf schlicht nicht gut vorbereitet. „Über Jahre ist es vielen Immobilienunternehmen gut gegangen, sie haben sehr viel Neugeschäft akquiriert, immer neue Projekte angestoßen – und als die Zinsbewegung eintrat, brach die Nachfrage ein, man saß auf hohen Kosten angefangener Projekte und es wurde schnell eng mit der Liquidität.“ Auch die Baupreise und die Unsicherheiten bei der Förderung haben mit dazu geführt, dass es einen regelrechten Absturz in der Bautätigkeit gab. Ein Ende ist nicht in Sicht, wie die Zahl der Baugenehmigungen für März 2024 zeigt: –24,6 % im Vergleich zum Februar 2024, sogar –46,9 % im Vergleich zum März 2022 laut Statistischem Bundesamt.

Die Immobilien- und Baubranche hat, wie auch die Krankenhaus- und Pflegebranche, mit einem eigentlich paradoxen Phänomen zu kämpfen: Es gibt reihenweise Insolvenzen, obwohl



eine große Nachfrage herrscht, wie die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen in Metropolen und auch in Krankenhäusern zeigen. „Das Problem ist hausgemacht von der Politik“, sagt Insolvenzfachmann Dr. Daniel Bergner und verweist darauf, dass auch vorhandene Nachfrage nichts nützt, wenn die Rahmenbedingungen das Produkt viel zu teuer machen. „Was bringt es, wenn ich Wohnraum schaffe, der zwar gebraucht wird, aber nicht bezahlt werden kann?“ Die schnellste Abhilfe könnte geschaffen werden, wenn die Politik beim unmittelbaren Auslöser der Krise ansetzte: der Zinsentwicklung. „Wir fordern die Regierung erneut auf, die Förderung für den bezahlbaren Neubau mithilfe eines Zinsprogramms endlich zu verbessern“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Durch eine dann wieder auflebende Baukonjunktur wäre das für den Staat auch noch komplett kostenlos.“

Für das Insolvenzgeschehen in der deutschen Wirtschaft insgesamt gibt VID-Geschäftsführer Dr. Daniel Bergner leichte Entwarnung: „Was wir gerade erleben, ist eine Normalisierung nach einem historischen Tief bei den Insolvenzen – anders als zum Beispiel in Großbritannien, wo wir nach dem Brexit gerade eine echte Pleitewelle erleben.“ Große Sorgen macht ihm allerdings die derzeitige Abwanderung von Unternehmen. „Da geraten in Regionen schnell ganze Ökosysteme ins Rutschen, wenn auch viele Zulieferer betroffen sind.“ Und das hat wiederum auch Folgen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vor allem in strukturschwachen Regionen mit ohnehin schon hohen Leerständen. „Wenn wir darauf keine Antworten haben in Deutschland, wird es wirklich schwierig.“



# Solar, alles klar?

## Die Energiewende auf dem Balkon – wie sie gelingen kann und was noch fehlt bei den Rahmenbedingungen

Sie hat es getan. Die kommunale Wohnungsgesellschaft in Augustusburg hat bei zwölf Wohnungen nicht nur Balkone angebaut, sondern diese auch mit modernen Solarmodulen ausstatten lassen. „Die Module sind in die Balkonbrüstungen eingebaut und bieten den Mietern künftig einen besonderen Mehrwert“, erläutert Kevin Hergt, Geschäftsführer der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Gemeindeverband Augustusburg mbH (WVA). „Bisher hatten wir solche Balkonkraftwerke nicht umgesetzt, weil noch zu viele Faktoren ungewiss waren, aber jetzt haben wir ein Pilotprojekt gewagt.“

Möglich wurde das, weil sich die Rahmenbedingungen zumindest etwas verbessert haben. „Dank des ersten Solarpakets, das kürzlich verabschiedet wurde, ist einiges einfacher geworden“, erklärt Kevin Hergt. „Wir mussten zum Beispiel keine Zweirichtungszähler mehr einbauen.“ Jeder Mieter nutzt den Strom für sich, es braucht keine Abrechnung. Die Solarmodule in die Balkonbrüstung zu integrieren, hat zudem mehrere Vorteile. „Wir haben ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild an der Fassade, zudem kommen wir mit der innenliegenden Absturzsicherung auch unseren Verkehrssicherungspflichten nach. All das wäre mit eigenen Lösungen der Mieter nicht gegeben.“ Die Mieter sind begeistert, ein früherer Elektriker unter ihnen hat sich sogar bereit erklärt, ein Messgerät zu kaufen und seine Erfahrungen und Erkenntnisse mit der Wohnungsgesellschaft zu teilen.

Also Solar, alles klar? Nicht ganz. Damit das Modell auch in größerem Umfang zum Einsatz kommen kann, muss die Politik weitere Hausaufgaben machen. „Ein Problem ist die Förderung“, schildert Kevin Hergt. „Privatpersonen bekommen sie, Vermieter aber nicht.“ Dabei hätte es einen viel größeren Effekt in die Breite und wäre auch viel sicherer und praxistauglicher umsetzbar, wenn die

Wohnungsunternehmen es übernehmen würden. „Wir haben das Projekt ohne Förderung umgesetzt, aber nur über die Modernisierungumlage lässt sich das in größerem Stil nicht finanzieren – auch mit Blick auf die niedrigen Mieten im ländlichen Raum.“ Denn man darf nicht vergessen: Der Vermieter übernimmt auch ein unternehmerisches Risiko, da nicht absehbar ist, wie wartungsintensiv die Module nach Ablauf der Garantie sein werden. Ein weiterer Unsicherheitsfaktor im Moment: die Anmeldung im Marktstammdatenregister. „Es gibt eine Anmeldepflicht, aber es ist noch vieles unklar dabei“, sagt Kevin Hergt. „Wer ist dafür zuständig? Müssen wir es anmelden oder der Mieter? Und was ist bei Auszügen? Hier brauchen wir Rechtssicherheit.“

Die Energiewende auf dem Balkon, dezentral, umweltfreundlich, unkompliziert – sie rückt in greifbare Nähe. Noch ein paar kleine Stellschrauben und zielgenaue Förderung an der richtigen Stelle, dann kann sie tatsächlich zum Erfolg werden.





# IM DIALOG

**WÄHREND DAS WOHNUNGSBAUGESCHEHEN IN VIELEN METROPOLN WEITGEHEND ZUM ERLIEGEN GEKOMMEN IST, TICKEN DIE UHREN BEI DER LEIPZIGER WOHNUNGS- UND BAUGESELLSCHAFT MBH (LWB) OFFENBAR ANDERS. „VDW AKTUELL“ HAT MIT GESCHÄFTSFÜHRERIN DOREEN BOCKWITZ UND GESCHÄFTSFÜHRER KAI TONNE ÜBER DIE AKTUELLE LAGE GESPROCHEN.**

**Die LWB setzt ihr Neubauprogramm mit hoher Geschwindigkeit fort: Es wird ein Richtfest nach dem anderen gefeiert, während in Metropolen andernorts die Kräne stillstehen. Was machen Sie in Leipzig anders – worin liegt das Erfolgsrezept?**

DOREEN BOCKWITZ: Ein besonderes Erfolgsrezept gibt es nicht. Wir haben in Leipzig Nachfrage nach Wohnraum, das ist zunächst einmal der wichtigste Punkt. Wir haben einen Gesellschafter, der die Rahmenbedingungen kennt, unter denen wir arbeiten, und uns auch die Möglichkeit gibt, alles, was wir erwirtschaften, neu investieren zu können. Also wir schütten keinen Cent aus. Was auch hilft: Wir haben immer noch ein paar eigene Grundstücke und mussten sie nicht in den Hochpreisphasen der letzten Jahre teuer ankaufen.

