

AD1

K11

T20

U21

E05

L12

L12

WARTUNG

VERHEIZT?

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZWISCHEN „WÄRMEWENDE“
UND „MIETPREISBREMSE“

AMT

┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆ ┆



IM DIALOG

Top-Ökonom Dr. Daniel Stelter zu
Klimapolitik und Koalitionsvertrag

SCHWERPUNKT

Landesrückbauprogramm:
Ein „Teil“ fehlt

Editorial



Manchmal könnte man glauben, in einer Zeitschleife festzustecken. Das Thema Corona beherrscht und überlagert nach wie vor gefühlt alles andere und die Hilflosigkeit und Ohnmacht im Umgang damit ist auch nicht neu und zeigt sich offenbar alle Jahre wieder.

Ebenfalls auf der permanenten Wiedervorlage sind Themen und Vorschläge, die die Wohnungswirtschaft belasten. Zum Teil gezielt, weil man vielleicht glaubt, dass die Unternehmen das schon irgendwie stemmen werden und es die Vermieter sind, die es den Menschen erklären müssen, wenn dadurch etwas teurer wird. Zum Teil sind die Vorgaben aber auch einfach nicht weit genug durchdacht oder schlicht schlecht gemacht, etwa wenn im Zeitalter der Digitalisierung – bzw. in Deutschland eher im Zeitalter dessen ständiger Verkündung – noch regelmäßige Zustellung per haptischer Post verpflichtend ist. Und das auch noch für Informationen, mit denen kaum jemand etwas anfangen kann, die im Gegenteil vermutlich die Adressaten eher stören und verwirren, als dass sie irgendeinen Nutzen bringen.

Dabei gibt es so viele wichtige Themen, auf die wir uns wirklich konzentrieren müssen. Die Energiewende und ihre Auswirkungen und Folgen für unsere Branche sind mit Sicherheit eines der herausragendsten davon. Der Umgang damit ist deshalb auch das große Thema hier in diesem Magazin. Die Herausforderungen sind riesig und wir wollen dabei helfen, mit den richtigen Ansätzen und Lösungen das Beste daraus zu machen. Wer sich nicht darum kümmert, für den wird das sehr teuer werden.

Nun ist es aber trotzdem nicht so, dass sich alles wiederholt. Die Bundestagswahl liegt hinter uns und eine noch nie dagewesene Koalition hat nun das Sagen. Ambitioniert sind die Pläne, das ist immer gut. Natürlich ist auch hier wieder die Frage: Was wird davon auch umgesetzt und wer muss dafür bezahlen? Wir bieten an, diese Prozesse als fairer Partner zu begleiten. Die neue Bundesregierung hat die Chance verdient, die Dinge besser zu machen. Wir werden das sehr aufmerksam beobachten.

Bei so viel Ernsthaftigkeit gibt es aber auch immer wieder Momente und Gelegenheiten, sich zu freuen. Die beim vdw Sachsen organisierten Unternehmen leisten Großes, sei es bei Sanierungen, Neubauten oder anderen Projekten. Wir bleiben sozial engagiert und zeigen somit, dass unser Slogan „Wir geben Sachsen Gesicht & Seele“ zutreffend ist. Wie das konkret aussieht, auch das können Sie auf den kommenden Seiten erfahren.

Viel Spaß beim Blättern und Lesen dieses Magazins.

Ihr Rainer Seifert
Verbandsdirektor



INHALT

2	EDITORIAL
3	INHALT/IMPRESSUM
4	TITELTHEMA Verheißt?: Die Wohnungswirtschaft zwischen „Wärmewende“ und „Mietpreisbremse“
12	IM DIALOG Dr. Daniel Stelter, Makroökonom, Strategieberater und Fachbuchautor
14	IM DIALOG Dr. Ralph Henger, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft Köln
16	IM DIALOG Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
18	SCHWERPUNKT Landesrückbauprogramm: Ein „Teil“ fehlt
22	SCHWERPUNKT Alter Verwalter: Ihr Zertifikat, bitte!
24	SCHWERPUNKT Nächster Dämpfer für Berlins Experimente: Ein Lehrstück zum Wert des kommunalen Wohnens
26	VERBANDSGESCHEHEN <ul style="list-style-type: none"> • Verbandstag 2021 • SIC21: Hybrider Leitkongress für Digitalisierung • Parlamentarischer Abend: Fachlicher Austausch in lockerer Atmosphäre • Im Zeichen des Branchennachwuchses • Wenn Nachbarn zu Besuch sind • Social Media: Ein Jahr voller Geschichten • vdw Sachsen Tutorial: Tierisch gut wohnen
38	ENGAGEMENT • Sport frei!: Wie die Wohnungswirtschaft für Bewegung sorgt
40	ENGAGEMENT • Hoyerswerda: Vier „Aufbruch“-Häuser im Lausitzer Seenland
42	ENGAGEMENT • Leipzig: Sozialer Wohnungsbau – Europa blickt auf Leipzig
44	WELT UND WOHNEN <ul style="list-style-type: none"> • BGH-Urteil: Dämmen bis in Nachbars Garten • Flexibler Ausblick: Drehbares Wohnhaus sorgt für Furore • Mietpreisbremse: Hamburg und Bremen vorerst gescheitert • Metropolen: Wohnungsmarkt beruhigt sich
46	BILDUNG UND TERMINE <ul style="list-style-type: none"> • Die besten Azubis 2021: And the Winner is ... • Verbandstermine 2022

IMPRESSUM

vdw AKTUELL
Das vdw Sachsen Magazin

Herausgeber:
vdw Sachsen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 217
Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
Tel.: 0351 49177-0
Fax: 0351 49177-11
Mail: info@vdw-sachsen.de
Web: www.vdw-sachsen.de

Verantwortlich für den Inhalt (i. S. d. P.):
Rainer Seifert, Verbandsdirektor 217

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

Konzept, Texte und grafische Umsetzung:
myuniquate GmbH 503
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 120

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

Fotos und Illustrationen:
vladny/Shutterstock, simbos/Shutterstock, Torgauer Wohnstätten GmbH, GdW/Urban Ruths, Robert Recker/Berlin, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH, Wurzener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, gh s/Shutterstock, Romanovskyy/iStock, golero/iStock, Tero Vesalainen/iStock, peepo/iStock, 12bit/Shutterstock, Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH, Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, rawny/Shutterstock, Bim/iStock, eamesBot/Shutterstock, f11photo/Shutterstock, Phiwath Jiltamas/iStock, vdw Sachsen, myuniquate GmbH

Produktionsjahr: 2021

Copyright by:
vdw Sachsen und myuniquate GmbH

Nächster Redaktions- und Anzeigenschluss: |
14.04.2022

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

VERHEIZT?

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZWISCHEN „WÄRMEWENDE“ UND „MIETPREISBREMSE“

DIE AMPEL IN BERLIN STARTET DURCH – MIT GROSSEN AMBITIONEN IN SACHEN KLIMASCHUTZ. DOCH WAS BEDEUTEN DIE PLÄNE DER NEUEN BUNDESREGIERUNG FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT? UND WIE SOLL DIE AUSGERUFENE „WÄRMEWENDE“ GELINGEN, OHNE DASS VERMIETER UND MIETER VÖLLIG ÜBERFORDERT WERDEN? DIE SIGNALE SIND AMBIVALENT, VIELE FRAGEN OFFEN. DIE VERUNSICHERUNG WÄCHST.

Ortstermin in Nordsachsen. In bester Innenstadtlage wird ein Neubau der Torgauer Wohnstätten GmbH eingeweiht. 30 neue Wohnungen und eine Arztpraxis sind hier entstanden und machen das Wohnen in der altherwürdigen Renaissance- und Garnisonsstadt künftig noch attraktiver. Als Geschäftsführer Andreas Huth beim Pressetermin auf die Budget- und Zeitplanung für den Neubau-Komplex zu sprechen kommt, horten die Journalisten gleich mehrfach auf: Trotz Lieferengpässen und Corona ist alles pünktlich fertig geworden. Trotz explodierender Baupreise ist man komplett im Budget geblieben, sogar etwas darunter. Und die wohl überraschendste Botschaft: In den drei Häusern steckt kein Cent Fördergeld. „Wir haben alle Möglichkeiten der Förderung geprüft und uns dann entschieden, das Projekt komplett frei zu finanzieren“, erklärt Geschäftsführer Andreas Huth. Mangels zielgerichteter Förderung stemmte das kommunale Wohnungsunternehmen die Investition von rund 5,8 Millionen Euro komplett selbst.

„BAUSTART 2022 HÄTTE EINE MILLION MEHRKOSTEN BEDEUTET“

Als glücklicher Umstand erweist sich, dass die Torgauer Wohnstätten das Neubauprojekt bereits vor zwei Jahren gestartet haben. „Im Herbst 2019 haben wir die Bauhauptleistungen ausgeschrieben“, blickt Andreas Huth zurück. „Das war noch eine Zeit, in der im



ICH BIN GESPANNT, WIE MAN ENTSPRECHENDE ANREIZE ZUR FINANZIERUNG SCHAFFEN WILL, UM DAS GANZE ÜBERHAUPT NOCH RENTABEL ZU GESTALTEN.

Industriebau sehr viel weggebrochen ist, so dass wir eine rege Beteiligung am Markt hatten.“ Würde der Neubau erst jetzt geplant, würde er nach Schätzung des Geschäftsführers rund 20 Prozent teurer. Beim konkreten Projekt wäre das mehr als eine Million Euro. „Eine Nettokaltmiete von 8,25 Euro, die für den ländlichen Raum hier ohnehin schon am oberen Ende dessen ist, was sich am Markt erzielen

lässt, wäre dann wohl auch nicht möglich gewesen.“ Ganz zu schweigen von neuen Mehrkosten und Herausforderungen, die die neuesten Ampel-Pläne aus Berlin mit sich bringen werden. „Ich bin gespannt, wie man entsprechende Anreize zur Finanzierung schaffen will, um das Ganze überhaupt noch rentabel zu gestalten“, sagt Andreas Huth. „In ländlich geprägten Regionen im Osten werden aus meiner Sicht ohne neue Anreize viele Projekte nicht mehr getätigt werden können, weil sie schlicht unwirtschaftlich sind.“

MASSIVER EINBRUCH BEI DER BAUTÄTIGKEIT ERWARTET

Die Blicke der Branche richten sich nun vor allem nach Berlin, wo nach einer denkwürdigen Bundestagswahl die Karten neu gemischt wurden. Künftig soll eine rot-gelb-grüne Wohnungspolitik Partner zusammenbringen, die noch im Wahlkampf von Mietendeckel bis Klimaschutz völlig konträre Vorstellungen hatten. Wie soll das Wohnen der Zukunft bezahlbar bleiben bei stark steigenden Baukosten, explodierenden Energiekosten, Mehrkosten durch den CO₂-Preis, einem immer stärker um sich greifenden Fachkräftemangel im Baubereich und – über alldem schwebend – hochambitionierten, teuren Klimazielen? Während die Wohnungswirtschaft auf dringend benötigte Antworten der neuen Ampel-Koalitionäre wartete, meldete sich zunächst noch einmal die alte Regierung zu Wort und verkündete völlig überraschend, dass der Bund die Neubauförderung für das Effizienzhaus bzw. -gebäude 55 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zum 01.02.2022 einstellt. „Das wird einen massiven Einbruch bei der Bautätigkeit zur Folge haben“, prognostiziert Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. „Dieser Schritt ist mit Blick auf klimaschonendes Bauen und bezahlbares Wohnen völlig kontra-

produktiv.“ Eine Kritik, die auch Ökonomen wie Dr. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln teilen. „Die Neubauförderung wurde abgeschafft mit der Ankündigung, das Geld in den Bestand zu schieben“, sagt er und fügt an: „Ich finde es gefährlich, was da gemacht wird. Es braucht zwar



WIR BEWERTEN VIELE ANSÄTZE IM KOALITIONSVERTRAG POSITIV, ABER DIE AUSFÜHRUNGEN ZUM KLIMASCHUTZ IM GEBÄUBEBEREICH SEHEN WIR ALS SEHR SCHWIERIG AN.

mehr Förderung im Bestand, das Geld jetzt aber aus dem Neubau abziehen, ist die falsche Lösung.“ So schaffte man es in Berlin, die Branche schon maximal zu irritieren, bevor die Ampel überhaupt ihren Einschaltknopf gefunden hatte.

IM BESTAND SPIELT DIE MUSIK

Dabei sind die Herausforderungen, vor denen die Branche allein beim Klimaschutz steht, riesig. Wer sich die Dimension vor Augen führen möchte, der braucht nur in einem aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zu blättern. Es geht der Frage nach, wie eine ambitionierte, klimafreundliche und sozialverträgliche Wärmewende im Gebäudesektor in Deutschland gelingen kann. „Wenn wir so weitermachen wie bisher, dann werden wir die Klimaziele nicht nur ein bisschen verfehlen, sondern komplett“, spricht Dr. Ralph Henger, der die Studie mitverfasst hat, Klartext. „Neubau ist dabei übrigens nur ein kleiner Baustein. Im Bestand spielt die Musik.“ Und dann rechnet er im „vdw AKTUELL“-Interview vor, wie stark das Tempo im Gebäudebereich anziehen müsste: „Wir brauchen eine Verdrei-

fachung der Sanierungsgeschwindigkeit. Aktuell haben wir eine Sanierungsquote, was die Dämmung der Wohngebäude anbelangt, von 1 Prozent des Wohngebäudebestands pro Jahr. Wir brauchen aber 2,5 bis 3 Prozent, um die Ziele bis 2030 zu erreichen. Und das ist nur die Gebäudehülle. Wenn wir über die Heizungsanlagen reden, haben wir eine Quote von ca. 3 Prozent und brauchen mindestens eine Verdopplung, vor allem aber einen Wechsel von fossilen hin zu erneuerbaren Energieträgern.“ Kostenpunkt? „Aktuell verwenden wir ohne Instandhaltungskosten

10 Milliarden Euro jährlich nur für die energetische Gebäudesanierung. Die müssen wir mindestens verdoppeln, wenn nicht sogar vervierfachen, also auf 40 Milliarden Euro pro Jahr an Investitionen.“ Wenn das erreicht werden soll, braucht es aus seiner Sicht sofort zwei Dinge: „Wir müssen mehr, anders, gezielter fördern. Und wir brauchen dringend andere Rahmenbedingungen, damit bestehende Hemmnisse überwunden werden. Es muss sich extrem schnell etwas ändern, da wir sonst den Zielpfad nicht erreichen können.“

„VIELES DAVON IST ÜBERHAUPT NICHT UMSETZBAR“

Womit wir bei den Ampel-Koalitionären in Berlin wären. Mitte November erblickte deren mit Spannung erwarteter Koalitionsvertrag das Licht der Öffentlichkeit. Aber bringt er auch Licht ins Dunkel, auf welche Fördermöglichkeiten und Rahmenbedingungen sich die Wohnungswirtschaft einstellen kann, die dringend Planungssicherheit für ihre Investitionsentscheidungen braucht? „Wir bewerten viele Ansätze zum Bauen und Wohnen im Koalitionsvertrag positiv, das will ich

klar festhalten, aber die Ausführungen zum Klimaschutz im Gebäudebereich sehen wir als sehr schwierig an“, sagt GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser. „Das beginnt schon dabei, dass man sich nicht klar von der angekündigten Abschaffung der Förderung für die Effizienzhäuser 55 distanziert. Es wird eine nebulöse Formulierung danebengestellt, dass man eine Alternative setzen will, die treibhausgasfokussiert ist. Aber die wird man so schnell nicht finden. Insofern muss diese Förderung auf jeden Fall verlängert werden, bis diese Alternative da ist.“ Auch die formulierten Ankündigungen zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht sie kritisch. Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Zum 1. Januar 2024 werden für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG die Standards so angepasst, dass die auszutauschenden Teile dem EH 70 entsprechen. Im GEG werden zudem die Neubau-Standards zum 1. Januar 2025 an das KfW-EH 40 angeglichen. „Vieles davon ist so überhaupt nicht umsetzbar“, kritisiert Ingeborg Esser. „Auch neu eingebaute Heizungen im Bestand sind davon ja offenbar betroffen. Das ist nicht akzeptabel.“

