

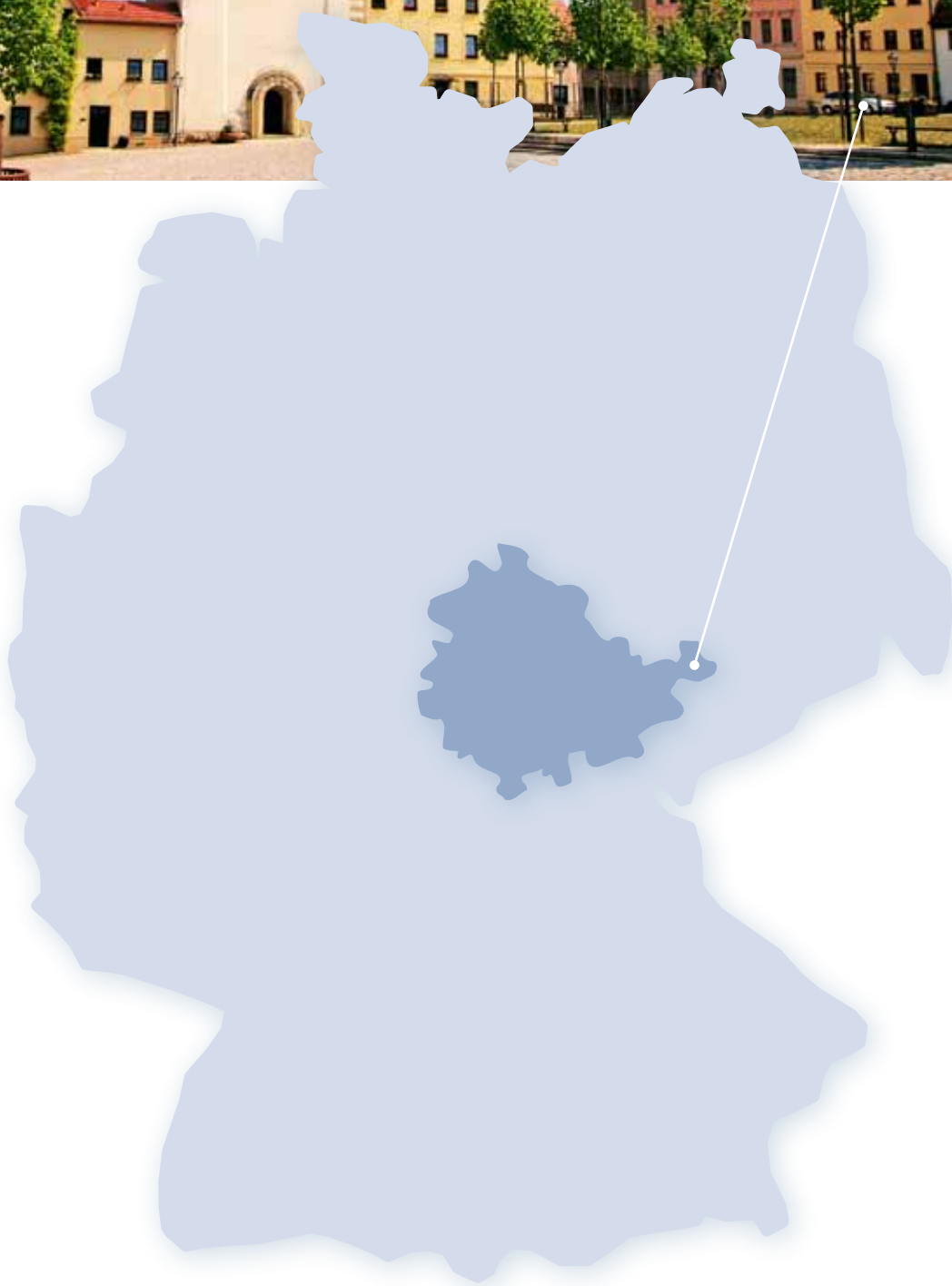
Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	3
<i>1. Beratung und Interessenvertretung – der vtW.</i>	4
1.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft	4
1.2 Wohnungswirtschaft – Branche mit strategischer Weitsicht	7
1.3 Stadtumbau	9
1.4 Aktuelle Rechtsfragen	13
1.5 Informationen und Erfahrungsaustausch	17
1.6 Energiepolitik	25
1.7 Bau/Technik	28
1.8 Multimedia	29
1.9 Daten und Fakten	30
<i>2. Prüfung und Beratung – eine untrennbare Einheit für ptw. und DOMUS AG</i>	32
<i>3. Jahresabschluss des vtW. per 31.12.2010</i>	36
<i>4. Jahresabschluss des ptw. per 31.12.2010</i>	39
<i>5. Schulung und Weiterbildung – die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.</i>	42
<i>6. TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH</i>	43
<i>7. udw. – Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V.</i>	44
<i>8. wms – Wohnmedia Service GmbH</i>	45
<i>9. DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH</i>	46
<i>10. Organigramme</i>	48
10.1 Struktur des vtW.	48
10.2 Struktur des ptw.	50
10.3 Gremien des vtW.	52
10.4 Gremien des ptw.	53
10.5 Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüsse, Arbeitsgruppen des vtW.	54
10.6 Thüringer Vertreter beim GdW	63



Nikolaikirchhof
in Altenburg

(Foto:
SWG Alten-
burg mbH)



Vorwort

Mit dem Geschäftsbericht 2010/2011 möchten wir aktuell über die Arbeit der Thüringer Verbände für den Zeitraum seit dem letzten Verbandstag im Oktober 2010 informieren.

Der Bericht wird erstmals mit der Erfurter Werbeagentur „Kleine Arche“ gestaltet und ist auf Recyclingpapier gedruckt. Über Hinweise zur weiteren Verbesserung, aber auch zur Akzeptanz wären wir außerordentlich dankbar.

In diesem Jahr wollen wir mit einer Referenz an Ostthüringen unsere Mitgliederversammlungen in Altenburg durchführen. Wir freuen uns schon jetzt auf den Besuch in dieser schönen Residenzstadt und möchten unseren drei Mitgliedsunternehmen recht herzlich danken, die uns mit einer Vielzahl von Fotos zur Illustration dieses Geschäftsberichtes unterstützt haben. Ebenso gilt unser Dank der Stadtverwaltung Altenburg sowie der Altenburger Brauerei GmbH für die Unterstützung bei der Durchführung unseres Verbandstages.

Die Bundesregierung hatte zur Untersetzung des im Koalitionsvertrag enthaltenen Prüfungsauftrages zum Stadtumbau in Ostdeutschland ein Gutachten ausgearbeitet und damit die empirica beauftragt. Für Thüringen waren die Altenburger Mitgliedsunternehmen bei der Recherche vor Ort beteiligt.

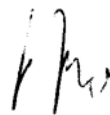
Nicht nur die Notwendigkeit der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms, sondern insbesondere die zentrale Bedeutung der Lösung der Altschuldenfrage konnte durch das Gutachten herausgearbeitet werden.

Leider stehen die politischen Weichenstellungen der Bundesregierung dazu noch aus, sodass die damit verbundenen Forderungen der Branche in Altenburg erneut auf der Tagesordnung stehen.

Im Geschäftsbericht werden aber auch die anderen, nicht minder wichtigen, Schwerpunkte der Beratung und Interessenvertretung aufgeführt. Ebenso kann zum Jahresabschluss beider Thüringer Verbände berichtet werden. Die Tochterunternehmen und die verbundenen Gesellschaften informieren mit ihren Dienstleistungsangeboten an die Mitgliedsunternehmen im Bericht ergänzend.

Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle ganz herzlich bei den Gremien beider Verbände und bei den Geschäftsführungen der verbundenen Unternehmen für die Arbeit und Unterstützung bedanken. Auch gilt unser Dank allen Mitgliedern der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften, die in den Thüringer Verbänden aber auch im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Arbeit unterstützen.

Erfurt, im September 2011



Hans-Joachim Ruhland



Jürgen Elfrich (WP)

– Vorstand –

1. Beratung und Interessenvertretung – der vtw.

1.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

Konjunkturelle Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Mit 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt. Das preisbereinigte BIP war in 2009 um – 4,7 % eingebrochen. Ähnlich verlief die Entwicklung in Thüringen. Das Thüringer BIP stieg um 3,7 % (preisbereinigt um 3,0 %) im Vergleich zum Jahr 2009, auf 49,9 Mrd. Euro im Jahr 2010.

Bemerkenswert war, dass im Jahr 2010 die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen. Laut Statistischem Bundesamt wurde insbesondere in Ausrüstungen deutlich mehr investiert. Aber auch die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,5 %, die staatlichen sogar um 2,2 %.

In Bezug auf die Verbraucherpreise in Deutschland setzte sich im Jahr 2010 ein moderater Anstieg fort. Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 %. Die Jahresteuersatzrate in 2010 wurde maßgeblich durch Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt. Deutlich stärker stiegen die Verbraucherpreise in den ersten Monaten des Jahres 2011, seit Februar liegt der monatliche Anstieg über der 2-Prozent-Marke.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat nach dem Krisenjahr 2009 von der konjunkturellen Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2010 deutlich profitiert. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich 2010 und 2011 erhöht. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 % (Westdeutschland: 6,6 %, Ostdeutschland: 12,0 %).

Die Zahl der Arbeitsstunden, die jeder Erwerbstätige im Durchschnitt leistete, erhöhte sich in nahezu allen

Wirtschaftsbereichen. Resultierend daraus stiegen die Bruttolöhne und –gehälter im Jahr 2010 um 2,7 %. Das verfügbare Einkommen der Haushalte wuchs um 2,6 %. Der Anstieg der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte fiel mit + 2,4 % etwas niedriger aus.

Konjunkturaussichten

Nach dem gravierenden Konjunkturinbruch im Winter 2008/2009 im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise konnten im Verlauf des Jahres 2009 eine leichte wirtschaftliche Erholung, im Jahr 2010 ein kräftiges und 2011 ein noch deutlicheres Wachstum verzeichnet werden. Dieses wird sich nach Ansicht der führenden Wirtschaftsinstitute und auch nach Einschätzung der Bundesregierung fortsetzen. Für 2011 rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum um 2,6 %, für 2012 immerhin noch mit 1,8 %.

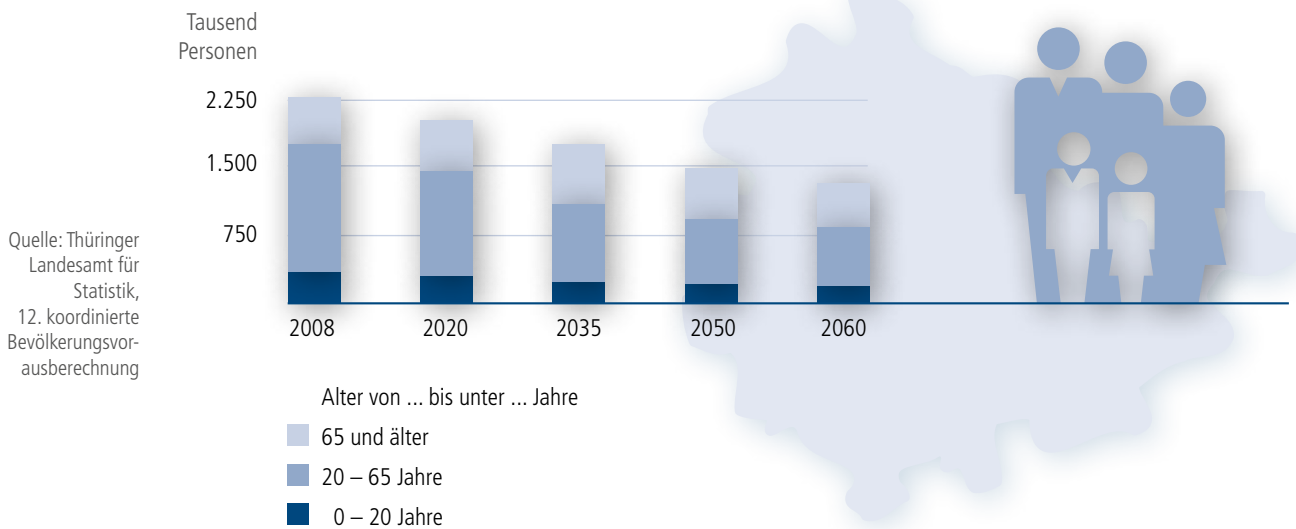
Demografischer Wandel

In den letzten Jahren stehen Geburtenrückgang, Alterung und schrumpfende Bevölkerung fast täglich im Fokus des medialen Interesses. Real ist der Freistaat Thüringen seit vielen Jahren von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. Laut Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik hatte der Freistaat am 31.12.2010 2.235.025 Einwohner. Damit verringerte sich die Bevölkerungszahl 2010 um rund 14.857 Personen bzw. knapp 0,7 %.

Der Einwohnerrückgang resultierte aus einem Wanderungsverlust von 5.700 Personen sowie einem Sterbefallüberschuss von annähernd 9.200 Personen. Täglich verlor Thüringen in diesem Zeitraum durchschnittlich 41 Einwohner, darunter 22 Frauen.

Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar, vielmehr wird sie sich noch verschärfen. Die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung untermauert hier die Ergebnisse der vorangegangenen Berechnungen. Der Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und die gleichzeitig stark steigende Zahl älterer Menschen stellen nicht nur die Wirtschaft in Deutschland und die sozialen Sicherungssysteme vor große Herausforderungen. Verliefe diese Entwicklung zunächst schleichend, so wird sie immer offensichtlicher. Besonders betroffen sind die neuen Bundesländer mit

Entwicklung der Thüringer bis 2060



Bevölkerungsrückgängen bis zum Jahr 2030 von 10,5 % in Brandenburg, bis zu 21,2 % in Sachsen-Anhalt. Thüringen muss wahrscheinlich einen Rückgang von 18,7 % verkraften. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsrückgang im Vergleich zum Jahr 2008 um 425.000 Einwohner.

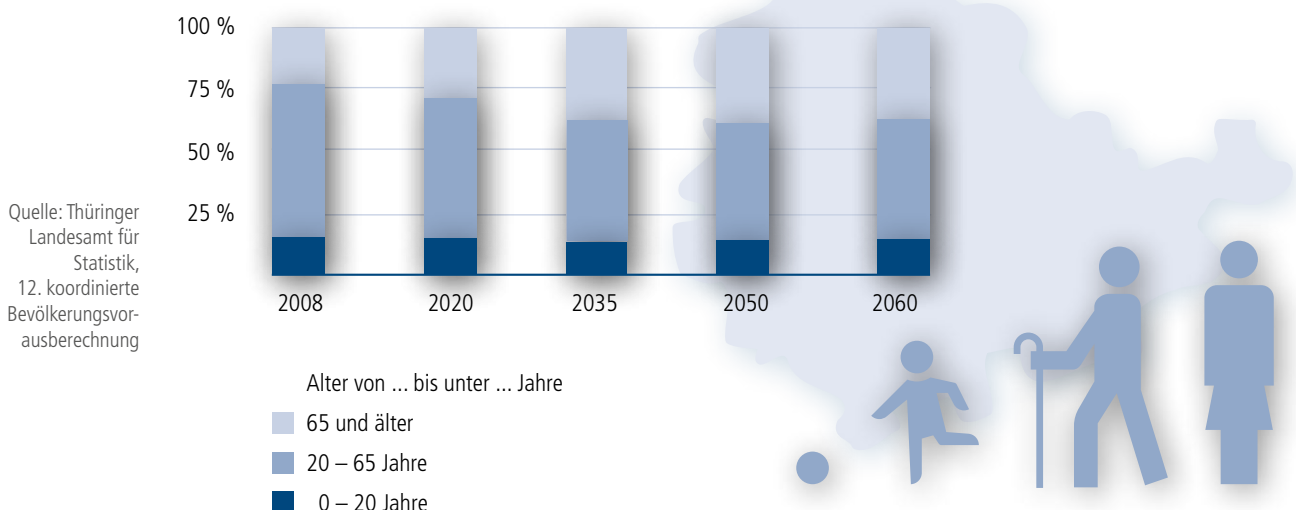
Besonders stark nimmt der Anteil der potenziell berufstätigen Bevölkerung ab, d.h. die Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen. Bis zum Jahr 2050 wird der Anteil der über 65-Jährigen steigen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der 20- bis unter 65-Jährigen kontinuierlich ab, d.h. immer weniger Erwerbstätige müssen für immer mehr Rentner aufkommen. Der Anteil der unter 20-Jährigen bleibt über die Jahre hinweg relativ konstant. Da aber

die absolute Anzahl der Bevölkerung zurückgeht, ist die Anzahl der unter 20-Jährigen ebenfalls kontinuierlich weiter rückläufig.

Es nimmt aber nicht nur die Gruppe der bis zu 20-Jährigen ab. Bis zum Jahr 2060 verringern sich – bis auf eine – alle Altersgruppen, besonders stark die Gruppe der 20- bis 65-Jährigen. Nur eine einzige Altersgruppe wird sich im Vergleich der Jahre 2008 und 2060 deutlich erhöhen, sogar nahezu verdoppeln, die der 80-Jährigen und älteren Mitbürger. Die Gruppe der 70- bis 80-Jährigen wird sich geringfügig verkleinern.

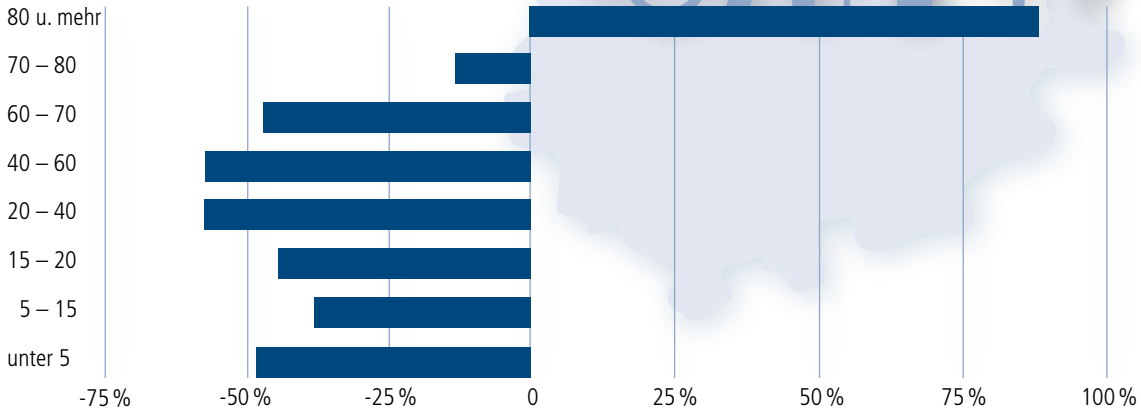
Zu beachten ist, dass 80-Jährige und Ältere eine deutlich intensivere medizinische Betreuung, teils auch

Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung



Veränderung ausgewählter Altersgruppen 2060 zu 2008

Alter von ... bis unter ... Jahre



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 12. koordinierte Bevölkerungsvor-ausberechnung

Pflegeleistungen benötigen. Die Anzahl der Demenzerkrankten wird gravierend steigen. Schon jetzt ist es dringend notwendig, hier gegenzusteuern, indem sich die Sozialsysteme den künftigen Herausforderungen stellen und ein Umbau des Sozialstaates dahingehend erfolgt, dass langfristig die notwendigen Leistungen erbracht werden können.

Für die Wohnungswirtschaft, für die Nachfrage nach Wohnraum, ist allerdings nicht primär die Entwicklung der Bevölkerung allgemein entscheidend, sondern die Entwicklung der Anzahl der Haushalte sowie deren Struktur. Der Umfang des Bevölkerungsrückgangs in den neuen Ländern ist aber derart gravierend, dass er schon längst nicht mehr durch die Tendenz zu kleineren und damit mehr Haushalten ausgeglichen wird.

Bis zum Jahr 2030 wird in allen neuen Bundesländern die Zahl der Privathaushalte deutlich zurückgehen. In besonderem Maße wird Sachsen-Anhalt mit einem Rückgang von 15 % betroffen sein, Thüringen liegt mit einem

Rückgang im Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2009 um 13 % nur wenig darunter. Dies bedeutet langfristig gesehen auch 13 % weniger nachgefragte Wohnungen. Gleichzeitig verändert sich aber auch die Nachfrage nach Wohnungen, da zum einen die Anzahl der älteren Mitbürger im Vergleich zu den erwerbstätigen Mitbürgern deutlich steigen wird, zum anderen setzt sich der Trend der weiteren Singularisierung der Haushalte fort.

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Für die Wohnungsunternehmen hat die demografische Entwicklung langfristige Folgen. Zwar konnten die Leerstandsquoten durch eine intensive Beteiligung am Stadtumbau und vielfältige Rückbauten deutlich gesenkt werden. In vielen Kommunen entsteht derzeit sogar der Eindruck eines entspannten Wohnungsmarktes. Teils fehlen besonders nachgefragte Wohnungen. Dies ist aber im übertragenen Sinne die „Ruhe vor dem Sturm“. Die Zahlen sind eindeutig. Auch wenn einzelne



Spielplatz
An der Glashütte,
WAG Altenburg

Städte davon ausgehen, dass die Bevölkerung anwachsen wird, so ist dies im Vergleich gesehen eher gering.

Steigen wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, insbesondere im preiswerten Segment, da die Einkommen in den neuen Bundesländern – und in diesem Zusammenhang auch die Renten – deutlich unter den Werten in den alten Bundesländern liegen. Es zeichnet sich eine nahezu flächendeckende Altersarmut aufgrund der unterbrochenen Erwerbsbiografien und des niedrigen Lohnniveaus ab.

Diese drohende Altersarmut ist kein imaginäres Schreckgespenst. Für viele ältere Mitbürger ist sie bereits Realität. Auch liegt der Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II – umgangssprachlich Hartz IV genannt – an der Bevölkerung in den neuen Bundesländern über dem Anteil in den alten Ländern. Daran wird sich auch in absehbarer Zeit nur wenig ändern. Zwar wird allerorten vom wirtschaftlichen Aufschwung gesprochen, der einfache Arbeiter in den neuen Bundesländern merkt davon aber wenig.

Waren im Jahr 2009 rund 75 % der Haushalte im Freistaat Thüringen Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie 25 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte, so werden es im Jahr 2030 bereits 82 % Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Größere Wohnungen werden also aufgrund der Haushaltsgröße immer weniger nachgefragt werden.

1.2 Wohnungswirtschaft – Branche mit strategischer Weitsicht

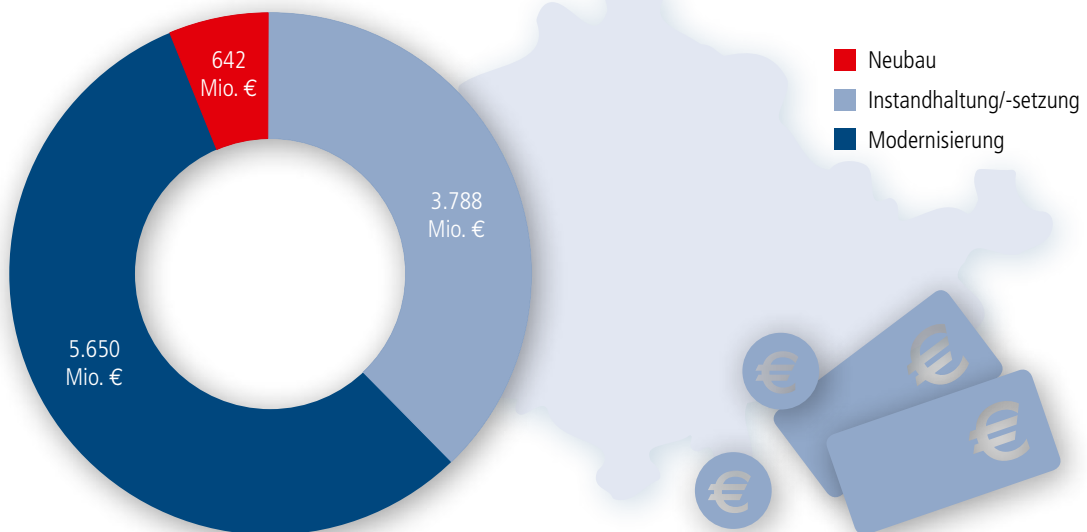
Investitionen der Wohnungsunternehmen

Als primäre Aufgabe sahen und sehen die Unternehmen, die Wohnverhältnisse ihrer Mieter zu verbessern. Trotz eingeschränkter Handlungsmöglichkeiten durch auf niedrigem Niveau festgeschriebene Mieten, vielfach ungeklärter Eigentumsverhältnisse und dadurch eingeschränkter Beleihungsmöglichkeiten, gelang es zu Beginn der 90er Jahre, auch dank umfangreicher Förderprogramme von Bund und Land, innerhalb kürzester Zeit viele Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Seit Beginn der 90er Jahre wurden von den Mitgliedsunternehmen mehr als 10 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand investiert.