KAI TONNE: Wir sind auch insgesamt sehr solide finanziert. Deshalb bekommen wir gute Konditionen bei Banken. Und wir nutzen alles an Fördermitteln, was geht. Das reicht von der sozialen Wohnraumförderung über ökologische Programme bis hin zu speziellen Förderprogrammen der Stadt Leipzig, zum Beispiel für städtebauliche Erneuerung. Ein weiterer Partner bei der Finanzierung ist die Entwicklungsbank des Europarates. Deutschlandweit war die LWB das zweite kommunale Wohnungsunternehmen, das aufgrund seiner sozialen Aktivitäten direkt durch die CEB gefördert wurde.

**Eine wichtige Rolle spielt – Sie sagten es bereits – die soziale Wohnraumförderung. Sachsen hat hier zuletzt deutlich nachgebessert. Reicht das aus oder hätten Sie sich mehr gewünscht?**

KAI TONNE: Wir sind zufrieden. Natürlich könnte es immer mehr sein, aber mit den jüngsten Nachbesserungen können wir weiter bauen. Richtig und wichtig war, dass die Förderung, die wir in Leipzig nutzen können, auch für den Bestand geöffnet wurde.

DOREEN BOCKWITZ: Im Bereich Sanierung würden wir uns wünschen, dass es noch Verbesserungen in Hinblick auf die Anrechnung der Baukosten gibt. Ein spannendes Thema ist auch die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohneinheiten. Da wird in Sachen Förderung gerade einiges diskutiert, aber es gibt leider noch keine greifbaren Ergebnisse. Die Gewerbenutzung geht zurück, es gibt immer mehr Leerstand bei Büros, da sehen wir Potentiale.

**Welchen Trend nehmen Sie aktuell bei den Baukosten wahr? Die Flaute im Baubereich müsste aktuell doch zu spürbar sinkenden Preisen führen.**



DOREEN BOCKWITZ: Das ist unterschiedlich, man muss hier unterscheiden zwischen Neubau und Sanierungen. Im Bereich Neubau ist nach dem großen Sprung Ende 2022 bis Mitte 2023 jetzt eine leichte Entspannung zu spüren. Bei Generalunternehmerleistungen merken wir das zum Beispiel. Es ist wieder mehr Kapazität am Markt und die großen Unternehmen befinden sich im Preiskampf. Bei Sanierungen ist das noch nicht so, da vergeben wir in einzelnen Losen an kleinere Firmen, die momentan noch eine recht gute Auftragslage haben. Wir rechnen aber damit, dass sich das innerhalb der nächsten sechs bis zwölf Monate auch ändern wird. Auch die Materialpreise sind wieder etwas besser geworden.

**Welche Auswirkung hat die Baupreientwicklung auf geplante Sanierungsprojekte – zum Beispiel im Leipziger Süden, wo gerade ein konkretes Projekt zur Diskussion steht?**

DOREEN BOCKWITZ: Die aktuellen Sanierungskosten würden eine relativ hohe Kostenmiete zur Folge haben. Man muss bei diesem Projekt bedenken, dass

etwa die Hälfte der Wohnungen noch belegt ist und die Bestandsmieter aktuell 3,50 bis 4,00 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter bezahlen. Gemäß Modernisierungumlage würde die Miete für sie dann auf maximal 6,00 Euro steigen. Im Durchschnitt brauchen wir zur Refinanzierung aber mindestens 12 Euro bei den aktuellen Kosten. Das führt dazu, dass wir bei den frei zu vermietenden Wohnungen dann um die 15 Euro verlangen müssten. Erschwerend kommt bei dem Objekt hinzu, dass wir im teilweise bewohnten Zustand kaum größere Grundrissänderungen machen, energetisch sind uns wegen des Denkmalschutzes etwas die Hände gebunden. In dieser Gemengelage kommen auch viele Fördermöglichkeiten nicht in Frage. Das macht es schwierig.

**Die LWB hat das Ziel, ihren Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral zu bekommen. Was werden auf diesem Weg die größten Herausforderungen in nächster Zeit sein?**

KAI TONNE: Die größte Herausforderung wird, die Klimaneutralität so zu gestalten, dass die Mieten trotzdem bezahlbar bleiben. Bei der Wärmewende gibt es zwei wesentliche Hebel, die man betrachten muss: die Energieträger und den Energieverbrauch. Bei den Energieträgern haben wir zu 80 Prozent Fernwärme, die der Versorger grün machen muss. Hier wird entscheidend, wie sich die Fernwärmepreise entwickeln. Bei den übrigen 20 Prozent müssen wir individuell schauen, wie wir damit umgehen und welche Heizungsmedien wo die beste Lösung sind. Beim Energieverbrauch setzen wir auf energetische Sanierungen und versuchen, die Mieter zu motivieren, den Verbrauch zu reduzieren. Wir bauen auch unser Energiemanagement aus: Im Rahmen eines europäischen Förderprojekts ist die LWB zum Beispiel Teil eines internationalen Konsortiums, das untersucht, wie man allein über das Management der Heizungsanlagen und das Mieterverhalten den Verbrauch senken kann.

**Wie entwickelt sich die Zusammensetzung der Mieterschaft bei der LWB aktuell? Welche Trends sind – auch mit Blick auf den künftigen Wohnungsbedarf – zu erkennen?**

DOREEN BOCKWITZ: Leipzigs Wachstum der jüngsten Zeit war und ist vorwiegend



durch die Migration bestimmt. Der Anteil an unserer Mieterschaft steigt kontinuierlich und schnell. Das bringt einige Herausforderungen mit sich – nicht nur in der Vermietung, sondern auch in der Bewirtschaftung. Es braucht viel Aufklärung rund um das Wohnen in Deutschland. Hinzu kommen sprachliche Herausforderungen. Der Bedarf an Betreuung im sozialen Bereich nimmt auch insgesamt zu und die Arbeit der Quartiersmanager an sozialen Brennpunkten wird zunehmend schwieriger. Wir haben die Kapazitäten in diesem Bereich aufgestockt. Ansonsten haben wir aktuell eine hohe Nachfrage von Familien nach großen Wohnungen und viele junge Menschen – vor allem Azubis und Studenten –, die nach kleinen, günstigen Wohnungen suchen. Bei den Bestandsmietern bleibt barrierearmes Wohnen im Alter ein großes Thema. In manchen früheren Wohnkomplexen sind die Menschen damals alle zur gleichen Zeit eingezogen und gemeinsam alt geworden, weil sie sich dort einfach wohlfühlen.



KAI TONNE: Die größte Herausforderung ist das Ziel der Klimaneutralität. Es muss geklärt werden, wie die Finanzierung erfolgt, denn ohne ausreichende Unterstützung wird es nicht funktionieren. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist auch ein wichtiges Thema. Hier sollten die Dinge einfacher und planbarer werden. Bisher ist da noch viel Bewegung drin. Die Planbarkeit

In diesem und im nächsten Jahr werden politisch so ziemlich alle Karten neu gemischt, auf Kommunal-, Europa-, Landes- und Bundesebene. Für welche aktuellen Herausforderungen wünschen Sie sich in Zukunft eine bessere Unterstützung aus der Politik?

fehlt uns auch insgesamt – zum Beispiel bei den Fördermitteln. Um die Energie- und Wärmewende zu schultern, braucht es zudem nicht nur mehr, sondern auch schnellere, besser abgestimmte und unkompliziertere Förderung. Sonst läuft uns schlicht die Zeit davon.