DIE TEILWARMMIETE UND DAS ENDE DER MODERNISIERUNG-UMLAGE

Umstritten ist auch ein weiterer Ansatz,

der nicht nur die Abrechnung des Heizens und die Aufteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter revolutionieren soll, sondern zugleich auch noch die Modernisierungumlage de facto abschafft. „Um das Mieter-Ver-



WIR „VERHEIZEN“ VIEL GELD, WERDEN ABER WEDER DIE KLIMASCHUTZZIELE ERREICHEN, NOCH HALTEN WIR WOHLSTAND IN DEUTSCHLAND.

mieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwarmmiete“, heißt es im Koalitionsvertrag. „Im Zuge dessen wird die Modernisierungumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.“ Nähere Erläuterungen? Fehlanzeige. „Dieser Part hat mich etwas überrascht“, sagt Dr. Ralph Henger vom IW. „Grundsätzlich halte ich das für einen guten Ansatz, denn es kann theoretisch den Anreiz für Vermieter deutlich verbessern, aktiv zu werden. Dafür muss es aber gelingen, die Teilwarmmiete richtig festzulegen.“ Die Idee ist, vereinfacht gesagt, dass der Vermieter alles, was nach einer energetischen Modernisierung an Heizkosten eingespart wird, für sich verbuchen kann. Im Gegenzug gäbe es dann aber nach den Ampel-Plänen keine Modernisierungumlage mehr. Wird sich dann eine energetische Sanierung überhaupt noch lohnen für den Vermieter, wenn doch abzusehen ist, dass die Einsparung an Heizkosten nicht in dem Maße erfolgen wird, in dem sich die Investitionskosten bewegen? „Mit entsprechender Förderung und vor dem Hintergrund des ansteigenden CO₂-Preises wird sich das in Zukunft schon rechnen“, ist Dr. Ralph Henger überzeugt. „Man darf nicht

vergessen, dass die Förderung derzeit für den Vermieter quasi verpufft, weil die Fördersummen angerechnet werden bei den Kosten, die man umlegen darf. Die Folge ist, dass die Förderung letztlich fast zu 100 Prozent an den Mieter geht.“

Beim GdW sieht man das Konzept der Teilwarmmiete ebenfalls skeptisch. „In bestimmten Situationen kann das Sinn machen, aber es kann nicht sein, dass das Instrument der Umlage dann auch für alle anderen Maßnahmen, bei denen so

etwas nicht intelligent möglich ist, abgeschafft wird“, sagt Ingeborg Esser. „Wir können auch nicht erkennen, wie das zu mehr Investitionen führen soll.“ Die Mietpreisbremse – kleine Randnotiz – wird laut Koalitionsvertrag bis 2029 verlängert und die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 Prozent in 3 Jahren abgesenkt.

CO₂-PREIS: „DA MACHT MAN ES SICH EIN BISSCHEN ZU EINFACH“

Eine Spitzfindigkeit haben sich die Ampel-Koalitionäre mit Blick auf den CO₂-Preis ausgedacht. „Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO₂-Preises nach BEHG regelt“, heißt es im Koalitionsvertrag. „Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.“ Ein mehr als fragwürdiges Vorgehen, findet man nicht nur beim GdW. „Wir begrüßen, dass unser Vorschlag aufgegriffen wurde, nach Effizienzklassen der Gebäude eine vernünftige Aufteilung vorzunehmen“, sagt GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser, kritisiert aber die Ankündigung, dass die

W/TM Wohnungswirtschaftliche Treuhand Mitteldeutschland GmbH

Gemeinsam wachsen.



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



Gemeinsam profitieren.



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



T. 0351-49779911
F. 0351-49779929



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

umstrittene hälftige Teilung kommen soll, wenn es bis zum 1. Juni 22 keine Lösung gibt. „Das ist natürlich nicht akzeptabel. Es kann ja auch sein, dass die Koalitionäre es einfach nicht auf die

soll, ist grundlegend falsch – ganz einfach deshalb, weil ja der Mieter durch sein Verhalten einen erheblichen Beitrag leisten kann, CO₂ zu sparen“, sagt er. „Wir haben hunderte Milliarden Euro ausgegeben für die Gebäudesanierung in der Vergangenheit – und der Effekt war null. Warum? Unter anderem, weil die Menschen sich gefreut haben, dass es dafür wärmer im Wohnzimmer war.“ Der Rebound-Effekt lässt grüßen.

KNAPPER ZEITRAUM, RIESIGER AUFWAND, NEUE KOSTEN

Die Wohnungsunternehmen haben unterdessen beim Thema Heizen gerade mit einer ganz anderen Herausforderung zu kämpfen: Die neue Heizkostenverordnung sieht unter anderem umfassende neue Informationspflichten von Seiten des Vermieters vor. Unter anderem muss der Gebäudeeigentümer überall dort, wo bereits fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert sind, ab dem 1. Januar 2022 den Nutzern monatlich Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitteilen. Im Februar 2022 müssen alle Nutzer derart ausgestatteter Liegenschaften eine Benachrichtigung zu ihrem Verbrauchsverhalten erhalten. Zudem dürfen ab Inkrafttreten der novellierten Heizkostenverordnung nur noch fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden. Wohnungsgesellschaften wie die Tor-



WIR MÜSSEN MEHR, ANDERS, GEZIELTER FÖRDERN. UND WIR BRAUCHEN DRINGEND ANDERE RAHMENBEDINGUNGEN, DAMIT BESTEHENDE HEMMNISSE ÜBERWUNDEN WERDEN.

Reihe kriegen, obwohl es einfache Lösungen gäbe. Da macht man es sich ein bisschen zu einfach.“ Das sieht man auch in Mitteldeutschland so – im Übrigen nicht nur in Sachsen. „Sollte es wirklich zu dieser 50-50-Ventillösung kommen, kann das trotzdem nur ein Übergang für maximal ein Jahr sein, um parallel eine vernünftige Lösung hinzubekommen“, fordert Frank Emrich, Direktor des vtw – Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Die Idee von der hälftigen Teilung – sie ist nicht totzukriegen, obwohl selbst führende Ökonomen sie rundweg ablehnen, unter ihnen auch der Makroökonom, Strategieberater und Fachbuchautor Dr. Daniel Stelter, den die „F.A.Z.“ zu den einflussreichsten Ökonomen Deutschlands zählt. „Dass der Vermieter die CO₂-Kosten tragen

ne Fehlsteuerung mit Blick auf Anreize, die man Vermietern geben sollte.“ Unberücksichtigt bleibt zudem, dass nicht bei jedem Objekt Möglichkeiten der CO₂-Einsparung gegeben sind. Im Neubau der Torgauer Wohnstätten zum Beispiel wurde der Einsatz von Wärmepumpen geprüft, wäre aber aus vielerlei Gründen an diesem Standort in der Innenstadt nicht möglich gewesen. Im Bestand wiederum muss berücksichtigt werden, dass viele Wohnungen mit Fernwärme versorgt werden. Soll die „Wärmewende“ gelingen, muss diese Fernwärme perspektivisch grüner werden. „Zu möglichen Lösungen wünsche ich mir einen offeneren und intensiveren Dialog mit den Stadtwerken, deren größte Kunden in vielen Städten die Wohnungsunternehmen sind“, sagt vtw-Direktor Frank Emrich aus Thüringen. „Die Klimaneutralität muss kommen, aber die Preise explodieren, die Mieter fragen besorgt nach – und die Fernwärmeerzeuger sind bei alledem ein Knotenpunkt.“



DIE KLIMANEUTRALITÄT MUSS KOMMEN, ABER DIE PREISE EXPLODIEREN, DIE MIETER FRAGEN BESORGT NACH – UND DIE FERNWÄRMEERZEUGER SIND BEI ALLEDAM EIN KNOTENPUNKT.

gauer Wohnstätten müssen nun neben den vielen anderen Herausforderungen also auch noch wertvolle Ressourcen im Unternehmen im wahren Sinne des Wortes verheizen, um zusätzliche neue Bürokratie umzusetzen. „Der Zeitraum ist knapp bemessen, es ist ein riesiger Aufwand und es sind neue Kosten, die nur zum Teil umleg-



TV-Empfang und Glasfaser: So profitieren Mieter und Vermieter von der TKG-Novelle



Wasser, Wärme, Strom – und Glasfaser:
das sind jetzt die Bausteine der Immobilien-
Grundversorgung

Mit der TKG-Novelle will die Bundesregierung erreichen, dass der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard wird. Das Gesetz bietet Vermietern und Verwaltern interessante Chancen – wenn sie jetzt clever handeln. Auch die Mieter profitieren.

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Immobilienverwalter, aber auch für den Verbraucher wichtige Neuerungen. Ziel der Gesetzesnovelle ist unter anderem, EU-Verbraucherrechte in deutsches Recht umzusetzen. Zudem soll der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard werden.

Die Telekom investiert deshalb wie noch nie und beschleunigt ihren Glasfaserausbau – auch durch interessante Angebote für Vermieter: So belohnt die Telekom Hausbesitzer, die in den Glasfaser-Regionen einen zügigen Ausbau unterstützen mit einem kostenlosen Hausanschluss.

Die Telekom schützt beim Glasfaserausbau die Interessen des Vermieters – und die des Verbrauchers gleichermaßen: Denn bei der Telekom wird niemand zum Umstieg gezwungen; die vorhandenen Leitungen für Telefon/DSL und Kabelfernsehen werden nicht abgeschaltet.

Glasfaseranschluss sichern – Kabel-Gestattungsvertrag neu ausschreiben

Das neue Gesetz beendet die Umlagefähigkeit des Kabelanschlusses. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge haben Vermieter und Verwalter deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Es gilt zwar eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024; dennoch lohnt es sich, die Gestattung schon jetzt neu auszuschreiben:

Die Telekom bietet der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung von TV-Programmen zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen – und das zu fairen Konditionen. Hausbesitzer und -Verwalter sollten sich in jedem Fall jetzt mit dem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft der Telekom in Verbindung setzen, um jetzt die optimalen Konditionen für sich und ihre Mieter herauszuholen.

Telekom Deutschland

Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft
und Breitbandausbau Geschäftskunden
Tel. 0800 / 33 0 33 33

wohnungswirtschaft.telekom.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

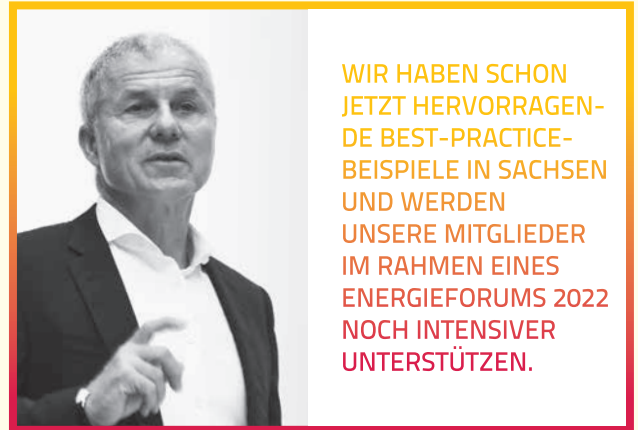
bar sind“, sagt Geschäftsführer Andreas Huth. „Unter dem Strich wird es für alle teurer und man kann darüber streiten, wie sinnvoll die Sache ist. Der Mieter bekommt eine Information, wie viele Kilowattstunden er verbraucht hat in welchem Zimmer bei welchem Heizkörper, aber er erfährt nicht, was es in Wirklichkeit kostet.“ Rundweg abgelehnt wird die neue Heizkostenverordnung beim GdW. „Der Ansatz ist zwar richtig, die Umsetzung aber falsch und schlecht“, kritisiert GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser. „Vor allem muss man sehen, dass die rein digitale Übermittlung und Information der Mieter so nicht zulässig ist und wir im Jahr 2022 anfangen,

monatlich Briefe zu schreiben. Vermieter dürfen zudem die erhobenen Nutzerdaten noch nicht einmal anonymisiert verwenden. Wie wollen wir denn die CO₂-Ziele im Gebäudesektor erreichen, wenn wir die Gebäude nicht effizient betreiben können?“ Die Heizkostenverordnung zeigt einmal mehr einen Trend auf, den die Branche nicht nur in Sachsen mit Sorge wahrnimmt. „Wir sehen, dass die Regulierungen und Verschärfungen rund um das Wohnen häufiger werden“, sagt auch vtw-Direktor Frank Emrich aus Thüringen. „Wir bekommen mehr Regeln, sie kommen schneller und sie sind komplexer. Darauf müssen wir uns einstellen, das wird künftig der Normalfall sein. Und es gibt eine zweite Entwicklung, die ich beobachte und auch kenne aus der Finanzbranche: Die Regeln kommen immer stärker aus Brüssel.“

KLIMANEUTRALITÄT BIS 2045 – WAS HEISST DAS EIGENTLICH?

Über allem steht das große erklärte Ziel, Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis 2045 herzustellen. Was heißt das eigentlich genau? „Eine wirklich eindeutige Definition gibt es nicht, gemeint ist aber wohl, dass keine CO₂-Emission aus der Beheizung von Gebäuden und Warm-

wasseraufbereitung entsteht“, erklärt Dr. Frank Winkler, der seit mehr als 30 Jahren als Berater für die Wohnungswirtschaft tätig ist. „Dabei sollen auch klimaneutrale Energieträger eingesetzt werden, wobei man sagen muss, dass zum Beispiel auch Windenergie und Photovoltaik alles andere als CO₂-neutral sind, wenn man



WIR HABEN SCHON JETZT HERVORRAGENDE BEST-PRACTICE-BEISPIELE IN SACHSEN UND WERDEN UNSERE MITGLIEDER IM RAHMEN EINES ENERGIEFORUMS 2022 NOCH INTENSIVER UNTERSTÜTZEN.

den Lebenszyklus betrachtet.“ Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das Ziel der Klimaneutralität bis 2045, dass in den verbleibenden knapp 25 Jahren de facto alle Gebäude angefasst werden müssen. „Mindestens bei der Heizungsanlage, denn wenn diese älter als 25 Jahre ist, sollte sie sowieso aus Effizienzgründen modernisiert werden“, sagt Dr. Ralph Henger vom IW. „Aber auch bei der Gebäudehülle muss man eigentlich alles, was vor der EnEV 2016 gemacht wurde, einmal anschauen in den nächsten 25 Jahren. Dadurch errechnet sich eine theoretische Sanierungsquote von 4 Prozent, zumindest wenn wir alle Gebäude auf einen hohen Standard bringen wollen. Ob das in jedem Fall nötig ist, ist eine andere Frage.“ Neben den Kosten und offenen Fragen zur Förderung stellt sich dabei auch noch eine ganz andere Herausforderung: „Bisher haben wir rund 1 Prozent Sanierungsquote. Woher kommen Bau- und Ausrüstungskapazitäten bei Faktor 4?“, gibt Berater Dr. Frank Winkler mit Blick auf Fachkräftemangel und ohnehin explodierende Baukosten zu bedenken. „Regelt das der Markt? Oder die Bundesregierung?“ Und der renommierte Makroökonom Dr. Daniel Stelter macht mit Blick auf die gesamten Klimaschutzziele

Deutschlands noch eine ganz andere Rechnung auf: „Wenn wir das Geld in die Hand nehmen und alles machen, um auf null zu kommen, sparen wir vielleicht 2 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes ein. Ich finde das für eine Industrienation wie Deutschland ein erbärmliches Ziel. Wir müssten eigentlich die Intention haben, dass Deutschland einen Beitrag leistet, weltweit den CO₂-Ausstoß um 10 oder 20 Prozent zu senken – und zwar vor allem an Orten, an denen die Einsparung viel kostengünstiger umzusetzen ist als in Deutschland. Das wäre mit Technologie und Innovation ohne Probleme möglich, wenn wir uns bei der CO₂-Einsparung auch Projekte zurechnen lassen würden, die wir im Ausland umsetzen. Laut Pariser Klimavereinbarung ist das möglich, bei uns wird es aber politisch ausgeschlossen und wir versuchen stattdessen auf Biegen und Brechen, im eigenen Land auf Null zu kommen. So ‚verheizen‘ wir am Ende viel Geld, erreichen aber weder die Klimaschutzziele, noch halten wir Wohlstand in Deutschland.“