Mehrheitlich flossen diese Gelder in die Instandhaltung/Instandsetzung sowie die Modernisierung. Aber auch dem Neubau wurde und wird entsprechende Aufmerksamkeit entgegengebracht. Im Jahr 2010 bewegten sich die Investitionen der Unternehmen auf dem Niveau der Vorjahre. Immerhin wurden insgesamt rund 280 Millionen Euro, davon 127 Millionen in die Instandhaltung/Instandsetzung und rund 120 Millionen in die Modernisierung, investiert.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen

Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2010, Mitgliedsunternehmen des vtw.



Die Planungen für das Jahr 2011 gehen deutlich darüber hinaus. Rund 340 Millionen Euro sollen aufgewendet werden. Mit geplanten 67 Millionen Euro bewegen sich die Neubauinvestitionen deutlich über dem Niveau der vergangenen Jahre. Neubauten werden als Ergänzung der vorhandenen Bestände unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse in Bezug auf die Bauphysik, den Einsatz erneuerbarer Energien und einen möglichst geringen Energieverbrauch errichtet. Vielfach werden die Neubauten gezielt als altengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen als ergänzendes Angebot in Kerngebieten der Städte gebaut.

Gut und sicher Wohnen

Der Stand der Modernisierung hat sich in den Mitgliedsunternehmen des vtw. durch deren mit Augenmaß realisierte wohnwertverbessernde Maßnahmen von Jahr zu Jahr gesteigert. Der Anteil der vollständig modernisierten bzw. teilmodernisierten Wohnungen im gesamten Bestand hat die 90%-Marke nahezu erreicht. Im gleichen Maße nimmt der Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen ab.

Unbestritten ist, dass nicht alle Wohnungen komplex modernisiert werden können. Dies ist zum einen betriebswirtschaftlich von den Wohnungsunternehmen nicht mehr zu leisten, da viele bereits die Grenzen ihrer Beleistungsfähigkeit erreicht haben, zum anderen ist die Ausstattung teilmodernisierter Wohnungen im Vergleich zu komplex modernisierten Wohnungen nicht schlechter, sondern einfacher. Auch ist es nicht unbedingt erforderlich, alle Bauteile einer Erneuerung zu unterziehen. Plattenbauten aus Dreischichtenplatten haben im Vergleich mit einfachen Ziegelbauten

wesentlich bessere Wärmedämmeigenschaften. Hier bringt schon eine Fugensanierung deutliche Effekte. Tatsache ist, dass aufgrund der relativ niedrigen Einkommen in den neuen Bundesländern insbesondere preiswerte Wohnungen nachgefragt werden. Preiswert sind aber in der Regel die teilmodernisierten bzw. die unsanierten Wohnungen.

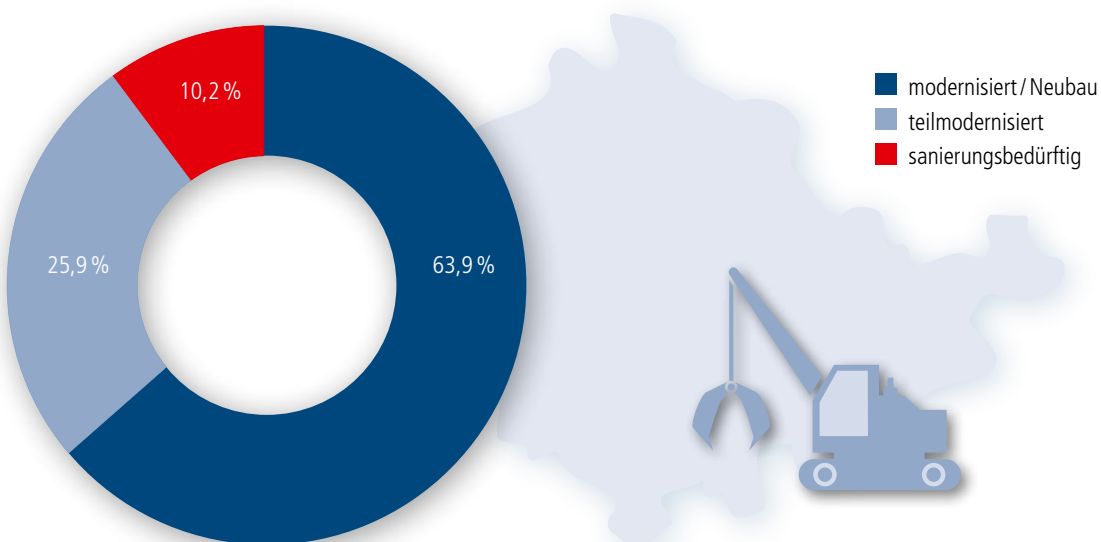
Künftige Herausforderungen

Bei allen Diskussionen in den Kommunen um Miethöhen, um befriedigte oder nicht befriedigte Nachfrage, darf nicht vergessen werden, dass die Wohnung an sich sowohl Sozialgut als auch Wirtschaftsgut ist. Die Wohnungsunternehmen sehen sich hier als Sachwalter für gutes und sicheres Wohnen. Bevor Maßnahmen in Angriff genommen werden, erfolgt eine genaue Prüfung des Marktes, der Vermietbarkeit nach Modernisierung und der Finanzierung der Maßnahme. Für das Unternehmen muss die Realisierung betriebswirtschaftlich darstellbar sein. Dazu gehört, dass langfristig die entsprechenden Objekte zu bewirtschaften und die eingebrachten Investitionen zu refinanzieren sind.

Der Spagat zwischen dem technisch Wünschenswerten und dem finanziell Machbaren ist hier nicht immer leicht. Die höheren Anforderungen der EnEV 2009 ziehen erheblich höhere finanzielle Aufwendungen nach sich, die nicht immer auch wirtschaftlich darstellbar sind. Mit einer Verschärfung dieser Situation muss in den nächsten Jahren gerechnet werden.

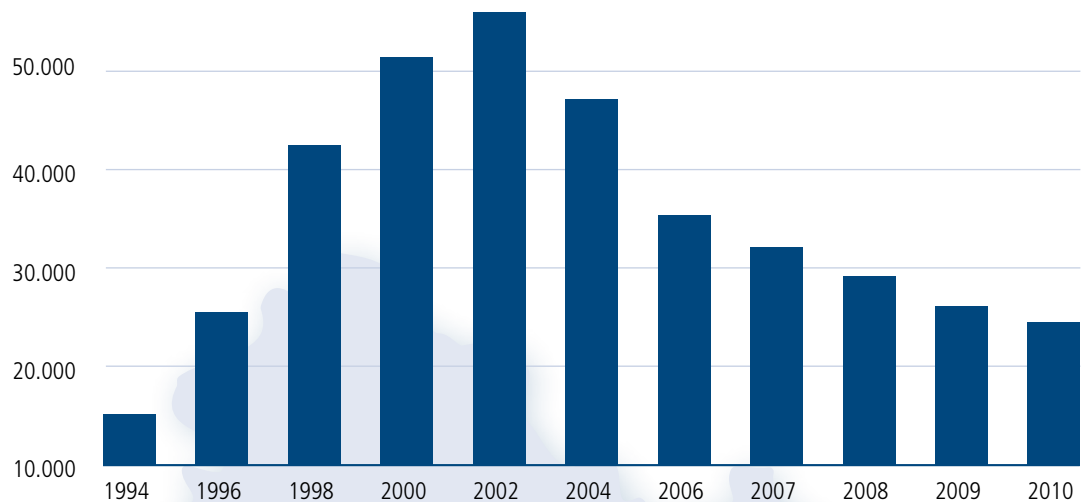
Auch trotz umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung ist es nur in geringem Umfang möglich, entsprechende Grundrisse und technische Ausstattung

Stand der Modernisierung bewirtschafteter Wohnungen per 31.12.2010



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2010, Mitgliedsunternehmen des vtw.

Leerstand bewirtschafteter Wohnungen



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2010, Mitgliedsunternehmen des vtw.

gen so zu installieren, um Wohnungen vollkommen barrierefrei zu gestalten. In den meisten Fällen werden eine barrierearme Ausstattung der Wohnung und ein barrierefreier Zugang ausreichend sein, um Menschen ein lebenslanges, selbstständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dass auf diesem Gebiet schon viel erreicht wurde, aber noch deutlich mehr in der Planung ist, zeigten die Ergebnisse einer Umfrage zum altengerechten Wohnen im Juni 2011.

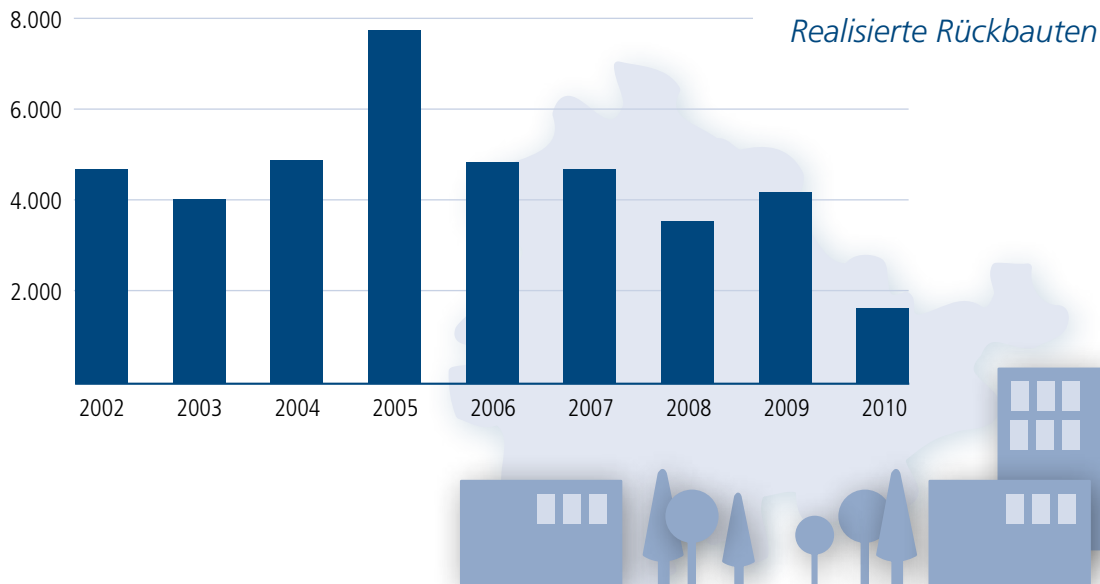
Rund ein Viertel aller Wohnungen, die heute bereits barrierefrei bzw. barrierearm erreichbar sind, weisen eine besondere Ausstattung aus. Mehrheitlich handelt es sich mit 70 % hierbei um barrierearme bzw. altengerechte Wohnungen. 22,4 % entfallen auf behindertengerechte Wohnungen, 8 % auf barrierefreie Wohnungen. Der Bestand an barrierefreien bzw. behindertengerechten Wohnungen soll bis zum Jahr 2015 um 50 % erhöht werden. Um rund ein Drittel soll im gleichen Zeitraum die Zahl der barrierearmen/altengerechten Wohnungen steigen. Um dieses Ziel zu erreichen sind weitere erhebliche Investitionen erforderlich.

1.3 Stadtumbau

Stadtumbau – greifbare Ergebnisse

Mit dem Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm des Freistaates Thüringen wurde im Jahr 2001 ein Paradigmenwechsel in der Förderung vollzogen. Erstmals wurde der Rückbau gefördert. Dank dieses Programms konnte ein weiterer Anstieg des Leerstandes verhindert werden. Durch die Auflage des Stadtumbauprogramms im Jahr 2002 wurde dann für die neuen Bundesländer eine verlässliche Basis für den Stadtumbau bis zum Jahr 2009 geschaffen. Mit Unterstützung dieses Programms, das sowohl den Rückbau von Wohnraum als auch die Aufwertung fördert, sowie der Fortführung in den Jahren 2010 und 2011 ist es den Thüringer Wohnungsunternehmen gelungen, die Leerstandsquote im Jahr 2010 auf 8,6 % zu reduzieren.

Das Stadtumbauprogramm Ost hat von 2002 bis 2009 eine verlässliche Basis für den Stadtumbau geboten. 2010 und 2011 wurden im Rahmen der Städtebau-



förderung weitere Mittel für Rückbau und Aufwertung, wenn auch nicht auf dem bisherigen Niveau, zur Verfügung gestellt. Es kann zwar davon ausgegangen werden, dass auch für das Jahr 2012 Mittel bereit gestellt werden. Ob dies aber 2013 und 2014 der Fall sein wird und mit welchem finanziellen Rahmen dieses Programm dann ausgestattet sein wird, ist völlig offen. Die Wohnungsunternehmen brauchen aber für derart langfristig angelegte Projekte, wie es die Projekte des Stadtumbaus sind, die notwendige Planungssicherheit.

Gerade der Rückbau langfristig nicht mehr benötigter Wohnungen, in der Regel unsanierte Mehrfamilienhäuser, hat verhindert, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen weiter angestiegen ist. Der Rückbau trug maßgeblich zu einer Stabilisierung in den Wohngebieten bei. Leer stehende Gebäude ziehen unweigerlich Vandalismus an. Darunter leidet das gesamte Umfeld. Das Wohngebiet würde zu erodieren beginnen.

Altschuldenhilfe bleibt unverzichtbar

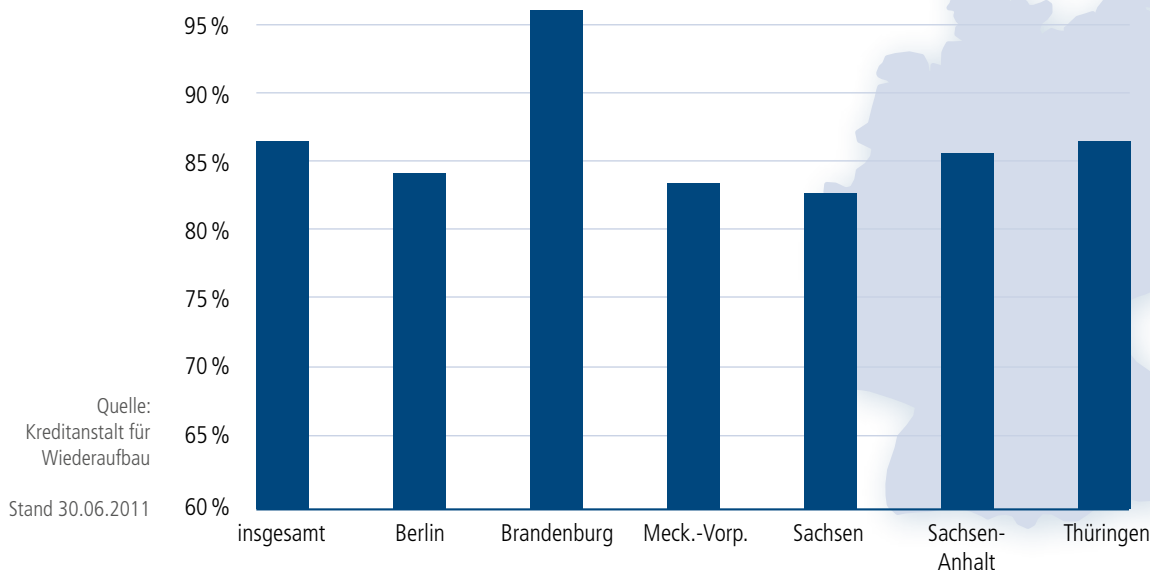
Einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Stadtumbaus hat auch die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Rückbau von Wohnungen geleistet. Zwar wurde die Abruffrist für die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Abriss auf das Jahr 2013 verlängert, es wurde aber noch keine neue Regelung geschaffen. Eine ganze Reihe von Unternehmen hat ihr Kontingent bei der KfW, die diese Mittel verwaltet, bereits ausgeschöpft. Weitere Rückbauten sind aber erforderlich. Ohne Altschuldenentlastung ist es für Wohnungsunternehmen aber schwierig, abzureißen. Es drohen bilanzielle Überschuldung, Verteuerung der Kreditversorgung und steigende Mieten.

Obwohl die Ergebnisse der Evaluierung des Stadtumbauprogramms im Jahr 2008 eindeutig waren, gab das BMVBS im Jahr 2010 ein erneutes Gutachten zu Altschuldenhilfe und Stadtumbau in Auftrag. Dieses wurde im September 2010 von empirica vorgelegt. Festgestellt wurde, „dass eine Fortführung der Altschuldenentlastung – in veränderter Form – den Stadtumbau in Ostdeutschland unterstützen würde.“ Dieser Konjunktiv lässt erheblichen Interpretationsspielraum bis hin zur Feststellung, dass eine neuerliche Altschuldenregelung nicht erforderlich ist, zumal noch Mittel bei der KfW zum Abruf bereitstehen. Dass diese Mittel aber mit Bescheiden unterlegt sind, wird verkannt.

Mit Stand 30.06.2011 waren 960,5 Millionen Euro Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG bei der KfW abgerufen worden. Das Zusagevolumen insgesamt beläuft sich auf 1.110,0 Millionen Euro. Die Thüringer Wohnungsunternehmen hatten von einem Zusagevolumen in Höhe von 174 Millionen Euro rund 150,3 Millionen Euro abgerufen. Dies entspricht 37.181 abgerissenen von geplanten 43.403 Wohnungen.

Zwar wurden die Empfehlungen des empirica-Gutachtens von den Infrastrukturministern der neuen Länder aufgegriffen und konkrete Forderungen an den Bund, u.a. unverzüglich eine Anschlussregelung zur Altschuldenhilfe herbeizuführen, in einem Beschluss vom 10.11.2010 gestellt. Trotz intensiver Bemühungen konnte bis heute aber kein Durchbruch bei der Lösung der Altschuldenproblematik erreicht werden. Die Chancen für eine Entlastung von Altschulden stehen aktuell nicht gut. Dies ist aber kein Grund für die Verbände, in ihren Bemühungen nachzulassen, eine Lösung einzufordern. Auch wenn die Wohnungsmärkte derzeit

Anteiliger Abruf der Teilentlastung nach Rückbau



relativ stabil sind, steht die nächste Leerstandswelle unmittelbar bevor. Bisher haben sich die Statistiker bei ihren Aussagen zur demografischen Entwicklung nicht positiv korrigiert. Vielmehr waren die Zahlen jeder neuen Berechnung noch negativer als die Zahlen aus den vorangegangenen Berechnungen. Die Zeit, die jetzt mit Diskussionen vergeht, wird in wenigen Jahren fehlen.

Städtebauförderung 2010 – 2012

Die Städtebauförderung spielt eine herausragende Rolle bei der Entwicklung der Kommunen. Ohne diese Fördermittel wären viele Sanierungs- und Stadtumbauprojekte kaum in der bisherigen Weise realisierbar gewesen. Obwohl sich in der Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung die Zusage findet, dass die Städtebauförderung auf hohem Niveau verstetigt werden soll, erfolgten in der Realität weitere Kürzungen. So wurde die Höhe der Bundesmittel von 568,65 Millionen Euro (Thüringen: 43,6 Millionen Euro) im Jahr 2009 auf 533,5 Millionen Euro im Jahr 2010 verringert. Auf den Freistaat Thüringen entfielen 36,38 Millionen Euro.

Nachdem ursprünglich für das Jahr 2011 rund 605 Millionen Euro Städtebaufördermittel vorgesehen waren, sollten diese um 305 Millionen Euro gekürzt werden. Dies hätte zu massiven Kürzungen bei allen Städtebauförderprogrammen bis hin zu deren Aufgabe geführt. Bereits begonnene Maßnahmen hätten über einen längeren Zeitraum gestreckt werden müssen, neue Projekte wären nicht mehr realisierbar gewesen.

Dank der massiven gemeinschaftlichen Proteste von Verbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft, des

Deutschen Gemeinde- und Städtetags, von Gewerkschaften und vielen anderen gelang es, den Bundesbauminister zum Einlenken zu bewegen. Auch unsere Mitgliedsunternehmen haben auf dem 20. Verbandstag der Thüringer Verbandsorganisation am 07.10.2010 gegen die Kürzungspläne des Bauministeriums protestiert. Im Endeffekt wurde eine Halbierung der Kürzung erreicht. Damit stehen für das Jahr 2011 rund 455 Millionen Euro Bundesmittel für die Städtebauförderung zur Verfügung.

Der Freistaat Thüringen als eher ländlich geprägtes Bundesland benötigt andere Förderregularien als zum Beispiel Berlin und Hamburg oder das Ruhrgebiet. Zentrale Orte im ländlichen Raum sind wichtige Infrastrukturanke für das jeweilige Umland und werden im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel mit ähnlichen Herausforderungen wie die größeren Städte konfrontiert. Deshalb hat der Freistaat ergänzend zum Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“, das 2010 neu aufgelegt wurde, ein eigenes Landesprogramm entwickelt. Dieses stellt eine Erweiterung der Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Förderung von Rückbaumaßnahmen im ländlichen Raum als Reaktion auf den demografischen Wandel dar. Der Freistaat Thüringen stellte im Rahmen dieses Programms für 2010 rund 6 Millionen Euro Städtebaufördermittel zur Verfügung. Für 2011 ist der Einsatz von rund 5 Millionen Euro geplant.

Aktuell sind derzeit die Verhandlungen zum Bundeshaushalt für das Jahr 2012 in vollem Gange. Abermals ist eine drastische Kürzung der Städtebauförderung im

Gespräch. Diese hätte auch gravierende Auswirkungen auf den Stadtumbau. Nachdrücklich hat der vtw. mit Unterstützung der Mitgliedsunternehmen sowohl gegenüber der Presse als auch gegenüber verantwortlichen Politikern auf die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Kürzungspläne hingewiesen und eine Verstärkung der Städtebauförderung auf hohem Niveau gefordert.

Wohnraumförderung im Freistaat Thüringen

Die Förderrichtlinien des Freistaates Thüringen für die Wohnraumförderung im Programmjahr 2010 wurden für das Jahr 2011 fortgeschrieben, d.h. im Jahr 2011 erfolgten keine wesentlichen Änderungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 stehen Fördermittel in nahezu identischer Höhe zur Verfügung. So werden für die Förderung der Modernisierung von Wohnraum 20 Millionen Euro veranschlagt. Damit können Maßnahmen in 920 Wohnungen gefördert werden. Für das Innenstadtabstabilisierungsprogramm werden 10 Millionen Euro für rund 200 Wohneinheiten veranschlagt. Die Eigenheimförderung schlägt mit 5 Millionen Euro für 100 Einheiten zu Buche.