# GIGASPEED FÜR IHRE IMMOBILIEN

SachsenGigaBit - Ihr Partner für Glasfaser und Telekommunikation

## Alles aus einer Hand

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

**SachsenGigaBit** bündelt für Sie dabei alle Kompetenzen im Bereich Breitbandausbau – mit mehr als 25 Jahren Telekommunikations-Erfahrung aus desaNet, DREWAG und ENSO. Wir stellen den Menschen und der Wirtschaft leistungsfähige Multimedia-Lösungen zur Verfügung – und machen Sachsen damit fit für die Zukunft. Dazu treiben wir den **Breitbandausbau** kontinuierlich voran. Wir stehen für Sicherheit, Zuverlässigkeit und **moderne, zukunftssichere Glasfaser-Technologie**. Für die Region und aus der Region.

## SachsenGigaBit auf einen Blick



Über **25 Jahre** Markterfahrung



**4. größter** kommunaler Energieversorger Deutschlands



Bereits ca. **6.000 km** Glasfaser-Infrastruktur



**> 160** Experten unter einem Dach



**Internet**

Highspeed-Glasfasernetz mit bis zu 2 Gbit/s



**Telefonie**

Telefonie-Angebote in alle Fest- und Mobilfunknetze



**TV**

Brillantes TV in HD-Qualität



**Mieter-Vorteile**

Auf Wunsch auch spezielle Produkte für Ihre Mieter

## Glasfaser - Investition in die Zukunft

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

## Welche Vorteile bringt das für die Wohnungswirtschaft?

- **Wertsteigerung** Ihrer Objekte und Immobilien
- **State-of-the-Art-Vernetzung**
- **Wachsende Mieterzufriedenheit** durch schnelles Internet-, Telefonie- und TV-Angebot mit höherer Betriebsstabilität



Mehr Informationen unter:

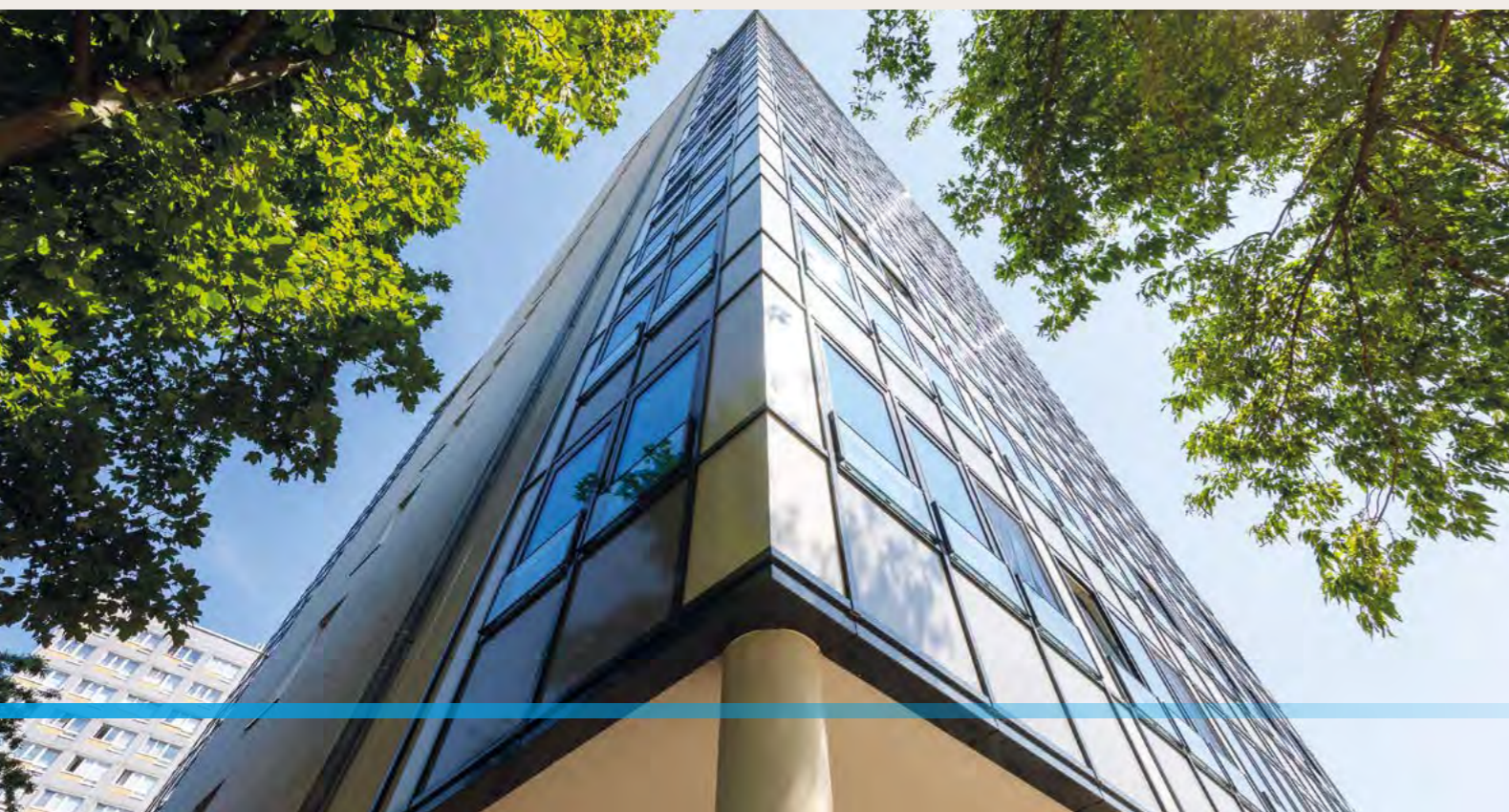
0351 5630 56303

Wohnungswirtschaft@Sachsen-GigaBit.com

www.Sachsen-GigaBit.com/Wohnungswirtschaft

**Sachsen GigaBit**

Eine Marke der SachsenEnergie





# PARLAMENTARISCHER ABEND IM ZEICHEN DES „SUPERWAHLJAHR“

Er ist seit vielen Jahren ein fest etabliertes Event für den Austausch zwischen Landespolitik und Wohnungswirtschaft: der Parlamentarische Abend, gemeinsam veranstaltet von den Verbänden vdw Sachsen und VSWG. Der diesjährigen Veranstaltung, die Ende Mai in Dresden stattfand, kam mitten im sächsischen „Superwahljahr“ eine besondere Bedeutung zu. Zahlreiche Geschäftsführerinnen, Geschäftsführer und Vorstände aus den Reihen der Mitgliedsunternehmen beider Verbände nutzten die Gelegenheit, um sich mit Vertretern der Landespolitik zu aktuellen wohnungspolitischen Themen auszutauschen. Zu den Gästen aus der Politik zählte der Sächsische Staatsminister für Regionalentwicklung Thomas Schmidt, der auch ein Grußwort hielt. „Der Parlamentarische Abend bietet die Gelegenheit, in lockerer Atmosphäre ins Gespräch zu kommen, und ich freue mich, dass diese Möglichkeit auch in diesem Jahr wieder so zahlreich genutzt wurde“, so Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Mein herzlicher Dank gilt allen Gästen aus der Politik, den Mitgliedsunternehmen und von Partnern der Wohnungswirtschaft für ihr Kommen und den konstruktiven Austausch.“



Partner der  
Immobilienwirtschaft

## Gebäudekonnektivität 4.0 – die All-in-One-Lösung

So geht Gebäude-Management heute:  
nachhaltig, effizient, zukunftssicher



Mit der Produktlösung **Gebäudekonnektivität 4.0** sind Sie immer mit Ihren Mehrfamilienhäusern verbunden. Wie? Vom Keller bis zum Dach überwacht und steuert unsere IoT-Plattform Gebäudezustand und Gebäudetechnik – zentral über eine Cloud-Anwendung.