STILLSTAND IST KEINE OPTION

Auch wenn noch viele Fragen offen sind und nicht jede Maßnahme und jedes Ziel im Gebäudebereich sinnvoll und umsetzbar erscheint: Die Wohnungswirtschaft in Sachsen stellt sich den Herausforderungen und ist sich ihrer Verantwortung für die nächsten Generationen bewusst. „Wir haben schon jetzt hervorragende Best-Practice-Beispiele unter unseren Mitgliedsunternehmen“, unterstreicht Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Sowohl beim Neubau, zum Beispiel in Meißen, als auch im Bestand, zum Beispiel in Raschau-Markersbach, testen die Unternehmen trotz schwieriger Rahmenbedingungen aus, was möglich ist, um CO₂ einzusparen. Als Verband werden wir unsere Mitgliedsunternehmen 2022 im Rahmen eines ‚Energieforums‘ intensiv dabei unterstützen, ihre eigenen Projekte auf den Weg zu bringen. Das beinhaltet vor allem Fragen zur Förderlandschaft unter der neuen Regierung, zum strategischen Vorgehen im Unternehmen, zur Ermittlung der größten CO₂-Emittenten, zur Berechnung der CO₂-Umlage, zu Aspekten rund um die Fernwärme der Zukunft und zu Investitionsoptionen von Gas über Pellet bis Solarthermie.“ Stillstand sei auf jeden Fall keine Option. „Was wir definitiv nicht verheizen werden, ist die Zukunft des guten, sicheren, bezahlbaren Wohnens für alle in Sachsen. Dabei werden wir mit guten Lösungen Zeichen setzen und uns zugleich mit aller Kraft dafür einsetzen, dass die Politik endlich die richtigen Rahmenbedingungen schafft, damit wir die ‚Wärmewende‘ ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogen gestalten können.“



Brandschutz in Bestand und Neubau

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



Arbeitsschutz, betrieblicher Brandschutz und Datenschutz

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

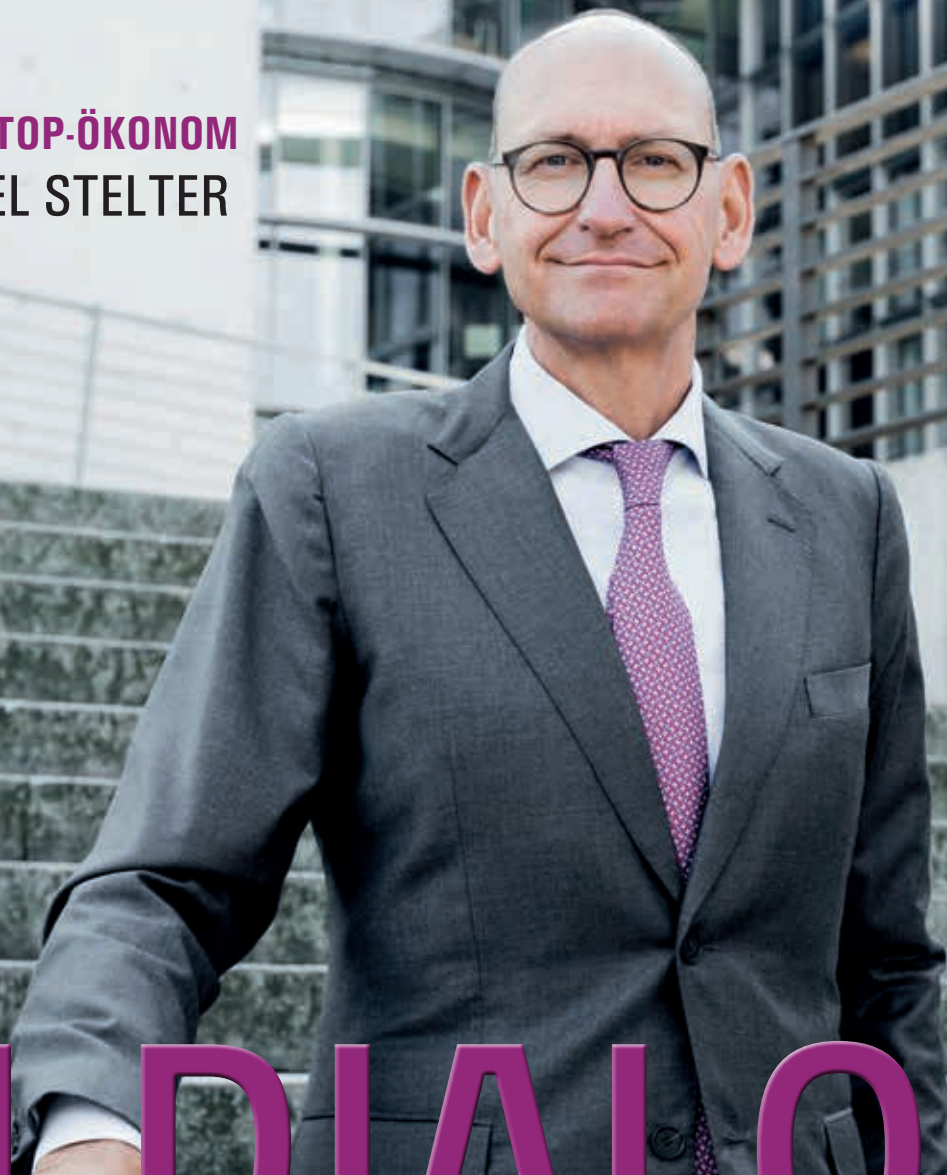
MPA Dresden GmbH
Fuchsmühlenweg 6F
09599 Freiberg

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

Wir machen
Sicherheit.



**EXKLUSIV: TOP-ÖKONOM
DR. DANIEL STELTER**



IM DIALOG

DIE „F.A.Z.“ ZÄHLT IHN ZUDEN 100 EINFLUSSREICHSTEN ÖKONOMEN DEUTSCHLANDS: DR. DANIEL STELTER. „VDW AKTUELL“ HAT MIT DEM MAKROÖKONOMEN, STRATEGIEBERATER UND AUTOR ZAHLREICHER FACHBÜCHER UND KOLUMNEN ÜBER DEN AMPEL-KOALITIONSVERTRAG UND DEN DEUTSCHEN WEG IN SACHEN KLIMASCHUTZ GESPROCHEN.

» **S**chauen wir zuerst aufs Geld: Es soll deutlich mehr investiert werden, zugleich will man aber offenbar weder Steuern erhöhen noch Sozialabgaben senken. Die Schuldenbremse soll auch eingehalten werden. Haben Sie als erfahrener Ökonom ausreichend Phantasie, sich vorzustellen, wie das in der Realität funktionieren kann?

Es sind versteckte Steuererhöhungen enthalten, denn der angekündigte Abbau von Subventionen ist letztlich nichts anderes. Wenn das Umweltbundesamt sagt, man solle

65 Milliarden Euro Subventionen streichen, dann heißt das nichts anderes als: 65 Milliarden Euro werden den Unternehmen und Bürgern weggenommen. Ein weiterer Punkt: Man legt Schattenhaushalte an, um über Schleichwege zu Neuverschuldung zu gelangen. Man will zum Beispiel mit Krediten gefüllte Corona-Sondertöpfe umwidmen für den Energie- und Klimafonds. Staatsunternehmen besorgen sich Kredite direkt, den Rest organisiert die KfW. Mit Transparenz und ordentlicher Buchhaltung hat das nicht viel zu tun. Nicht auszuschließen ist auch, dass man versuchen wird, über die EU Klimaausgaben zu finanzieren. Das wäre allerdings tragisch, wenn wir quasi Wiederaufbaufonds Nummer 2 auflegen und jetzt für das Klima auf europäischer Ebene gemeinsam Schulden machen würden. Wir bürgen für diese Schulden mit, bekommen aber einen geringeren Anteil als andere. Das wäre eine Umverteilung hin zu anderen Ländern und das finde ich einen sehr hohen Preis, dass wir uns zur Umgehung der inländischen Schuldenbremse auf eine Schulden- und Transferunion auf europäischer Ebene einlassen.

» Sie haben das Thema Klimaschutz bereits angesprochen, das im Koalitionsvertrag breiten Raum einnimmt. Was kommt da aus Ihrer Sicht auf Deutschland zu?

Es kommen Belastungen des Wirtschaftsstandortes auf uns zu, weil man Klimapolitik einfach nicht intelligent betreibt. Wir setzen sehr viel auf ineffiziente Maßnahmen, die viel Geld kosten, aber wenig bringen. Das hat schon die Energiewende gezeigt, die aus meiner Sicht komplett gescheitert ist. Wir haben alle gemeinsam viel Geld in die Hand genommen, der Bundesrechnungshof schätzt ungefähr 500 Milliarden Euro, für die Subventionierung erneuerbarer Energien. Trotzdem haben wir einen hohen CO₂-Ausstoß und hohe Energiekosten, obwohl eigentlich ja gesagt wurde, die neuen Energien sollten billiger sein. Im Ausland werden wir schon dafür belächelt, das „Wall Street Journal“ hat es mal die „dümmste Energiepolitik der Welt“ genannt. Deshalb hätte ich mir im Koalitionsvertrag beim Thema Klima- und Energiepolitik dringend einen Neustart gewünscht, den es aber nicht gibt.

» Wie müsste dieser Neustart aussehen?

Die Politik müsste einen Schritt zurückgehen und sagen: Lasst uns nüchtern, sachlich und faktenbasiert eine Bestandsaufnahme machen, wo wir sind und daraus abgeleitet was wir tun sollten. Im Moment haben wir eine ideologische Überfrachtung der Klimapolitik. Wir müssen aber zurückkommen zu den Grundsätzen von Effizienz und Effektivität. Ein Neustart müsste zum Beispiel auch anerkennen, dass wir weltweit sehr wohl in der Lage sind, uns mit erneuerbaren Energien zu versorgen, während Deutschland aber von den großen Ländern das Land ist, in dem es mit am schwersten ist, es umzusetzen. Das Potential von Wind- und Solarenergie, relativ zum Energiebedarf, ist einfach zu schlecht. Andere Länder arbeiten an Importstrukturen, importieren zum Beispiel grünen Wasserstoff, und wir versuchen auf Biegen und Brechen, in unserem eigenen Land autark zu werden mit der Energieversorgung. Das wird nicht funktionieren. Warum lassen wir uns bei der CO₂-Einsparung nicht auch Projekte zurechnen, die wir im Ausland machen? Deutschland könnte statt 2 Prozent auch dazu beitragen, dass wir 10 oder 20 Prozent weniger CO₂-Ausstoß weltweit erreichen – durch Technologie und Innovation. Das Pariser Klimaabkommen würde es ermöglichen, aber bei uns wird es ausgeschlossen.

» Was könnten wir mit dem Geld, das wir für Klimaschutz in Deutschland voraussichtlich einsetzen werden, stattdessen international erreichen?

Das Erreichen der CO₂-Neutralität kostet in Deutschland nach Berechnungen der Boston Consulting Group für den BDI ungefähr 2.000 Milliarden Euro, wenn es gut läuft und wenn man es intelligent macht. Danach sieht es leider nicht aus, insofern wird es sehr wahrscheinlich noch teurer. Die

2.000 Milliarden Euro entsprechen rund 2.500 Euro pro Tonne des heutigen CO₂-Ausstoßes. Auf der anderen Seite hat Goldman Sachs vorgerechnet, dass sich weltweit 35 Gigatonnen CO₂ für im Schnitt rund 100 Dollar pro Tonne einsparen lassen. Das bedeutet: Allein mit unserem finanziellen Einsatz von 2.000 Milliarden Euro ließen sich theoretisch 20 Gigatonnen CO₂ weltweit einsparen. Das ist rund die Hälfte des weltweiten Ausstoßes. Verglichen damit verwenden wir die 2.000 Milliarden, um 810 Millionen Tonnen in Deutschland einzusparen. Das zeigt: Wenn wir wirklich die Welt retten wollen, sollten wir anders denken.

» Auch im Gebäudebereich hat man sehr ehrgeizige Ziele. Wie bewerten Sie das, was rund um Bauen und Wohnen im Koalitionsvertrag steht?

Man will mehr bauen, verlängert die Mietpreisbremse und rollt den Mietspiegel aus. Methodisch völlig falsch ist der Gedanke der CO₂-Preis-Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter. Die Kaltmiete berücksichtigt schon heute den energetischen Standard, das ist so auch im Mietspiegel explizit festgehalten. Deshalb ist die Kaltmiete auch schon geringer, wenn ein Haus nicht so CO₂- oder klimateffizient ist. Für den Mieter ist ohnehin die Warmmiete entscheidend. Dass der Vermieter die CO₂-Kosten tragen soll, ist falsch – einfach deshalb, weil der Mieter durch sein Verhalten einen erheblichen Beitrag leisten kann, CO₂ zu sparen. Um eine Steuerungswirkung zu haben, muss es beim Mieter bleiben. Er kann mehr beeinflussen über sein Lüftungs- und Heizverhalten. Wir müssen auch wegkommen von der Förderung ineffizienter Dinge. Dachboden und Kellerdecke zu isolieren und etwas bei den Fenstern zu machen, bringt oft mehr, als das Haus komplett einzupacken. Und bei der CO₂-Einsparung sollten wir auch den technologischen Fortschritt berücksichtigen. Es kann sein, dass Sie es in 10 Jahren bedauern, wenn Sie heute Häuser in Styropor packen, weil es in 10 Jahren ganz neue Lösungen gibt, die denselben Effekt haben mit viel weniger Material- und Kosteneinsatz. Bei uns herrscht so ein Fatalismus, als wären wir am Ende der Entwicklungen angekommen und müssten alles mit den jetzt vorhandenen Maßnahmen und Instrumenten erreichen. Das halte ich für falsch.

» Wir konnten naturgemäß nur einige Aspekte des Koalitionsvertrags anschneiden. Welches Fazit ziehen Sie insgesamt?

Die Ampel wird nicht den Wandel bringen, den wir dringend bräuchten – angesichts der demografischen Entwicklung, auf die nicht angemessen reagiert wird, angesichts der ungelösten Frage, wie wir die Energieversorgung sicherstellen wollen, und angesichts der Klimapolitik, die meines Erachtens auf dem Holzweg ist, so wie sie gemacht wird. Ich sehe unter dem Strich große Ambitionen, unrealistische Ziele und eine intransparente Finanzierung. Es bleiben Zweifel, ob Veränderung so gelingen kann.

„WENN WIR SO
WEITERMACHEN,
WERDEN WIR DIE ZIELE
NICHT NUR EIN
BISSCHEN VERFEHLEN,
SONDERN KOMPLETT.“



IM DIALOG

WIE KANN EINE AMBITIONIERTE, KLIMAFREUNDLICHE UND SOZIALVERTRÄGLICHE WÄRMEWENDE IM GEBÄUDESEKTOR IN DEUTSCHLAND GELINGEN? DAZU HAT DAS INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT IN KÖLN GERADE EIN AKTUELLES GUTACHTEN VORGELEGT. „VDW AKTUELL“ HAT MIT DEM ÖKONOMEN DR. RALPH HENGER GESPROCHEN, DER FEDERFÜHREND DARAN MITGEARBEITET HAT.

Wenn wir mit Blick auf die Klimaziele im Gebäudebereich eine kurze Bestandsaufnahme machen: Wo stehen wir und wie weit ist der Weg, der noch zu gehen ist?