Im Frühsommer 2011 hat die Thüringer Landesregierung im 1. Kabinettdurchgang das Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) beraten. Im Juli/August hat sich die Anhörung der Verbände und Institutionen angeschlossen. Durch die Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung seit dem 01.01.2007 vollständig vom Bund in die Kompetenz der Bundesländer übergegangen. Diese Verlagerung der Zuständigkeiten im Bereich der Wohnraumförderung auf die Länder ist die historische Chance, Förderinhalte und Regularien, die städtebauliche und soziale Entwicklung von Quartieren in den Fokus der Wohnraumförderung zu stellen und die dazu erforderlichen unternehmerischen Entscheidungen von unnötigen Hemmnissen zu befreien. Diese Chance wird mit dem ThürWoFG nun ergriffen.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die künftige Wohnraumförderung im Freistaat Thüringen ist die Schaffung eines eigenen Wohnungsbauvermögens. Zum einen verlangt der Wegfall der Mischfinanzierung von Bund und Land eine Neuordnung der Finanzierung der Wohnraumförderung, zum anderen verständigte man sich dazu in der Thüringer Koalitionsvereinbarung. Rechtsgrundlage wird ein Gesetz zur Errichtung und Verwaltung eines Wohnungsbauvermögens sein. Mit dem Entwurf des Thüringer Gesetzes zur Errichtung von Fonds zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus

(Thüringer Förderfondsgesetz – ThürFöFG), der im Juli 2011 vorgelegt wurde, wird das Wohnungsbauvermögen gesetzlich verankert.

Weißbuch Innenstadt

Am 08.06.2011 hat das Bundesbauministerium das „Weißbuch Innenstadt“ vorgestellt, das nun als Ideen- und Strategiesammlung zur Verfügung steht. Der Diskussionsprozess unter breiter Beteiligung vieler Akteure aus Zivilgesellschaft und Wirtschaft hat die Stärkung der Städtebauförderung als zwingende Handlungsstrategie bestätigt. Der GdW erwartet, dass den Worten im Bundeshaushalt für 2012 nun Taten folgen. Auch in den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften im Verbandsbereich wurde über den Entwurf des Weißbuches breit diskutiert und dabei die Auffassungen der organisierten Wohnungswirtschaft ausdrücklich unterstützt. Der GdW hatte in seiner Stellungnahme begrüßt, dass das BMVBS einen Dialog über die Innenstädte als wesentlichen Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung in Gang gesetzt hat. Zur Innenstadt gehört allerdings nur ein relativ kleiner Teil der gebauten Stadt und ihrer Wohnungen. Auch nach Auffassung des vtw. besteht die Gefahr, dass das Potenzial der Innenstädte für das Wohnen überschätzt wird, unrealistische Erwartungen geweckt werden und gleichzeitig die Aufmerksamkeit für die außerhalb der Innenstädte liegenden Stadtgebiete, Wohnungsbestände und Zentren schwindet. GdW und vtw. schlagen deshalb vor, die Entwicklung der Städte in den Mittelpunkt der weiterführenden fachpolitischen Debatte zu stellen.

Zusammenarbeit auf politischer Ebene

Vertreter des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV), der Thüringer Aufbaubank (TAB), des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVA) und des vtw. treffen sich regelmäßig zur „Wohnungswirtschaftlichen Plattform“. Diskutiert werden insbesondere Fragen der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms, der Altschuldenhilfe sowie der Wohnraumförderung. Bei einer Anschlussregelung zur Altschuldenentlastung ist man sich dahingehend einig, dass diese durch den Bund zu erfolgen hat, da es sich um eine Folge der deutschen Einheit handelt.

Fragen rund um die Themen Stadtumbau, Altschuldenhilfe und zukünftige Entwicklungstendenzen wurden auch während des politischen Spitzengesprächs vom neuen Präsidenten des GdW Axel Gedaschko mit der Thüringer Ministerpräsidentin Christine Lieberknecht am 20.01.2011 behandelt. Dieses Themenspektrum stand

Moritzstraße
7 und 8, SWG
Altenburg mbH



ebenfalls im Mittelpunkt eines Pressegesprächs mit Minister Christian Carius am 17.02.2011, das eine breite Resonanz in den Medien fand. Am 05.07.2011 folgte ein weiteres Gespräch mit Herrn Minister Carius zu den politischen Rahmenbedingungen für die Branche.

1.4. Aktuelle Rechtsfragen

Mietrecht

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag von 2009 vereinbart, Potenziale im Bereich der Energieeffizienz zu stärken, wozu u.a. Investitionsanreize durch Änderungen im Mietrecht und im Energiecontracting beitragen sollen. Das Mietrecht soll auf seine Ausgewogenheit hin überprüft und sein sozialer Charakter dabei gewahrt bleiben. Insbesondere sollten auch klima- und umweltfreundliche Sanierungen erleichtert werden. Der GdW hat gemeinsam mit anderen Vermieterorganisationen dazu entsprechende Forderungen aufgemacht.

Im Oktober 2010 hat das Bundesjustizministerium den Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt, der die Vorgaben des Koalitionsvertrages nicht oder nur sehr unvollkommen umgesetzt hat. Völlig überraschend wurde danach mit Datum 11.05.2011 ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums für ein Mietrechtsänderungsgesetz („Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“) vorgelegt, der seitdem die Grundlage für die Diskussion zur Änderung des Mietrechts bildet.

Nach Ansicht des GdW und der Regionalverbände sind die vorgesehenen Änderungen grundsätzlich geeignet,

energetische Modernisierung und die Durchsetzung von Räumungstiteln zu vereinfachen. Einzelne Regelungen sind jedoch noch nicht ausreichend aufeinander abgestimmt und wichtige Sachverhalte wurden noch gar nicht geregelt. Im Referentenentwurf ist vorgesehen, dass bei einer energetischen Modernisierung zukünftig das Minderungsrecht für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen sein soll. Eine solche Regelung war eine der zentralen Forderungen der Vermieterorganisationen an den Gesetzgeber. Aus der bisherigen Diskussion der vorliegenden Formulierung ergibt sich jedoch, dass sie sehr streitanfällig ist, weil in der Regel energetische Modernisierungsmaßnahmen mit anderen Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam durchgeführt werden und daher das Problem der Abgrenzung besteht und im Allgemeinen der Zeitraum von drei Monaten für eine energetische Modernisierung zu kurz ist. Als gelungen wird die Legaldefinition der energetischen Modernisierung gewertet. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH werden dort sowohl nachhaltige Einsparung von Primärenergie als auch Endenergie erfasst sowie im Hinblick auf die notwendige CO₂-Reduzierung auch Maßnahmen einbezogen, die geeignet sind, das Klima zu schützen.

Die Neuregelung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen sichert, dass zukünftig Modernisierungsmaßnahmen durch einzelne Mieter nicht verhindert werden können, da bei der Prüfung, ob die Duldung wegen einer Härte für den Mieter entfällt, die Belange von Energieeffizienz und Klimaschutz berücksichtigt werden und die zu erwartende Mieterhöhung erst später im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens eine Rolle spielt. Als positiv wird ebenso gewertet, dass bei Modernisierungsankündigungen zukünftig die Erläuterung anhand von anerkannten Pauschalwerten zulässig sein

soll, soweit es eine energetische Modernisierung betrifft. Eine Vereinfachung der Mieterhöhungserklärung wird dadurch erreicht, dass zukünftig bei der Ermittlung der Modernisierungskosten die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen nach billigem Ermessen ermittelt werden können. Mit dem neu geschaffenen prozessualen Instrument der Hinterlegungsanordnung wird das Risiko der Anhäufung weiterer Zahlungsrückstände während laufender Zahlungs- oder Räumungsprozesse deutlich verringert. Auch die geplante Regelung zur Möglichkeit der Räumung gegenüber anderen Personen, die an der Wohnung Besitz begründet haben sowie die gesetzliche Regelung der Berliner Räumung werden als positiv bewertet. Als kontraproduktiv und an den Bedürfnissen der Praxis vorbei wird hingegen die geplante Regelung zum Contracting gewertet. Sie beseitigt die bisher bestehenden unkomplizierten und in der Praxis angewandten Modelle der Umstellung auf Wärmecontracting.

Die Beratungstätigkeit des Verbandes auf dem Gebiet des Mietrechts umfasst alle Bereiche des Mietverhältnisses und erfolgt in der von den Mitgliedern gewünschten Form von der telefonischen Beratung bis zur persönlichen Beratung im Wohnungsunternehmen.

Von Wohnungsunternehmen, unabhängig von ihrer Größe, wird als gewerblicher Vermieter erwartet,

dass sie über die maßgebliche Rechtsprechung auf dem Gebiet des Mietrechts als dem grundlegenden Rechtsverhältnis ihrer Tätigkeit informiert sind und sie in ihrer täglichen Arbeit entsprechend umsetzen. In seinen rechtsberatenden Aktivitäten sieht der Verband daher vor allem einen Schwerpunkt in der Information der Mitglieder über wichtige Entscheidungen, wobei insbesondere die Rechtsprechung des BGH im Mittelpunkt steht, und Hinweisen zu ihrer praktischen Realisierung. Im Berichtszeitraum betraf das z.B. solche wichtigen Entscheidungen wie den Anforderungen an die Begründung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, die Wirksamkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses, die Nichtberücksichtigung des Samstags als Werktag bei der Zahlungsfrist für die Miete, die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung trotz fehlender Ankündigung, die Verjährung des Erstattungsanspruchs eines Mieters für Renovierungskosten bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel, die Betriebskostenabrechnung nach Wirtschaftseinheiten, die Verwendung von Verbrauchswerten eines nicht geeichten Wasserzählers, die Abrechnung der Kosten der Wasserversorgung, das Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung als Schuldanerkenntnis, die Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung und die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Abrechnung der Betriebskosten.



links:
Barlachstraße 56,
WAG Altenburg

rechts:
Am Stadtwald,
AWG Altenburg

Aufgrund der organisatorischen Neustrukturierung der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ findet ab dem Jahr 2011 wieder mindestens eine Tagesveranstaltung des Verbandes zu mietrechtlichen Problemen statt. In diesem Jahr wurden „Mietrechtliche Fragen beim Tod des Mieters“ in zwei Veranstaltungen – am 31.05. und 01.06.2011 – behandelt. An den Veranstaltungen haben insgesamt 98 Vertreter aus 69 Mitgliedsunternehmen teilgenommen. Die Tagung wurde übereinstimmend als praxisnah eingeschätzt und die Teilnehmer hatten ausreichend Gelegenheit, ihre eigenen Probleme und Erfahrungen zu den verschiedenen Problemkreisen darzulegen.

Thüringer Kommunalabgabengesetz

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 3 vom 06.04.2011 ist das 7. Gesetz zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes veröffentlicht worden. Dem Verband wurde Gelegenheit gegeben, zum Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. In seiner Stellungnahme hat der Verband zum Ausdruck gebracht, dass der Gesetzesentwurf im Allgemeinen zu begrüßen ist, soweit er für mehr Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sorgt oder zur Entlastung der Abgabenzahler beiträgt, ohne gleichzeitig den Steuerbürger nennenswert zusätzlich in Anspruch zu nehmen.

Nach dem Änderungsgesetz können Gemeinden die Höhe des Gemeindeanteils an den Straßenausbauminvestitionen in Abhängigkeit von der Höhe ihrer Pro-Kopf-Verschuldung festlegen, wofür eine Grenze von 150 Euro Verschuldung pro Einwohner der Gemeinde bis zum 31.12. des Vorjahres bestimmt wurde. Da es für diesen Betrag keine weitere Begründung gibt, ist er anscheinend willkürlich angeordnet worden. Die Berücksichtigung dieses Grenzwertes in Satzungen könnte sich somit im Rahmen von gerichtlichen Verfahren bei Nachprüfung der Satzung als rechtswidrig erweisen. Rechtliche Risiken wurden auch dahingehend gesehen, dass die Möglichkeit eingeführt wurde, sämtliche Verkehrsanlagen eines Gemeindegebietes zu einer Abrechnungseinheit für wiederkehrende Straßenausbaubeiträge zusammenzufassen. Da unter diesen Umständen praktisch alle Grundeigentümer im Gemeindegebiet unabhängig vom Vorliegen eines Sondervorteils zu einer solchen gemeindeweiten Abgabe herangezogen werden können, könnte es sich um eine grundsteuerähnliche Abgabe handeln, für die jedoch allein der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat. Rechtliche Bedenken wurden unsererseits auch dahingehend geäußert, dass bei der Erhebung wiederkehrender Beiträge auch die Berücksichtigung vor der

Einführung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge angefallener Investitionskosten zugelassen ist, wodurch es sich um einen Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot handeln könnte.

Thüringer Bauordnung

Im Rahmen eines Anhörungsverfahrens hatte der Verband ebenfalls Gelegenheit, sich zum 3. Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung zu äußern. In seiner Stellungnahme wurde zunächst die Einrichtung einer Marktüberwachungsbehörde für Bauprodukte im Freistaat Thüringen ausdrücklich begrüßt. Widerspruch und Bedenken wurden zu der vorgesehenen Änderung in § 63 Abs. 1 Thüringer Bauordnung geäußert, die beinhaltet, dass kleine Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe und mit einem Rotordurchmesser bis max. 3 m verfahrensfrei errichtet werden können. Die Verfahrensfreiheit wird nur für reine Wohngebiete wegen der üblichen dichten Bebauung ausgeschlossen, da dort die Emissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Verfahrensfreiheit würde daher in allgemeinen Wohngebieten bestehen, wo sich die überwiegenden Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen befinden. Der vtw. hat zum Ausdruck gebracht, dass es nicht nachvollziehbar ist, dass mit dem vorgesehenen Ausschluss der Verfahrensfreiheit nur für reine Wohngebiete offensichtlich beabsichtigt ist, die dort lebenden Menschen vor Lärm und anderen Beeinträchtigungen zu schützen, dieser Anspruch jedoch für die in allgemeinen Wohngebieten lebenden Menschen nicht gelten soll. Es wurde darauf eingegangen, dass das Betreiben solcher Anlagen in Wohngebieten üblicherweise mit entsprechenden optischen und akustischen Reizen verbunden ist, die im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Nutzung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Mietsache und damit zu Ansprüchen auf Mietminderung führen können und auch eine Wertminderung der davon mittelbar oder unmittelbar betroffenen Grundstücke verbunden sein könnte.

Der vtw. hat sich daher dafür ausgesprochen, allgemeine Wohngebiete den reinen Wohngebieten bei der Behandlung von kleineren Windenergieanlagen in der Thüringer Bauordnung gleichzustellen und die Verfahrensfreiheit auch in allgemeinen Wohngebieten nicht zuzulassen. Leider wurden unsere Argumente nicht berücksichtigt, sodass abzuwarten bleibt, wie die Neuregelung in die Praxis umgesetzt wird. Das Gesetz wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt des Freistaates Thüringen vom 30.05.2011 verkündet und ist zum 31.05.2011 in Kraft gesetzt.

Thüringer Maßnahmeplan zur Umsetzung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen

Mit Beschluss vom 26.02.2010 wurde die Landesregierung durch den Thüringer Landtag aufgefordert, Maßnahmen zur Umsetzung des im Jahr 2009 durch die Bundesregierung ratifizierten Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wurden im Ergebnis einer im Juni 2010 durchgeführten Fachkonferenz zur Umsetzung dieses Auftrages ressortübergreifend 9 Arbeitsgruppen eingerichtet, die sich schwerpunktmäßig mit denen sich aus der UN-Konvention ergebenden Handlungsfeldern beschäftigen sollten, um einen Maßnahmeplan zur Umsetzung für Thüringen zu erarbeiten. Der Verband hat sich dabei in die Arbeitsgruppe 3 „Bauen, Wohnen und Mobilität“ eingebracht und dort mit den Vertretern anderer Interessengruppen notwendige bzw. mögliche Maßnahmen diskutiert und beschlossen.

Die in der Arbeitsgruppe gewonnenen Erfahrungen werden sich in der Verbandsarbeit dahingehend niederschlagen, sich zukünftig stärker der Problematik zuzuwenden, welche konkreten Anforderungen an die Ausstattung von Wohnungen aufgrund der unterschiedlichen Beeinträchtigungen zu stellen sind, um Menschen mit speziellen Behinderungen das Wohnen in den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen zu ermöglichen.

Hartz IV

Im Zusammenhang mit den seit Jahresbeginn über Wochen stattgefundenen Beratungen der Regierungskoalition und der Opposition zu Hartz IV zum Regelbedarf und zum Bildungspaket wurde den auch im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen zu den Kosten

der Unterkunft in der Öffentlichkeit kaum Beachtung geschenkt.

In der Gesetzesbegründung wird zum Ausdruck gebracht, dass ermöglicht werden soll, durch eine Vielzahl von Konzepten die angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung transparent und rechtssicher auszugestalten und dabei die Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Dazu sollen künftig u.a. die Kreise und kreisfreien Städte durch ihre Kommunalvertretungen befugt sein, für ihr Gebiet eine Satzung zu erlassen, mit der sich Grenzwerte oder Pauschalen für die regional angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten bekanntmachen können. Dazu ist es jedoch erforderlich, dass ein entsprechendes Landesgesetz erlassen wird, wodurch die Kreise und kreisfreien Städte dazu ermächtigt werden. Entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand wird der Freistaat Thüringen ein solches Landesgesetz nicht erlassen. Es bleibt daher bei der bisherigen Praxis der Verwaltungsvorschriften, die in der Vergangenheit jedoch angreifbar waren, da es an Transparenz mangelte und sie auch keinesfalls die Gegebenheiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt widerspiegelt haben.

Positive Ergebnisse der Gesetzesänderung sind die Anerkennung eines Mehrbedarfs für Warmwasser, wenn die Kosten nicht als Bedarf im Rahmen der Kosten der Unterkunft anerkannt sind sowie die klare Regelung zur Direktzahlung, indem der Träger der Leistung nunmehr verpflichtet ist, auf Antrag des Berechtigten die Kosten der Unterkunft direkt an den Vermieter zu zahlen. Damit ist einer der häufigen Streitpunkte beseitigt, ob die Leistungsträger bei Abtretung der Mietkosten an den Vermieter zur Zahlung an diesen verpflichtet sind. Es muss nun abgewartet werden, wie in den einzelnen Regionen die Neuregelungen umgesetzt werden. Dazu erfolgt ein permanenter Erfahrungsaustausch in den Fachausschüssen „Sozialmanagement“ und „Rechtsfragen“.



Friedrich-Ebert-
Straße 22 – 32,
SWG Alten-
burg mbH

Der Verband wird fortfahren, die konkreten Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen bei der Umsetzung der Regelungen zu den Kosten der Unterkunft in einem Sachstandsbericht zusammenzufassen, um die Landesregierung sowie andere interessierte Organisationen darüber zu informieren. Es ist vorgesehen, im III. Quartal 2011 einen erneuten Fragebogen an die Mitgliedsunternehmen zu senden.

1.5 Information und Erfahrungsaustausch

39. Baufachtagung

Die 39. Baufachtagung am 24.11.2010 fand ein großes Interesse bei den Mitgliedsunternehmen. 10 Aussteller präsentierten ihre Unternehmen im Rahmen einer begleitenden Ausstellung. Sechs Vorträge zu verschiedenen aktuellen Aufgabenstellungen der Wohnungswirtschaft standen auf dem Programm. Frau Vogler, Referentin des GdW, stellte die Inhalte des Energiekonzeptes der Bundesregierung vor. Herr Dr. Richter vom Landesvermessungsamt informierte über den neuen Service des Informationsportals „Geoproxy“ und bot Schulungen für die Mitgliedsunternehmen an. Frau Rechtsanwältin Kraft-Zörcher erläuterte ihre Rechtsauffassung zur Problematik von Dichtigkeitsprüfungen bei privaten Grundstücksentwässerungsleitungen in Verbindung mit der DIN 1986/30. Die Themen wurden vom Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“ ausgewählt.

„Kurse für Geschäftsführer und Vorstände“

Im Rahmen der „Kurse für Geschäftsführer und Vorstände“ 2010/2011 fanden vier Veranstaltungen mit insgesamt 99 Teilnehmern aus den Wohnungsunternehmen statt. Neben drei Veranstaltungen in Erfurt führte die Referenz an die Region Anfang Dezember nach Schloss Oppurg in der Nähe von Pöbneck. Die inhaltliche Gestaltung der „Kurse“ umfasste sowohl feste Positionen, die bei keiner derartigen Veranstaltung fehlen dürfen, wie die Themen „Aktuelles aus Wirtschaft und Politik“, „Mietrecht“ und „Steuern“. Weitere Themen waren die Wohnraum- und Städtebauförderung im Freistaat Thüringen, Basel III Eckpunkte und Auswirkungen der Bankenreform, Quo vadis Thuringia? Demografische Entwicklung – Auswirkungen – Optionen, Brauchen wir smartere Mietwohnungen? Technologietrends und Praxiserfahrungen, „Personal 2.0“ Personalarbeit unter

sich wandelnden Rahmenbedingungen sowie Seniorengerechtes Wohnen.

Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte

Am 17., 19. und 24.02.2011 fanden die traditionellen Informationsveranstaltungen für Aufsichtsräte statt. Insgesamt 157 Aufsichtsräte aus 87 Wohnungsunternehmen nutzten die Gelegenheit, sich über aktuelle Probleme in der Wohnungswirtschaft zu informieren, fachliche Hinweise für ihre Tätigkeit zur Kenntnis zu nehmen, zu diskutieren und sich über ihre Erfahrungen auszutauschen. Der Verbandsdirektor gab zunächst einen Überblick über die aktuellen Themen in der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte bildeten dabei die ausstehende endgültige Altschuldenregelung und die Fortführung des Stadtbbaus. Ständiger Bestandteil der jährlichen Veranstaltungen ist auch die Information über die die Wohnungswirtschaft betreffende aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung. Einige für die Wohnungsunternehmen besonders wichtige mietrechtliche Urteile des BGH wurden den Aufsichtsräten mit ihren Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen erläutert. Entsprechend dem Wunsch der Teilnehmer wurde in diesem Jahr erneut zur Problematik der Haftung der Aufsichtsräte für die unterschiedlichen Gesellschaftsformen ausgeführt. Ausgangspunkt für die Darlegungen war zunächst ein Überblick über die Pflichten der Aufsichtsräte, weil sich nur aus deren Verletzung eine entsprechende Haftung ergeben kann. Der Prüfungsdirektor und der stellvertretende Prüfungsdirektor sprachen zur Prüfung des Jahresabschlusses als zentrale Kontrollaufgabe für den Aufsichtsrat bzw. erläuterten anhand von konkreten Bilanzen die Besonderheiten der Bilanzierung in der Wohnungswirtschaft.

Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

Am 02.03.2011 fand die Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen statt. 23 Vorstände und Geschäftsführer trafen sich dazu in Erfurt. Einleitend wurde zu aktuellen Themen aus Wirtschaft, Politik und Wohnungswirtschaft informiert. Es schlossen sich Informationen zu aktuellen Steuerfragen, aktuellen Fragen und Urteilen aus dem Bereich Mietrecht sowie zu Fragen aus den Bereichen Technik, Energie und Multimedia an. Ausführlich wurde auf die Neuregelungen im Schornsteinfegerwesen, die Verkehrssicherungspflichten in den Wohnungsunternehmen, den aktuellen Stand in Sachen Energieeinsparung sowie

auf die Abschaltung der analogen Satellitensignale ab 30.04.2012 eingegangen.