Machen Sie Ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft. Mit Technologie, die mitdenkt. Und uns an Ihrer Seite

Mehr Infos unter:  
[vodafone.de/iw/gk](https://vodafone.de/iw/gk)



Together we can







## „DAS PERSÖNLICHE GESPRÄCH IST DURCH NICHTS ZU ERSETZEN“

Ortstermin im Jägerpark Dresden. Gemeinsam mit Bundesbauministerin Klara Geywitz und Albrecht Pallas, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Landtag, besichtigt Verbandsdirektor Alexander Müller zurückgekaufte Wohnungsbestände des kommunalen Vermieters Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD). Ansätze, wie sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verbessern können, werden diskutiert. „Im persönlichen Gespräch und mit Praxisbeispielen direkt vor Augen geht das immer am besten“, sagt Alexander Müller im Anschluss. Der vertrauensvolle und direkte Austausch ist ihm wichtig, auch bei verschiedensten Treffen mit Bundestags- und Landtagsabgeordneten, in Ministerien und bei Partnerverbänden. „Gesetzentwürfe, Stellungnahmen, Positionspapiere – all das ist wichtig und essentiell. Aber der persönliche Kontakt ist darüber hinaus trotzdem durch nichts zu ersetzen. Denn bei allem, was wir tun, geht es letztlich nicht um Zahlen und Paragraphen, sondern um Menschen.“ Das gilt nicht nur für den Verband, sondern auch für die Mitglieder. „Regelmäßige Besuche in allen Regionen Sachsens gehören für mich fest dazu, denn vor Ort sind die Rahmen- und Marktbedingungen individuell sehr unterschiedlich – und welche Wünsche und Forderungen sich daraus ableiten, lässt sich im persönlichen Gespräch einfach am besten eruieren.“ Bewegende Momente inklusive, wie zum Beispiel ein Gespräch mit Dr. Albrecht Buttolo, der – inzwischen längst im Ruhestand – über viele Jahre die Geschicke der sächsischen Wohnungspolitik mitgeprägt hat. „Seinen Rat schätze ich sehr, er ist und bleibt ein gern gesehener Gast.“ Der direkte Dialog macht abstrakte politische Themen konkret und greifbar – und führt in den meisten Fällen auch zu praxisnahen Lösungen.

## EAD Leipzig: Heizkosten abrechnen - digital, automatisiert, sicher



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

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

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

Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz!

EAD Leipzig - regional, innovativ, effizient

EAD Leipzig GmbH  
Merseburger Str. 200  
04178 Leipzig  
Fon: 0341-92643-0  
Fax: 0341-92643-29  
Internet: [www.ead-leipzig.de](http://www.ead-leipzig.de)

Denn alle Dienstleistungen kommen hier aus einer Hand - von der Beratung, Gerätevermietung, dem Geräteverkauf und der Installation bis hin zur Ablesung und Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs. Auch die Erstellung von Energieausweisen, die Durchführung von Trinkwasseranalysen und Umsetzung der Rauchwarnmeldepflicht gehören zum Leistungsspektrum.

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



### HEIZKOSTEN ABRECHNEN MIT SYSTEM

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

 **RUNDUM-SERVICE**  
alle Dienstleistungen aus einer Hand

 **SAUBERES WASSER**  
Legionellenprüfung nur mit uns

 **KEINE FEHLERTOLERANZ**  
Einsatz innovativer Erfassung- und Messgeräte

 **SCHUTZ VOR FEUER**  
Rauchwarnmelder für mehr Sicherheit



EAD LEIPZIG GMBH  
Merseburger Straße 200  
04178 Leipzig

Telefon: 0341 / 926430  
E-Mail: [info@ead-leipzig.de](mailto:info@ead-leipzig.de)  
Web: [www.ead-leipzig.de](http://www.ead-leipzig.de)

Folgen Sie  
uns auf  
Facebook





# LEBENDIG & VIELFÄLTIG: EIN RÜCKBLICK

WIE DER VDW SACHSEN VERNETZUNG,

ERFAHRUNGSAUSTAUSCH UND WISSENSTRANSFER LEBT

## VOR ORT X 3: REGIONALER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Neben vielen Veranstaltungsformaten, die zentral für ganz Sachsen angeboten werden, richtet der vdw Sachsen auch individuell zugeschnittene regionale Konferenzen aus. Sie finden in allen drei ehemaligen Regierungsbezirken Leipzig, Dresden und Chemnitz an wechselnden Orten statt – zuletzt in Bad Dübener Heide, Niesky und Thalheim. Im Vorfeld der Landtags-, Europa- und Kommunalwahlen war der Austausch zu aktuellen wohnungspolitischen Themen in diesem Jahr besonders spannend. Aufgrund des besonderen Charakters der Veranstaltung bestand die Möglichkeit, auch regionale und lokale Themen wie den Strukturwandel in der Lausitz zu diskutieren. Zudem gaben die jeweils gastgebenden kommunalen Wohnungsgesellschaften anhand von Best-Practice-Beispielen viel Inspiration, darunter ein Hochhaus in Thalheim, das sich nach grundhaftem Umbau völlig verändert hat und nach der Fertigstellung mit einem „Service-Wohnen“ der besonderen Art lockt. Die Veranstaltung im Direktionsbezirk Chemnitz war übrigens auch in diesem Jahr wieder Spitzenreiter bei der Teilnehmerzahl. Im Februar 2025 gibt es die nächste Möglichkeit für die Bezirke Dresden und Leipzig, sich zu revanchieren. Die Termine und Orte werden rechtzeitig bekanntgegeben.



## FACHKOMPETENZ MULTIPLIZIERT: TREFFEN DER FACHAUSSCHUSSVORSITZENDEN

Wenn es in die Tiefe und ins Detail der wohnungswirtschaftlichen Themen geht, sind die Fachausschüsse des vdw Sachsen gefragt. Hier bündeln die jeweiligen Fachleute aus unterschiedlichsten Mitgliedsunternehmen ihre Kräfte und ihr Spezialwissen. Weil aber viele Themen, die aktuell in den Fachausschüssen aufschlagen, auch interdisziplinäre Ansätze benötigen, stehen die Fachausschussvorsitzenden ebenfalls regelmäßig in Kontakt. Wie wichtig dabei auch der persönliche Austausch ist, zeigte sich kürzlich wieder zum Treffen der Fachausschussvorsitzenden, bei dem eine Vielzahl übergreifender Themen diskutiert wurde. Insgesamt 11 Fachausschüsse hat der vdw Sachsen aktuell – die Themenpalette reicht von beruflicher Bildung über Kommunikation, Stadtentwicklung, Rechnungswesen und Steuern, Planung und Technik bis hin zu Hausbewirtschaftung und Sozialmanagement, Digitalisierung und Statistik, Recht und Denkmalschutz.



Bad Dübener Heide



Niesky



Thalheim

## WISSEN VERDOPPELT SICH, WENN MAN ES TEILT: MANAGEMENT-FORUM

Welche aktuellen Entwicklungen gibt es rund um ERP-Systeme für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Wo steht die Forschung in Sachen Künstliche Intelligenz? Was tut sich bei aktuellen Förderprogrammen für die Wohnungswirtschaft? Nur drei der Fragen, die in den Vorträgen beim „Management-Forum“ in Görlitz im Mittelpunkt standen. Praxisbeispiele zu Sanierungen und Neubau – diesmal aus Altenberg und Radeberg –, neue Möglichkeiten für Mitgliedsunternehmen, die aktuelle Kampagne „Wir geben Sachsen Gesicht und Seele“ noch individueller zu nutzen, und die Auszeichnung der besten Azubis – unserer Führungskräfte von morgen – rundeten die Veranstaltung in der Neißestadt ab. Das begleitende Kulturprogramm führte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diesmal in die Landskron-Brauerei – und verführte im Anschluss manchen zu (mindestens) einem „kühlen Blondem“.