Die Herausforderungen sind supergroß, die Zielvorgaben sind sehr, sehr ehrgeizig. Und wenn wir so weitermachen wie bisher, werden wir die Ziele nicht nur ein bisschen verfehlen, sondern komplett. Wir brauchen eine Verdreifachung der Sanierungsgeschwindigkeit – von 1 Prozent auf 2,5 bis 3 Prozent Sanierungsquote. Bei Heizungsanlagen haben wir eine Quote von ca. 3 Prozent und brauchen mindestens eine Verdopplung, vor allem aber einen Wechsel von fossilen hin zu erneuerbaren Energieträgern. Das sind enorme Ausweitungen, die wir nur mit Investitionen der Gebäudeeigentümer erreichen können. Um die zu aktivieren, braucht es grundsätzlich andere Rahmenbedingungen. Dabei gibt es zwei zentrale Stellschrauben: Wir müssen mehr, anders, gezielter fördern. Und wir müssen bei der CO₂-Bepreisung die Belastung derjenigen Schritt für Schritt er-

höhen, die noch fossile Energien nutzen, so dass wir dadurch Investitionen anreizen.

Setzt der Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien in Berlin hier die richtigen Schwerpunkte?

Wir haben schon eine richtige Schwerpunktsetzung auf die wichtigen Themen. Man setzt weniger auf Regulierungsverschärfung, sondern möchte problemadressiert arbeiten. Das geht in die richtige Richtung, aber die Wahrheit ist dann auf dem Platz bei der Umsetzung. Einige Punkte vielleicht kurz herausgegriffen: Die hälftige Aufteilung beim CO₂-Preis soll nicht kommen, wenn es gelingt, nach Gebäude-Effizienzklassen ein Stufenmodell einzuführen. Ich bin etwas skeptisch, ob man das wirklich engagiert angehen will, aber wenn das gelänge, dann hätten wir eine wirkliche rechtssichere Nachweispflicht etabliert in Deutschland. Damit hätten wir deutlich mehr Transparenz im Markt, die wir im Übrigen auch bei qualifizierten Mietspiegeln und bei Energieausweisen und Sanierungsfahrplänen brauchen. Was ich vor allem vermisse im Koalitionsvertrag, ist die steuerliche Förderung für Vermieter. Für Selbstnutzer gilt sie seit dem 01.01.2020, aber die Politik hat sich nicht getraut, sie auch für die Vermieter einzuführen. Das ist aus meiner Sicht ein großer Fehler.

Welchen Beitrag zum Klimaschutz leistet die neue Heizkostenverordnung, von der man sich in der Politik ja offensichtlich viel verspricht?

Auf der einen Seite finde ich es absolut richtig, dass wir hier digitalisieren und die Informationen sammeln können. Ich erhoffe mir auch, dass man damit Verhaltensanpassungen langfristig erreichen kann. Die Unkenntnis der Menschen ist sehr, sehr groß. Auf der anderen Seite haben wir neue Kosten. Das ist ein Problem. Vor Augen führen muss man sich in diesem Zusammenhang den Zweck: Das Ganze wurde ja jetzt eingeführt, weil wir das Ziel im Gebäudesektor nach dem Klimaschutzgesetz nicht eingehalten haben. Und wenn das jetzt die Lösung sein soll, damit wir die Klimaschutzziele erreichen, dann muss ich mich schon sehr wundern. Gleichzeitig wurde die Förderung des KfW-55-Standards im Neubau abgeschafft. Das passt alles leider nicht so richtig zusammen.

Wie erklären Sie sich die Abschaffung der KfW-55-Förderung, die ja viele in der Branche zum jetzigen Zeitpunkt doch überrascht hat?

Politisch ist das eine Art Balanceakt. Die EU-Gebäuderichtlinie hat uns im Jahr 2010 gesagt: Ihr müsst bis zum Jahr 2021 nationale Standards festlegen, sodass neu gebaute

Gebäude einen Energiebedarf haben, der sehr gering ist oder fast bei null liegt. Jetzt haben wir das nicht und stellen fest: Wir können die Energieeffizienz-Richtlinie eigentlich nicht umsetzen. Der Neubau würde dadurch nochmals verteuert, so dass weniger gebaut werden würde. Wir brauchen aber gerade jetzt viele neue Wohnungen, um dem Wohnungsmangel in Deutschland in vielen Ballungsräumen zu begegnen. Aus diesem Grund sollte die Förderung auch weiterhin zumindest für eine gewisse Übergangszeit gewährt werden. Nach und nach kann diese dann heruntergefahren werden, um einen klaren Akzent für höhere energetische Standards im Neubau zu setzen. Es bleibt hier aber das Grundproblem: Wir haben auf der einen Seite die Klimaschutzziele und auf der anderen Seite das Ziel, mehr Wohnungen zu bauen. Was hier gerade gemacht wird, finde ich gefährlich. Es braucht zwar mehr Förderung im Bestand, das Geld jetzt aber aus dem Neubau abzuziehen, ist die falsche Lösung.

Noch einmal kurz zurück in den Bestand: Kommen wir bei der „Wärmewende“ mit Dämmung wirklich noch weiter? Oder braucht es hier ein Umdenken – auch in der Politik?

Primär ist für mich der Wechsel der Energieträger, um auf den Zielpfad zu kommen. Aber man muss die „Wärmewende“ auch weiterhin in Kombination mit Dämmmaßnahmen denken. Beispiel Luftwärmepumpen: Die brauchen eine Mindestdämmung, die zu einem Energiekennwert von 100 kWh pro Quadratmeter und Jahr führt, wenn man nicht zu viel mit bivalenten Heizsystemen arbeiten will, also nicht zu viele Gasthermen- oder Heizpellet-Ergänzungsanlagen haben möchte.

Was muss sich im Bereich Förderung jetzt konkret tun, damit die „Wärmewende“ vorankommt?

Wir haben eine enorme Förderlücke. Bis zu 40 Milliarden Euro müssen wir jedes Jahr in die Gebäude stecken, um auf den Pfad zu kommen. Davon muss ein Teil Förderung sein – und da braucht es viel mehr Förderung als bisher, denn sonst tragen die Kosten je nach Situation mal die Vermieter und mal die Mieter ganz allein. Das ist die Realität vor Ort. Jedes Gebäude ist anders: Einmal zahlt der Vermieter, der die Kosten nicht umlegen kann auf den Mieter, weil der Mietmarkt es nicht hergibt. Ein anderes Mal kann der Vermieter über die Modernisierungsumlage weite Teile der Kosten umlegen und der Mieter ist an der Belastung hauptbeteiligt. Das Problem erfordert mehr Förderung, eine stetige Anhebung der CO₂-Bepreisung, und wir müssen auch unser Mietrecht so ausgestalten, dass hier klarere Signale gesendet werden.

IM DIALOG

INGEBORG ESSER IST HAUPTGESCHÄFTSFÜHRERIN IM GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. „VDW AKTUELL“ HAT MIT IHR ÜBER DIE SCHWERPUNKTE DES KOALITIONSVERTRAGES FÜR DIE WOHNUNGSPOLITIK DER NÄCHSTEN VIER JAHRE GESPROCHEN.



„ES STEHT VIEL RICHTIGES IM KOALITIONSVERTRAG, ABER ES SIND AUCH EINIGE ROTE LINIEN ÜBERSCHRITTEN.“

BEIM THEMA WOHNEN IM KOALITIONSVERTRAG DENKEN VIELE ZUERST AN THEMEN WIE DIE „MIETPREISBREMSE“. WIE BEWERTEN SIE, WAS DIE AMPEL IN BEZUG AUF DAS MIETPREISRECHT VORHAT?

Es war ja angedacht, die mietpreisrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Kappungsgrenze und „Mietpreisbremsen-Gebiete“ nochmals deutlich zu verschärfen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage. Im Koalitionsvertrag steht jetzt, dass nur in den „Mietpreisbremsen-Gebieten“ eine Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent passieren

soll, allerdings mit einer Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029. Das ist zwar moderater, bedeutet aber gleichwohl eine weitere Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit – bei gleichzeitig steigenden Instandhaltungskosten und notwendigen Investitionen zum Beispiel in den Klimaschutz oder altersgerechten Umbau.

VIELE ANDERE SIGNALE AUS DEM KOALITIONSVERTRAG DÜRFTEN AUS SICHT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS POSITIV EINZUSTUFEN SEIN, ZUM BEISPIEL DAS EIGEN-

STÄNDIGE MINISTERIUM – EINE LANGJÄHRIGE FORDERUNG DER BRANCHE.

Das ist richtig. Wir begrüßen die Entscheidung, ein eigenständiges Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und ländliche Räume zu etablieren. Dabei hat man auch das Thema gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land auf dem Schirm mit einem eigenen Staatsminister, was wir ebenfalls begrüßen. Positiv ist auch die Zielsetzung, dass 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, davon 100.000 Sozialwohnungen. Das ist ein echtes Signal für die Hotspots. Auch Vorhaben zur Vereinfachung des Planungsrechts, zur Förderung des seriellen Bauens, zur Digitalisierung der Prozesse und zur Beschränkung der Baukostensteigerungen sind gute Akzente. Ebenso begrüßen wir die Anhebung der linearen Abschreibung für den Wohnungsneubau von zwei auf drei Prozent. Und positiv zu werten ist auch, dass man sich dem Thema Altschulden wieder intensiver widmen möchte. Die bisherige Lösung hat die Verantwortung den Ländern zugeschoben, doch außer in Mecklenburg-Vorpommern ist nicht viel passiert. Dass nunmehr erneut eine Lösung der Altschuldenproblematik der Kommunen im Rahmen der Bund-Länder-Finanzierung gesucht wird, ist richtig und insbesondere für die kommunalen Wohnungsgesellschaften in Sachsen und ganz Ostdeutschland ein wichtiges Signal. Wichtig ist nun, dass auch die Genossenschaften einbezogen werden.

AUCH IM BEREICH DES KLIMASCHUTZES IM GEBÄUDEBEREICH HAT SICH DIE KOALITION VIEL VORGENOMMEN. WIE FÄLLT HIER IHRE BEWERTUNG AUS?

Die Ausführungen zum Klimaschutz im Gebäudebereich sehen wir als sehr schwierig an. Man distanziert sich nicht klar von der jetzt angekündigten Abschaffung der Förderung für die Effizienzhäuser 55. Es wird eine nebulöse Formulierung danebengestellt, dass man eine Alternative setzen will, die treibhausgasfokussiert ist, aber die wird man so schnell nicht finden. Insofern muss diese Förderung auf jeden Fall verlängert werden, bis diese Alternative da ist. Auch die Ankündigungen zum GEG 2.0 sehen wir kritisch. Vieles ist so überhaupt nicht umsetzbar, zum Beispiel die Vorgaben für neu eingebaute Heizungen im Bestand. Das ist für uns nicht akzeptabel. Gleiches gilt für die Ausführungen zur Teilwarmmiete, verbunden mit der klaren Ansage, dass die Modernisierungsumlage für diese Sanierungen darin aufgehen soll, also mehr oder minder abgeschafft wird. Da muss man jetzt sehr genau auf die Ausgestaltung achten. Beim Thema CO₂-Preis finden wir gut, dass unser Vorschlag aufgegriffen wurde, nach Effizienzklassen der Gebäude eine vernünftige Aufteilung vorzunehmen. Dass es allerdings zu einer allgemeinen hälftigen Teilung zwischen Vermieter und Mieter kommt, wenn man bis zum 1. Juni 22 keine Lösung auf die Reihe bekommt, ist nicht akzeptabel. Da macht man es sich ein bisschen zu einfach. Beim Thema Solarenergie auf den Dächern ist an-

zumerken, dass wir dann auch dringend Regelungen brauchen, die uns die Nutzung der Energie vor Ort erleichtern. Da gibt es noch viele Hemmnisse, zum Beispiel im Energiewirtschaftsrecht und bei der ganzen Umlage-Problematik. Hier bräuchte es eine generelle Überarbeitung der Regulatorik.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HAT MIT STARK STEIGENDEN BAUKOSTEN ZU KÄMPFEN, DIE NEBEN LIEFERENGPÄSSEN AUCH AUF DEN UM SICH GREIFENDEN FACHKRÄFTEMANGEL ZURÜCKZUFÜHREN SIND. MIT BLICK AUF DIE EU-RENOVIERUNGSWELLE UND DEN BAU-BOOM WIRD ES AUCH SCHWIERIGER WERDEN, FACHKRÄFTE AUS DEM AUSLAND ZU GEWINNEN. KANN DIE „KLIMAWENDE“ SO ÜBERHAUPT GELINGEN?

Fachkräfte aus dem EU-Ausland für den Bereich Bauen kriegen wir so gut wie gar keine mehr. Auch aus den Randgebieten weiter östlich ist nichts mehr zu generieren. Die Fachkräfte werden vor Ort gebraucht. Ich habe kürzlich mit dem Chef eines großen Wohnungsunternehmens gesprochen. Dort bringt man mittlerweile Handwerker aus Kolumbien nach Deutschland mittels entsprechender Programme. Die Zuwanderung von Fachkräften wird von wesentlich weiter entfernt erfolgen, was auch bei der Integration große Herausforderungen mit sich bringt. Mit Blick auf die Klimaziele muss man aber auch Folgendes sehen: Wenn man die ordnungsrechtlichen Standards im Gebäudebereich verschärft, führt das bei einer Erhöhung der Sanierungsquote nochmals zu einem riesigen zusätzlichen Fachkräftebedarf. Und nicht zu vergessen: Wir haben ja auch Konkurrenz. Einerseits energetische Modernisierung, dann Neubau, auch dort brauchen wir mehr Fachkräfte, wenn wir die Neubautätigkeit auf 400.000 Wohnungen erhöhen wollen. Wir haben auf der anderen Seite im öffentlichen Bau unglaubliche Herausforderungen, was die Erneuerung der Infrastruktur angeht. Wir haben im Tiefbau unglaubliche Bedarfe, wenn es darum geht, neue Leitungssysteme für Wärmesysteme zu legen, hinzu kommt der digitale Ausbau. Das Wichtigste ist, dass wir schnell Rahmenbedingungen bekommen, die dem Bau signalisieren, dass wir dauerhaft und langfristig mehr Kräfte brauchen. Nur dann können diese Ressourcen wirklich systematisch aufgebaut werden.

WIE FÄLLT INSGESAMT IHR FAZIT ZUM KOALITIONSVERTRAG AUS?

Wenn man alle Regelungen insgesamt auf sich wirken lässt, die für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind, dann kann man sagen: Der Koalitionsvertrag ist alles in allem schon gut gelungen. Es steht viel Richtiges und Positives drin, auch wenn insbesondere bei den Effizienzanforderungen an Neubau und Bestand einige rote Linien überschritten sind. Am Ende wird sich die Koalition an der Umsetzung messen lassen müssen.

LANDESRÜCKBAUPROGRAMM: EIN „TEIL“ FEHLT

Mit einem neuen Landesrückbauprogramm will der Freistaat vor allem Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum unterstützen. Die Hilfe wird dringend benötigt, doch sie kommt nicht überall an, wo sie gebraucht wird.