Wohnungswirtschaftlicher Frauentag

Am 100. Jahrestag des Internationalen Frauentages fand am 08.03.2011 zum 8. Mal unser „Wohnungswirtschaftlicher Frauentag“ mit 43 Teilnehmerinnen aus den Mitgliedsunternehmen statt. Das seit Jahren bewährte Konzept für diese Veranstaltung, eine Verbindung zwischen praxisrelevanten wohnungswirtschaftlichen Sachverhalten, Informationen über andere interessante und unterhaltsame Themen sowie einen niveaувollen kulturellen Beitrag herzustellen, wurde auch in diesem Jahr beibehalten. Der Geschäftsführer der AWO Thüringen stellte sein Unternehmen vor und ging dabei insbesondere auf die Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum und Betreuungs- und Pflegeleistungen ein, auf deren steigenden Bedarf sich die Wohnungsunternehmen einstellen müssen. Von besonderem Interesse für die Teilnehmer war die Präsentation des neuesten Projektes, der Umbau einer Schule auf dem Wiesenhügel in Erfurt, in Kooperation mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG Erfurt. Danach berichtete eine Vertreterin der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. über Projekte in Asien, Afrika und Südamerika, an denen insbesondere Frauen beteiligt sind. Unter dem Motto „Stress lass nach“ wurde auf die unterschiedlichen Ursachen von Stress eingegangen, wie Betroffene durch eine entsprechende Analyse der jeweiligen Situation darauf reagieren und entsprechend handeln sollten, um die Ursachen zu beseitigen. Zum Abschluss begeisterte Christiane Weidringer von neuem mit ihrem Talent als Puppenspielerin, Schauspielerin und Sängerin, indem sie als Mutter von Till Eulenspiegel einige Begebenheiten aus seinem Leben erzählte und darstellte.

40. Baufachtagung

Die Jubiläumstagung am 13.04.2011 fand besonders großen Zuspruch bei den Mitgliedsunternehmen. Rund 130 Teilnehmer verfolgten die Vorträge. 10 Unternehmen präsentierten sich in einer begleitenden Ausstellung im Atrium des ComCenters in Erfurt.

Als Vertreter des GdW spannte Herr Dr. Hunger den Bogen in seinem einleitenden Vortrag zwischen der Entwicklung des Mietwohnungsbaus im globalen Maßstab bis zu den Herausforderungen an den sozialen Mietwohnungsbau in Deutschland. Dabei verwies er im Besonderen auf die Bedeutung der Großwohnsiedlungen bei der Wohnraumversorgung zu bezahlbaren Mieten.

Weitere Vorträge informierten zum Sachstand bei der Novellierung der Trinkwasser-VO, zur Neufassung eines Landesvergabegesetzes sowie zu rechtlichen Aspekten beim Abschluss von Dachvermietungsverträgen bei PV-Anlagen. Ebenso wurde zu Einsatzmöglichkeiten von Aufzugsanlagen bei der Wohnraumanpassung sowie zum Arbeitsstand des DIN-Ausschusses bezüglich der Betriebskostenabrechnung bei der Einrechnung erneuerbarer Energien berichtet.

Der FA „Bauwesen/Technik/Energie“ hatte in Vorbereitung der Baufachtagung die Themenauswahl unter Berücksichtigung der Aktualität empfohlen.

„Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“

Die diesjährigen „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ fanden am 18. und 19.05.2011 im Ringberg Hotel Suhl unter dem Motto „Wohnungswirtschaft – Branche mit strategischer Weitsicht – Anspruch und Herausforderung“ statt.

Höhepunkt am 1. Tag war die **Verleihung des „Innovationspreises der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“**, der alle zwei Jahre auslobt wird und wiederum unter der Schirmherrschaft des Thüringer Ministers für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Christian Carius, stand. Der Preis war mit insgesamt 10.000 Euro dotiert. Die Laudatio zur Verleihung des „Innovationspreises“ hielt Prof. Dr. Gerd Zimmermann, Präsident der Stiftung Baukultur Thüringen. Prämiiert wurden besondere Leistungen im Wohnungs- und Städtebau unter Berücksichtigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Herausforderungen beim Klimaschutz. Die Jury vergab aus 14 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen zwei Preise und vier Anerkennungen. Jeweils mit einem Innovationspreis ausgezeichnet werden konnten die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH für ihr Projekt „Quartiersentwicklung in Altenburg-Altstadt,



Moritzstraße/Spiegelgasse“ sowie die Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Arnstadt mbH für ihr Projekt „Generationswohnen in Arnstadt-Ost „Gemeinsam statt einsam“. Die Anerkennungen gingen an die Allge-meine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ e.G. für ihren Wettbewerbsbeitrag „Neubau betreute Wohn-anlage Alleenhof in Eisenach“, an die Wohnungsbau-genossenschaft Ilmenau/Thüringen eG für den Wettbe-werbsbeitrag „Neubau Wohnanlage – Sophienhütte in Ilmenau“, an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH für den Wettbewerbsbei-trag „Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Friedensstraße 12 in Saalfeld“ sowie an die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG für den Wettbewerbsbeitrag „Goethe-Schiller-Wohnpark“ in Arnstadt. Eine Dokumentation aller Wettbewerbsbei-träge wurde durch den vtw. erstellt.

Im Anschluss an die Verleihung des „Innovationspreises“ nutzte Minister Christian Carius die Gelegenheit, über die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Freistaat Thüringen zu sprechen. Den Abschluss des ers-ten Tages bildete ein Vortrag von Prof. Dr. Josef Scherer zum Thema „Der Manager-Risiko- und Chancenkoffer“.

Der 2. Tag wurde erstmals als gemeinsames Forum „Betriebswirtschaft und Technik“ unter der großen Überschrift „Strategische Unternehmenssicherung durch langfristige Planung“ durchgeführt. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, stimmte die Teil-nehmer mit Ausführungen zur wohnungspolitischen Strategie bei der Fortführung des Stadtumbaus auf den Tag ein. Im Anschluss widmete sich Prof. Dr.-Ing. Thomas Lützkendorf dem Thema „Nachhal-tiges Bauen“.

Den einleitenden Vorträgen zur Strategie und Nachhal-tigkeit schlossen sich die Einzelbeiträge aus den Mit-gliedsunternehmen zum Thema „Langfristige Planung“ an. Zunächst ging Friedrich Hermann, Geschäftsführer

der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, auf die Notwendigkeit langfristiger Unternehmens-planung ein. Anschließend stellte Herr WP/Stb. Jürgen Elfrich, Prüfungsdirektor des ptw., die langfristige Un-ternehmensplanung als Pflichtaufgabe der Geschäfts-führung dar. Eine Übersicht zu den Planungsbereichen gab Frank Brösicke, Vorstandsvorsitzender der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl. Detailliert gingen auf den Planungsprozess Investition/ Instandhaltung Steffen Loup und Harald Eisentraut, Vorstände der Wohnungsbaugenossenschaft eG Süd-harz Nordhausen, ein. Petra Brunke, Vorstand Finan-zen der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG, widmete sich den beiden großen Planungsbereichen Darlehen und Mieten. Es gilt, die bestehenden Risiken im Planungsprozess zu erkennen und die entsprechen- den Schlussfolgerungen zu ziehen. Risiken erkennen heißt, Chancen nutzen. Zum Planungsbereich Ver-waltung/Personal sprach Jörg Schubert, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Königsee eG. Die schwieri-ge Aufgabe der Bündelung der Beiträge lag vor Frank Brösicke. Dabei stellte er fest, dass die isolierte Planung der Teilbereiche nicht zum Ziel führt. Abschließend stellte Bernd-Uwe Richter, Geschäftsführer der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, die Möglichkeiten externer Unterstützung bei der langfris-tigen Unternehmensplanung dar.

Umrahmt wurden die „Tage der Thüringer Wohnungs-wirtschaft“ von einer Fachausstellung mit 19 Ausstel-tern aus den verschiedensten Partnerbereichen der Wohnungswirtschaft von der Messtechnik über Multi-media bis hin zu Versicherungsfragen.

Mitteldeutscher Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“

Auf Einladung der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts fand am 29.03.2011 eine Beratung des mitteldeutschen Arbeitskreises „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ in Magdeburg statt. Der erste Schwerpunkt widmete sich dem Thema „Adressen- risikosteuerung in der Stadtparkasse Magdeburg“. Hierzu sprachen Jens Eckhardt, Vorstand der Stadtpar-kasse Magdeburg, und Frank Heilig, Risikocontrolling. Ausführlich wurden auf den Risikobegriff, die Risiko-kategorien und das Risikohandbuch eingegangen. Aus den Mindestanforderungen an das Risikomanagement ergibt sich, dass eine nachhaltige Geschäftsstrategie und eine konsistente Risikostrategie festzulegen sind. Einen weiteren Schwerpunkt der Beratung bildete das Thema „Insolvenzplanverfahren“. Hierzu konnte Tilo Kolb, Fachanwalt für Insolvenzrecht Schultze und Braun Rechtsanwalts-gesellschaft Insolvenzverwaltung mbH in

Bild links:
Spielplatz Stauffen-
bergstraße

Bild rechts:
Außenanlagen
Stauffenbergstraße,
WAG Altenburg



Leipzig, als Referent begrüßt werden. Wichtigste strategische Entscheidung ist, ob eine Sanierung zur Insolvenzvermeidung oder eine Sanierung im Insolvenzverfahren erfolgen sollte. Das besondere am Insolvenzplan ist, dass er die Möglichkeit zur Steuerung bietet. Ziel ist der Erhalt der Gesellschaft bzw. der Genossenschaft.

Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“

Auf Einladung von Cordula Wiegand, Geschäftsführerin der WOBAG Saalfeld, fand die turnusmäßige Beratung der Arbeitsgemeinschaft am 21.09.2010 in ihrer Geschäftsstelle statt. Matthias Graul, Bürgermeister der Stadt Saalfeld, begrüßte die Mitglieder der AG herzlich in seiner Stadt. Die Arbeit der WOBAG schätzte er als äußerst positiv ein. Mit ihr hat die Kommune einen ganz starken Partner. Anschließend stellte Frau Wiegand die WOBAG und das Objekt Friedensstraße 12 näher vor. Dort befindet sich neben einer Reihe von Wohnungen auch die neue Geschäftsstelle. Ein weiterer Schwerpunkt der Beratung waren die Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte.

Zu Beginn der Beratung am 08.12.2010 in Erfurt wurde einstimmig zum neuen Vorsitzenden Jens Adloff, seit fünf Jahren Geschäftsführer der RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH, gewählt und Herrn Rolf König für das bisherige Engagement gedankt.

Am 16.03.2011 fand die erste Beratung der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“ im Jahr 2011 statt. Schwerpunkt der Beratung war ein Erfahrungsbericht von Herrn Adloff unter der Überschrift „Zertifizierung und was dann?“. Die Zertifizierung war genau der Anlass, um die Struktur des gesamten Geschäfts der Gesellschaft zu definieren und zu regeln und so auch Ansätze für das Qualitätsmanagement zu schaffen.

Auf Einladung von Ralf Schekira, Geschäftsführer der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH, fand am 07.06.2011 die Beratung der Arbeitsgemeinschaft im Bürgertreff im Steinweg in Gera statt. Einleitend stellte Volker Tauchert, Vorsitzender des Vereins „Ja - für Gera e.V.“, den Verein vor. Es handelt sich um eine Initiative für die Region, die bürgerschaftliches Engagement für eine kreative und lebenswerte (Innen)-Stadt entwickelt. Weitere Schwerpunktthemen der Beratung waren die Zusammenarbeit der Geraer Wohnungsunternehmen und die Verwaltung kommunaler Immobilien.

Schwerpunkt der Beratung der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“ am 10.08.2011 in Erfurt war das Thema „Stadtteilarbeit – soziales Engagement für Vereine und Initiativen“. Herr Hermann, Geschäftsführer der KoWo mbH Erfurt, stellte das Stadtteilmanagement am Beispiel seines Unternehmens in einem Impulsvortrag vor. Das Quartiersmanagement der KoWo beruht auf den vier Säulen Wirkung für die Gesamtstadt, Häuser für Vereine für soziale Zwecke, Wirkung nur auf KoWo-Quartiere und dem Projekt „TiP“ (Treffpunkt und Information). In der Diskussion wurden Fragen insbesondere nach der Finanzierung und Realisierung des Sozialmanagements gestellt. Im Anschluss an die Beratung wurde das Bahnhofsquartier besichtigt. Nach jahrelangem Leerstand gibt es dort jetzt eine Vereinsmeile mit sechs Vereinen.

Arbeitsgemeinschaften „Wohnungsgenossenschaften“ und „Kleine Wohnungsgenossenschaften“

Die beiden Arbeitsgemeinschaften haben im Berichtszeitraum einmal getrennt und zweimal gemeinsam beraten. Die Beratung der Arbeitsgemeinschaft „Kleine Wohnungsgenossenschaften“ fand im Oktober 2010 bei der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG statt. Neben der Information über die Struktur, Erfolge und Probleme der Genossenschaft war bei der Besichtigung von Beständen ein Gebäude besonders beeindruckend, wo eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen durch Veränderung des Grundrisses der Wohnungen vorgenommen und so attraktiver Wohnraum geschaffen wurde.

Ein neues Projekt der Wohnungsgenossenschaft Bad Salzungen, der Anbau von Laubengängen an einem Gebäude Baujahr 1961, Bautyp Q6/24 WE, in drei Etagen und eines Turms, in dem sich nur eine Aufzugsanlage und die notwendigen Treppen für die oberen Etagen befinden, fand großes Interesse bei den Teilnehmern. Ziel des Projektes ist, dass jede Wohnung ohne Treppe barrierefrei erreichbar ist und generationsübergreifend die Menschen auf einer Ebene zusammengebracht werden. Dieses Projekt war Ausgangspunkt für eine rege Diskussion und Erfahrungsaustausch über die Rentabilität des Anbaus von Balkonen und Fahrstühlen.

Ständiger Gegenstand der gemeinsamen Beratungen der Arbeitsgemeinschaften waren aktuelle Probleme der Wohnungswirtschaft, zu denen der Verbandsdirektor bzw. der Prüfungsdirektor Ausführungen machten. Es ging dabei u.a. um die notwendigen Regelungen zum Altschuldenhilfegesetz, um Kürzung der Städtebaufördermittel und die Probleme beim Stadtumbau in

den nächsten Jahren. Dazu fand ein reger Meinungsaustausch statt, wobei die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaften auch auf die konkreten Auswirkungen auf ihr Unternehmen bzw. ihre Kommune eingingen. Weitere Themen für ausführliche Diskussionen waren die Zusammenarbeit der Genossenschaft mit den Kommunen und die Feststellung, dass das soziale Engagement der Genossenschaft durch die Kommunen nicht ausreichend gewürdigt wird.

Die Gestaltung des internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 war ein weiterer Gegenstand der Diskussion, wobei es insbesondere darum gehen sollte, die Besonderheiten und Vorteile der Rechtsform „Genossenschaft“ stärker in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken. In diesem Zusammenhang beschlossen die Arbeitsgemeinschaften, die Ziele und Vorteile der Marketinginitiative einem größeren Kreis von Genossenschaften näher zu bringen. Zu den unterschiedlichen positiven und negativen Erfahrungen mit der Problematik Mieterhöhungen, der Vorbereitung und Bedeutung der Kommunikation mit den Organen und den Mitgliedern fand ein reger Informationsaustausch statt.

Arbeitsgemeinschaft „Privatwirtschaft“

Gegenstand der Beratungen der Arbeitsgemeinschaft bildete u.a. die GdW-Ausbildungskampagne. Eine Unterstützung der Initiative durch den vtw. wurde durch die Arbeitsgemeinschaft empfohlen.

Ausführlich diskutierte die Arbeitsgemeinschaft den jeweiligen Stand bei der Fortschreibung des Programms „Stadtumbau Ost“. Insbesondere durch die angekündigten Mittelkürzungen im Haushalt des Bundes 2012 sieht die Arbeitsgemeinschaft auch eine Gefahr, dass

die notwendige Kofinanzierung des Freistaates ebenso abgeschmolzen wird und wichtige Aufgabenstellungen beim Stadtumbau mittelfristig nicht in dem Umfang durchgeführt werden können wie dies erforderlich ist. Die Arbeitsgemeinschaft unterstützt die wohnungswirtschaftliche Forderung nach einer zeitnahen Lösung der Anschlussfinanzierung bei der Altschuldenhilfeentlastung.

Im Rahmen einer Präsentation befasste sich die Arbeitsgemeinschaft auch mit der Aufgabenstellung „Gebäudemanagement in der Wohnungswirtschaft“. Es wurden u.a. Lösungen diskutiert, inwieweit externe Dienstleister eine solche Aufgabenstellung in der Wohnungswirtschaft übernehmen können.

Im Weiteren setzte sich die Arbeitsgemeinschaft auch kritisch mit dem vorliegenden Entwurf „Weißbuch Innenstadt“ des Bundesbauministeriums auseinander. Hier wird der zu enge Fokus auf die Innenstadt kritisiert und die Mitglieder setzten sich eher für eine Diskussion in und um die kompakte Stadt ein, die alle Teile, die auf Dauer für die städtische Struktur, Funktion und Gestalt unverzichtbar sind und weiter zukunftsfähig gestaltet werden müssen, umfasst.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten im Gebäudebestand für Wohnungsunternehmen diskutierte die Arbeitsgemeinschaft deren Umsetzung. Ein externer Dienstleister wurde gebeten, für die Thüringer Wohnungsunternehmen einen „Grundcheck für eine Managementberatung“ zu erstellen. Nach Auffassung der Arbeitsgemeinschaft könnte ein solcher Grundcheck mögliche Potenziale bei den Wohnungsunternehmen aufdecken und eine Hilfestellung bei der Umsetzung von Haftungspflichten für Vorstände und Geschäftsführer bilden.

Kollwitzstraße
116 –118,
AWG Altenburg



Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“

Unter der Überschrift „Führen im Wandel – Die neue(?) Rolle der Führungskraft“ stand das Treffen der Arbeitsgemeinschaft am 05.11.2010 in Freyburg/Unstrut. Zunächst wurden die wichtigsten Erfolgsfaktoren zukunftsfähiger Unternehmen ermittelt. Herausgearbeitet wurde, was „führen“ bedeutet, d.h. was eine Führungskraft ausmacht. Ein weiteres Thema des Seminars war, wie man Veränderungen aktiv und wirksam managt. Ein wichtiger Erfolgsfaktor hierbei ist die Kommunikation; Das Zusammenspiel von Wahrnehmung, Interpretation, Empfindung und Handeln. Das Resümee des Treffens der Arbeitsgemeinschaft fiel einhellig aus. Die zu Beginn formulierten Erwartungen, wie Wissen erweitern, Praxisnähe, Erfahrungsaustausch, Ideenfindung, wurden nach einhelliger Überzeugung übertroffen.

Am 04.05.2011 fand auf Einladung der jenawohnen GmbH in der Villa Rosenthal in Jena eine weitere Beratung der Arbeitsgemeinschaft unter dem Thema „Sozialmanagement“ statt. Als Gastreferent wurde Richter Wolfgang Heck, Stellvertretender Direktor des Amtsgerichts Eisenach, begrüßt. Er sprach zu Grundzügen des Betreuungsrechts, erläuterte die gesetzlichen Grundlagen und Begriffe und stellte dann die Voraussetzungen für die Einleitung einer Betreuung dar. Anschließend stellte Frau David, Leiterin Sozialmanagement jenawohnen GmbH, das Sozialmanagement in einem Wohnungsunternehmen am Beispiel ihres Unternehmens dar.

Arbeitsgemeinschaft „Marketing“

Die Arbeitsgemeinschaft „Marketing“ tagte im Berichtszeitraum nur einmal. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von den Teilnehmern die Baugesellschaft in Gotha besucht. Neben einer Vorstellung des Unternehmens durch die Geschäftsführerin Christine Riede

wurde die Baustelle eines Mehrfamilienhauses in der Jüdenstraße/Bürgerau besichtigt. Die Führung selbst übernahm der Bauleiter und beantwortete alle Fragen der Teilnehmer. Im Anschluss daran erfolgte noch eine kleine Tour durch die Innenstadt.

Weiteres Thema der Zusammenkunft war die Vermarktung von Wohnungen über das Internet. Hierbei wurden besonders die Erfahrungen der einzelnen Unternehmen mit Internetplattformen wie „immobilienscout24.de“ sowie „immonet“ diskutiert und Beispiele zur optimalen Vermarktung der Wohnungsbestände dargelegt. Im September 2011 hat die Arbeitsgemeinschaft „Marketing“ ihr nächstes Treffen geplant.

Fachausschuss „Bauwesen / Technik / Energie“

Viermal tagte der Fachausschuss im Berichtszeitraum. Eine Sitzung davon fand gemeinsam mit dem Fachausschuss „Multimedia“ statt. Einen wichtigen Schwerpunkt bei seinen Beratungen bildete die Vorbereitung der Bau fachtagungen des vtw. Im Weiteren beschäftigte sich der Fachausschuss mit der Installation und Betreuung von Photovoltaik-Anlagen bei mehrgeschossigen Wohnungsbauten. In Zusammenarbeit mit dem TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH wurde eine Empfehlung an die Mitgliedsunternehmen erarbeitet. Im Rahmen einer Präsentation beriet der Fachausschuss auch über das Angebot des Erfurter Vermieterbundes zur Gaslieferung an die Mitgliedsunternehmen. Bei seinen Sitzungen diskutierte der Fachausschuss über den gegenwärtigen Sachstand bei der Fortführung des Programms „Stadtumbau Ost“. Dabei unterstützt der Fachausschuss ausdrücklich die Forderungen des vtw. nach einer zeitnahen Anschlussregelung zur Altschuldenentlastung. Breiten Raum in der Diskussion des Fachausschusses nahmen auch die Beschlüsse der Bundesregierung zur Energie-



Barlachstraße
57 – 63,
WAG Altenburg

wende sowie die Pläne der Landesregierung für mehr Klimaschutz ein. In diesem Zusammenhang befasste sich der Fachausschuss sehr ausführlich mit der GdW-Studie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ und unterstützt die Aussage des Gutachtens, dass eine umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände auf einem hohen Effizienzstandard angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar sei, weil sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter Mehrbelastungen nicht durch höhere Mieten bzw. eingesparte Energiekosten refinanziert werden können. Als strategischen Ansatz für mehr Energieeffizienz im Gebäudebereich des Bestandes der Mitgliedsunternehmen befürwortet der Fachausschuss eine Umsetzung des ALFA-Projektes auch im Verbandsbereich. Mit einer entsprechenden Initiative „Allianz für Anlageneffizienz“ (ALFA) können nach Auffassung des Fachausschusses durch eine Optimierung von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen mit vergleichsweise geringen Investitionen sehr gute Energieeinsparungs- und Klimaschutzfolge auch in der Breite erzielt werden.

Fachausschuss „Arbeitssicherheit/ Brandschutz“

Der Ausschuss führte eine separate sowie eine gemeinsame Sitzung mit dem Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“ durch. Hauptschwerpunkt der Sitzung im März bildete die mögliche Änderung der Thüringer Bauordnung. Demnach ist beabsichtigt, auch für den Freistaat Thüringen eine Nachrüstpflicht für Wohnungen mit Rauchwarnmeldern einzuführen. Die Mitglieder informierten sich über den Sachstand und tauschten bisherige Erfahrungen aus.

Fachausschuss „Multimedia“

Viermal tagte der Fachausschuss im Berichtszeitraum, davon einmal gemeinsam mit dem Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“ am Vortag der Multimediatagung. Den wesentlichen Schwerpunkt der Fachausschusssitzungen bildete im zurückliegenden Zeitraum die sich ergebende Situation nach der angekündigten Einstellung der analogen TV-Übertragung via Satellit bis spätestens 30.04.2012. Wegen der allgemein interessierenden Fragestellung, wie über den genannten Termin hinaus die analoge TV-Verbreitung auch weiterhin technisch abgesichert werden kann, empfahl der Fachausschuss die Durchführung einer Informationsveranstaltung. Unter maßgeblicher Vorbereitung des Fachausschusses wurde diese Multimediatagung unter dem Motto „Medienversorgung nach 2012“ am 16.11.2010 durchgeführt. Weiterhin

befasste sich der Fachausschuss auch mit alternativen TV-Versorgungsangeboten des Marktes und bewertete diese. In Abstimmung mit dem GdW wurden den Mitgliedsunternehmen Empfehlungen für Informationen an deren Mieter hinsichtlich der digitalen Umstellung des TV-Empfangs gegeben.

Weitere Themen, wie das Urheberrecht, Vernetztes Wohnen oder die neue GEZ-Gebühr, bildeten weitere Schwerpunkte in der Diskussion des Fachausschusses.