# 3 X ALLES NEU AN DER SPITZE



Generationenwechsel bei der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Schwarzenberg: Nach 33 Jahren im Unternehmen, davon knapp 18 Jahre als Geschäftsführer, hat sich UWE MATTHE in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Seine Nachfolge hat **SIMONE SCHEITHAUER** angetreten, die bereits seit 2011 für das Unternehmen tätig ist, zuletzt seit 2016 als Leiterin der Kunden- und Objektbetreuung. Neben der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH leitet sie seit Januar 2024 auch zwei Tochtergesellschaften des kommunalen Unternehmens als Geschäftsführerin.

Auch in Plauen hat es einen Wechsel an der Spitze der kommunalen Wohnungsunternehmen gegeben. Nach dem Ausscheiden von FRANK THIELE hat der bisherige Co-Geschäftsführer **ULRICH JACOB** zum 1. April 2024 die alleinige Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH und der Immobilienservice Plauen GmbH übernommen. Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft mbH Plauen Land mit Sitz in Weischlitz verantwortet seit dem 1. April 2024 Frances Zschiesche allein.

Sowohl Uwe Matthe als auch Frank Thiele waren neben ihrer Tätigkeit als Geschäftsführer in Schwarzenberg bzw. Plauen auch langjährige Mitglieder des Verbandsrats des vdw Sachsen. „Ich möchte beiden herzlich für

ihre engagierte, vertrauensvolle und konstruktive Arbeit in dem Gremium danken und wünsche ihnen für die Zukunft alles erdenklich Gute“, so Verbandsdirektor Alexander Müller.



In Rodewisch leitet seit Anfang 2024 eine erfahrene Bankerin die Geschicke der kommunalen Wohnungsgesellschaft: **JULIA EICHMANN**, die neue Geschäftsführerin, war zuvor knapp 20 Jahre bei der Sparkasse Vogtland tätig, zuletzt als Leiterin der Filialen Rodewisch und Falkenstein. Sie folgt als Chefin der Rodewischer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH auf Bürgermeisterin KERSTIN SCHÖNIGER, die die Geschäftsführung nach dem Ausscheiden von Robert Konrad interimweise übernommen hatte.

Das Team des vdw Sachsen begrüßt die neuen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer herzlich in den Reihen des Verbands. „Ich freue mich sehr auf die künftige Zusammenarbeit“, so Verbandsdirektor Alexander Müller. „Für alle anstehenden Vorhaben wünsche ich Ihnen viel Erfolg und stehe mit unserem Team gern zur Verfügung, wenn wir als Verband dabei unterstützen können.“



## Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

**Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.**

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

**Nehmen Sie Kontakt auf!**  
T +49 171 4209241  
thomas.harwardt@kalo.de

Erfahren Sie  
mehr unter:  
[www.kalo.de](http://www.kalo.de)





## PREMIERE: TAG DER KOMMUNALEN UNTERNEHMEN

Ob Wohnung, Wärme oder Wasser – die kommunalen Unternehmen sind in den Städten und Gemeinden immer zur Stelle, wenn es um essentielle Fragen der Daseinsvorsorge geht. Um aktuelle Herausforderungen wie die Wärmewende bewältigen zu können, müssen sie leistungsfähiger denn je sein und ihre Kräfte stärker denn je bündeln. Wie das gelingen kann, welche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen es dafür braucht und wie die kommunalen Unternehmen gestärkt werden können, damit sie ihren wichtigen Aufgaben vor Ort auch in Zukunft gerecht werden können – all diese Fragen standen im Mittelpunkt des ersten Tags der kommunalen Unternehmen in Dresden. Mehr als 150 Vertreter aus Sachsens Städten und Gemeinden, dem Landtag und verschiedenen Ministerien waren der gemeinsamen Einladung des vdw Sachsen und der Landesgruppe Sachsen im Verband kommunaler Unternehmen (VKU) gefolgt. Aufgrund der großen Resonanz ist eine regelmäßige Fortsetzung geplant.



ANZEIGE

# SORGENFREIE SICHERHEIT

Unsere Funk-Rauchwarnmelder und die begleitenden Services schützen Ihre Mietenden und Immobilien – ganz einfach und rechtskonform. **Jetzt informieren: [techem.de](https://www.techem.de)**

Techem Energy Services GmbH · Drescherhäuser 5a · 01159 Dresden · Tel.: 0351 83774-252

NEUER FACHAUSSCHUSS:

## KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT IM FOKUS



Die Vielfalt der Fachausschüsse im vdw Sachsen ist noch ein Stück größer geworden: Unter der Leitung von Dr. Henri Lüdeke hat der neue Fachausschuss „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ seine Arbeit aufgenommen. Ganz oben auf der Agenda steht die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Nachhaltigkeit im unternehmerischen Handeln ist der Wohnungswirtschaft in Sachsen alles andere als fremd. Die Transformation der Wohnungsbestände hin zur Klimaneutralität und die Klimaanpassungsmaßnahmen nehmen sowohl bei den Mitgliedern des Verbandes als auch im Fachausschuss einen hohen Stellenwert ein. Eine große Herausforderung ist für viele Unternehmen allerdings die neue Pflicht zur Berichterstattung darüber, die ab dem Geschäftsjahr 2025 voll greift. „Das Thema wird von manchen noch unterschätzt, sollte aber unbedingt zur Chefsache gemacht und mit ausreichend Vorlauf geplant werden“, rät Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer der WBV Wohnbau- und Verwaltungs- GmbH Coswig und Vorsitzender des neuen Fachausschusses Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim vdw Sachsen. „Es müssen umfangreich Daten gesammelt werden, es braucht eine schlüssige Nachhaltigkeitsstrategie und auch eine geeignete Software zur Umsetzung.“

Vor allem kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen stellt das vor große Herausforderungen, aber sie werden damit nicht alleingelassen. „Der neue Fachausschuss wird die Unternehmen auf vielfältige Weise unterstützen“, kündigt Dr. Henri Lüdeke an. „Wir werden Grundlagenarbeit zu diesem völlig neuen Feld leisten, Mustervorlagen entwickeln, Handlungsempfehlungen geben, bei der Entwicklung der richtigen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategie unterstützen und auch die Rechtslage permanent im Blick behalten.“ Diese ist aktuell in Teilen noch etwas unübersichtlich, aber unabhängig von der Frage, was genau für welches Unternehmen verpflichtend wird, hat das Thema auch aus einem anderen Grund eine große Relevanz: „Sowohl die Banken als auch die Öffentlichkeit erwarten eine solche Berichterstattung mehr und mehr“, sagt Dr. Henri Lüdeke. „Nachhaltigkeit ist nicht nur ein bedeutendes Image-Thema geworden, sondern wird in Zukunft auch maßgeblich über Finanzierungsbedingungen entscheiden.“ Um die Unternehmen bestmöglich zu unterstützen, wird sich der Fachausschuss auch mit anderen Ausschüssen im vdw Sachsen und im Bundesverband GdW vernetzen und externe Fachexperten zu den Sitzungen hinzuziehen. „Ziel sollte in jedem Unternehmen sein, die Prozesse so gut zu etablieren, dass der Wirtschaftsprüfer am Ende nur noch die Ergebnisse erfährt und transparent nachvollziehen kann, wie die Daten entstanden sind“, rät Dr. Henri Lüdeke. „Und Ziel unseres neuen Fachausschusses ist es, dafür passgenaue Unterstützung zu geben.“







# NEUES AUS DER PRAXIS: EIN GESUNDHEITZENTRUM FÜR FREIBERG



Baukrise, Energiekrise, Krise im Gesundheitsmarkt – während allorts ganze Branchen die Hände über dem Kopf zusammenschlagen, wächst in Freiberg etwas heran, was allen diesen Herausforderungen trotz. Erfolgreich!