Ein kühler Herbstmorgen in Schwarzenberg im Erzgebirge. Uwe Matthé steht vor einem Mehrfamilienhaus, das seit vielen Jahren nicht mehr bewohnt ist. „Lange Zeit war dieses Haus für uns ein Sorgenkind“, erzählt der Geschäftsführer der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH (SWG). „Ich bin sehr froh, dass wir nun endlich eine Lösung für den Rückbau haben.“

Das Haus mit 18 Wohnungen, 1954 für Wismut-Arbeiter und ihre Familien erbaut, steht seit langem leer. Es wird, wie viele Wohngebäude im ländlichen Raum, nicht mehr benötigt, weil es aufgrund des demografischen Wandels immer weniger Einwohner gibt. Aktuelle Prognosen machen auch wenig Hoffnung, dass sich das auf absehbare Zeit ändert: Schwarzenberg wird den Voraussagen zufolge auch in den kommenden 15 Jahren weiter stark an Bevölkerung verlieren – etwa 20 Prozent bis 2035. Die Folge: weiter wachsende Leerstände, die nicht nur das Mietniveau noch weiter drücken und so die Refinanzierung von Investitionen erschweren, sondern auch Probleme bei der Vermietung benachbarter Häuser mit sich bringen und – der wichtigste Punkt – auch immense

Kosten verursachen. Bei der SWG in Schwarzenberg schlagen jährlich allein rund 380.000 Euro an nicht umlegbaren Betriebskosten als Minus zu Buche. „Das ist Geld, das uns neben den Mietausfällen Jahr für Jahr verloren geht und nicht in die Weiterentwicklung unserer Wohnungsbestände investiert werden kann“, so Uwe Matthé. „Deshalb ist Rückbau für uns nach wie vor ein



ganz zentrales Thema, das wir angesichts hoher Bau- und Entsorgungskosten aber nicht komplett aus eigener Kraft bewältigen können.“

NEUES PROGRAMM SCHAFFT MEHR FLEXIBILITÄT

Politik und Medien hatten das Thema lange Zeit freundlich ignoriert. Der Kampf gegen Wohnungsknappheit in den (meist westdeutschen) Großstädten dominierte die Schlagzeilen und Sonntagsreden, während der massi-



ven Leerstandsproblematik in ländlichen, strukturschwachen Regionen wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Zwar sieht die Städtebauförderung von Bund und Ländern nach wie vor auch Mittel für den Rückbau vor, doch die Förderung erweist sich vielerorts zunehmend als unflexibel. Vor allem einzelne Häuser oder Häuserzeilen, die sich nicht in bestimmten ausgewiesenen Stadtentwicklungsgebieten befinden, deren Rückbau aber städtebaulich und ökonomisch höchst sinnvoll wäre, blieben völlig außen vor – wie auch das Haus in Schwarzenberg. Nach Forderungen des vdw Sachsen, daran auf Landesebene etwas zu ändern, hat das Ministerium für Regionalentwicklung reagiert und im Sommer ein neues Landesrückbauprogramm mit 3 Millionen Euro

Fördermitteln für dieses Jahr auf den Weg gebracht. „Diese Landesmittel werden dazu beitragen, Leerstand zu mildern oder ganz zu beseitigen“, zeigt sich Staatsminister Thomas Schmidt (CDU) überzeugt. Und in der Tat: Das neue Förderprogramm hilft Unternehmen wie der SWG in Schwarzenberg wirklich weiter. „Wir können den Abriss des Hauses nun endlich in Angriff nehmen, wofür ich sehr dankbar bin“, so SWG-Chef Uwe Matthé. Auch der vdw Sachsen begrüßt das neue Landesrückbauprogramm ausdrücklich. „Es schließt

eine Lücke in der Förderung und ermöglicht flexiblere Lösungen für den Rückbau vor Ort in ländlichen, strukturschwachen Regionen“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert. Im Detail offenbaren sich jedoch auch einige Schwachstellen, die dafür sorgen, dass die Hilfe bei Weitem nicht ausreicht und auch nicht überall ankommt, wo sie benötigt wird. So beträgt die Förderung lediglich 50 Euro pro Quadratmeter, obwohl angesichts aktueller Preissteigerungen klar ist, dass die realen Kosten min-

destens doppelt so hoch sind, und auch andere, vergleichbare Förderprogramme deutlich höhere Sätze haben. Auch die sehr kurze Antragsfrist, die zudem noch in die Ferienzeit fiel, sorgte für Kritik.

TEILRÜCKBAU? AUSGESCHLOSSEN.

Das wohl größte Problem jedoch: Teilrückbau ist von der neuen Förderung völlig ausgeschlossen. „Das ist für mich völlig unverständlich“, sagt Peter Sauer, Geschäftsführer der Wurzener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (WGW). „Ökonomisch und auch städtebaulich bringt Teilrückbau oftmals große Vorteile im Vergleich zu einem kompletten Abriss. Warum beides im Förderprogramm nicht zumindest gleichbehandelt wird, ist mir ein Rätsel.“ Die WGW plant in Wurzen, einen Wohnblock in einem Plattenbaugebiet in Randlage von fünf auf drei Etagen zurückzubauen. „Das hat positive Auswirkungen für eine benachbarte Siedlung, zudem werden städtebaulich keine Lücken gerissen, sondern Strukturen erhalten“, so Peter Sauer. „Gleichzeitig nehmen wir an einer sorgfältig ausgewählten Stelle Wohnungen vom Markt, damit wir Leerstandskosten senken und an anderer Stelle in die Bestände investieren können.“ Zwei weitere Argumente, die klar für einen Teilrückbau sprechen: Für die Fernwärmeleitungen, die durch die gesamte Häuserzeile laufen, müssen keine umständlichen neuen Lösungen gefunden werden, und der Teilrückbau auf drei Etagen macht den teuren Anbau von Aufzügen überflüssig. „In vielen Fünfgeschossern ohne Aufzug haben Sie das Problem, dass die oberen Wohnungen sich immer schlechter



vermieten lassen“, erklärt Peter Sauer. „Würde man einzelne Gebäude komplett abreißen und andere komplett stehen lassen, würde das den Anbau teurer neuer Aufzüge fast unvermeidbar machen. Der Teilrückbau löst dieses Problem intelligenter.“ Dass solche gut durchdachten Konzepte im Landesrückbauprogramm keine Beachtung finden, ist für ihn mehr als enttäuschend.



PLATTENBAU: „KEIN FESTER BESTANDTEIL LOKALER SIEDLUNGSSTRUKTUREN“?

Der zuständige Staatsminister für Regionalentwicklung Thomas

Schmidt verteidigt den Zuschnitt des Förderprogramms. „Im Vergleich zu den Kosten des Rückbaus kompletter Wohngebäude ist ein Teilrückbau mit deutlich höheren Kosten verbunden, er würde damit in deutlich geringerem Maße zur gewünschten Beseitigung des Leerstandes beitragen“, so der CDU-Politiker im „vdw AKTUELL“-Interview. „Um mit den vorhandenen Mitteln möglichst viel Leerstand beseitigen zu können, ist derzeit keine Förderung von Teilrückbau vorgesehen.“ Neben dem Argument der Kosteneffizienz führt er zur Begründung noch einen zweiten Aspekt an. „Mit Blick auf städtebauliche Aspekte hat die Förderung des Rückbaus von Wohngebäuden die Zielstellung, städtebaulich negativ wirkenden Leerstand von Wohngebäuden zu beseitigen“, so Thomas Schmidt. „Leerstehende Wohngebäude haben besonders negative Auswirkungen auf das Stadtbild, da sie sich meist in verfallendem Zustand befinden.“

Für einen Teilrückbau kommen in erster Linie

Wohngebäude in Plattenbauweise in Betracht. Diese Gebäude sind jedoch in den seltensten Fällen ortsbildprägend und bilden keinen festen Bestandteil der lokalen Siedlungsstrukturen, da sie zumeist am Ortsrand gebaut wurden. Daher bieten auch städtebauliche Aspekte keine zusätzlichen Argumente, die für eine Förderung von Teilrückbau sprechen würden.“ Das Ministerium hat also vordergründig die Beseitigung von Brachen im Blick, die als „Schandflecke“ das Stadtbild stören. Da diese nur einen Teil der Leerstände im ländlichen Raum ausmachen, wird das Landesrückbauprogramm also auch nur einen begrenzten Teil zur Lösung des Problems beitragen können. Es ist ein Schritt in die richtige Richtung, aber kein Meilenstein.

In Schwarzenberg kann der Rückbau des einstigen Wohnhauses für Wismut-Arbeiter nun beginnen. Zeitgleich plant Uwe Matthé bereits an einem neuen Großprojekt, das einen Teilrückbau mit einem modernen Neubau verbindet. „Wir entwickeln unser Portfolio ständig weiter, um auch in Zukunft für alle Zielgruppen von jungen Menschen über Familien bis hin zu Senioren jederzeit attraktive Wohnangebote bereitstellen zu können“, so der SWG-Geschäftsführer. Und auch in Wurzen wird trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiter in die Fortentwicklung der Bestände investiert. „Das Teilrückbauprojekt nehmen wir trotzdem in Angriff, auch wenn die Finanzierung sehr schwierig wird, zudem planen wir eine Komplexsanierung inklusive neuer Grundrisse“, so WGW-Geschäftsführer Peter Sauer. Ein Landesrückbauprogramm, das auch den Teilrückbau angemessen berücksichtigt, würde einen stärkeren Beitrag leisten, den Leerstand im ländlichen Raum noch gezielter zu bekämpfen, und zugleich flexible, städtebaulich vorteilhafte Lösungen für die Zukunft ermöglichen.



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

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



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

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

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



Folgen Sie uns auf



ALTER VERWALTER:

IHR ZERTIFIKAT, BITTE!

WER WOHNUNGSEIGENTUM VERWALTET, BRAUCHT KÜNFTIG EINE ZERTIFIZIERUNG. DETAILS REGELT EINE NEUE RECHTSVERORDNUNG.

Sie ist ein weiteres Resultat der WEG-Reform: Mit Blick auf die künftige Bestellung von Verwaltern hat das Bundesjustizministerium eine neue Rechtsverordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz erlassen, die der Bundesrat am 26.11.2021 mit Änderungen bestätigt hat. Die Umsetzung und Bekanntgabe der ZertVerwV obliegt jetzt der Bundesregierung, soweit sie die Modifizierung des Bundesrats akzeptiert.

„Ab dem 01.12.2022 haben Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Bestellung eines ‚zertifizierten Verwalters‘ als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung“, erklärt Tanja Rahn, Justiziarin beim vdw Sachsen. „Ausnahmen gelten nur für diejenigen, die bereits am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer waren. Diese gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierte Verwalter.“

Nach WEG gilt als zertifizierter Verwalter, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Betroffen sind alle unmittelbar mit der WEG-Verwaltung betrauten Beschäftigten. Wer also zum Beispiel Eigentümerversammlungen leitet oder außerhalb einer solchen Versammlung Verwalterentscheidungen trifft, zählt klar zu diesem Personenkreis. Es gibt jedoch auch Einschränkungen: „Beschäftigte, die lediglich untergeordnete Tätigkeiten ausführen, beispielsweise als Hausmeister oder im Sekretariat, sind nicht betroffen“, so Tanja Rahn. „Gleiches gilt für Beschäftigte, die ausschließlich Leitungsfunktionen wahrnehmen, aber keine Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung übernehmen.“

**„DIE WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN SOLLTEN
DIE NEUEN BESTIMMUNGEN
SEHR ERNST NEHMEN.“**

Wer bereits über eine Ausbildung im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verfügt, der ist von der Prüfungspflicht befreit und erhält darüber eine Bescheinigung der Industrie- und Handelskammer, wenn er bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Zu diesen Ausbildungen zählen unter anderem eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie ein anerkannter Abschluss als geprüfter Immobilienfachwirt/geprüfte Immobilienfachwirtin oder ein Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch diese Personen dürfen sich nach der modifizierten Verordnung als zertifizierte Verwalter bezeichnen.

Für juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter gelten spezielle Regelungen. „Unternehmen der Wohnungswirtschaft sollten die neuen Bestimmungen und die entsprechenden Prüfungsvorbereitungen für die betreffenden Beschäftigten sehr ernst nehmen“, rät Justiziarin Tanja Rahn. Der vdw Sachsen bereitet gerade entsprechende Prüfungsvorbereitungskurse vor und steht dazu mit der IHK Dresden in engem Austausch.

Verbrauch stets im Blick: Smarte Lösungen für die Energiewelt

Kommunikationsanschluss für Datenerfassung und -verteilung

Die Digitalisierung der Energiewende ist gesetzlich beschlossen und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft: Denn zukünftig sollen Netze, Erzeugung und Verbrauch optimal miteinander verbunden werden. Grundlage dafür bilden das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) und die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED). Ziel ist die sichere Einbindung moderner Zähler über ein Smart-Meter Gateway in ein Kommunikationsnetz, um u. a. die Stromnetze besser steuern zu können. Darüber hinaus sollen Kunden und Verbraucher regelmäßig, mindestens monatlich, über ihren Strom- und Wärmeverbrauch in der Wohnung informiert werden.

Mit dem Kommunikationsanschluss für Datenerfassung und -verteilung bietet die SachsenEnergie AG eine smarte Lösung für Verbraucher, Vermieter und Gewerbetreibende.

Alle Serviceleistungen aus einer Hand:

Fernauslesung von

- Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserzähler
- Wohnungszähler (Wärme, Strom, Wasser)
- Rauchwarnmelder

Datenübermittlung an

- Vermieter
- Energieversorger
- Abrechnungsdienstleister
- weitere Dienstleister

Dienstleistungen

- Mieterdirektabrechnung
- Mieterstrom-/Ladestromabrechnung
- Energiemonitoring für Vermieter und Mieter
- weitere Dienstleistungen



SachsenEnergie AG

Volker Schröter

Telefon: 0351 468-3828

E-Mail: Volker.Schroeter@SachsenEnergie.de

NÄCHSTER DÄMPFER FÜR BERLINS EXPERIMENTE: EIN LEHRSTÜCK ZUM WERT DES KOMMUNALEN WOHNENS

NACH DEM AUS FÜR DEN „MIETENDECKEL“ HAT BERLIN DIE NÄCHSTE NIEDERLAGE VOR GERICHT KASSIERT. IM FOKUS DIESMAL: DIE UNZULÄSSIGE NUTZUNG VON VORKAUFRECHTEN. ABER BERLIN WÄRE NICHT BERLIN, WENN MAN NICHT SCHON AM NÄCHSTEN EXPERIMENT ARBEITEN WÜRDÉ.

Nach dem Bundesverfassungsgericht, das im Sommer den „Mietendeckel“ krachend scheitern ließ, hat nun auch das Bundesverwaltungsgericht die Hauptstadt abgestraft. Mit einer klaren Entscheidung schob das Gericht der Praxis, mit der Berlin sich munter des Vorkaufsrechts bediente, einen Riegel vor. Es ist die zweite höchstrichterliche Backpfeife in nur einem halben Jahr.

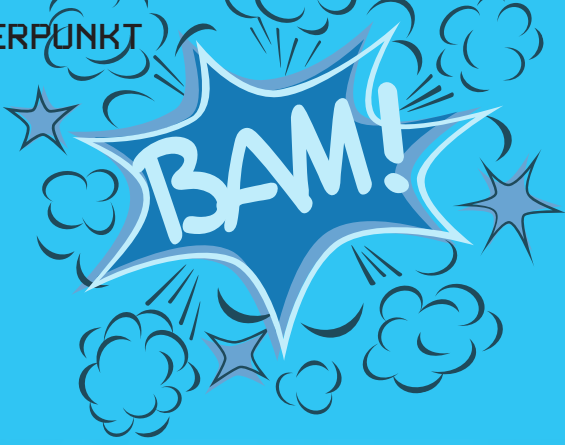
VAGE ANNAHMEN REICHEN NICHT

Die Richter in Leipzig entschieden, dass es zur Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht ausreicht, einfach nur anzunehmen, dass ein Immobilienkäufer einen Mieter verdrängen könnte. So einfach hatte es sich das Bezirksamt in Kreuzberg-Friedrichshain im konkreten Fall gemacht und auf ein „Milieuschutzgebiet“ verwiesen, was nun in dieser Form nicht mehr geht. Geklagt hatte das im konkreten Fall betroffene Immobilienunternehmen.

WIE KOMMEN WIR BLOSS WIEDER AN KOMMUNALE WOHNUNGEN?

Das Urteil beendet eine Praxis, mit der man in Berlin auf fragwürdige Weise immer wieder versuchte, die massiven Fehler der eigenen Wohnungspolitik aus der Vergangenheit ungeschehen zu machen oder zumindest abzumildern. Kommunale Wohnungsbestände, die man einst achtlos verkauft hatte, sollten nun auf kreativen Wegen wieder „zurückgeholt“ werden. Es hat eben offenbar doch einen nicht zu unterschätzenden Wert, das kommunale Wohneigentum. Wer es aus der Hand gibt, gibt auch soziale Verantwortung und direkte Einflussmöglichkeiten auf die Mietentwicklung ab, und es ist äußerst schwierig, einen solchen Schritt kapital- und gesichtswahrend rückgängig zu machen. So führt das aktuelle Urteil vielen Berlinern einmal mehr vor Augen, dass der Senat einen erheblichen Teil der Probleme auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt selbst verursacht hat.