Fachausschuss „Rechtsfragen“

In den Fachausschuss wurden im Verlauf des Jahres 2011 sechs neue Mitglieder berufen. Zwei langjährige bewährte Mitglieder haben bzw. werden im Zusammenhang mit der Beendigung ihrer Tätigkeit im Mitgliedsunternehmen ihre Mitarbeit im Fachausschuss beenden. Der Ausschuss wird sich somit neu formieren und in den Erfahrungsaustausch weitere Regionen einbeziehen.

Im Mittelpunkt jeder Beratung stehen die aktuelle Rechtsprechung des BGH und die Probleme im Zusammenhang mit Hartz IV in den einzelnen Kommunen. Der Referentenentwurf des BMJ vom 11.05.2011 zur Mietrechtsänderung wurde den Mitgliedern vorgestellt und einzelne Regelungen mit ihren konkreten Auswirkungen auf die Praxis rege diskutiert.

Gegenstand von Erfahrungsaustauschen und Diskussionen waren weiterhin solche Themen wie der Umgang mit Mietern bei Störung des Hausfriedens, die Auslegung von Kleinreparaturklauseln, die Gestaltung des Nutzungsentgelts bei der Überlassung von Flächen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes für Garagen, Verkehrssicherungspflichten im Winter bei Photovoltaikanlagen, die Kosten der Reinigung von Lüftungsschächten, Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen Mieter bei Feuchtigkeitsschäden sowie die Kosten für die Straßenreinigung von nichtöffentlichen Straßen.

Der Fachausschuss hat im Berichtszeitraum zwei Exkursionen durchgeführt – im Dezember 2010 zum Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Erfurt, wo den Teilnehmern die Internetplattform „Geoproxy“ vorgestellt und erläutert wurde. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, unter Anleitung die Plattform zu erproben und auf verschiedene Geodaten zuzugreifen.

Entsprechend der langjährigen Tradition, Exkursionen in die Unternehmen der Mitglieder des Fachausschusses zu unternehmen, fand die diesjährige Exkursion in die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH



Seniorenrechtliches
Wohnen in der
Albert-Levy-Straße,
SWG Alten-
burg mbH

statt, wo sich die Teilnehmer über das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Gemeinsam statt einsam“ in Arnstadt-Ost informierten.

Fachausschuss „Aus- und Fortbildung“

Im letzten Quartal 2010 konnte lediglich eine ordentliche Sitzung durchgeführt werden. Schwerpunkt waren hier die Werbemaßnahmen im Rahmen der Berufsausbildungskampagne „Kampagneros“ des GdW. Im Jahr 2011 tagte der Fachausschuss bislang zweimal. In den Sitzungen beschäftigten sich die Mitglieder u.a. mit der Schaffung einer „Plattform“ für Auszubildende. Jungen Menschen soll nach der Ausbildung die Möglichkeit gegeben werden, heimatnah eine Arbeit zu finden. Der Fachausschuss arbeitet mit der MFA hier momentan an einem gemeinsamen Konzept zur Gestaltung dieser Plattform.

Fachausschüsse „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ und „Rating/Finanzierung“

Am 12.08.2010 fand die planmäßige Beratung des Fachausschusses „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ statt. Vorgestellt wurden die Änderungen der Angaben im Anhang gemäß § 285 HGB sowie die Änderungen der Lageberichterstattung durch das BilMoG. Intensiv wurden mögliche Themen für die Schulungen zum Jahresabschluss diskutiert.

Am 04.11.2010 folgte eine gemeinsame Beratung der Fachausschüsse „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ und „Rating/Finanzierung“. Erstes Schwerpunktthema war das Betriebskostenbenchmarking. Hierzu stellte Herr Zehl, Geschäftsführer der WohnCom GmbH, die Möglichkeiten des von seiner Firma entwickelten, internetbasierten Programms vor. Ein weiteres Schwerpunktthema war die Bewertung des Anlagever-

mögens nach DCF-Methode. Hierzu sprach Herr Dittmar, Teamleiter Controlling KoWo Erfurt.

Eine weitere gemeinsame Beratung der beiden Fachausschüsse fand am 14.04.2011 wiederum in Erfurt statt. Im Mittelpunkt stand zunächst das Thema „Wie bereite ich mich professionell auf einen Gutachtertermin vor?“. Besonders wichtig ist in allen Phasen die Kommunikation mit dem Gutachter. Es schlossen sich die Themen „Finanzplanung/Kredite und Geldanlagen am Beispiel der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena“, „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand“, „Darstellung von Mieten und Betriebskosten in der Öffentlichkeit“ sowie aktuelle Fragen im Zusammenhang mit dem BilMoG sowie zu Steuerfragen, u.a. Stand der Diskussion zur Grundsteuer, an.

Auf Einladung von Frau Brunke, Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG, fand am 07.07.2011 die Beratung des Fachausschusses „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Erfurt statt. Einen Schwerpunkt der Beratung bildete der Erfahrungsaustausch zum Thema „Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung“ sowie „Herrichtung von Wohnungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung“. Ausgangspunkt war die Herangehensweise der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG. Zum Thema „SEPA – der einheitliche Euro-Zahlungsverkehrsraum / Aktueller Stand / Stand der Umsetzung in der Aareal Bank“ sprach Frau Tollnick, Aareal Bank AG, Direktor Filiale Leipzig.

Fachausschuss „Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung“

Im Berichtszeitraum tagte der Fachausschuss viermal. Schwerpunkt der Tätigkeit war die Auswertung aktueller Rechtsprechung und die Diskussion über zahlreiche Fälle aus der Praxis der Wohnungseigentumsverwaltung unserer Mitgliedsunternehmen. Der Ausschuss hat

im Berichtszeitraum die Veranstaltung „Aktuelles im WEG“ organisiert, an der fast 60 Teilnehmer anwesend waren. Es war Herr Prof. Dr. Häublein, Berlin / Innsbruck, eingeladen, der die Teilnehmer über die aktuelle BGH-Rechtsprechung im WEG informierte.

Im März fand die MFA-Veranstaltung „WEG-konkret“ in Weimar statt, bei dessen inhaltlichen Gestaltung der Fachausschuss federführend war. Die Veranstaltung hatte mit 30 Teilnehmern den gewünschten Seminarcharakter und bot Raum für regen Erfahrungsaustausch und Diskussion. Die Resonanz war äußerst positiv.

Fachausschuss „Sozialmanagement“

Ständiges Thema der Beratung des Ausschusses sind die Probleme im Zusammenhang der Gewährung von Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II. Dieser Erfahrungsaustausch ist eine wichtige Quelle für die Erkenntnisse des Verbandes darüber, wo in diesem Bereich die Probleme liegen und was z.B. Schwerpunkt für den nächsten Sachstandsbericht sein könnte. Unter Federführung des Fachausschusses „Sozialmanagement“ wurde eine Veranstaltung zur Problematik „Demenz“ organisiert, an der alle interessierte Mitgliedsunternehmen teilnehmen konnten und davon auch rege Gebrauch gemacht wurde. Der Fachausschuss hat im Berichtszeitraum zwei Exkursionen durchgeführt. Im Februar besuchten wir die Seniorenetagé des Hochhauses Alfred-Delp-Ring 24 der KoWo Erfurt, wo in einem anregenden Gespräch mit einer Vertreterin der KoWo und einer Mieterin interessante Details zur Entwicklung des Projekts, seiner Bewährung in der Praxis und zu wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen dargelegt wurden. Eine weitere Exkursion führte den Fachausschuss in die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen. Die Teilnehmer konnten sich an Ort und Stelle vom Engagement dieses Unternehmens im Bereich Sozialmanagement, über die Mitarbeit im Verein „Miteinander in Jerusalem“ und über die weiteren aktuellen Vorhaben des Unternehmens im Hinblick auf die Bereitstellung von barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum überzeugen.

Ad-hoc-Arbeitsgruppe „Energiepreise“

Die Arbeitsgruppe unterstützte wiederum den vtw. bei seinen jährlichen Abfragen hinsichtlich von Energiepreisen in den Segmenten Fernwärme, Gas und Betriebsstrom sowie bei der Auswertung, sodass eine umfassende Information an alle Mitgliedsunternehmen erfolgen konnte. Für die Abfrage zum Betriebskostenjahr 2010 erfolgte erstmals auch eine Abfrage der Trink- und Abwasserpreise.

1.6 Energiepolitik

GdW-Bewertung der dena-Sanierungsstudie

Im Dezember 2010 hat die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) gemeinsam mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) die „dena-Sanierungsstudie Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Bestand“ veröffentlicht. Die Studie wertet die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen in hohem (EnEV 100) bis höchstem (EnEV 55) energetischen Standard aus. Erklärtes Ziel der Studie ist die Motivation von Bauherren, anstehende Instandsetzungen mit einer anspruchsvollen energetischen Modernisierung zu verbinden.

Die Studie stellt fest, dass sich die energetische Sanierung sowohl für Vermieter als auch für Mieter rechnen. Bis zum Standard Effizienzhaus 70 könnten sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser warmmietenneutral saniert werden. Der Vermieter könne dabei die Investitionskosten rentabel auf die Kaltmiete umlegen.

Die Aussagen der Studie stoßen in der gesamten Branche auf energischen Widerspruch. Die Ergebnisse suggerieren eine scheinbare Wirtschaftlichkeit der betrachteten Maßnahmen. Sie müssen nach Ansicht von GdW und vtw. aber vor dem Hintergrund der modellhaften Annahmen betrachtet werden. Es muss festgestellt werden, dass die Ergebnisse nur auf einem sehr eingeschränkten Gebäudebestand zutreffen. Zudem lässt die Studie die in der Wissenschaft und in der Wohnungswirtschaft geführte Diskussion über ein geeignetes Nachweisverfahren zur Wirtschaftlichkeit außer Acht.

GdW präsentiert Studie zur energetischen Sanierung

Der GdW hatte bei der InWIS Forschung und Beratung GmbH eine Konzeptstudie „Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma“ in Auftrag gegeben (veröffentlicht im März 2011), die prüfen sollte, ob durch eine Lösung des genannten Konflikts verstärkt Anreize gesetzt werden können, in größerem Umfang als bisher in die energetische Gebäudesanierung zu investieren, um die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine umfassende Modernisierung der Wohnungsbestände auf einen hohen Effizienzstandard angesichts der Risiken vieler Märkte kaum umsetzbar ist, weil sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter Mehrbelastungen nicht durch höhere Mieten bzw. eingesparte Energiekosten refinanziert werden können.

Es werden Lösungsmöglichkeiten zum Abbau der Hemmnisse energetischer Sanierung aufgezeigt aber auch gleichzeitig auf die zum Teil eingeschränkten Möglichkeiten der Umsetzbarkeit hingewiesen. Nach Ansicht von GdW und vtw. braucht man ganzheitliches Handeln und Denken, um die Ziele des Energiekonzeptes der Bundesregierung zu erreichen. Um die angestrebte Sanierungsquote von 2 % zu erreichen, benötigt man in Deutschland ein Fördervolumen von mindestens 5 Mrd. Euro jährlich.

Klimaschutzdialog Wirtschaft und Politik des BMU

Im Bundesumweltministerium (BMU) haben von Juni bis November 2010 einzelne Arbeitsgruppen aus Vertretern verschiedener Branchen, an denen auch der GdW mitwirkte, das Thema „Klimaschutz“ bearbeitet. Ein Abschlussbericht des BMU liegt zwischenzeitlich vor.

Der Bericht thematisiert nachfolgende wichtige Punkte:

- Das technisch Machbare ist derzeit wirtschaftlich nicht vertretbar.
- Förderprogramme müssen so ausgestaltet sein, dass Eigentümer sich für energetische Sanierung entscheiden.
- Die Interessen der Eigentümer und Mieter müssen bei Modernisierungsstrategien beachtet werden.
- Förderpolitik und Ordnungsrecht müssen einfach und verlässlich sein.
- Transparenz und Ehrlichkeit bei den Kosten sind für die Akzeptanz energetischer Modernisierungsmaßnahmen mitentscheidend.

Der GdW hatte Ende November 2010 Änderungsvorschläge an das BMU übermittelt, die sich aber im Bericht nur teilweise wiederfinden.

Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien (EAGEE) erfolgt die nationale Umsetzung der EU-Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

Das Gesetz sieht Detailänderungen am bereits bestehenden Förderinstrumentarium durch Umsetzung noch nicht im nationalen Recht verankerter Maßnahmen vor. Ziel der Änderungen ist die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in Deutschland auf mindestens 18 % bis 2020. Insbesondere soll

ein elektronisches Register für Herkunftsnachweise für Strom aus erneuerbaren Energien eingeführt werden. Zudem soll die Vorbildfunktion von öffentlichen Gebäuden für den Ausbau erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung ab 2012 sichergestellt werden. Die Änderungen und Ergänzungen betreffen hauptsächlich verschiedene Vorschriften und Anlagen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Hinzu kommen Änderungen des Energiestatistikgesetzes (EnStatG), des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Biomassestrom-Nachhaltigkeitsverordnung (BioSt-NachV).

Bericht zur Evaluierung ausgestellter Energieausweise für Wohngebäude nach EnEV 2007

Die Evaluierung wurde im Auftrag des BMVBS durch Weeber+Partner, G.A.S. planen bauen forschen und dem Stuttgarter Institut für Angewandte Forschung (IAF) an der HfWU Nürtingen-Geislingen durchgeführt.

Die detaillierten Ergebnisse bestätigen aus Sicht des vtw. das mit der EnEV 2007 eingeführte System der Energieausweise und zwar insbesondere in seinem Nebeneinander von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen. Im Detail werden Verbesserungen vorgeschlagen.

Die beiden unterschiedlichen Ausweisarten haben sich bewährt.

Die Fehleranfälligkeit des Energieausweises ist erheblich. Sie ist beim eigentlich als höherwertig geltenden Bedarfsausweis durch die Komplexität der Annahmen und Berechnungen viel höher als beim Verbrauchsausweis. So pauschal, wie in der bisherigen Praxis die Modernisierungsempfehlungen gegeben werden, ist es aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wenig sinnvoll. Wichtiger wäre es, mit dem Energieausweis auf eine Energieberatung hinzuleiten.

Der Bericht bestätigt damit die Erfahrungen, die auch in der Wohnungswirtschaft vorliegen.

Initiative zur Gründung eines „Paktes für Klimaschutz“

Der GdW hat Ende März 2011 eine Initiative zur Gründung eines „Paktes für Klimaschutz“ gestartet. Ziel war die Verabschiedung einer von möglichst vielen Bündnispartnern getragenen gemeinsamen Erklärung zur geplanten Streichung der Mittel für das CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm im Haushalt 2012.

Bereits zum 28.04.2011 sind diesem „Pakt für Klimaschutz“ 73 Verbände und Institutionen beigetreten. Der GdW hat auch in einem Schreiben an den Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie an den Bundesminister für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit auf den Zusammenschluss dieser großen Zahl von Fachverbänden und anderen Institutionen hingewiesen und die gemeinsame Erklärung übersandt.

Beschlüsse der Bundesregierung zur Energiewende

Am 06.06.2011 hat das Bundeskabinett die Beschlüsse zur Energiewende gefasst. Einzelne Gesetzesvorhaben wurden bereits durch den Bundestag verabschiedet. Hinsichtlich der Umsetzung der ambitionierten Ziele der Bundesregierung begrüßt die Wohnungswirtschaft insbesondere die Aufstockung des KfW-Gebäudesanierungsprogramms mit einem Volumen von jährlich 1,5 Mrd. Euro. Bezüglich der vorgesehenen Abschreibungsmöglichkeiten von energetischen Sanierungen im Gebäudesektor fordert der vtw., auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für den Mietwohnungsbestand zu erweitern. Ein Sanierungsplan für den Gebäudebestand wird eingeführt. Dieser gibt als Handlungsempfehlung eine Orientierung für Eigentümer, mit welchen Sanierungsmaßnahmen der Niedrigstenergiestandard bis 2050 erreicht werden kann. Die wirtschaftlichen Anreize für energetische Gebäudesanierung werden sich am Sanierungsfahrplan orientieren. Die Wohnungswirtschaft wird sich den neuen Herausforderungen stellen. Sie macht jedoch darauf aufmerksam, dass nur eine Kombination aus massiver Unterstützung energetischer Maßnahmen über KfW-Mittel, gleichbleibenden Anforderungen im Energiesparrecht, Vereinfachung des Mietrechts im Hinblick auf energieeinsparende und klimaschützende Maßnahmen sowie aus steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten die Handlungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer verbessern und damit zu mehr energetischer Sanierung führen kann.

Neue Energien für Thüringen – Eckpunkte der Landesregierung

Vor dem Hintergrund der Beschlüsse der Bundesregierung zur Energiewende stellt sich auch der Freistaat Thüringen neue Ziele. Dabei unterstützt der Freistaat ausdrücklich den Atomausstieg und eine Stärkung der erneuerbaren Energien in Thüringen. So soll der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung – am Nettostromverbrauch – bis 2020 von 45 % und am Energieverbrauch bis 2020 von 30 % angestrebt werden. Für den Gebäudesektor sieht das Eckpunktepapier insbesondere im Bereich der Endenergie von Heizungen noch große Einsparpotenziale.

Vorschlag der EU-Kommission für eine Richtlinie zur Energieeffizienz

Die Europäische Kommission hat am 22.06.2011 einen Entwurf für eine Richtlinie des Parlaments und des Rates zur Energieeffizienz vorgelegt. Unter anderem sieht der Entwurf vor, die Vorreiterrolle der öffentlichen Hand mit verbindlichen Maßnahmen zu forcieren. So soll ab 2014 eine jährliche Renovierungsquote für öffentliche Gebäude von 3 % der Gesamtfläche vorgesehen werden. Der Richtlinienvorschlag sieht weiterhin eine stärkere Verbreitung von Energieeffizienzkriterien bei der öffentlichen Auftragsvergabe vor und verlangt die Sicherstellung eines hohen Effizienzstandards beim Erwerb neuer Produkte, Dienstleistungen und Gebäude durch die öffentliche Hand. In einem Schreiben an die Landesregierung hat der vtw. seine Sorge zum Ausdruck gebracht, dass mit diesen Festlegungen einer verbindlichen Sanierungsquote von 3 % insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen unter politischen Druck geraten könnten, Sanierungen auch dann durchzuführen, wenn eine wirtschaftliche Refinanzierung dieser Maßnahmen nicht erreicht bzw. notwendige Mieterhöhungen auf den Wohnungsteilmärkten nicht durchgesetzt werden können.



1.7 Bau/Technik

Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Das Bundeskabinett hat am 30.03.2011 einen Entwurf zur Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz soll der hohe deutsche Umwelt- und Entsorgungsstandard weiter fortentwickelt werden. Bis zum Jahr 2020 sollen 65 % aller Siedlungsabfälle recycelt und 70 % aller Bau- und Abbruchabfälle stofflich verwertet werden. Spätestens ab dem Jahr 2015 sollen flächendeckend Abfälle getrennt gesammelt werden. Das neue Gesetz soll zudem die Rechtsgrundlage für die Einführung einer „einheitlichen Wertstofftonne“ schaffen.

In seiner Sitzung am 27.05.2011 hat der Bundesrat zwar dem Gesetz zugestimmt, sich aber auch in zentralen Punkten der Kritik der kommunalen Spitzenverbände angeschlossen. So hat sich der Bundesrat auch gegen die Festlegung auf eine (orangene) Tonne bei der Wertstofffassung ausgesprochen. Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger sollten über eigene Technologien der Trennung selbst entscheiden können. Der Gesetzentwurf muss nunmehr überarbeitet werden.

Novellierte Trinkwasserverordnung

Am 11.05.2011 hat das Gesundheitsministerium die Trinkwasserverordnung in der Bundesratsfassung im Bundesgesetzblatt verkündet. Damit tritt die Verordnung am 01.11.2011 in Kraft. Nach der novellierten Verordnung wird für Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit Duschen eine jährliche Überprüfungspflicht auf Legionellen neu eingeführt. Damit verbunden ist die Pflicht zur Anzeige des Bestandes von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung an die zuständige Gesundheitsbehörde. Ebenso gibt es neu eine erweiterte Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher. Als Großanlagen gelten Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Davon betroffen sind praktisch alle zentralen Warmwasserversorgungsanlagen in Mehrfamilienhäusern. Durch die Gesundheitsbehörden wird derzeit an der Umsetzung der Gesetzesvorgaben, insbesondere der Umsetzung der Meldepflicht, gearbeitet. Unklar ist derzeit die konkrete Ausgestaltung der Verfahrensweise „unver-

zügliche Anzeige des Bestandes“ ab 01.11.2011 bei der Ersterfassung der Anlagen. In Deutschland gibt es rund 2 Millionen Mehrfamilienhäuser, die von der neuen Verordnung und der Überprüfungspflicht betroffen sind. Insgesamt sind in Deutschland ebenfalls rund 400 Labore nach § 15 der Trinkwasserverordnung für eine Legionellenprüfung gelistet. Auch das Gesundheitsministerium in Thüringen führt eine solche Liste. Aufgrund der noch offenen Fragen, die die Umsetzung der novellierten Verordnung aufwirft, wird der GdW eine Arbeitshilfe erstellen. Der vtW wird am 04.10.2011 hierzu eine Informationsveranstaltung durchführen.

Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie hat dem GdW Ende Januar den Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung und anderer gewerblicher Vorschriften mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Der Gesetzentwurf sieht eine Erhöhung der Arbeitswerte für die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg vor, die der GdW mit seiner Stellungnahme ablehnt. Weiterhin hat der GdW um Klarstellungen bezüglich der Energieeinsparverordnung gebeten.

Thüringer Denkmalschutzpreis

Die GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH erhielt im Juni d.J. den Thüringer Denkmalschutzpreis für die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Glück-Auf-Weg 2 – 8 und 3 – 11 und Egon-Erwin-Kisch-Straße 4 – 12 im Wohngebiet Bieblacher Hang. Bereits im Jahr 2000 war von der Thüringer Denkmalbehörde für den denkmalgerechten Umgang des Ensembles Bieblacher Hang eine bindende Leitlinie erarbeitet worden.

„architektourpreis 2011“ mit Wohnungswirtschaftlicher Beteiligung

Bei der Verleihung des „architektourpreises 2011“ im Juni d.J. konnten auch zwei Projekte von Wohnungsunternehmen mit Anerkennungen ausgezeichnet werden. So konnte die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen für ihr Freiflächenprojekt „Grüner Innenhof“ sowie die VWL Leinefelde für ihr Projekt in Worbis „Wohnen über der Stadt“ einen Preis entgegennehmen.



1.8 Multimedia

Abschaltung der analogen TV-Satellitensignale

Spätestens am Morgen des 30.04.2012, 03:00 Uhr, werden alle Sender ihre analoge Verbreitung über den Satelliten einstellen. Die Abschaltung wird u.a. durch bundesweite Kommunikationsmaßnahmen von öffentlichen und privaten Institutionen im Rahmen der Initiative „kardigital 2012“ getragen.

Mit Stand Januar 2010 wurden 39 analoge TV-Sender, 14 analoge sowie 45 digitale Hörfunkprogramme über analoge Kapazitäten per Satellit verbreitet. Die ersten kleineren privaten TV-Sender (Spartensender) haben im Verlauf des Jahres 2010 ihre analoge Verbreitung aus Kostengründen schon eingestellt, weitere Sender werden diesem Beispiel noch vor dem endgültigen Termin im Jahr 2012 folgen.

Direkte Auswirkungen der Abschaltung gibt es nur für Satellitenhaushalte bzw. für Haushalte, die ihre TV- und Hörfunkprogramme mit einem analogen Satellitenreceiver empfangen. Diese Haushalte müssen ihre Empfangsgeräte erneuern oder auf eine andere TV-Infrastruktur wechseln. Nicht betroffen sind der terrestrische Empfang (DVB-T) sowie der TV-Empfang über Telefonnetzbetreiber (IPTV z.B. über DSL).