Denn in den Mauern einer ursprünglich als Arbeitsamt gebauten und später als Poliklinik genutzten Immobilie entsteht nach jahrelangem Leerstand in diesen Tagen ein modernes Gesundheitszentrum. Während vor Ort geputzt, geschraubt und gehämmert wird, sind alle Büros und Praxen bereits vermietet. Beim Nutzungskonzept waren sich Stadt und SWG Freiberg schnell einig und überzeugten damit auch den Stadtrat. Freibergs Oberbürgermeister Sven

Krüger führt Einwohner, Zugezogene und Interessierte, wenn es seine Zeit zulässt, bei Stadtrundgängen sehr gern selbst durch die Bahnhofsvorstadt. „Das Interesse ist immer sehr groß, wenn man die vielen Baumaßnahmen betrachtet. Den Aufwand der Sanierung sieht man dem Gebäude aber von außen trotzdem gar nicht richtig an.“ Umso wichtiger ist es aufzuklären, zu informieren, die Bevölkerung mitzunehmen. Nicht zuletzt auch um Zweifler zu überzeugen, die solchen Bauvorhaben wegen der unsicheren Planung, der oftmals schwer zu kalkulierenden Kosten sowie der vielfach erst in der Bauphase auftretenden Überraschungen skeptisch gegenüberstehen. Denn es kann gelingen, wie auch Tom-Hendrik Runge, Vorstand der SWG Freiberg, Initiator und Bauherr, mit diesem Projekt nun zeigt.



Das von dem Architekten Georg Salzmann zu Beginn des 20. Jahrhunderts entworfene Gebäude über Jahrzehnte hinweg zu erhalten, ist das eine, das andere ist es aber auch, ihm eine grundlegende neue Nutzung zu verleihen. „Alle fünf entstandenen Gewerbeeinheiten haben ihren Mieter bereits gefunden. Es werden nach und nach eine Augenarzt-Praxis, eine Allgemeinmedizinerin, ein Orthopäde, eine Phy-



siotherapie-Praxis sowie ein Ingenieurbüro in die neu geschaffenen Räume einziehen“, sagt Tom-Hendrik Runge. Und so erstrahlt die alte Poliklinik am Roten Weg nun nicht nur äußerlich in neuem altem Glanz, sondern besticht auch mit zeitgemäßem Inhalt – nämlich dem Ärztemangel zu trotzen, um die Freiburger gesund zu erhalten, auf dass sie ihre Heimat mit all ihren Möglichkeiten noch lange genießen können. Krisen hin oder her.

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für Controlling,  
Finanz- und Portfoliomangement



**Sebastian Schneider**  
Unternehmensberatung  
Seniorberater

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



**Cornelia Hultzsch**  
Finanzierungsberatung  
Seniorberaterin

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

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



[avestrategy.com](https://avestrategy.com)



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich  
Unternehmen bei diesen Themen:

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

Alle Leistungen aus einer Hand **BBT** Gruppe Partner der Immobilienwirtschaft

[www.bbt-gmbh.net](https://www.bbt-gmbh.net)



# AUS VERGANGENHEIT WIRD BILDUNG: WIE 500 JAHRE STADTGESCHICHTE FÜR DIE ZUKUNFT BEWAHRT WERDEN

„DER ERHALT IST UNS EIN  
HERZENSANLIEGEN.“

**W**enn die Mauern des Hauses am Baderberg 10 in Meißen sprechen könnten, dann hätten sie einiges zu erzählen. Ein Krankenhaus soll das Gebäude einst beherbergt haben, dann verliert sich über längere Zeit die Spur, zu DDR-Zeiten nutzte es der Gebäudewirtschaftsbetrieb der Stadt, zwischenzeitlich waren auch ein Verein und das Theater Meißen Mieter, zuletzt waren die Räume Abstellraum und Archiv, bis das Haus schließlich leer stand und zu verfallen drohte. Dass es nun eine neue Zukunft hat, verdankt es der SEEG Stadtentwicklungs- u. Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH, die es für rund 3 Millionen Euro umfassend sanieren wird. „Der Erhalt ist uns ein Herzensanliegen, weil das altherwürdige Haus auch städtebaulich bedeutsam ist und wir damit eine Sanierungslücke in der Innenstadt schließen“, sagt SEEG-Projektleiter Karsten Ruckau.

Denkmalschutz, Sanierungsaufgaben und Anforderungen für eine moderne Nutzung unter einen Hut zu bringen, ist bei einem so alten Gebäude oft schwierig. Am Baderberg kamen jedoch einige glückliche Umstände zusammen. „Das Haus wird seit langem mit Fernwärme versorgt, was im Bereich Heizen einiges vereinfacht“, erläutert Karsten Ruckau. Zurzeit erfolgt im Objekt eine restauratorische Voruntersuchung. Aufgenommen werden vor allem Bereiche mit alten Putzen und zuletzt abgedeckten Holzelementen. „Mit dem Denkmalschutz konnten wir gute Lösungen für die Planung unseres Bauvorhabens finden und werden das Haus in vielen Teilen passend zum historischen Bestand herstellen. Das betrifft auch Bereiche in Decken und Dach, die nach dem Holzschutztechnischen Untersuchungsbericht auszutauschen sind.“

Obwohl es wie ein Wohnhaus aussieht, wurde das Gebäude offenbar nie als solches genutzt und eignet sich auch nicht dafür, weshalb auch der Umbau zu Wohnungen viel zu aufwändig geworden wäre. „Die Raumaufteilung und Gebäudestruktur kann hierfür nicht verwendet werden. Da wir auch Nachfragen nach Büroräumen in der Innenstadt hatten, haben wir eine solche Nachnutzung favorisiert und auch bereits einen Nachmieter gefunden“, erklärt SEEG-Projektleiter Karsten Ruckau. „Die Volkshochschule möchte einziehen und kann ihre Wünsche bereits jetzt mit einbringen.“ So wird aus dem 500 Jahre alten Stück Stadtgeschichte am Baderberg in Meißen künftig ein lebendiger Wissens- und Bildungsstandort.

Die Geschichte des Hauses lässt sich nicht im Detail rekonstruieren, das Haus selbst aber schon. Bis 2026 soll es in neuem Glanz erstrahlen.



## Rauchwarnmelder digital und rechtssicher.



### Der Rauchwarnmelderservice von Minol.

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

**Die Rauchwarnmelderpflicht**  
jetzt digital umsetzen mit Minol Connect!



# GREEN FUSION

## EIN „GREEN DEAL“ MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT STEHT VOR VIELFÄLTIGEN HERAUSFORDERUNGEN, INSBESONDERE IM HINBLICK AUF DIE OPTIMIERUNG VON HEIZUNGSANLAGEN. DENN OFTMALS FEHLEN DIE NÖTIGEN DATEN, UM FUNDIERTE ENTSCHEIDUNGEN ZU TREFFEN. SETZT MAN AUF DIE BESTEHENDEN HEIZUNGSANLAGEN ODER TAUSCHT MAN SIE AUS?