AUF ZUM NÄCHSTEN ABENTEUER

Doch während der Hall der Ohrfeige aus Leipzig noch zu hören ist, arbeitet man in Berlin bereits frohen Mutes am nächsten wohnungspolitischen Experiment. Nach dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ will man zügig prüfen, wie der Senat eine groß angelegte Enteignung gegen Entschädigung publikumswirksam durchdrücken kann. Auch bei diesem Ansatz der Vergesellschaftung ist das Ziel, irgendwie an kommunale Wohnungsbestände zu kommen, derer man sich einst entledigt hatte, ohne die Folgen zu bedenken. Eine Expertenkommission soll jetzt Empfehlungen für den Senat erarbeiten und man darf sowohl auf die Zusammensetzung des Gremiums als auch auf die Ergebnisse gespannt sein. Berlin stehen weiter unruhige Zeiten bevor – und dem dringend benötigten Wohnungsneubau, für den es Vertrauen von Investoren braucht, wird man wohl erneut einen Bärendienst erweisen. Das wohnungspolitische Chaos in der Hauptstadt – es ist eine eindringliche Mahnung, wie wichtig und wertvoll es für eine Stadt ist, starke kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestände zu haben.

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement



Sebastian Schneider
Unternehmensberatung
Seniorberater

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

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



avestrategy.com

Büro Dresden
Schnorrstraße 70
01069 Dresden



Wir unterstützen seit 30 Jahren erfolgreich
Unternehmen bei diesen Themen:

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

Alle Leistungen aus einer Hand



Partner der Immobilienwirtschaft

www.bbt-gmbh.net



VERBANDSTAG 2021



Von Mietpreisbremse bis CO₂-Abgabe – brandaktuelle politische Themen bestimmten die Agenda des diesjährigen Verbandstags des vdw Sachsen. „Es war uns eine besondere Freude, ihn als Präsenzveranstaltung in Leipzig mit unseren Mitgliedern, Gästen und Ausstellern durchführen zu können“, so Alexander Müller, Büroleiter des vdw Sachsen. Auf der Mitgliederversammlung am Vormittag stand neben politischen Themen auch die Verbandsarbeit im Mittelpunkt. Dabei wurden auch erfolgreiche und herausragende Projekte der Mitgliedsunternehmen vorgestellt. „Am Nachmittag standen zunächst die Aussteller im Fokus, die als langjährige enge Partner der Wohnungswirtschaft mit zahlreichen Ständen vertreten waren“, so Alexander Müller. Nach einem Grußwort von Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands GdW, wurden am Nachmittag viele aktuelle Themen der Wohnungspolitik in einer Podiumsdiskussion vertieft, an der neben dem GdW-Präsidenten unter anderem auch Vertreter der Landespolitik teilnahmen. Die lebhafteste Debatte wurde von Themen wie Mietenregulierung, CO₂-Kostenverteilung und Stadt-Land-Schere bestimmt. Ein Get-together am Abend rundete den Tag ab. „Wir bedanken uns bei allen unseren Mitgliedern, ohne die diese Veranstaltung nicht möglich gewesen wäre“, so Alexander Müller. „Ein herzliches Dankeschön geht zudem an unsere Gäste, Podiumsteilnehmer und Aussteller.“

SIC21: HYBRIDER LEITKONGRESS FÜR DIGITALISIERUNG

„Real Estate goes digital – gehen Sie mit“: Unter diesem Motto stand in diesem Jahr die SIC21 – software & immobilien conference. Der Leitkongress für Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienbranche wurde von den führenden Verbänden der organisierten Wohnungswirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Hessen und Rheinland-Pfalz gemeinsam veranstaltet und fand im September in der Händel Halle in Halle an der Saale statt. Parallel zum Vor-Ort-Event konnte die Veranstaltung – wie auch bereits der Auftakt „SIC.digital“ im Juli – via Live-Stream und Social Media mitverfolgt werden.

Im Fokus der ersten Kongresshälfte standen neben brandaktuellen Aspekten des Datenschutzes vor allem neueste Trends im Bereich ERP-Systeme. „Auf dem Podium hatten

wir einen historischen Moment“, so Verbandsdirektor Rainer Seifert, der zugleich Moderator und Initiator der SIC21 war. „Die führenden ERP-Anbieter zeigten sich in der Diskussion allesamt bereit, gemeinsame Standards zu definieren. Das war ein absolutes Novum.“ Die zweite Kongresshälfte war geprägt von Innovationen rund um Digital Services für die Wohnungswirtschaft. Die Bandbreite der Themen reichte vom digitalisierten Heizungskeller mit Top-CO₂-Bilanz über neueste Entwicklungen in der Digitalisierung von Aufzügen bis zu digitalen Services im Bereich der Mieterkommunikation und des Zahlungsverkehrs mit dem Mieter. Für vielfältige Möglichkeiten des persönlichen Austauschs sorgten Diskussionsrunden, Gespräche an den haptischen und digitalen Messeständen sowie ein Get-together in der Lounge.



TKG-Novelle 2021

Kontinuität in der Partnerschaft – heute und morgen

Am 1. Dezember 2021 tritt das neue Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) in Kraft. Die Novellierung des Gesetzes beinhaltet viele Neuerungen und Anpassungen, darunter auch den Entfall der Umlagefähigkeit des TV-Dienstes über Hausverteilanlagen aus Kupfer- und Koaxialkabeln wie auch Gemeinschafts-Sat-Anlagen nach der Betriebskostenverordnung. Das TKModG setzt den Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation um, der Ende 2018 in Kraft getreten ist. Was bedeutet die Novellierung genau? Hier wesentliche Kernpunkte:

Recht auf schnelles Internet

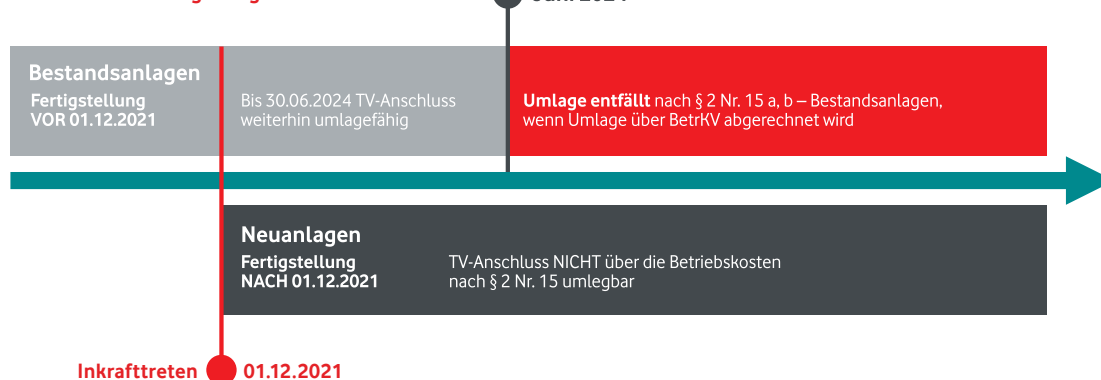
Für Verbraucher folgt aus dem TKModG das Recht auf schnelles Internet. Aller Voraussicht nach können die Bundesbürger ab Mitte 2022 bessere Festnetz-Verbindungen einfordern. Verbraucher, deren Internet-Anschluss langsamer ist als das gesetzlich vorgeschriebene Minimum, können sich also bald bei der Netzagentur beschweren, die dann die Lage prüft und ggf. Verbesserung einfordert. Für Download, Upload und Latenz – die Reaktionszeit – sollen Mindestvorgaben gemacht werden, die allerdings erst noch berechnet werden müssen. Mit der

Kabel-Glasfaser-Technologie von Vodafone sollten diese Höchstgeschwindigkeiten möglich sein. Bereits heute erreicht Vodafone in seinem bundesweiten Kabel-Glasfasernetz über 24 Millionen Haushalte, davon mehr als 23 Millionen mit Gigabit-Geschwindigkeit. Bis 2022 wird Vodafone zwei Drittel aller Deutschen mit Gigabit-Anschlüssen versorgen. Vodafone ist daher in Deutschland der Gigabit-Baumeister. Schon heute wird im Netz von Vodafone jedes Bit über 90 % via Glasfaser transportiert.

Abschaffung der Umlagefähigkeit von TV-Kosten

Aktuell werden in vielen Mehrfamilienhäusern, die über einen sog. Mehrnutzervertrag versorgt werden, die TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten abgerechnet. Das ist für viele Bewohner und auch Vermieter ein bequemer und preiswerter Weg der TV-Versorgung. Das Wichtigste für Bestandsimmobilien: Erst ab Juli 2024 können die TV-Kosten für Bestandskunden nicht mehr wie bisher auf die Mieter umgelegt werden. Für neugebaute Hausverteilnetze entfällt die Umlagefähigkeit, wenn diese erst nach dem 01.12.2021 errichtet bzw. fertiggestellt werden.

Wann fällt die Umlagefähigkeit für TV-Anschlüsse?



Was bedeutet das für die Immobilienwirtschaft?

Im Vordergrund steht für Vodafone, dass die gute TV-Versorgung der Bewohner weiterhin gewährleistet bleibt. Dafür gehen wir mit der Immobilienwirtschaft in den Dialog und finden für jeden Kunden die passende Lösung. Grundsätzlich gilt: Die bestehenden Produkte und Vertragsmodelle sind weiterhin gültig.

Auch bei Neuverträgen bzw. bei Fertigstellung der Hausverteilanlage nach dem 01.12.2021 können weiterhin Mehrnutzerverträge vereinbart werden. Die TV-Kosten können dann nicht mehr über die Betriebsnebenkosten nach § 2 Abs. 15 abgerechnet werden.

Fazit:

Die neuen Regelungen im Telekommunikationsgesetz sind äußerst umfangreich und komplex. Konnektivität bekommt einen höheren Stellenwert. Trotzdem bleibt auch die TV-Versorgung wichtig. Mit dem Kabel-Anschluss liefert Vodafone ein Produkt, das plug and play funktioniert und ohne zusätzliche Gerätschaften komfortablen TV-Genuss ermöglicht. Haushalte werden zudem vom Zugang zu schnellem Internet profitieren. Vodafone bietet bereits heute über sein Kabel-Glasfasernetz für nahezu alle Haushalte seiner Immobilienwirtschaftskunden Zugang zu Gigabit-Internet zum bezahlbaren Preis – ohne Tiefbau und Eingriff in die Gebäude. Der Ausbau mit Glasfaser bis in die Wohnungen wird dabei gemeinschaftlich und bedarfsgerecht in Abstimmung mit der Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren vorangetrieben.

Umsowichtiger ist daher das gute Zusammenspiel von Eigentümern und Netzbetreibern. Langjährige und vertrauensvolle Partnerschaften zahlen sich in diesem Zusammenhang aus. Denn nur so kann dieser von Gesetzesseite verordnete Umbruch gemeinsam erfolgreich bewältigt werden.



Fachlicher Austausch in lockerer Atmosphäre

Ganz im Zeichen der Bundestagswahl stand der diesjährige Parlamentarischer Abend, zu dem vdw Sachsen und VSWG im September wieder gemeinsam ins „Elements DELI Lounge Restaurant“ nach Dresden eingeladen hatten. Für reichlich Gesprächsstoff sorgten vor allem die Herausforderungen der Energiewende im Gebäudesektor für Vermieter und Mieter, aber auch landespolitische Themen wie die Pläne des Freistaats zur Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig sowie neue Förderrichtlinien für sozialen Wohnungsbau und Rückbau in ländlichen Regionen mit hohen Leerständen. Neben zahlreichen Vorständen, Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern von Wohnungsunternehmen sowie verschiedenen Vertretern der Landtagsfraktionen waren unter anderem Dresdens OB Dirk Hilbert, die Sächsische Staatsministerin für Kultur und Tourismus Barbara Klepsch und der Abteilungsleiter für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung Ulrich Menke der Einladung gefolgt. Das Team des vdw Sachsen bedankt sich herzlich bei allen Gästen und freut sich bereits auf ein Wiedersehen im kommenden Jahr.





WIE BETRIEBSKOSTENMANAGEMENT HILFT EINSPARPOTENZIALE AUFZUDECKEN

Eine automatisierte Erstellung und ein effektives Betriebskostenmanagement mithilfe immobilienwirtschaftlichen Softwarelösungen ist für Unternehmen ausschlaggebender Faktor, um marktgerecht zu handeln. Erfahren Sie wie Sie Ausgaben reduzieren und welche Mehrwerte Betriebskostenmanagement schafft.

JETZT E-PAPER

KOSTENLOS

HERUNTERLADEN



ODER HIER:

[HTTPS://LMY.DE/Z6YQY](https://lmy.de/z6yqy)



DROHENDE LEERSTÄNDE SCHNELL ERKENNEN UND EFFEKTIV GEGENSTEUERN

Ein ERP-System für das Immobilienmanagement ergänzt um Smart-Building-Lösungen, sind wertvolle Mittel, um dem Leerstand von Wohn- und Gewerbeimmobilien möglichst frühzeitig entgegenzuwirken. Erfahren Sie in unserem E-Paper, alles Wichtige rund um digitales Leerstandsmanagement.

JETZT E-PAPER

KOSTENLOS

HERUNTERLADEN



ODER HIER:

[HTTPS://LMY.DE/WTHBS](https://lmy.de/wthbs)

Im Zeichen des Branchennachwuchses

Wenn über die Zukunft des Wohnens gesprochen wird, dann darf eine Frage nicht vergessen werden: Wie sorgen wir dafür, dass in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch künftig genügend gut ausgebildete Fachkräfte zur Verfügung stehen? Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen investieren deshalb stark in die Ausbildung des Branchennachwuchses – und der Verband unterstützt unter anderem mit vielfältigen Seminarangeboten. Ein besonderes Highlight war auch in diesem Jahr der „Azubi-Tag“, an dem knapp 70 Auszubildende aus ganz Sachsen teilnahmen. Nach einem Grußwort von Verbandsdirektor



Rainer Seifert standen unter anderem ein Workshop zum Thema „Knigge für Auszubildende“ und eine Führung durchs Dresdner Stadtarchiv mit dem Leiter Prof. Thomas Kübler persönlich auf dem Programm. Im Rahmen des „Azubi-Tags“ hatten die Auszubildenden zudem auch die Gelegenheit, sich mit Azubis aus anderen Unternehmen persönlich auszutauschen und wertvolle neue Kontakte zu knüpfen. An einer Neuauflage im kommenden Jahr wird bereits gearbeitet.



Auf gute Nachbarschaft

Weil viele Herausforderungen für die Branche nicht an Landesgrenzen Halt machen, setzt der vdw Sachsen auch auf Zusammenarbeit und Kooperationen mit den Schwesterverbänden in anderen Bundesländern. Im September begrüßte der Verband mit Daniel Lindner und Rudolf Trainotti zwei Vertreter der Assekuranz des VdW Bayern in Dresden. Im Oktober gab es einen Gegenbesuch in Bayern. Auch mit Thüringen verbindet uns nicht nur eine gemeinsame Grenze, sondern zum Beispiel auch unsere Kampagne. Dazu gab es im Oktober in Erfurt beim vtW aus Thüringen einen Austausch, bei dem auch die beiden Vorsitzenden der zuständigen Fachausschüsse mit dabei waren. Eine wahre mitteldeutsche Allianz gab es kurz vor der Bundestagswahl bei einer gemeinsamen Pressekonferenz der wohnungswirtschaftlichen Verbände aus Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen. „Die Wohnungsmärkte sind verschieden, aber viele Herausforderungen sind ähnlich und wir können von einem intensiven Austausch und Kooperationen nur profitieren“, so Alexander Müller, Büroleiter des vdw Sachsen.