Kabelhaushalte sind von dieser Abschaltung zwar nicht direkt, jedoch mittelbar betroffen. Dies gilt für alle Kabelhaushalte, die zum Beispiel über eine Gemeinschaftsanlage analoge Eingangssignale über einen Satelliten nutzen. Sofern Wohnungsunternehmen solche

Anlagen selbst unterhalten oder betreiben, müssen diese Anlagen rechtzeitig auf einen ausschließlich digitalen Signalempfang umgerüstet werden.

Entsprechende Empfangsanlagen, die von einem Dritten (Kabelnetzbetreiber) betrieben werden, sind ebenfalls umzurüsten.

Informationsveranstaltung

Um die Mitgliedsunternehmen umfassend zu technischen, organisatorischen sowie rechtlichen Fragen der Umstellung von der analogen auf die digitale Satellitenversorgung zu informieren, führte der vtw. zu dieser komplexen Thematik am 16.11.2010 eine gesonderte Fachtagung durch. Neben Strategien und Problemen bei der Sicherstellung eines nachfrageorientierten und preiswürdigen Signalempfangs wurde in den Vorträgen auch die „technische Infrastruktur“ als Übertragungsweg näher betrachtet. Von Interesse waren aber auch die Marktstrategien der öffentlich-rechtlichen Sendeanstalten, die beim Fahrplan der Umstellung ein gewichtiges Wort mitreden. Und nicht zuletzt erging der Appell an die Wohnungsunternehmen, ihren eigenen Handlungsbedarf zu überprüfen und eine zeitgemäße Umstellung sicherzustellen. Die Fachtagung wurde vom Fachausschuss „Multimedia“ fachlich vorbereitet.

Haushaltsabgabe ersetzt ab 2013 die GEZ-Gebühr

Vom 01.01.2013 an soll eine pauschale Haushaltsabgabe die bisherige gerätebezogene Rundfunkgebühr – auch GEZ-Gebühr genannt – ersetzen. Danach sind ab 2013 für alle Wohnungen, die nicht als Gäste- und

Ferienwohnungen zur zeitweisen Beherbergung Dritter angeboten werden, ausschließlich die Haushalte und damit die Mieter oder selbstnutzende Haus- und Wohnungseigentümer abgabepflichtig. Für leer stehende Mietwohnungen fallen künftig keine Abgaben an.

Für die unternehmerische Wirtschaft soll ab 2013 eine Abgabestaffel nach Beschäftigten pro Betriebsstätte gelten. Am 15.12.2010 haben die Ministerpräsidenten den 15. Rundfunkänderungsstaatsvertrag unterzeichnet. Vorher wurden die zwischenzeitlich vorgesehenen Mehrbelastungen für kleine Unternehmen durch eine geänderte Gebührenstaffel nach Beschäftigten nur teilweise zurückgenommen. Im Gegenzug werden mittlere und größere Unternehmen ab 50 Beschäftigte pro Betriebsstätte stärker belastet.

Für Wohnungsunternehmen relevant ist die Regelung über Hotel- und Gästezimmer, zu der auch Gäste- und Ferienwohnungen zählen. Solche Zimmer oder Wohnungen zur entgeltlichen zeitweisen Beherbergung Dritter sollen – wie jede Ferienwohnung – ab der zweiten Raumeinheit mit einem Drittel des Rundfunkbeitrages belastet werden. Abgabepflichtig sind alle Haushalte aller bewohnten Wohnungen. Eine Befreiung von der Abgabe ist grundsätzlich nicht mehr vorgesehen.

Urheberrecht

Im November 2010 informierte der GdW, dass nach schwierigen Verhandlungen ein neuer Gesamtvertrag mit VG Media über die urheberrechtliche Gestattung von privaten TV- und Hörfunkprogrammen via Kabelweiterleitung abgeschlossen werden konnte. Die bisherige Vereinbarung war durch die VG Media zum Jahresende 2010 gekündigt worden.

Ein 20%-Gesamtvertragsrabatt konnte gesichert werden und umfasst nunmehr auch die digitale Signalversorgung. Allerdings reduzierte sich die vergütungsfreie Grenze von bisher 75 auf 10 Wohnungen pro Empfangsanlage. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 31.12.2015.

Unterschiedliche Auffassungen gibt es derzeit noch bezüglich der Berechnung der Mindestbemessungsgrundlage. Zukünftig wird die Sendegruppe RTL ihre urheberrechtlichen Ansprüche separat vermarkten. Der vtw. hatte in diesem Zusammenhang alle Mitgliedsunternehmen gebeten, soweit sie als Kabelnetzbetreiber vergütungspflichtig sind, sich bei der VG Media unter Nutzung der vorgegebenen Fragebögen zu melden und einen Einzelvertrag abzuschließen.

1.9 Daten und Fakten

Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände

Die aktuelle Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2010 enthält neben den jährlich wiederkehrenden Basisfragen auch aktuelle Fragen zur politischen Interessenvertretung, in deren Mittelpunkt aktuell Fragen rund um die Themen „Personalentwicklung“, „Energieverbrauch“ und „Hartz IV“ stehen. Von den insgesamt fälligen 177 Jahresstatistiken gingen 161 ein. Dies entspricht einer Teilnahme von 91 % der Wohnungsunternehmen im vtw. mit 98 % des Wohnungsbestandes.

Ende Januar 2011 erfolgte die Veröffentlichung der vorläufigen Textbausteine für den Geschäftsbericht im „Ratgeber“ und im Internet. Nach Vorliegen belastbarer Daten aus der Jahresstatistik zum 31.12.2010 wurde im April 2011 eine Überarbeitung insbesondere des Branchenteils der Textbausteine vorgenommen.

Das umfangreiche Zahlenmaterial aus der Jahresstatistik fand wie in den Vorjahren Eingang in die Publikation der „Daten und Fakten 2011 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“.

Betriebsvergleich

Das Angebot von Seiten des ptw. und der Domus, im Rahmen der jährlichen Prüfung die Angaben zum Betriebsvergleich zu erheben, in die entsprechende Excel-Tabelle einzugeben und an den vtw. weiterzuleiten, ist etabliert. Wohnungsunternehmen, die keine Möglichkeit haben, diesen Service zu nutzen, wurden bzw. werden darum gebeten, sich ebenfalls zeitnah am Betriebsvergleich zu beteiligen. Eine erste Auswertung der Angaben zum Betriebsvergleich erfolgte im Sommer 2011. Die ausführliche Auswertung schließt sich wie in den Vorjahren im September / Oktober an.

Im Jahr 2008 haben sich die am Betriebsvergleich beteiligten Regionalverbände darauf verständigt, diesen auf ein neues Niveau zu heben und in einer Online-Variante den Mitgliedsunternehmen die Nutzung zu ermöglichen. Seit Juni 2010 steht interessierten Wohnungsunternehmen nun diese Online-Variante der Auswertung des Betriebsvergleichs zur Verfügung. Diese ist unter <https://www.vdw-betriebsvergleich.de> zu finden. Der Zugang ist passwortgeschützt.

Die Möglichkeiten des Online-Betriebsvergleichs in Bezug auf individuelle Auswertungen gehen weit über die bisherigen Publikationen hinaus. Es stehen zunächst alle Kennzahlen, die auch im Erfassungsbogen zum Betriebsvergleich berechnet werden, zur Verfügung. Des Weiteren ist es möglich, sich Basisdiagramme zu wichtigen Kennzahlen erstellen zu lassen. Natürlich ist auch ein Download der Daten in verschiedenen Formaten gegeben. Durch Auswahl verschiedener Gruppierungen sind die unterschiedlichsten Vergleiche möglich. Zugriff besteht allerdings ausschließlich auf die eigenen Daten des Unternehmens sowie auf die Gruppenwerte der ausgewählten Vergleichsgruppe, sodass keine Rückschlüsse auf andere beteiligte Unternehmen möglich sind. Die Mindestgruppengröße beträgt vier Unternehmen. Wird diese unterschritten, werden keine Gruppenwerte angezeigt.

Umfrage zur Höhe der Betriebskosten

Ende des Jahres 2010 wurde erneut eine Umfrage zur Höhe der Betriebskosten durchgeführt. Gefragt wurde nach der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten, resultierend aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009. Insgesamt haben sich 91 Wohnungsunternehmen, d.h. 51 % der Wohnungsunternehmen im vtw., beteiligt. Angaben wurden zu 115.000 Wohnungen erfasst. Nicht in allen einbezogenen Wohnungen fielen auch alle Betriebskostenarten an. Die Basis für die Auswertung der einzelnen Betriebskostenarten kann also durchaus kleiner sein. Dies gilt insbesondere für die Positionen Personenaufzug, Gartenpflege, aber auch Hauswart. Die Ergebnisse dieser dritten Umfrage zur Höhe der Betriebskosten stehen in der gleichen Relation zu den Angaben des Deutschen Mieterbundes wie in den vergangenen Jahren, d.h. der Mittelwert des

DMB liegt nicht selten über dem Wert des vtw. Im Vergleich der Jahre 2005 und 2009 kam es zu Erhöhungen bei folgenden Betriebskostenarten: Personenaufzug, Versicherungen, Gartenpflege, Strom/Beleuchtung, Hauswartkosten, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Grundsteuer sowie Heizung inkl. Warmwasserbereitung.

Umfrage zum altengerechten Wohnen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, dem Anstieg des Anteils älterer Mitbürger kommt dem Thema „altengerechtes Wohnen“ zunehmende Bedeutung zu. Vor der gesamten Gesellschaft – auch vor den Wohnungsunternehmen – stehen neue Herausforderungen. Belastbares Zahlenmaterial zu den Themen altengerechte, barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen lag bis vor kurzem nur eingeschränkt vor. Zwar gab es Informationen zu einzelnen Projekten der Wohnungsunternehmen, das Thema wurde und wird verbandspolitisch auch begleitet, es fehlte aber noch eine umfassende Erhebung bei den Wohnungsunternehmen. Der vtw. hat deshalb im Mai 2011 alle Wohnungsunternehmen angeschrieben und ihnen einen Fragebogen zum Themenkomplex „altengerechtes Wohnen“, aber auch „barrierearmes/barrierefreies Wohnen“ übersandt. Zum einen wurde nach der Erreichbarkeit der Wohnungen, aber auch nach deren Ausstattung zum anderen nach Angeboten zum betreuten Wohnen und zu sozialen Dienstleistungen gefragt. Mit Stand 12.07.2011 liegen die Angaben von 129 Wohnungsunternehmen vor. Dies sind 73 % der Wohnungsunternehmen, d.h. nahezu drei Viertel aller Unternehmen mit 80 % des Wohnungsbestandes haben bisher auf diese Umfrage geantwortet.

Terrassenstraße
8 – 20, SWG
Altenburg mbH



2. Prüfung und Beratung – eine untrennbare Einheit für ptw. und DOMUS AG

Dem Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. (ptw.) gehören derzeit 111 Mitgliedsunternehmen, darunter 108 Wohnungsgenossenschaften und drei Tochtergesellschaften von Wohnungsgenossenschaften, an.

Eine starke Gemeinschaft

Zusammen mit dem vtw., der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA), dem TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH und der DOMUS AG, bildet der ptw. eine starke Gemeinschaft.

Betreuungsprüfung gemäß § 53 GenG

Die Hauptaufgabe des ptw. ist gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz und der Satzung des Verbandes die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der ihm angehörenden Wohnungsgenossenschaften und deren Tochtergesellschaften, die Beratung und fachliche Betreuung der Mitgliedsunternehmen in betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen.

Die Mitgliedsunternehmen profitieren von der Mitgliedschaft im ptw., indem rechtzeitig auf Risiken hingewiesen wird, um möglichen Schaden vom Unternehmen abzuwenden.

Nicht ohne Grund gilt die Rechtsform der Genossenschaft als beständigste Rechtsform, was nicht zuletzt auch auf die bereits 1889 mit Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes eingeführte und im Jahr 2001 vom Bundesverfassungsgericht anerkannte Pflichtprüfung zurückzuführen ist.

Prüfungsbericht anerkannt bei Banken und Förderinstitutionen

Der Prüfungsbericht ist ein sichtbares und messbares Ergebnis der Arbeit des ptw. Mit dem Prüfungsbericht, in dem das Ergebnis der Prüfung umfassend und klar strukturiert dargelegt wird, verfügt die geprüfte Genossenschaft über ein Instrumentarium, welches insbesondere von den Banken und Förderinstitutionen als qualitativ hochwertige Beurteilungsgrundlage anerkannt ist.

Die Prüfungs- und betriebswirtschaftlichen Beratungsleistungen des ptw. umfassen insbesondere:

Prüfung

- Pflichtprüfung nach § 53 GenG
- Freiwillige Prüfung nach § 53 Abs. 2 GenG
- Sonderprüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates
- Gründungsprüfungen
- Prüfung von Sanierungskonzepten

Betriebswirtschaftliche Beratung

- Bewertung von Unternehmen
- Bewertung von Immobilien, Ertragswertberechnungen
- Aufstellung von Unternehmenskonzepten
- Beratung zur Erarbeitung von Finanz- und Wirtschaftsplänen
- Beratung bei Einrichtung und Dokumentation eines Risikofrühwarnsystems
- Entwicklung, Einführung und Auswertung von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen-/Managementinformationssystemen

Hohe Qualität der Prüfung und Dienstleistungen

Der ptw. hat sich in den Jahren 2003 und 2007 einer externen Qualitätskontrolle (peer review) erfolgreich unterzogen. Damit wurde ihm eine qualitativ hochwertige Arbeit bescheinigt. Die kommende Qualitätskontrolle findet im Jahr 2013 statt.

Im Übrigen wird vom GdW jährlich eine weitere interne Qualitätskontrolle (Interne Nachschau) durchgeführt.

Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung unterwirft sich der ptw. zusätzlich einer freiwilligen weitergehenden Prüfung seines Jahresabschlusses und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung analog § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz und erstellt einen Lagebericht entsprechend den handelsrechtlichen Grundsätzen.

Der ptw. ist nach der Satzung nicht auf einen eigenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet; die Kostendeckung mit der Bildung von angemessenen Rücklagen ist das Ziel der Geschäftsführung und der Verbandsgremien.

Im Verband wurden zum 31.12.2010 insgesamt 23 Mitarbeiter (einschließlich des Prüfungsdirektors und dessen Stellvertreter) beschäftigt. Als fachliche Mitarbeiter für Prüfung und Beratung sind 17 Mitarbeiter – mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss – tätig.



Großer Teich
in Altenburg

(Foto:
SWG Alten-
burg mbH)

Davon tragen zwei Mitarbeiter den Berufstitel „Wirtschaftsprüfer“ sowie drei Mitarbeiter den Berufstitel „Steuerberater“, eine Mitarbeiterin ist „Assessorin“. In der weit überwiegenden Zahl sind die fachlichen Mitarbeiter langjährig für den Verband tätig. Auf dieser Basis verfügen die Prüfungsteams über sehr umfangreiche Erfahrungen hinsichtlich der Prüfung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen.

Die umfassende Aus- und Weiterbildung der Prüfer (Prüfungsassistenten, Prüfer, Prüfungsleiter) wird einheitlich vom GdW in Zusammenarbeit mit den regionalen Prüfungsverbänden, somit auch dem ptw., gewährleistet. Im ptw. finden ebenfalls jährliche Schulungen statt. Hierzu gehören eine zweitägige Prüferschulung und drei Prüferinformationstage.

Vorstand und Prüfungsdienstleitung des ptw. haben sich zum Ziel gesetzt, durch eine

- Verstärkung der betreuenden Komponente einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung, insbesondere auch durch Vor-Ort-Besuche eines Vorstandsmitgliedes,
- Verbesserung der Nutzen-/Kosten-Relation der Prüfungsarbeiten für die Mitgliedsunternehmen,
- intensive Kommunikation und regelmäßige Bericht-

erstattung über alle wesentlichen Vorgänge innerhalb des Prüfungsverbandes

die Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des ptw. zu schaffen.

Dies ist durch die Umsetzung vieler einzelner Maßnahmen in den letzten Jahren erreicht worden; insbesondere durch

- eine Verminderung der Prüfungszeiten durch Straffung verbandsinterner Abläufe und konsequente Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes,
- die Verkürzung der Durchlaufzeit vom Entwurf des Prüfungsberichtes bis zur Ausreichung als Leseexemplar auf in der Regel maximal vier Wochen,
- die Übernahme der elektronischen Offenlegung von Jahresabschlüssen beim Bundesanzeiger (bis zum 31.12.2010: 84 Jahresabschlüsse mit Bilanzstichtag 31.12.2009) und Weiterleitung von Prüfungsbescheinigungen zum Amtsgericht Jena (bis 31.12.2010: 86 Prüfungsbescheinigungen) und
- das Angebot von kostenfreien Jahresabschlussschulungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften.

Anlässlich des Verbandstages am 07.10.2010 in Meiningen wurde den Mitgliedsunternehmen ein Ausblick auf die wirtschaftliche Lage des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2010 gegeben sowie eine Prognoseplanung bis 2015 vorgestellt.

Im Rahmen einer Klausurtagung des Verbandsausschusses wurde am 15.11.2010 eine neue Gebührenordnung beschlossen. Die am 01.01.2011 in Kraft getretene Gebührenstruktur soll mittelfristig bis zum Jahr 2015 zu einem ausgeglichenen Jahresergebnis führen.

Steuern

Der Bereich Steuern war im Jahre 2011 vor allem durch zwei Sachverhalte geprägt. Zum einen steht immer noch die Neuordnung der Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer auf der Tagesordnung. Nach den bereits bekannten Modellen „ertragsunabhängiges Flächenverfahren“, wonach die Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer nach der Bodenfläche multipliziert mit einem fixen Faktor zuzüglich der Gebäudefläche ebenfalls mit einem fixen Faktor multipliziert ermittelt wird, und dem „Verkehrswertverfahren“, wonach für alle Grundstücke Verkehrswerte ermittelt werden müssen, hat das Thüringer Finanzministerium ein weiteres Modell entwickelt. Bei diesem Modell werden der Bodenwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und der Gebäudewert durch Multiplikation der Gebäudefläche mit einem festen Faktor ermittelt. Wir haben dem Thüringer Finanzministerium zu allen drei Modellen eine im GdW abgestimmte Stellungnahme der Verbände übergeben und auch bereits ein Antwortschreiben erhalten. Außerdem hat der GdW im Frühjahr 2011 Proberechnungen für alle drei Modelle in 10 deutschen Großstädten, u.a. auch Erfurt durchgeführt. Die statistische Auswertung dieser Rechnung ist bis dato noch nicht abgeschlossen, wird aber nach Abschluss in die politische Argumentation der Verbände einfließen. Ziel unserer Einflussnahme ist es, eine relativ einfach und ohne großen Verwaltungsaufwand zu ermittelnde Bemessungsgrundlage zu erreichen, die zu möglichst wenigen Belastungsverschiebungen führt.

Das Steuervereinfachungsgesetz 2011 ist ein weiteres Thema. In diesem Gesetz ist die vereinfachte Vorgehensweise bei der Dividendenausschüttung von Genossenschaften enthalten. Danach kann bei Freistellungsaufträgen und Nichtveranlagungsbescheinigungen von der Abführung der Abgeltungsteuer Abstand genommen werden. Dadurch entfällt das bisher anzuwendende

de verwaltungsaufwendige Sammelantragsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern. Das Gesetz hat zwar den Bundestag passiert, wurde aber vom Bundesrat abgelehnt. Bis zum heutigen Tag steht noch nicht fest, ob der Vermittlungsausschuss angerufen, oder das Gesetz vollständig fallengelassen wird. Sollte dies der Fall sein, müssten sich die Verbände bemühen, die Dividendenregelung in ein anderes Gesetzgebungsverfahren zu integrieren.

Entscheidungen der Bundesregierung im Jahr 2011 zur Förderung erneuerbarer Energien und der energetischen Sanierung waren ebenfalls angekündigt. Zu diesem Zweck wurde eine steuerliche Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung durch Sonderabschreibungsmöglichkeiten auf den Weg gebracht. Dieses Gesetzgebungsverfahren hat für unsere Branche eine relativ geringe Bedeutung, da Maßnahmen zur energetischen Sanierung bei unseren Mitgliedsunternehmen in der Regel zu sofort abziehbarem Erhaltungsaufwand führen. Deshalb setzen sich die Verbände eher für eine Ausweitung der Förderung energetischer Sanierung durch die Programme der KfW ein, da diese für unsere Mitgliedsunternehmen bessere Förderkonditionen bieten als die steuerliche Abschreibungsregelung. Auch zum Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden hat der Bundesrat seine Zustimmung verweigert. Auch hier ist derzeit noch unklar, ob der Vermittlungsausschuss angerufen wird.

Kooperation mit der DOMUS AG

Die langjährige Kooperation des ptw. mit der DOMUS AG wurde weiter ausgebaut. Die DOMUS AG als mittelständige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit insgesamt 120 Mitarbeitern im Jahresdurchschnitt in Berlin und zwischenzeitlich mit 11 Niederlassungen, u.a. im mitteldeutschen Raum in Magdeburg, Dresden und Erfurt für die Mitglieder der wohnungswirtschaftlichen Verbände tätig.

Die DOMUS AG, die im Juni 2010 ihr 25-jähriges Bestehen gemeinsam mit den Mandanten gefeiert hat, blickt auf eine erfolgreiche Entwicklung zurück und ist für die zukünftigen Anforderungen gut aufgestellt. Herr WP/StB Jürgen Elfrich ist seit März 2010 als Vorstand der DOMUS AG für die Niederlassung Erfurt verantwortlich. Die Herren WP Horst Gerisch, WP Jürgen Stellmacher und StB Bernd Henn sind als Prokuristen für die DOMUS AG tätig. Zum 01.10.2010 hat die Niederlassung Erfurt der DOMUS AG einen Prüfungsassistenten eingestellt.

Kleiner Teich und
„Rote Spitzen“
in Altenburg

(Foto:
SWG Alten-
burg mbH)



Die mit Wirkung vom 01.07.2008 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung zwischen der DOMUS AG und dem ptw. hat sich bewährt. Die Niederlassung Erfurt hat das Jahr 2010 mit einem Umsatzwachstum und einem positiven und gegenüber den Vorjahren verbesserten Ergebnis abgeschlossen.

Der DOMUS AG wurde von der Wirtschaftsprüferkammer in 2004, 2007 und erneut in 2010 bestätigt, bei der Durchführung der gesetzlichen Prüfungen die berufsrechtlichen Qualitätsstandards einzuhalten. Sie hat sich freiwillig in 2010 der externen Qualitätskontrolle zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Sicherung des hohen Qualitätsanspruches unterzogen. Die Zusammenarbeit in Fachfragen und im Bereich Qualitätssicherung ist für beide Seiten von Vorteil.

Die Mitarbeiter der DOMUS AG haben sich frühzeitig und intensiv mit den Anforderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aus dem Blickwinkel der Wohnungsunternehmen auseinandergesetzt. Praxisnahe Beispiele wurden in der Broschüre der DOMUS AG zum Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz und in Fachvorträgen dargestellt und erläutert.

Die BilMoG-Beratung in den Unternehmen im Rahmen der durchgeführten Prüfungen wurde vielfältig genutzt.

Die gemeinsame Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter des ptw. und der DOMUS AG, Niederlassung Erfurt und die Nutzung und Weiterentwicklung einer einheitlichen Prüfersoftware sind weitere Punkte der Kooperation. Das Prüfungs- und Bewertungsspektrum der Niederlassung Erfurt wurde vielfältiger gestaltet und umfasst neben der Prüfung von Jahresabschlüssen und der Prüfung gemäß § 53 HGrG folgende neue Dienstleistungen:

- Bewertung von Unternehmen, des Immobilienbestandes oder einzelner Grundstücke nach den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung,
- Durchführung von Internen Revisionen, auch für einzelne Teilbereiche (u.a. für die Auftragsvergabe),
- Beratung zur Umsetzung der Korruptionsprävention,
- Prüfung der Jahresabschlüsse und Lageberichte von Genossenschaften im Auftrag des Aufsichtsrates,
- Einrichtung und Praktikabilitätsbeurteilungen von Risikofrühwarnsystemen,
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von vorgesehenen Investitionen.