Hier möchte Green Fusion für viel mehr Transparenz sorgen und strategisches Know-how einbringen. Die externen und vor allem anbieterunabhängigen Energieoptimierer und Berater unterstützen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften dabei, wertvolle Daten und Fakten direkt aus dem Heizungskeller zu generieren und die Anlagen entsprechend zu optimieren. „Unser Ansatz besteht darin, der Wohnungswirtschaft eine Lösung anzubieten, die ohne nennenswerte Investitionskosten auskommt und gleichzeitig breit einsetzbar ist.“, erklärt Paul Hock, Mitgründer und Geschäftsführer von Green Fusion. „Wir möchten dabei helfen, den Schmerz der regulatorisch verpflichtenden Energieoptimierung abzunehmen, indem wir die Anlagen mit Hardware, Sensorik usw. ausstatten und zielgerichtete Optimierung über eine automatisierte Betriebsführung realisieren.“

Aktuell dominieren in der Wohnungswirtschaft konventionelle Heizungsanlagen, wie Gaskessel oder Fernwärme. Doch der Trend geht zunehmend zu nachhaltigeren Optionen wie Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen. „In dieser Entwicklung sehen wir uns als das Energiemanagementsystem, das die verschiedenen Erzeuger wie beispielsweise Wärmepumpen und PV-Anlage und die Verbraucher miteinander vernetzt und deren Zusammenspiel optimiert, abhängig von Strompreisen, Verbräuchen und sogar dem Wetter. Wenn die Sonne scheint, nutzen wir am besten den Strom von unserem eigenen Dach.“

In der Vergangenheit haben Wohnungsgesellschaften einmal pro Jahr eine Abrechnung erhalten, die unter anderem Auskunft darüber gab, wie viel verbraucht wurde. „Das kann man nun minütlich sehen, wenn man Daten hat und damit Transparenz in den Keller bringt.“ Zudem kann man Havarien frühzeitig erkennen. „Wir sind darauf spezialisiert, Ausfälle zu erkennen, bevor sie von Mietern wahrgenommen werden. Ein Wochenende ohne warmes Wasser oder eine funktionierende Heizung ist nicht nur emotional schmerzhaft, sondern kann auch finanziell belastend sein.“



Die Erfolge von Green Fusion sind laut Paul Hock messbar: „Die wichtigste Etappe ist, Energie einzusparen. Dies gelingt eigentlich immer, meist sogar im zweistelligen Prozentbereich, abhängig von der Anlage und ihrer Komplexität.“ Als neues Fördermitglied im vdw Sachsen möchte das innovative Unternehmen noch viel mehr und zielgerichteter als bisher den Wohnungsunternehmen im Verband Partner und Begleiter bei der Bewältigung der Energiewende sein – mit messbaren Ergebnissen. Die neue Fördermitgliedschaft zeigt, dies treibt Green Fusion energisch voran. – **HERZLICH WILLKOMMEN.**



## NEXT LEVEL VERMIETEN mit IVMPRO®



### Geben Sie Ihren Interessenten eine eigene Plattform.



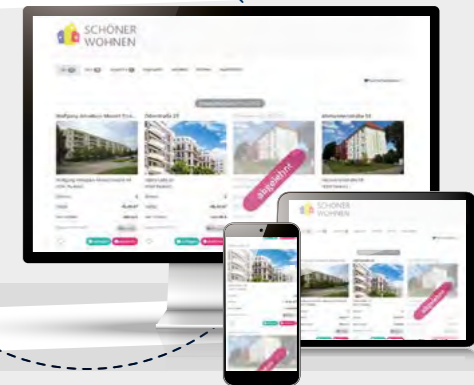
#### Konkret nachgefragt So finden Sie den passenden Mieter

Im gesamten Prozess der Wohnungssuche passende Fragenkataloge schalten und über ein entsprechendes Ranking Ihren Top-Mieter finden.

#### Interessentenportal

##### Die Plattform für Ihre Interessenten

Interessenten bekommen Angebote ins eigene Portal – bequem unterwegs oder von zu Hause interagieren.



#### Umkreissuche

##### Informieren Sie über freie Wohnungen in direkter Nachbarschaft

Per QR Code können Gäste und Besucher an ausgewählten Standorten nach freien Wohnungen im näheren Umkreis suchen.

IVMPRO® Das CRM-System für Profis in der Wohnungswirtschaft.



IVMPRO® ist ein Produkt der



Informationen und persönliche Beratung unter 03338 75117-0.

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



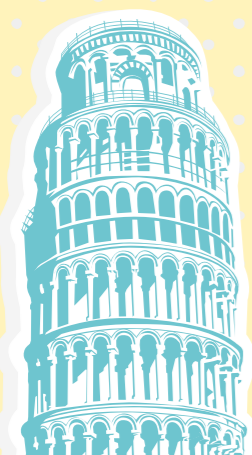
## AUSGEPUMPT: VERKAUF VON WÄRMEPUMPEN STARK RÜCKLÄUFIG

Der Absatz von Wärmepumpen ist regelrecht eingebrochen. Wie aus einer aktuellen Statistik des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) hervorgeht, wurden im ersten Quartal 52 Prozent weniger Wärmepumpen verkauft als im Vorjahreszeitraum. Bei Solarthermie-Anlagen beträgt das Minus sogar 60 Prozent. Deutlich kleiner fiel der Rückgang bei Gasheizungen aus, deren Absatz um 17 Prozent zurückging. Ein „Comeback“ erlebt dagegen die Ölheizung, die sogar ein Absatzplus von 27 Prozent verzeichnete. Nimmt man alle Wärmeerzeuger zusammen, ging der Absatz um 29 Prozent zurück. Einen Hauptgrund sieht der Verband in einer tiefen Verunsicherung der Verbraucher. Auch die geringe Neubautätigkeit dürfte eine entscheidende Rolle spielen.



## CANNABIS-LEGALISIERUNG: IMMOBILIEN-SPEZIALANBIETER IN DEN STARTLÖCHERN

Die Cannabis-Legalisierung zeigt auch erste Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt: Eine große US-Plattform für Cannabis-Immobilien hat jetzt angekündigt, auf den deutschen Markt expandieren zu wollen. „420 Property“ aus Sacramento in Kalifornien hat sich auf die Vermittlung von Immobilien spezialisiert, die für die Verarbeitung, die Lagerung oder den Vertrieb von Cannabis-Produkten genutzt werden können. Je nach Land müssen diese Immobilien bestimmte gesetzliche Vorgaben erfüllen und benötigen spezielle technische Anpassungen, zum Beispiel eine bestimmte Belüftungstechnik. Seit dem 1. April 2024 sind Besitz und Anbau von Cannabis in Deutschland für Erwachsene in engen Grenzen erlaubt. Bis zu 25 Gramm darf man in der Öffentlichkeit bei sich haben, zu Hause sind bis zu 50 Gramm getrocknetes Cannabis sowie bis zu drei Cannabispflanzen pro Person als Besitz erlaubt. Für den privaten Eigenanbau dürfen Cannabissamen aus EU-Mitgliedstaaten eingeführt oder online bestellt werden.