ANZEIGE

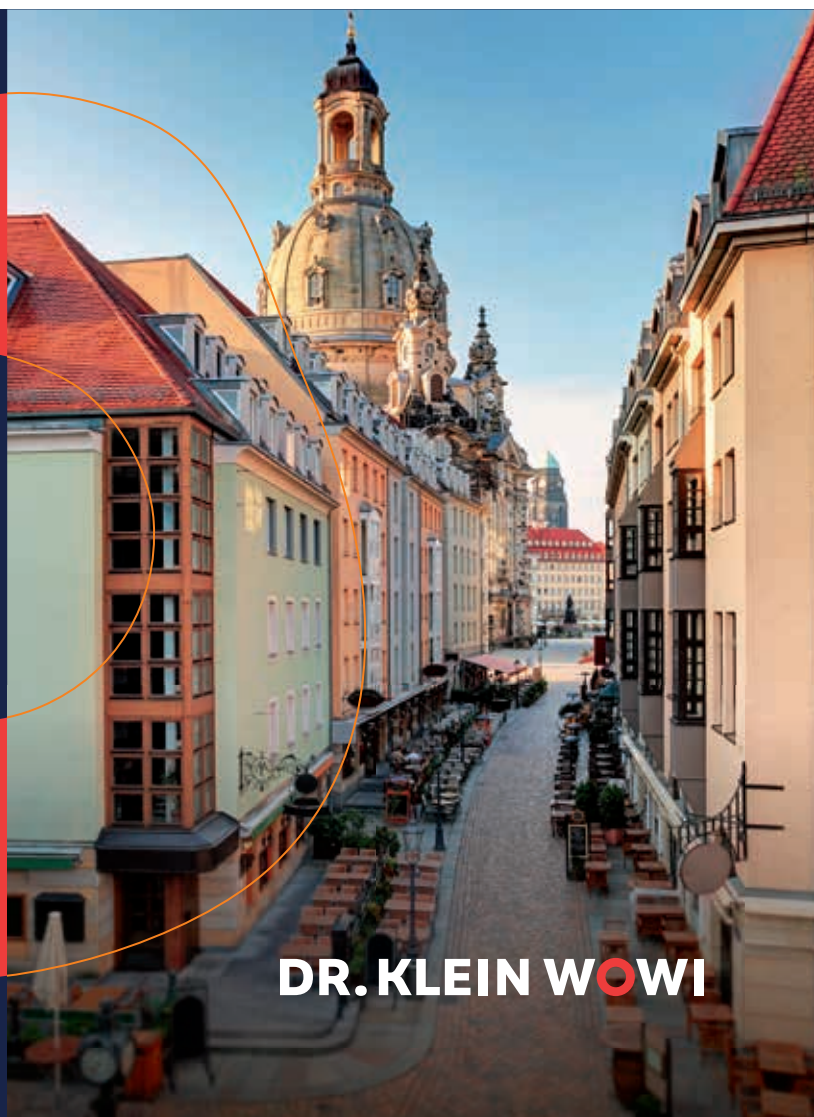
VERSICHERUNG

Stark für die Wowi. Gut für Sachsen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen – auch in Sachsen. Darum haben wir für Sie unsere Mannschaft in Dresden durch das bisherige Team der GWB weiter verstärkt. Gemeinsam gestalten wir mit persönlicher Beratung und modernster Technologie smarte Lösungen, die Ihrem Wohnungsunternehmen einen optimalen Versicherungsschutz bieten. So tragen wir dazu bei, bezahlbares Wohnen zukunftsfähig zu machen. Gestalten Sie mit uns gemeinsam Zukunft!

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI

Ein Jahr voller spannender Geschichten

Wie leistungsfähig und vielseitig die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen sind, zeigt der Verband auch über seine Social-Media-Kanäle – seit diesem Jahr noch intensiver und vielfältiger. Herausragende Neubau- und Sanierungsprojekte, soziales Engagement, Projekte der Quartiers-, Stadt- und Regionalentwicklung, sozialer Wohnungsbau, technologische Innovationen und Digitalisierung, Projekte zur Förderung der Mobilität im ländlichen Raum, Stadtumbau, Förderung von Kunst und Kultur, Sponsoring von Vereinen und vieles mehr – über all diese Facetten des Wirkens der Wohnungsunternehmen von A(dorf) bis Z(ittau) berichtet der vdw Sachsen auf Facebook, Instagram und Twitter. So bietet der Verband jedem Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit, spannende aktuelle Projekte vor Ort auch über die reichweitenstarken Kanäle des vdw Sachsen vorzustellen. Damit erfahren nicht nur interessierte Bürgerinnen und Bürger vor Ort, sondern auch Politik, Medien und Gesellschaft Tag für Tag, was es konkret bedeutet, wenn die Wohnungsunternehmen Sachsen Gesicht und Seele geben. Das Social-Media-Team freut sich bereits auf viele neue spannende Geschichten aus den Mitgliedsunternehmen. Vielleicht ja auch bald von Ihnen?

Senden Sie Ihre aktuellen Projekte an:
kommunikation@vdw-sachsen.de oder
j.buerger@myuniquate.de.

Alles Weitere übernimmt unsere Social-Media-Mannschaft. Und wer weiß: Vielleicht schafft es der Beitrag über Ihr neuestes Projekt im kommenden Jahr unter die Top 5 der meistgeklickten Posts?



„Kunst des Wohnens“
Wohnungsgesellschaft Adorf/Vogtl. mbH
PLATZ 1: Reichweite



„Fassadenprojektion“ – Wohnungsbaugesellschaft
Bergstadt Schneeberg mbH
PLATZ 1: Beitragsinteraktionen



„Debatte im Sächsischen Landtag auf Grund
der Jahrespressekonferenz des vdw Sachsen“
PLATZ 1: Impressionen



EAD Funkablesung

Heizkosten-Verbrauchserfassung ohne Betreten der Wohnung



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

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

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

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

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

Dresden

EAD Detlef Buchholz Wärmedienst

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

Freiberg

EAD Hermann Hammer GmbH

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

Leipzig

EAD Leipzig GmbH

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



**Heizkostenabrechnungsdienst
regional - innovativ - effizient**



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

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

**Ihr Partner
in Ihrer Nähe**



www.ead-heizkostenabrechnung.de

vdw Sachsen TUTORIAL

#7: Tierisch gut wohnen

MIT HANS

UND FRANZ



Hans und Franz sind inzwischen eine feste Größe beim vdw Sachsen und in der neuen Folge der „vdw-Tutorials“ nicht die einzigen Hauptakteure, denn in dieser geht es um das Zusammenleben mit den geliebten Haustieren. Natürlich fällt es Franz schwer, streng mit seinem Hund Struppi zu sein, wenn der ihn mit treuen Augen anschaut. Aber dennoch gibt es ein paar Tipps und Hinweise zu beachten, um ein

friedliches und harmonisches Miteinander für alle zu gewährleisten. Und für diejenigen, die die neue Ausgabe noch nicht gesehen haben, hier schon einmal ein kleiner Spoiler: Denn auch der schlaueste Mieter – wie unser Hans – ist nicht allwissend und kann noch etwas dazulernen. Schauen Sie also unbedingt vorbei, bei dieser oder auch einer der anderen Folgen.



ANZEIGE

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

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

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

ERFOLGREICH IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Gewinnbringende Synergien nutzen



CRM-System mit durchschlagendem Erfolg!

Intelligente Softwarelösung für Vermiet- und Kundenmanagement



Vertrieboptimierung und Kundenmanagement

Prozessoptimierung und regelmäßiges Coaching in der Wohnungswirtschaft, basierend auf 25 Jahren Erfahrung

raffiniertes Interessentenmanagement

Ticketsystem Bestandsmieter

Kontrollen & Vorgänge zum Objekt

digitale Wohnungsabnahmen und -übergaben

Analyse Prozesse

Schulung/ Coaching

Kundenbeziehungsmanagement

Optimierung Vermietung

Wir beraten Sie gern persönlich **03338 75117-0**

Weitere Informationen und Referenzen finden Sie auf unseren Webseiten

www.ivm-pro.de | www.vo-con.de

SPORT

WIE DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Kann der Verein wieder Trainings anbieten? Wird die lange geplante Veranstaltung stattfinden können? Viele Vereine und Sportveranstalter haben zwei turbulente Jahre hinter sich. Dass in diesem Jahr vieles im sportlichen Leben wieder in Gang kam, daran haben neben zahlreichen ehrenamtlichen Helfern und Unterstützern auch viele Wohnungsunternehmen einen entscheidenden Anteil.

Ein Beispiel ist die inzwischen international bekannte „O-SEE CHALLENGE“ am Olbersdorfer See, der anspruchsvollste Cross-Triathlon Deutschlands. Lange stand auf der Kippe, ob die Pandemieentwicklung die Veranstaltung überhaupt zulässt. Vergleichbare Events in Europa wurden reihenweise abgesagt, regionale Traditionsveranstaltungen ebenso. Als die Entscheidung feststand, legten sich alle ins Zeug, um einen dreimonatigen Rückstand bei der Vorbereitung aufzuholen – und in vorderster Front unterstützte die KKW Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH die Veranstalter als ein Hauptsponsor, der auch mit tollen sportlichen Erfolgen regelmäßig selbst mit vertreten ist. Mit Erfolg: Das Event war nicht nur ein Publikumsmagnet und als XTERRA-Europameisterschaft ausgetragen, das sportliche Highlight für die Region, sondern strahlte auch wieder weit über die Lausitz hinaus. Kurz nach dem Event entschied die Deutsche Triathlon Union (DTU), die deutschen Meisterschaften im kommenden Jahr zum wiederholten Mal nach Zittau/Olbersdorf zu vergeben, nachdem die Lausitz bereits mehrfach Austragungsort gewesen war. Kann es eine größere Anerkennung geben?



SPORT FREI!

FÜR BEWEGUNG SORGT

Auch im Bereich der Nachwuchsförderung sind die kommunalen Wohnungsunternehmen in vielen Orten als Unterstützer zur Stelle, so zum Beispiel in Chemnitz. Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) zeigte ihr Engagement unter anderem mit der Durchführung des jährlich stattfindenden CFC-Fußballcamps. Eine Woche lang konnten 48 Jungen und Mädchen in besonderer Atmosphäre ihre Fußball-Skills verbessern, Abzeichen erwerben und natürlich auch neue Freundschaften schließen. Besonders in Erinnerung bleiben wird den Nachwuchskickern sicherlich der Besuch bei den Profis der Männermannschaft. Bereits seit dem Jahr 2008 gibt es dieses einwöchige Trainingscamp, zu dem alle GGG-Mieter ihre Kinder und Enkel anmelden können.

In vielen anderen Städten und Gemeinden war das Engagement der Vereine und Veranstalter mit Unterstützung der kommunalen Wohnungsunternehmen ebenso groß, die Umstände der Pandemie ließen allerdings die geplanten Veranstaltungen nicht zu. So musste beispielsweise die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH ihr jährliches Beachvolleyball-Turnier absagen. Auch der WGP-Citylauf in Pirna, ein Jahres-Highlight der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, konnte nicht stattfinden. Die Organisatoren in Schneeberg und Pirna sind aber schon kräftig dabei, Neuauflagen im kommenden Jahr vorzubereiten. Damit es endlich wieder heißen kann: Sport frei!



VIER „AUFBRUCH“-HÄUSER IM LAUSITZER SEENLAND



IN HOYERSWERDA ENTSTEHT GERADE, WAS VIELE BEWOHNER LANGE FÜR UNMÖGLICH HIELTEN: EIN KOMPLETT NEU GEBAUTES WOHNQUARTIER, IN DEM DIE MIETINTERESSENTEN SCHLANGE STEHEN. ES HERRSCHT AUFBRUCHSSTIMMUNG IN EINER STADT, DIE SO VIELE JAHRE VON DÜSTEREN BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN UND NIEDERGANGSSZENARIEN WIE GELÄHMT SCHIEN.

„Neubau“ – wenn dieser Begriff in Hoyerswerda fällt, dann haben viele Menschen auch heute noch zuerst die typischen Plattenbauten vor Augen, die man seit DDR-Zeiten gern so nannte. Wirkliche Neubau-Projekte waren in Hoyerswerda lange Zeit kaum ein Thema – zu sehr war die Stadt nach der Wende mit den dramatischen Rückgängen der Einwohnerzahlen und dem Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen beschäftigt. Doch das ändert sich jetzt – und eine treibende Kraft dabei ist die städtische Wohnungsgesellschaft, die mit einem überaus erfolgreichen Neubau-Projekt gerade Zäsuren setzt.

EIN PARADIGMENWECHSEL, DER ZEICHEN SETZT

In der Hoyerswerdaer Neustadt, genauer gesagt im WK V, entsteht gerade Stück für Stück der „Wohnpark Lausitzer Seen“. Für vier Millionen Euro lässt die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda hier vier neue Stadthäuser mit modernstem Standard bauen und läutet damit einen Paradigmenwechsel ein. Es ist das erste große Neubau-

projekt des kommunalen Wohnungsunternehmens seit der Wende. Gerade wurde „Haus Silbersee“, das dritte der insgesamt vier Häuser, an die neuen Bewohner übergeben – und wieder herrscht sofort Vollvermietung, wie auch in den beiden schon fertiggestellten Häusern. Das vierte Haus „Bernsteinsee“ soll im kommenden Jahr eröffnet werden und hat ebenfalls schon eine lange Liste an Mietinteressenten. War dieser Erfolg absehbar?

Als Geschäftsführer Steffen Markgraf die Pläne für das Neubau-Quartier vor einigen Jahren erstmals vorstellte, war manche Reaktion noch eher skeptisch. In einer Stadt mit Bevölkerungsrückgang und Leerstand neu bauen? Wo sollen die Mieter dafür herkommen? Doch Steffen Markgraf ließ sich nicht beirren. „In einer zukunftsgerichteten Stadt braucht es neben Rückbau und vielfältigen Sanierungen auch



modernen Neubau, der neue Zielgruppen erschließt, neue Wohnformen in einem kleineren Quartier ermöglicht, neueste Anforderungen besser und kostengünstiger erfüllen kann als jede Sanierung und zudem ein klares Signal des Aufbruchs sendet“, sagt er. „Davon war ich von Anfang an fest überzeugt.“

DIE STRATEGIE GEHT AUF

Um das Projekt zum Erfolg zu führen, musste es jedoch richtig angegangen werden. Das Unternehmen analysierte den Markt genau, um die richtigen Angebote zu konzipieren, wählte das Grundstück mitten im Zentrum der Neustadt mit Bedacht aus, ließ sich bei der Bezeichnung der Häuser vom Lausitzer Seenland inspirieren, setzte mit der Umsetzung in Jahresscheiben – ein Haus pro Jahr – einen realistischen Zeitrahmen und beauftragte einen erfahrenen Generalübernehmer aus der Region, der mit langfristig gesicherten Verträgen für Zuverlässigkeit und Preisstabilität sorgte. „Trotz Corona und explodierender Baukosten liegen wir sowohl im Zeit- als auch im Budgetplan“, so Steffen Markgraf. „Und die Vermietungssituation hat unsere Erwartungen sogar noch übertroffen.“ Es zeigt sich: Die neuen Wohnungen sprechen tatsächlich Zielgruppen an, die das Unternehmen mit seinen Bestandswohnungen nicht oder nur schwer hätte erreichen können.

Die Strategie geht also voll auf.

NÄCHSTES HIGHLIGHT BEREITS IN PLANUNG

Während der Wohnpark wächst und gedeiht, beschäftigt man sich bei der Wohnungsgesellschaft inzwischen bereits mit dem gegenüberliegenden Grundstück. Auch hier wird etwas Besonderes entstehen: ein großer Abenteuerspielplatz für alle Altersgruppen, der das Thema Seenland aufgreift und Familien aus der ganzen Stadt und Region anlocken soll. „Auch bei diesem Projekt setzen wir neue Zäsuren“, sagt Steffen Markgraf. „Statt eines normalen Durchschnittsspielplatzes, den man schon hundertmal gesehen hat, wollen wir ein echtes Highlight schaffen und werden insgesamt 300.000 Euro investieren.“ Fördermittel von Bund, Land und Stadt wurden gerade genehmigt. So können sich nicht nur die neuen Mieter im „Wohnpark Lausitzer Seenland“ schon jetzt auf einen weiteren Neubau in Hoyerswerda freuen, von dem die Stadt und die ganze Region profitiert.