3. Jahresabschluss des vtw. per 31.12.2010

AKTIVA

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.468,00	2.642,00
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.854,00	53.092,00
Finanzanlagen		
Beteiligungen	104.053,00	53.371,89
Anlagevermögen insgesamt	148.375,00	109.105,89
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Verbandsbeiträgen	0,00	449,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.537,00	773,50
Sonstige Vermögensgegenstände	279.340,01	328.248,43
Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten	1.621.521,65	1.421.205,60
Rechnungsabgrenzungsposten	2.438,63	4.995,09
Bilanzsumme	2.054.212,29	1.864.778,03

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Vereins sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Vereinsatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vereins. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Vereins und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Erfurt, den 14. März 2011

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwaltskanzlei


Manfred Schwarzer
Wirtschaftsprüfer


ppa. Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin



PASSIVA

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Gewinnrücklagen	1.300.000,00	1.160.000,00
Gewinnvortrag	171.985,14	69.073,42
Jahresfehlbetrag /Jahresüberschuss	- 130.141,10	242.911,72
Eigenkapital insgesamt	1.341.844,04	1.471.985,14
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.506,00	326.147,00
Steuerrückstellungen	0,00	726,66
Sonstige Rückstellungen	248.228,71	30.535,23
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	31.428,44	24.309,34
Sonstige Verbindlichkeiten (Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	12.205,10	10.485,66
davon aus Steuern: 10.165,85 EUR (Vorjahr 7.995,04 EUR) dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	589,00
Bilanzsumme	2.054.212,29	1.864.778,03

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2010

	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus Verbandsbeiträgen	1.278.821,67	1.280.400,92
b) aus Lieferungen und Leistungen	209.800,56	172.712,30
Sonstige betriebliche Erträge	363.724,78	457.002,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	463.279,08	428.729,41
Rohergebnis	1.389.067,93	1.481.386,56
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	514.996,91	499.755,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, 49.799,10 EUR davon für Altersversorgung (Vorj. 57.022,64 EUR)	141.263,64	143.664,43
Abschreibungen auf Sachanlagen	28.755,94	25.670,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	577.979,13	564.604,24
Erträge aus Beteiligung	16.912,08	579,00
Zinserträge	57.939,87	34.319,33
Abschreibung auf Finanzanlagen	0,00	38.249,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.987,00	104,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	180.937,26	244.237,63
Außerordentlicher Ertrag	2.034,11	0,00
Außerordentlicher Aufwand	308.075,13	0,00
Außerordentliches Ergebnis	- 306.041,02	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.621,34	909,91
Sonstige Steuern	416,00	416,00
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	- 130.141,10	242.911,72

4. Jahresabschluss des ptw. per 31.12.2010

AKTIVA

	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.418,00	1.796,00
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.975,00	44.622,00
Finanzanlagen		
Beteiligungen	717.792,24	637.109,12
Anlagevermögen insgesamt	751.185,24	683.527,12
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	52.016,62	59.323,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180.352,55	
Sonstige Vermögensgegenstände	338.595,90	518.948,45
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	647.401,14	759.562,63
Bilanzsumme	1.969.551,45	2.106.155,23

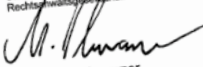
Die Unabhängigkeit der Wirtschaftsprüfung ist durch die Verschiedenheit der Aufgabenstellungen im Lagebericht nach dem deutschen Bilanzierungs- und Rechnungslegungsrecht, die verschiedenen Bestimmungen der Versammlungen ergibt sich aus der Darstellung der Buchführung und über die Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung und durch den Lagebericht vermittelte Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Vereins sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vereins. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Vereins und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Erfurt, den 14. März 2011

MSC Schwarzer Albus GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwaltskanzlei

Manfred Schwarzer
Wirtschaftsprüfer


ppa Marijke Albus
Wirtschaftsprüferin



PASSIVA

	31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR
Eigenkapital		
Rücklage	1.200.000,00	1.130.000,00
Gewinnvortrag	71.871,06	10.831,36
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	- 2.796,98	131.039,70
Eigenkapital insgesamt	1.269.074,08	1.271.871,06
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	387.448,17	
Sonstige Rückstellungen	146.189,41	533.637,58
		643.642,63
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.307,42	
Sonstige Verbindlichkeiten	83.532,37	166.839,79
		190.641,54
davon aus Steuern:		
EUR 27.982,59 (Vorjahr.: EUR 33.087,50)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
EUR 0,00 (Vorjahr.: EUR 0,00)		
Bilanzsumme	1.969.551,45	2.106.155,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar – 31. Dezember 2010

	EUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Verbandsbeiträgen	145.675,30		
b) aus Prüfungsgebühren	1.513.102,03		
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	186.058,68	1.844.836,01	1.836.805,08
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 7.306,70	- 14.726,60
Sonstige betriebliche Erträge		70.142,64	111.942,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		235.668,59	248.135,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	925.891,43		869.578,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen f. Altersversorgung dav. f. Altersvers. EUR 84.546,90 (Vj.: EUR 85.244,14)	261.334,67	1.187.226,10	248.025,98
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.319,80	18.728,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		503.811,96	482.725,44
Erträge aus Beteiligungen		102.290,76	90.579,02
Zinserträge		12.679,68	12.994,08
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	38.249,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.977,78	611,11
Zinsaufwand aus Abzinsung Rückstellungen		109,23	0,00
Zinsaufwand aus Abzinsung Pensionsrückstellung		27.102,00	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		43.426,93	131.540,70
Ao Ertrag aus Übergangsvorschrift BilMoG		8.034,09	0,00
Ao Aufwand aus Übergangsvorschrift BilMoG		53.795,00	0,00
Außerordentliche Ergebnis		- 45.760,91	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		463,00	501,00
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		- 2.796,98	131.039,70

5. Schulung und Weiterbildung – die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Seit nunmehr 20 Jahren arbeitet die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA) als Dienstleister erfolgreich für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ob im Bereich der klassischen Seminare oder bei den berufsbegleitenden Lehrgängen und Fortbildungen – nach wie vor ist die Arbeit der MFA auf aktuelle Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgerichtet. Derzeit verfügt die Akademie über 106 Mitglieder. Um die Bildungsangebote weiterhin aktuell zu gestalten, ist die Unterstützung durch die Unternehmen bezüglich der Themen besonders wichtig.

Trotz des zeitweisen Ausfalls der Referentin für Aus- und Fortbildung konnten im Jahr 2010 folgende Ergebnisse erzielt werden:

Anzahl Seminare	44
Anzahl Seminarteilnehmer	731

Anzahl Teilnehmer Ergänzungslehrgänge für Azubis	94
Anzahl Teilnehmertage	456

Teilnehmertage Fachwirt	1994
Teilnehmertage Fachkraft	263

Im Jahr 2011 wurde die Arbeit erfolgreich fortgesetzt. Die Zahlen lassen sich bis zum 30.06.2011 wie folgt zusammenfassen:

Anzahl Seminare	32
Anzahl Seminarteilnehmer	399

Anzahl Teilnehmer Ergänzungslehrgänge für Azubis	145
Anzahl Teilnehmertage	403

Teilnehmertage Fachwirt	670
-------------------------	-----

Im Jahr 2010 konnte außerdem bereits zum 25. Mal in Folge der Immobilienfachwirt mit 15 Teilnehmern begonnen werden. Derzeit laufen die Planungen für den nächsten Fachwirtkurs, der im August 2011 beginnt.

Ebenso konnte die Weiterbildung zum Immobilienbetriebswirt (FH), eine Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt, mit 21 neuen Studenten im November 2010 begonnen werden. Zurzeit laufen ebenfalls aktive Vorbereitungen für den nächsten 3-semesterigen Studiengang, der aller Voraussicht nach Anfang 2012 wieder startet.

Weiter im Blickfeld der Planung hat die Akademie die bekannten und bewährten Bildungsangebote in Kooperation mit der IHK. Hier stehen nach wie vor die Fachkraft „Sozialbetreuer“, „Controlling“ und „Buchführung“ auf dem Programm. Der Beginn der jeweiligen Fortbildungen ist für Anfang 2012 geplant.

Im Rahmen der diesjährigen „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ fand am 18.05.2011 die Mitgliederversammlung der MFA statt. In diesem Jahr stand u.a. auch die Vorstandswahl auf der Tagesordnung.



6. TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Als Versicherungsmakler stellt die TVD GmbH Kunden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Gewerbe- und Privatkunden maßgeschneiderte Versicherungslösungen und Beratungsleistungen zur Verfügung.

Zu unseren Kunden gehören Wohnungsunternehmen aller Eigentumsformen, Eigentümergemeinschaften, Haus- und Grundstücksverwaltungen, private Hauseigentümer, Stadtwerke, Heizkraftwerke, Agrarunternehmen, Gewerbetreibende, Handelsbetriebe, Privathaushalte und seit 2010 zahlreiche karitative Unternehmen in Thüringen, so z.B. der AWO Landesverband Thüringen, AWO Kreisverbände in Thüringen und regionale Verbände der Arbeiterwohlfahrt.

Die TVD GmbH betreut...

- 119 Wohnungsunternehmen in Thüringen, Hessen und Rheinland Pfalz
- bundesweit über 500 Eigentümergemeinschaften, Haus- und Grundstücksverwaltungen
- über regionale Vermieterverbände in ganz Deutschland eine Vielzahl privater Hauseigentümer
- einen versicherten Bestand von mehr als 220.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- zahlreiche Gewerbetreibende und Handelsbetriebe
- 15 große Agrarunternehmen
- 15 karitative Unternehmen
- Stadtwerke und Heizkraftwerke
- über 1.100 Privathaushalte in Deutschland.

Unsere fachliche Kompetenz und Unabhängigkeit ermöglichen es, unsere Kunden objektiv zu beraten und einen optimierten und preisgünstigen Versicherungsschutz zur Verfügung zu stellen.

Wesentliche Neuerungen / Aktivitäten in 2010/2011:

- Erweiterung der betreuten Klientel auf karitative Unternehmen
- Neuwahl und Konstituierung des Aufsichtsrates
- Neueinstellung von weiteren 3 Mitarbeitern
- weiterer Ausbau der elektronischen Dokumentenverwaltung



7. udw. – Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V.

Eine Unterstützungskasse gehört zu einer der wichtigsten Gestaltungsformen der betrieblichen Altersversorgung.

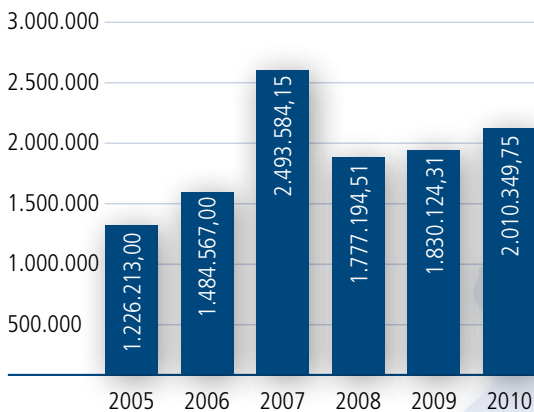
Mit der am 20.11.2002 vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. gegründeten udw. – Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V. wird allen Mitgliedsunternehmen des vt.w. und des GdW eine freie, d.h. an keine Versicherungsgesellschaft gebundene, kongruent rückgedeckte Unterstützungskasse bereitgestellt.

Als eingetragener, nach § 5 Abs.1 Nr. 3 Körperschaftsteuergesetz, § 3 Nr. 9 Gewerbesteuergesetz und § 4 Nr. 8h Umsatzsteuergesetz steuerbefreiter Verein ist die udw. nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, verfolgt also keinen wirtschaftlichen Zweck, sondern trägt rein sozialen Charakter.

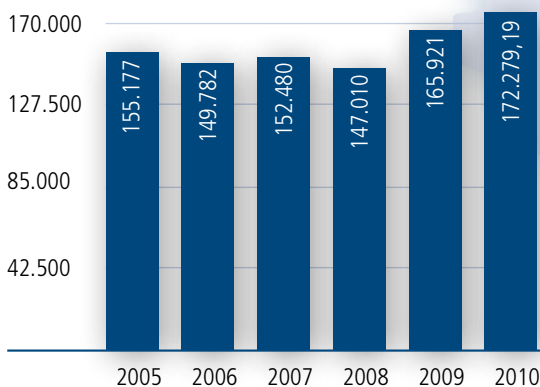
Über die udw. werden die von Arbeitgebern gegenüber Arbeitnehmern erteilten Versorgungszusagen abgewickelt, d.h. der Arbeitgeber (Trägerunternehmen) erteilt an die zu versorgenden Arbeitnehmer (Versorgungsberechtigte) eine Versorgungszusage (mittelbare Zusage).

Die Erfüllung einer erteilten Versorgungszusage wird von der Unterstützungskasse übernommen. Die hierfür nötigen Mittel erhält die Unterstützungskasse durch entsprechende Zuwendungen vom Trägerunternehmen, die in Form von Beiträgen an den betreffenden Rückdeckungsversicherer entrichtet werden.

Die mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 27.03.2008 beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die F.E.L.S Penstreuhand GmbH, hat den Jahresabschluss 2010 unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften sowie der Satzung der udw. erstellt und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt und testiert.



Entwicklung des Versorgungskapitals in EUR (Renten * 10)



Entwicklung der Jahresbeiträge in EUR

Quelle: Eigenangaben der udw.



8. wms – Wohnmedia Service GmbH

Das operative Beratungsgeschäft der wms – Wohnmedia Service GmbH zur optimalen Versorgung mit Hörfunk, Fernsehen, Internet und Telefonie von Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist in 2010 bedeutend größer worden. Schwerpunkt waren große Wohnungsunternehmen aus den alten Bundesländern, die eine eigene Netzinfrastruktur aufbauen wollen und den Betrieb in die Hände externer Dienstleister legen werden. Das ist eine Reaktion auf die Abhängigkeit der Wohnungsunternehmen von Kabelnetzbetreibern bei der Fernsehversorgung.

Der Breitbandkabelmarkt ist weiter in stetiger Veränderung begriffen, obwohl alle größeren Kabelnetzbetreiber im Besitz von Finanzinvestoren sind, nur Unitymedia hat auch strategische Investoren, aber in Thüringen keine Marktaktivitäten.

Die Eigner von Unitymedia bemühen sich derzeit, Kabel Baden-Württemberg zu kaufen. Mit großem Interesse wird eine Entscheidung des Kartellamtes erwartet. Davon wird das Marktverhalten der großen Telekom-Nachfolgegesellschaften, also auch der Kabel Deutschland abhängen, für die z.B. die Primacom, Pepcom, Deutsche Telekom interessante Zukäufe wären. Je größer ein Kabelnetzbetreiber, desto besser ist sein Zugang zu wertvollem Content, die Effektivität der eingesetzten Mittel vergrößert sich, aber auch die Marktmacht gegenüber den Wohnungsunternehmen und der Telekomgesellschaften.

Tele Columbus und Primacom haben sich finanziell rekonstruiert. Besonders bei der Tele Columbus spürt man den neuen Marktauftritt in vergrößertem Investitionsvolumen, Service und neuen Produkten für die Wohnungswirtschaft.

Die Deutsche Telekom hat ihre Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft verändert, andere Telekomgesellschaften sind ebenfalls in den Markt für Triple Play (Fernsehen, Internet und Telefon) eingestiegen. Die erste Verschmelzung zwischen Telekomanbieter (Versatel) und Kabelnetzbetreiber (AKF Telekom) war ein Misserfolg. Die Beteiligten haben sich getrennt. Im Hamburger Raum gibt es nun einen zweiten Anlauf...

Die großen Internet-Datengeschwindigkeiten und die Zuverlässigkeit der Geschwindigkeit von bis zu 300 MBit/s bei den großen Kabelnetzbetreibern hat nun auch bei den Telekomgesellschaften einen verstärkten Ausbau von Glasfasern im Teilnehmerbereich zur Folge. Das Koaxialkabel hat nach wie vor enorme Bandbreitenreserven. Da Glasfasertechnik nun auch preiswerter ist, verwenden die Kabelnetzbetreiber in der NE 4 ebenfalls zunehmend Glasfasertechnik.

Die Abschaltung der analogen Satellitenkanäle zum 30.04.2012 scheint bisher in der Wohnungswirtschaft keine große Bedeutung zu erlangen. Für NE 4-Betreiber ist das mitunter anspruchsvoll, da die Vielzahl der Kopfstellen und die Finanzierung der zum Umbau notwendigen Kosten erhebliches Potenzial bindet.

Im Jahr 2011 haben die Tele Columbus und die VDIV Service GmbH (Baden-Württemberg) ihre Gesellschafteranteile an den vbw und den vtw. verkauft. Alleinige Gesellschafter sind nunmehr der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ansprechpartner ist weiterhin Herr Dr. Jörg Werner, www.wms.de.



9. DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr 2010 konnte die DOMUS Consult ihre positive Entwicklung fortsetzen. Mit einem Geschäftsergebnis von ca. 100.000 Euro sowie einem Jahresüberschuss von ca. 56.000 Euro konnte das bislang beste Ergebnis in der Unternehmensgeschichte erzielt werden.

Dies gilt auch für die im Jahr 2010 erreichten Umsatzzahlen: Im Umfang von knapp 1,3 Millionen Euro sind Leistungen gegenüber unseren Kunden erbracht worden. Die Leistungspalette ist dabei nach wie vor umfassend und wird regelmäßig erweitert, um die Entwicklung in unserer Branche widerzuspiegeln und mit den Wohnungsunternehmen den regelmäßigen Kontakt und Diskussionsprozess zu pflegen. Ein aktuelles Beispiel ist das Thema „Compliance“: Zunächst unter dem Aspekt der Korruptionsprävention in den Fokus gerückt, ist bei näherer Betrachtung festzustellen, dass es dabei insgesamt um einen komplexen Ansatz geht, hinter dem sich die Frage der Regelbefolgung sowie der Organisationsverantwortung von Vorständen und Geschäftsführern verbirgt. In einem gemeinsamen Projekt mit einer Berliner Genossenschaft erstellen wir ein Compliance Management System und haben unsere Erfahrungen inzwischen in mehreren Vorträgen und

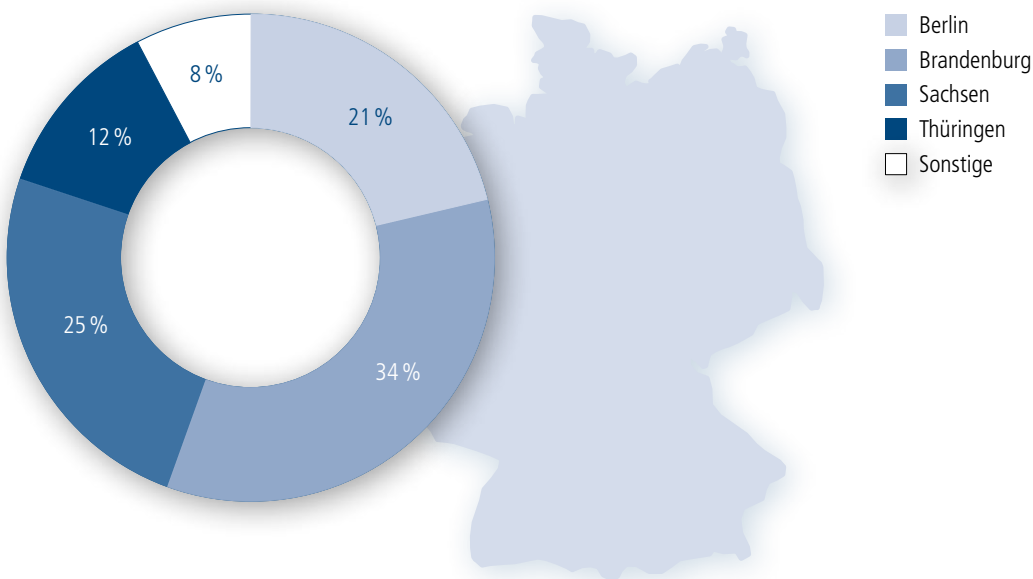
verschiedenen Gesprächen mit Wohnungsunternehmen weitergegeben.

Ca. 12 % der Umsätze sind 2010 in Aufträgen Thüringer Genossenschaften und Gesellschaften realisiert worden.

Neben einer Mieterbefragung, der Begleitung von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen einer Kooperation sowie bei Finanzierungsfragen (Darlehensvermittlung, Beleihungskonzepte) und weiteren individuellen Beratungen haben mehrere Unternehmen unser Planungs- und Controllingprogramm WOCON® erworben. Schließlich betreuen wir aus dem Büro in Erfurt heraus insgesamt 32 Thüringer Mandanten in Sachen Datenschutz.

Der Entwicklungsprozess des Unternehmens war andererseits auch mit steigenden Aufwendungen verbunden. Mit der sowohl von den beiden Thüringer Verbänden als auch vom VSWG Sachsen begleiteten regionalen Erweiterung der DOMUS Consult gingen vielfältige personelle Veränderungen und organisatorische Anpassungen einher. So erfolgte zunächst die Übernahme des Consultingbereiches der WTS (Dresden) im Mai

Verteilung Umsätze nach Sitz der Auftraggeber



Quelle: Eigenangaben DOMUS Consult



2010. Für Thüringen war natürlich die Etablierung der Geschäftsstelle Erfurt besonders relevant. Sie wurde am 01.07.2010 eröffnet und schloss in gewisser Weise den längeren Prozess der Übernahme der Aufgaben der ehemaligen TTW mbH ab. Frank Zimmerhäkel hielt zunächst die Stellung vor Ort, seit dem 01.01.2011 wird er durch Thomas Fietz verstärkt. Eine personelle Erweiterung ist beabsichtigt, sie wird jedoch in Abhängigkeit von der Entwicklung der Erträge erfolgen. Dies bedeutet natürlich nicht, dass das Leistungsspektrum der DOMUS Consult in Thüringen nicht vollständig zur Verfügung steht: Inzwischen sind insgesamt 19 Mitarbeiter bei uns beschäftigt, die – in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Spezialisierung – regionenübergreifend für unsere Kunden tätig sind. Dies trifft z.B. auf Unternehmensleitbilder und Beileihungskonzeptionen sowie Marketingansätze zu, die 2011 gemeinsam mit Thüringer Wohnungsunternehmen erarbeitet wurden bzw. werden.

Nicht unerwähnt soll die Situation in Dresden bleiben, da wir hier mit der Übernahme der Geschäftsstelle Rankestraße 35 der VdW Assekuranzmakler und Finanzmanagement GmbH sowie der VdW Treuhand

GmbH (beide ehemals WRW – Tochtergesellschaft des VdW Rheinland Westfalen) zum 01.01.2011 die im Einklang mit den betroffenen wohnungswirtschaftlichen Verbänden angestrebte Entwicklung weiterführten. Auch dieser Schritt ist naturgemäß mit zusätzlichen Aufwendungen verbunden, er rundet jedoch das Unternehmensprofil der DOMUS Consult ab und stellt eine weitere sinnvolle Bündelung der Beratungskapazitäten in der mittel- und ostdeutschen Verbandslandschaft dar.