## SCHROTTIMMOBILIEN: MISSBRAUCH SOLL EINGEDÄMMT WERDEN

Ein neues Wort-Ungetüm dürfte schon bald in vielen Rechtsabteilungen Einzug halten: Schrottimmobiliien-Missbrauchsbe-kämpfungsgesetz. Die Bundesregierung will damit künftig eine bei Zwangsversteigerungen beliebte Masche unterbinden: Bisher ist es möglich, dass der Ersteher Einkünfte aus der Immobilie erzielt, ohne je den Kaufpreis zu bezahlen. Weil er bereits mit der Erteilung des Zuschlags Eigentümer des Grundstücks wird und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch, ist dieses Vorgehen legal. Doch das soll sich nun ändern, indem Gemeinden die Möglichkeit bekommen, die gerichtliche Verwaltung solcher Grundstücke zu beantragen. Einkünfte aus dem Grundstück würden dann nicht mehr an den Ersteher gezahlt, sondern an den Verwalter, der gerichtlich bestellt wird. Kritiker bemängeln jedoch, dass der Gesetzentwurf den Anwendungsbereich nicht klar auf Schrott- oder Problem-immobilien eingrenzt und so erhebliche Rechtsunsicherheit ge-schaffen wird.



## MIETPREISBREMSE: NACH DER VERLÄNGERUNG WEITERE VERSCHÄRFUNGEN?

Nachdem die Ampelregierung die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert hat, will die SPD jetzt mehrere Ausnahmen abschaffen. Konkret soll die bisherige Ausnahme für Neubauten, die nach dem 1. Januar 2014 erstmals vermietet wurden, auf 2024 verschoben werden. Zudem plant die SPD Maßnahmen gegen die Umgehung der Mietpreisbremse durch möblierte Wohnungen: Möblierungszuschläge sollen gesondert ausgewiesen werden müssen. Mietverträge, die länger als sechs Monate dauern, sollen nicht mehr als vorübergehende Nutzung gelten, damit die Mietpreisbremse greift. Kritik an der Verlängerung der Mietpreisbremse kommt von den Verbänden der Wohnungswirtschaft. „Das eigentlich befristete Instrument der Mietpreisbremse hatte innerhalb seines Wirkungszeitraums längst nicht zur Folge, dass der Weg für bezahlbaren Wohnungsneubau geebnet worden wäre“, betont GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Eine einfache Verlängerung sehen wir daher extrem skeptisch.“ Das Bundesverfassungsgericht hatte die Mietpreisbremse nur akzeptiert, weil sie auf fünf Jahre begrenzt war.





# THEMENTAG

## KÜNSTLICHE INTELLIGENZ UND DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Am Thema Künstliche Intelligenz kommt man derzeit kaum vorbei. Vor allem seit ChatGPT für jedermann frei zugänglich und nutzbar ist. Künstliche Intelligenz ist aber mehr als ChatGPT. Sie kann zum Beispiel beim Vertragsmanagement unterstützen, die Kommunikation mit dem Mieter vereinfachen und die Digitalisierung im Unternehmen vorantreiben. Und auch im Bereich der Kommunikation und Visualisierung werden täglich neue Fortschritte erzielt, die jedes Unternehmen gewinnbringend für sich nutzen kann.

Der Thementag zeigt anhand von Praxisbeispielen, welche Vorteile Künstliche Intelligenz und Digitalisierung bieten und wie diese ganz einfach umgesetzt werden können.

### ALLE INHALTE AUF EINEN BLICK

- Wie arbeitet Künstliche Intelligenz?
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Digitales Vertragsmanagement
- KI-unterstützte Kommunikation mit den Mietern
- Schaffung von neuen Realitäten durch KI-unterstützte Visualisierung



NEUGIERIG? SEIEN SIE DABEI.  
MEHR INFOS UND ANMELDUNG:  
[www.vdw-sachsen.de/event/  
thementag-kuenstliche-intelligenz](http://www.vdw-sachsen.de/event/thementag-kuenstliche-intelligenz)



### WEBINAR-TIPP

## NEUE WORKSHOPREIHE: FIT FÜR DIE KLIMABERICHTERSTATTUNG

Umfassende CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Entwicklung einer Klimastrategie – wie setze ich im Unternehmen beides bestmöglich um? Mit dieser Frage, die gerade viele Wohnungsgesellschaften umtreibt, beschäftigt sich ein dreiteiliger Workshop, den der vdw Sachsen aufgelegt hat. „Im ersten Workshop erfahren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zunächst, was ein Klimamanagement ist, welche spezifischen Schritte sie umsetzen müssen, um ein Klimamanagement zu implementieren, wie sie ihre Treibhausgasbilanz erstellen und welche Tools und Datenbanken dabei wichtig sind“, erläutert Susan Gossner, Referentin Bildung, Veranstaltungen und Kommunikation beim vdw Sachsen. „Darauf aufbauend geht es in der zweiten Veranstaltung vor allem um die Ermittlung von Reduktionspotenzialen mit Hilfe

der Treibhausgasbilanz und einen Erfahrungsaustausch mit anderen Unternehmen. Teil 3 widmet sich der Entwicklung einer Klimastrategie auf Basis der Treibhausgasbilanz.“

Wer alle drei Workshops besuchen möchte, sollte schnell sein. Workshop 1 findet bereits am 14.06.2024 statt, die Folge-Workshops dann nach den Sommerferien zu jeweils zwei möglichen Auswahlterminen (Workshop 2: 16./23.08.24, Workshop 3: 25./28.10.24).

Alle Infos zur Workshopreihe erhalten Sie unter [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de) oder schnell und bequem über den QR-Code:



### ANZEIGE

## Wohnraum planen und bauen

# ab 2.000 € brutto pro m<sup>2</sup>

Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig. Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](http://goldbeck.de)





# WISSEN, DAS BEFLÜGELT



MEHR EFFIZIENZ DURCH  
KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

## DIE NEUE AUSGABE DES MAGAZINS „BILDUNG AKTUELL“ IST DA

Welche Highlights hält das zweite Halbjahr in Sachen Seminare, Webinare und Spezialveranstaltungen rund um aktuelles Branchenwissen bereit? Das neue Bildungsmagazin des vdw Sachsen ver-rät es Ihnen. Alle Themen, alle Termine, aktuelle Interviews rund um die Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und vieles weitere erwartet Sie in der neuen Ausgabe - jetzt digital und als gedrucktes Magazin erhältlich.

JETZT IHR PERSÖNLICHES  
EXEMPLAR KOSTENFREI BESTELLEN  
ODER ONLINE LESEN:  
[WWW.VDW-SACHSEN.DE](http://WWW.VDW-SACHSEN.DE)

# TERMINE: SAVE THE DATE

05.09.24

## THEMENTAG KÜNSTLICHE INTELLIGENZ UND DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ORT: Courtyard by Marriott Dresden, Stauffenbergallee 25 a, 01099 Dresden

24.10.24

## AG KLEINE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

ORT: vdw Sachsen, Am Brauhaus 8, 01099 Dresden

28.-29.11.24

## MANAGEMENT-FORUM

ORT: Hotel Meerane, An der Hohen Straße 3, 08393 Meerane

Ausführliche Informationen erhalten Sie in Kürze auf [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de).

### ANZEIGE



## 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.

DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

Ihr Regionaldirektor: Nils Tigler » Tel. +49 151 42621369 » [nils.tigler@dzhyp.de](mailto:nils.tigler@dzhyp.de)

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)



### ANZEIGE



Die erste Alternative  
zum Neuanstrich.

## Fassaden Reinigung

[www.algenmax.de](http://www.algenmax.de)

### Ihre Vorteile bei Algenmax:

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

### Jetzt kostenlose Probefläche anfragen:

Algenmax Sachsen | Alt-Neundorf 21 | 01796 Pirmas  
Tel.: 03501 7107182  
Mail: [office@algenmax-sachsen.de](mailto:office@algenmax-sachsen.de)





# igc.

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SANIERUNG UND NEUBAU



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



KONTAKT

0351 454590  
[www.igc-online.de](http://www.igc-online.de)