SOZIALER WOHNUNGSBAU: EUROPA BLICKT AUF LEIPZIG

DREI RICHTFESTE IN NUR FÜNF WOCHEN: DIE LWB TREIBT DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN LEIPZIG MIT HOHEM TEMPO VORAN. INZWISCHEN IST AUCH DER EUROPAPARAT AUFMERKSAM GEWORDEN UND UNTERSTÜTZT DAS ENGAGEMENT AUF BESONDERE WEISE.



Als am 8. Oktober in Leipzig die Richtkrone über der Großbaustelle an der Saalfelder Straße hochgezogen wird, hat das fast schon etwas von einem Déjà-vu: Bereits zum dritten Mal in nur wenigen Wochen feiert die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Richtfest und setzt ihre Wohnraumoffensive damit in beeindruckendem Tempo fort.

„WIRKSAMSTES MITTEL, UM MIETANSTIEG ZU BREMSEN“

Insgesamt 424 geförderte Wohnungen und zwei Kitas entstehen aktuell auf drei großen Baustellen. Weitere 353 neue Wohnungen hatte das kommunale Unternehmen bereits zum Jahreswechsel 2020/21 fertiggestellt. „Bauen, bauen und nochmals bauen: Das ist das wirksamste Mittel, um den Anstieg der Mieten zu bremsen“, bringt Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung den Hauptansatz auf den Punkt, mit dem die Messestadt das Wohnen auch in Zukunft bezahlbar halten will. Die kommunale Wohnungsgesellschaft geht dabei voran – insbesondere im sozialen Wohnungsbau.

Das Großprojekt in der Saalfelder Straße ist dabei gleich in mehrfacher Hinsicht ein besonderes für die LWB. Zum einen ist es mit einer Investitionssumme von 60 Millionen Euro das größte Vorhaben. „Es handelt sich um sechs Baukörper mit 18 Hauseingängen“, erläutert Klaus Hoch-

tritt, Geschäftsführer Wohnungswirtschaft und Bau bei der LWB. „Damit komplettieren wir das Dunckerviertel aus den 50er Jahren, in dem die LWB bereits mehr als 600 Wohnungen saniert hat.“

UNTERSTÜTZUNG AUS PARIS

Das Projekt profitiert auch von einer speziellen Partnerschaft der LWB mit der Entwicklungsbank des Europarates, der Council of Europe Development Bank (CEB). „Deutschlandweit ist die LWB das zweite kommunale Wohnungsunternehmen, welches aufgrund seines sozialen Engagements direkt durch die CEB gefördert wird“, so Kai Tonne, Geschäftsführer Finanzen und Vermögenssteuerung der LWB. „Erst vor wenigen Wochen wurde der Kreditrahmen auf 200 Millionen Euro verdoppelt.“ Dieses Geld soll auch weiterhin in geförderte Wohnungen fließen. „Die LWB bereitet derzeit für acht Standorte Neubauprojekte mit etwa 800 Wohnungen vor.“

Das groß angelegte Neubauprogramm für Leipzig wird also auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. Die LWB leistet damit, unterstützt vom Freistaat als Fördermittelgeber, einen entscheidenden Beitrag, um das Wohnen für alle Schichten bezahlbar zu halten.





ARCHITEKTEN + INGENIEURE

IHR PARTNER FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT
SANIERUNG UND NEUBAU



KONTAKT

0351 454590
www.igc-online.de

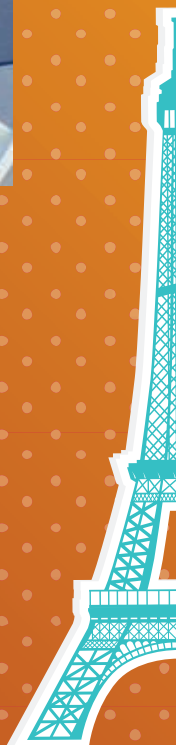
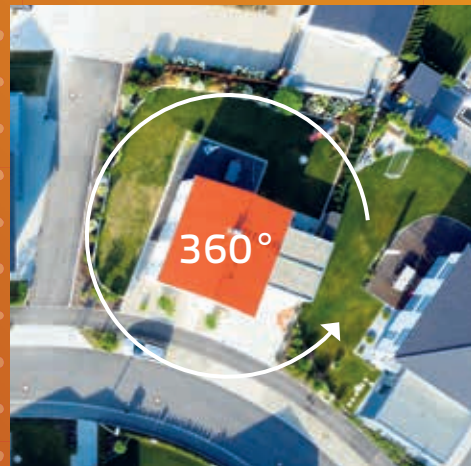
BGH-URTEIL: DÄMMEN BIS IN NACHBARS GARTEN?

Ein skurriler Streit um eine Dämmschicht hat es jetzt bis vor den Bundesgerichtshof geschafft. Die Richter hatten die Frage zu beantworten, ob ein Nachbar es dulden muss, wenn an einem Mehrfamilienhaus direkt an der Grundstücksgrenze eine Außendämmung aufgebracht wird, die dann naturgemäß ein kleines bisschen in das Nachbargrundstück hineinragt. Ein klares Ja dazu vom BGH: Entsprechende Regeln der Länder sind mit dem Grundgesetz vereinbar. Es muss sich jedoch um eine nachträgliche Dämmung an einem Bestandsgebäude handeln und der Überbau darf 25 Zentimeter nicht überschreiten. Zur Begründung führte der BGH unter anderem an, dass die energetische Gebäudesanierung mit Blick auf den Klimaschutz im allgemeinen Interesse liege.



FLEXIBLER AUSBLICK: DREHBARES WOHNHAUS SORGT FÜR FURORE

Weil seine Frau immer wieder mit dem Ausblick unzufrieden war, hat ein Mann in Bosnien jetzt ein drehbares Wohnhaus gebaut. Per Knopfdruck wird die Immobilie mobil und rotiert um die eigene Achse. Dabei sind unterschiedliche Geschwindigkeiten möglich: Im langsamsten Modus dauert die 360-Grad-Drehung 24 Stunden, in der schnellsten Stufe nur 22 Sekunden. Die Drehkonstruktion soll unter anderem aus Rädern von alten Militärtransportern und Elektromotoren konstruiert worden sein. Bauzeit: 6 Jahre. Nach der Fertigstellung haben nun die ewigen Umbauarbeiten ein Ende, mit denen der Mann seiner Frau ihre immer wieder neuen Ausblick-Wünsche erfüllen wollte (oder musste). Wir lernen: Wer immobilientechnisch den Dreh raus hat, kann auch Ehestreitigkeiten erfolgreich vorbeugen.



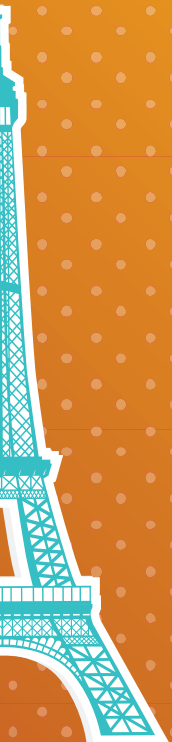
MIETPREISBREMSE: HAMBURG UND BREMEN VORERST GESCHEITERT

Mit einem neuen Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse sind Hamburg und Bremen im Bundesrat vorerst abgeblitzt. Zur letzten Sitzung im November wurde der Entwurf kurzfristig von der Tagesordnung gestrichen. Die beiden Bundesländer wollen erreichen, dass es künftig weniger Möglichkeiten gibt, die Mietpreisbremse zu umgehen. Deshalb fordern sie unter anderem, dass ein Zuschlag für die Möblierung extra zur Nettokaltmiete ausgewiesen werden muss und kurzzeitige Kettenmietverträge künftig unterbunden werden. Die Initiative ist nun vertagt, aber noch nicht begraben. Sie kann auf Antrag neu im Bundesrat eingebracht werden.



METROPOLEN: WOHNUNGSMARKT BERUHIGT SICH

Der Trend steigender Mieten in deutschen Großstädten hat ein Ende, die Lage stabilisiert sich. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle Studie von Immowelt, in der quartalsweise die Angebotsmieten auf dem Portal analysiert und verglichen werden. Ergebnis: In sechs der 14 Großstädte über 500.000 Einwohner stagnierten die Preise, darunter München und Hamburg. In Frankfurt, Dortmund und Stuttgart sanken die Angebotsmieten sogar um jeweils rund ein Prozent. Nur noch fünf Städte, darunter Düsseldorf und Köln, verzeichneten leichte Steigerungen zwischen ein und zwei Prozent. Im letzten Vergleich waren es noch acht Städte mit einem Plus gewesen. Zu den mit Abstand günstigsten Städten unter allen deutschen Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern zählen der Studie zufolge übrigens Leipzig (6,57 €/m²) und Dresden (6,80 €/m²). Während die Studienautoren ausdrücklich von einem „niedrigen Preisniveau“ in den beiden ostdeutschen Metropolen sprechen, prüft der Freistaat gerade die Einführung einer Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig.



AND THE WINNER IS ...

JÄHRLICH KÜRT DER VDW SACHSEN DIE DREI BESTEN AZUBIS DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT. „VDW AKTUELL“ STELLT DIE PREISTRÄGER VOR.

So richtig kann Lukas Köthe es noch nicht glauben, als er seinen Abschluss zum ersten Mal in den Händen hält. „Die drei Ausbildungsjahre sind wie im Fluge vergangen“, sagt der 20-Jährige, der in diesem Jahr seine Ausbildung bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) abgeschlossen hat und dabei so hervorragende Leistungen vorweisen kann, dass er zu den drei besten Azubis aus den Reihen der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen gehört. „Es war für mich eine erfahrungsreiche, spannende, aber auch anstrengende Zeit – in der Berufsschule wie auch auf Arbeit“, resümiert er und man ahnt, dass die Corona-Krise auch ihm während seiner Ausbildung viel abverlangt hat. „Rückblickend bin ich stolz und freue mich, nun als drittbester Auszubildender der Wohnungswirtschaft vom vdw Sachsen geehrt zu werden. Besonders dankbar bin ich der WGP für den umfassenden Einblick ins Unternehmen und die Wohnungswirtschaft. Dies und das hohe Maß an Verantwortung, welches mir in der Ausbildung in die Hände gelegt wurde, waren die Grundpfeiler für den guten Abschluss.“

Auch Sarah Kaspritzki hat es geschafft: Mit einem Top-Ergebnis erreichte sie am Ende Platz 2 im vdw-Ranking der besten Auszubildenden. Der Weg zur richtigen Lehrstelle war für sie zunächst allerdings kurvenreich. „Im Jahr 2018 habe ich nach anfänglichen Schwierigkeiten in der Findung des richtigen Berufsweges meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der LWB begonnen“, erinnert sie sich. „Den erst geplanten Weg, ein duales Studium der Immobilienwirtschaft zu beginnen, habe ich nach einem sehr anregenden Gespräch auf der Stuzubi-Messe in Leipzig mit meiner künftigen Ausbildungsbetreuerin verworfen. Jetzt kann ich sagen, es war die beste Ent-

scheidung. Bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft habe ich die beste Förderung und auch Förderung erhalten, um meine Ausbildung mit diesem Ergebnis abzuschließen und nun eine solche Ehrung zu erhalten. Dafür bin ich allen Beteiligten sehr dankbar. Ich freue mich nun auf neue Herausforderungen und Aufgaben, die der Arbeitsalltag als Immobilienkauffrau mit sich bringt.“

In diesem Alltag bereits angekommen ist Julian Knoll. Auf der Teamseite der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft (SWG Freiberg) ist sein Foto vom Bereich „Auszubildende“ direkt ins „Team Mieterservice“ gewandert. Kein Wunder: Julian Knoll ist mit seinem 1,0-Abschluss der beste Azubi des Jahres – und die SWG Freiberg gibt ihn so schnell nicht mehr her. „Mir gefällt vor allem die Vielfalt der Aufgaben“, sagt Julian Knoll. „Ich mache Außentermine und bin draußen im Bestand unterwegs, betreue die Kunden direkt vor Ort und arbeite auch im Büro am Computer. Das ist eine schöne Mischung. Die SWG als Ausbildungsunternehmen hat mich immer gut begleitet und ich durfte in allen Abteilungen viel lernen. Ich freue mich sehr, hier bleiben zu können, und bin gespannt auf die Zukunft.“

Und nun ist für alle Azubis, die im kommenden Jahr ihre Prüfung ablegen, die große Chance gekommen, vielleicht eine der nächsten Auszeichnungen abzustauben. Das Erfolgsrezept dafür? Vielleicht reicht es schon, diesen klei-

nen, aber feinen Ratschlag von Lukas Köthe aus Pirna zu befolgen: „Seid motiviert, zeigt Interesse und macht aus eurer Arbeit mehr als nur einen ‚9 to 5‘-Job. Wer dranbleibt, hinterfragt und Eigeninitiative zeigt, hat seinen Erfolg selbst in der Hand, auch im weiteren Berufsleben.“



01. BIS 03.02.2022

REGIONALKONFERENZEN



Auch im kommenden Jahr sind im Februar wieder die Regionalkonferenzen des vdw Sachsen für die drei sächsischen Regierungsbezirke geplant. Über diesen Weg ist es möglich, auf regionale Bedürfnisse der Mitgliedsunternehmen spezifischer eingehen zu können und aktuelle Themen mit den Geschäftsführer/innen und Vorständen konstruktiv zu diskutieren. Wir freuen uns auch 2022 auf einen hoffentlich persönlichen Austausch.

26. UND 27.04.2022

MULTIMEDIATAGUNG



Die mitteldeutschen Verbände laden 2022 zur inzwischen 6. Multimediataagung ins Maritim Hotel nach Magdeburg ein. Unter dem Motto „Smart wohnen! Vernetzt leben!“ wird es viel aktuelles Know-how zu Themen wie zukunftssichere Netze, Smart Metering oder Elektromobilität geben. Zusätzlich dazu kann man sich den Webinar-Termin im Vorfeld am **19.01.2022** schon einmal im Kalender eintragen.

07. UND 08.04.2022

MANAGEMENT FORUM



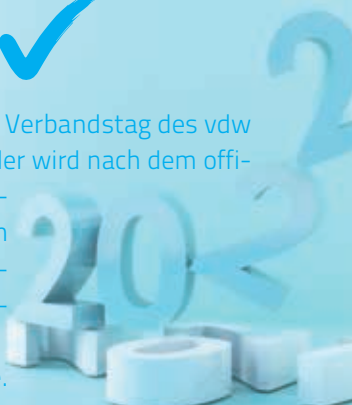
Save the date: Leider konnte das „Management Forum“ nicht wie geplant im Dezember 2021 stattfinden, aber ein neuer Termin in Riesa steht bereits. Alle genauen Informationen, natürlich auch zum Programm, erhalten Sie in Kürze unter www.vdw-sachsen.de.

13.07.2022

VERBANDSTAG



Im malerischen Radebeul wird der nächste Verbandstag des vdw Sachsen stattfinden. Die Gäste und Mitglieder wird nach dem offiziellen Teil der Tagesordnung auch hier wieder ein facettenreiches Rahmenprogramm erwarten, welches ebenfalls viele Möglichkeiten zum Austausch über spannende wohnungswirtschaftliche Themen bietet. Wir freuen uns bereits jetzt auf Ihre Teilnahme.



ANZEIGE



WIR zeigen den Verbrauch online an.

SIE halten Ihre Mieter EED-konform auf dem Laufenden.



Wir machen Ihnen die unterjährige Verbrauchsinformation gemäß EED-Vorgaben einfach: Techem Smart System überträgt alle benötigten Daten sicher verschlüsselt gemäß DSGVO. Dann erstellen wir automatisch rechtskonforme Verbrauchsinformationen, die Ihren Mietern beim Energiesparen helfen. **Steigen Sie jetzt um: techem.de**

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



HEUTE SCHON EIN BILD VON MORGEN ZEICHNEN.

WIR MACHEN DIE ZUKUNFT FÜR SIE SICHTBAR.

DR. WINKLER

Beratung für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

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