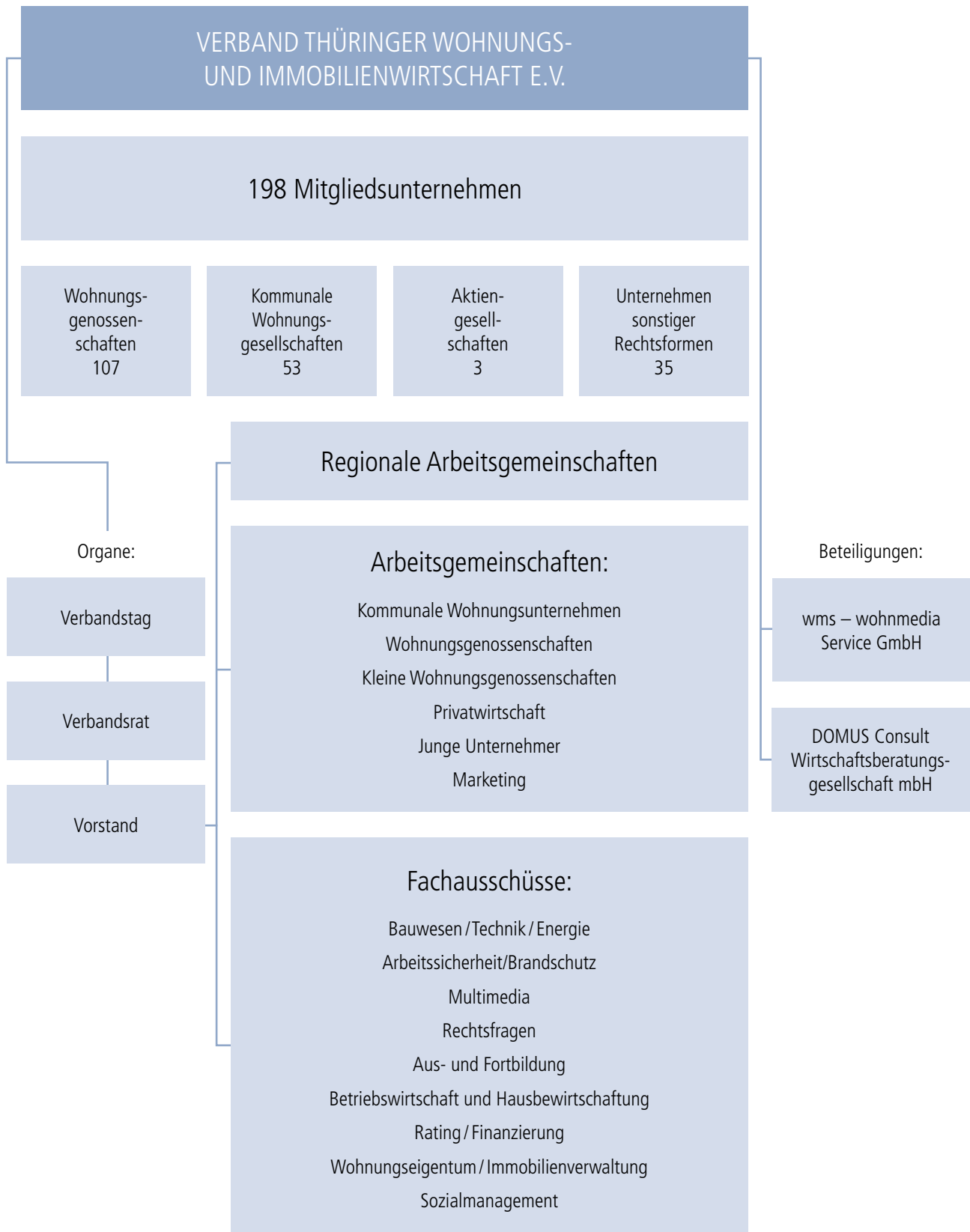
Inzwischen hat uns der „Alltag“ wieder. Neben vielen Einzelkontakten haben wir uns bei den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“ am 18. und 19.05.2011 in Suhl eingebracht und konnten Sie gemeinsam mit den anderen Veranstaltern bei den Kundentagen der Thüringer Wohnungswirtschaft am 09.09.2011 in Weimar begrüßen.

Ach ja: Auch den Wandkalender 2012 werden wir Ihnen im Herbst wieder anbieten. Auf Anregung unserer Erfurter Kollegen haben wir diese Tradition im vergangenen Jahr gern übernommen und uns sehr über die Resonanz gefreut.



10. Organigramme

10.1 Struktur des vtw.



Ansprechpartner im vtw.

Vorstand

Hans-Joachim Ruhland
Verbandsdirektor

Jürgen Elfrich
Wirtschaftsprüfer

Vorstandssekretariat

Ines Bärwald
Chefsekretärin

Andrea Daus
Sachbearbeiterin
für Medien und Informationsdienste

Referenten

Iris Richardt
Betriebswirtschaft

Ulla Schmidt
Recht / Justiziarin

Rainer Nowak
Technik

Verwaltung / Organisation

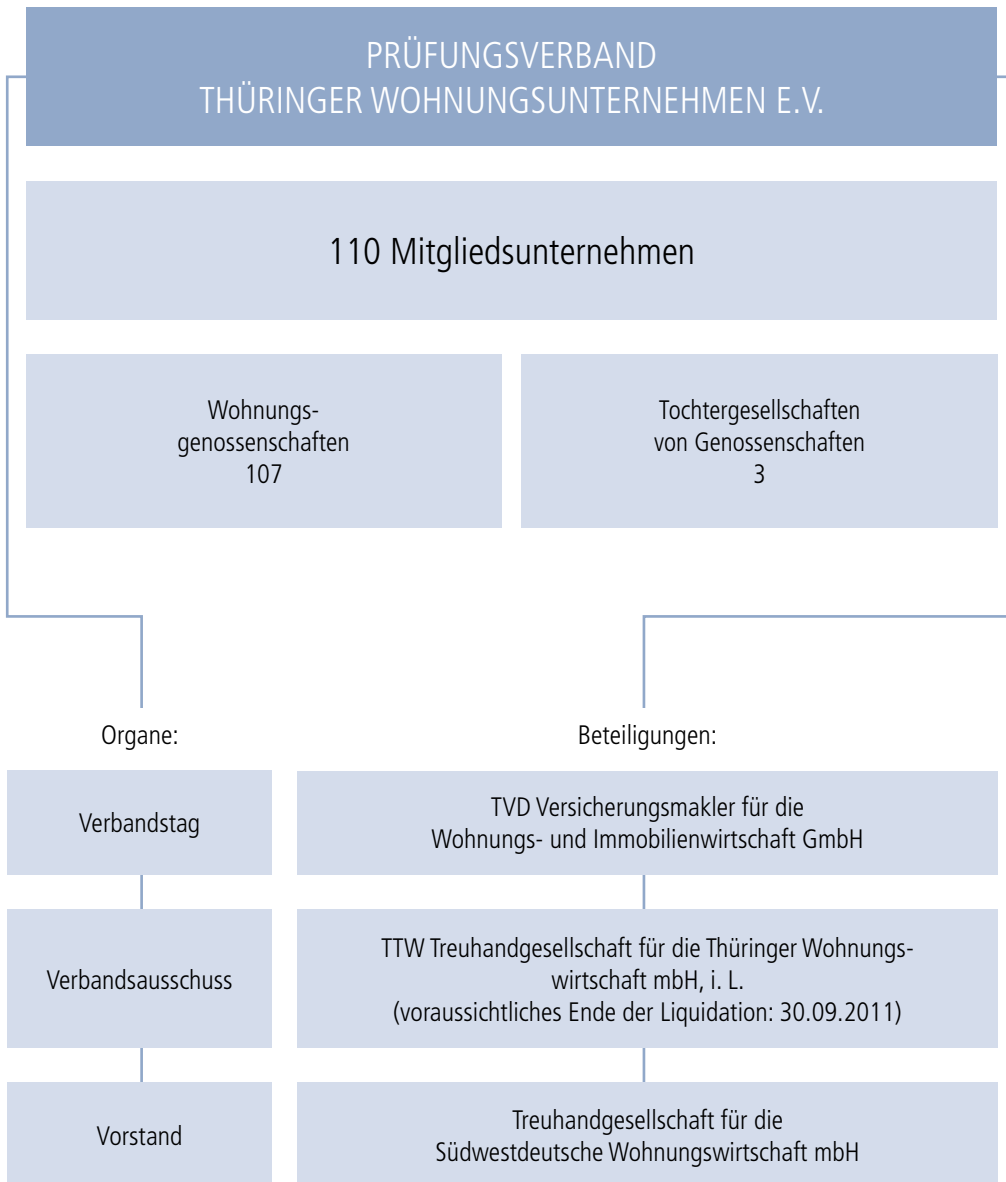
Kathrin Hoyer
Buchhalterin

Elke Zehnpfund
Leiterin Buchhaltung

Sylvia Krämer
Sachbearbeiterin

Renate Seyfarth
Technische Mitarbeiterin

10.2 Struktur des ptw.



Ansprechpartner im ptw.

Vorstand

Jürgen Elfrich
Prüfungsdirektor
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

Hans-Joachim Ruhland

Besondere Vertreter

Jürgen Stellmacher
stellv. Prüfungsdirektor
Wirtschaftsprüfer

Bernd Henn
Leiter Steuerabteilung
Steuerberater

Prüfungsleiter

Claudia Andrä

Peter Artes
Steuerberater

Martina Busse

Cornelia Gutjahr
Steuerberaterin

Christian Gottschalk

Prüfer/in

Dietmar Crellwitz

Christiane Güldner

Tino Hermann

Dr. Bernd Petzold

Heiko Schwarzrock

Dietmar Szallies

Prüfungsassistentin

Elena Duboiskaya

Steuerabteilung

Bernd Henn
Leiter Steuerabteilung
Steuerberater

Dana Dully
Steuerfachwirtin

Heike Scherbe
Betriebswirt

Freie Mitarbeiter

Hans-Joachim Frohnapfel
Steuerberater

Rainer Schubert
Steuerberater

Rechts- und Grundsatzfragen

Claudia Dithmar
Referentin Recht / Justiziarin

Innere Organisation

Dr. Bernd Petzold
Mitarbeiter Berichtskritik / Planung / Interne Organisation

Marion Kirchner
Sekretariat

Tanja Kliche
Sachbearbeiterin Abrechnung

Martina Kraus
Schreibbüro

Michaela Weiß
Sekretariat
(zurzeit Elternzeit)

10.3 Gremien des vtw.

Vorsitzender

Friedrich Hermann

Geschäftsführer – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stellvertreter

Reinhard Guhr

Vorstandsvorsitzender – Handwerksbau AG Thüringen
Wohnungsgesellschaft, Weimar

Manfred Hölzer

Vorstandsvorsitzender – Wohnungsbaugenossenschaft
Sömmerda /Thüringen e.G.

Mitglieder

Stefan Albe

Vorstand – AWG Arterner
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Manfred Klaus

Vorstand – Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Worbis eG

Rita Augner

Geschäftsführerin – Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft mbH Suhl

Uwe Klinger

Vorstand – Wohnungsbaugenossenschaft
„Glück Auf“ Gera eG

Frank Brösicke

Vorsitzender des Vorstandes – AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Rolf König

Geschäftsführer –
Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Petra Brunke

Vorstand –
Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Roland Leise

Vorstand –
Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG

Ines Hartung

Vorstand – Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG

Ralf Schekira

Geschäftsführer – GWB „Elstertal“
Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Frank Heim

Vorstand – Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft eG, Sonneberg

Eckhard Wehmeier

Geschäftsführer – „Wippertal“ Wohnungsbaugrundstücksgesellschaft mbH Sondershausen

Finanz- und Prüfungsausschuss

Petra Brunke

Mitglied

Stefan Albe

Vorsitzender

Eckhard Wehmeier

Mitglied

10.4 Gremien des ptw.

Vorsitzender

Frank Brösicke

Vorsitzender des Vorstandes – AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Stellvertreter

Steffen Loup

Vorstand – WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz, Nordhausen

Ehrevorsitzender

Herbert Vanino

Gera

Mitglieder

Jan Forkel

Vorstand – Erfurter Wohnungsbau-
genossenschaft „Borntal“ eG

Rüdiger Schaller

Vorstand –
Gothaer Spar- und Bauverein eG

Jörg Schubert

Vorstand –
Wohnungsgenossenschaft Königsee eG

Finanz- und Prüfungsausschuss

Steffen Loup

Vorsitzender

Jan Forkel

Mitglied

10.5 Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüsse, Arbeitsgruppen des vtw.

Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“

Vorsitzender

Jens Adloff

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH

Stellvertreter

Michael Grund

Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Blankenburg

Sekretär

Iris Richardt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Uwe Arndt

GEWOG GmbH Bad Salzungen

Rita Augner

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl

Kristian Blum

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Udo Carstens

Weimarer Wohnstätte GmbH

Carola Franke

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen

Bernd Gattinger

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

Barbara Hahn

Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde

Michael Heidrich

Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH

Friedrich Hermann

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Jörg Herrnkind

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Oberhof mbH

Jürgen Klippstein

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen

Rolf König

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Brigitte Langner

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Zella-Mehlis mbH

Volker Müller

Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH

Georg Pfeiffer

Wohnungsbaugesellschaft Kahla –
Kommunales Wohnungsunternehmen mbH

Christine Riede

Baugesellschaft Gotha mbH

Christian Rokosch

DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera

Edeltraud Rüde

ARATORA Wohnungsbaugesellschaft mbH, Artern

Michael Rüger

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Ralf Schekira

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Hermann Töpfer

Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH

Wilhelm G. Wagner

Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH

Eckhard Wehmeier

„Wippertal“ Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH,
Sondershausen

Cordula Wiegand

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Stefan Wosche-Graf

jenawohnen GmbH

Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsgenossenschaften“

Vorsitzender

Frank Heim

Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft eG Sonneberg

Sekretär

Ulla Schmidt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Heike Backhaus

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Frank Brösicke

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl

Stephan Degenhardt

Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Lutz Funke

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg

Ines Hartung

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ e.G.

Yvonne Helmbold

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.

Manfred Hölzer

Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G.

Mario Höroid

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G.

Uwe Klinger

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG

Steffen Loup

WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz Nordhausen

Peter Sattler

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Rita Schmidt

Wohnungsgenossenschaft „Neuer Weg“ eG Gera

Silke Wuttke

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG Erfurt

Arbeitsgemeinschaft „Kleine Wohnungsgenossenschaften“

Vorsitzende

Uta Pirl

Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG Erfurt

Stellvertreter

Manfred Klaus

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Worbis eG

Sekretär

Ulla Schmidt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Jürgen Böhme

Schmöllner Wohnungsgenossenschaft eG

Volker Frase

Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG

Dr. Undine Korn

GWG Erfurter Spar- und Bauverein eG

Andrea Krüger

Wohnungsgenossenschaft Bad Langensalza eG

Roland Leise

Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG

Dr. Heinz Marks

Kahlaer Wohnungsgenossenschaft e.G.

Rüdiger Schaller

Gothaer Spar- und Bauverein eG

Peter Wagner

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schlotheim eG

Arbeitsgemeinschaft „Privatwirtschaft“

Vorsitzender

Reinhard Guhr

Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft, Weimar

Stellvertreter

Rolf Henschel

WohnRing AG Neustadt (Orla)

Sekretär

Rainer Nowak

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Mirco Anczok

Rautal Unternehmensgruppe Jena

Axel Koch

wohndienstjena GmbH

Frank Krätzschar

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Erfurt

Regina Müller

Ernst-Abbe-Siedlung GmbH Jena

Christian Rokosch

DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera

Uwe Wapsa

TLG Immobilien GmbH, Niederlassung Süd, Erfurt

Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“

Vorsitzender

Iven Kaczmarek

jenawohnen GmbH

Stellvertreter

Jörg Schillinger

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Sekretär

Iris Richardt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Ines Bechmann

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen e.G.

Steffen Beutler

Aareon Deutschland GmbH

Steve Brandt

Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G.

Udo Carstens

Weimarer Wohnstätte GmbH

Regina Christ

Wohnungsgenossenschaft „Mehlis Struth“ eG, Zella-Mehlis

Astrid Frischmuth

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Thomas Fritz

Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG Gera

Andrea Glaser

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Ulrike Göring

Verwaltungs- und Bau-GmbH Waltershausen

Nicole Grote

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Bernd Henn

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Kerstin Illmann

Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach e.G.

Babette Pickel

Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Sven Schäfer

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

Marco Scheiding

Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG

Sandra Schulz

WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz

Matthias Sieber

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Anja Thormann

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH, Mühlhausen

Uwe Walzog

Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Silke Wuttke

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, Erfurt

Arbeitsgemeinschaft „Marketing“

Vorsitzende

Simone Schöne

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G.

Stellvertreter

Stefanie Meiß

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl

Sekretär

Isabell Földner

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Barbara Casper

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Antje Groß

Baugesellschaft Gotha mbH

Steven Kaufmann

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.

Jaqueline Möller

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Heike Niebergall

Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG

Ute Scheit

Weimarer Wohnstätte GmbH

Gabriela Sobania

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Fachausschuss „Multimedia“

Vorsitzender

Bernd Böhm

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“
Zeulenroda eG

Stellvertreter

Birgit Henschel

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und
Baugesellschaft mbH

Sekretär

Rainer Nowak

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Horst Ernst

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft
Waltershausen e.G.

Karl-Heinz Kalke

Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, Jena

Stephan Kraft

jenawohnen GmbH

Frank Schlöffel

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.

Ralf Schlögel

Wohnungsgenossenschaft Pöbneck eG

Hartmut Schulz

Baugesellschaft Gotha mbH

Marlis Selle

Allgemeine Wohnungsbau-Genossenschaft e.G. Weida/Thür.

Frank Zimmerhäkel

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Erfurt

Fachausschuss „Arbeitssicherheit/Brandschutz“

Sekretär

Rainer Nowak

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Sabine Altmann

Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Günter Bohn

„Wippertal“ Immobilien GmbH, Sondershausen

Bernd Katzki

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Volker Merkel

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Hans-Peter Rackete

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Olaf Riede

Baugesellschaft Gotha mbH

Fachausschuss „Bauwesen / Technik / Energie“

Vorsitzende

Cordula Wiegand

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Stellvertreter

Edgar Lautenbach

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG

Sekretär

Rainer Nowak

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Andreas Bachor

E.ON Ruhrgas AG, Essen

Heike Backhaus

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Bernd Böhm

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“
Zeulenroda eG

Jana Bollmann

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und
Baugesellschaft mbH

Roland Deckert

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.

Sylvia Eisfelder

Baugesellschaft Gotha mbH

Klaus-Dieter Geinitz

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Dorothee Haberland

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Erfurt

Sven Hausmann

Weimarer Wohnstätte GmbH

Angela Heyder

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

Rüdiger Hofmann

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen

Arnd Hopp

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl

Ulrich Ihling

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG

Matthias Kittel

Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Gudrun Kölsche

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Mario Oberender

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Eva-Maria Ochmann

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Marita Rahn

Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar

Karsten Rostalsky

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Martina Schramm

DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera

Andreas Schricker

Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera e.G.

Gert Sonntag

Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH,
Heiligenstadt

Peter Soyer

Wohnungsbau GmbH Sonneberg

Susanne Tahineh

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft
Hessen mbH, Weimar

Eleonore Tonndorf

jenawohnen GmbH

Thomas Wettig

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Fachausschuss „Rechtsfragen“

Vorsitzender

Günter Meisner
Rechtsanwalt, Gera

Stellvertreter

Jürgen Tscheschel
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Sekretär

Ulla Schmidt
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Sylvia Biereigel
GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Andreas Große
Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Michael Hiemann
Rechtsanwalt, Rudisleben

Julia Hiemann
Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Heidi Kleinsteuber
„Wippertal“ Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft,
Sondershausen

Sybile Loose-Pawlenko
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

Jörg Meierhans
Weimarer Wohnstätte GmbH

Frank Richter
Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G.

Jens Runkewitz
Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena

Corinne Schneider
Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Doreen Schünemann
GEWOG GmbH Bad Salzungen

Simone Strubl
RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und
Baugesellschaft mbH

Sabine Walther
Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Fachausschuss „Aus- und Fortbildung“

Vorsitzender

Ralf Bethge
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl

Sekretär

Isabell Földner
Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Christian Büttner
Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Jan Forkel
Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG

Ines Hartung
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft
„Eisenach“ eG

Angela Langwald
Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG, Gera

Simone Schöne
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 e.G.

Wolfram Thadewaldt
Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG

Fachausschuss „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“

Vorsitzende

Petra Brunke

Wohnungsbau-Genossenschaft "Erfurt" eG

Stellvertreterin

Christa Priese

Baugesellschaft Gotha mbH

Sekretär

Iris Richardt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Cornelia Bergner

jeawohnen GmbH

Gabriele Blödner

Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG

Annett Eckardt

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Jürgen Elfrich

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Horst Gerisch

DOMUS AG, Erfurt

Bernd Henn

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Silke Kaschnik

WohnRing AG Neustadt (Orla)

Bettina Lange

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Petra Lange

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG Erfurt

Dieter Lappann

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG

Iris Liebgott

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG

Dirk Lindner

Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Langensalza

Kerstin Lupei

DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera

Kathrin Macheleid

Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

Detlef Möller

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Renate Nüchter

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Hanna Pfeil

Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH

Steffen Priebe

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Ines Scholz

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G.

Angelika Schulze

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen

Jürgen Stellmacher

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Sigrid Töpfer

Weimarer Wohnstätte GmbH

Simone Wagner

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH

Fachausschuss „Rating / Finanzierung“

Vorsitzender

Klaus-Dieter Boshold

Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, Jena

Sekretär

Iris Richardt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Petra Brunke

Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Jürgen Elfrich

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Friedrich Hermann

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Andreas Hübner

Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G.

Petra Lange

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG Erfurt

Dirk Lindner

Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Langensalza

Steffen Priebe

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Manfred Sobotta

Weimarer Wohnstätte GmbH

Anja Spaude

Deutsche Kreditbank AG, Erfurt

Jens Sturm

Deutsche Kreditbank AG, Erfurt

Monika Weiß

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Fachausschuss „Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung“

Vorsitzende

Petra Guhr

WVT Wohnungsverwaltung Thüringen GmbH, Weimar

Stellvertreter

Marco Schellenberg

DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera

Sekretär

Claudia Dithmar

Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Mitglieder

Conny Fleischmann

Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG

Sigrid Kunze

GEWOG GmbH Bad Salzungen

Annette Lohsträter

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG, Erfurt

Yvette Markert

Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg mbH

Katrin Michels

wohndienstjena GmbH

Andrea Schmidt

Baugesellschaft Gotha mbH

Jörg Schubert

Wohnungsgenossenschaft Königsee eG

Fachausschuss „Sozialmanagement

Vorsitzende

Antje David

jenawohnen GmbH

Stellvertreter

Barbara Anielack

Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG Gera

Sekretär

Ulla Schmidt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Mitglieder

Detlev Bauer

Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH

Ines Bönicke

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG

Bärbel Elliger

Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

Torsten Hecht

Wohnungsbaugenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena

Christina Hoffmann

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Sandra Hofmann

Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG

Jana Neumann

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Walter Sonnleitner

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH

Petra Stade

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG

Annegret Stein

Wohnungsgenossenschaft „Neuer Weg“ eG Gera

Kerolin Sterl

Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Gabriele Völler

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl

Doreen Weimann

Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG Erfurt

10.6 Thüringer Vertreter beim GdW

Delegierte zum Verbandstag des GdW

Andreas Adolf

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH

Uwe Klinger

Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG

Uwe Arndt

GEWOG GmbH Bad Salzungen

Dr. Paul Langbein

AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Kristian Blum

Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH

Steffen Loup

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen mbH

Bernd Böhm

Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“
Zeulenroda eG

Uta Pirl

Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, Erfurt

Christian Büttner

Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Christine Riede

Baugesellschaft Gotha mbH

Reinhard Guhr

Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft, Weimar

Peter Sattler

Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.

Heiko Kemsies

Wohnungsbaugenossenschaft Schmalkalden eG

Cordula Wiegand

Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Mitglied des Vorstandes des GdW

Friedrich Hermann

Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Mitglieder des Verbandsrates des GdW

Frank Brösicke

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG, Suhl

Ralf Schekira

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Mitglieder in Bundesarbeitsgemeinschaften und Fachausschüssen des GdW

BAG Kommunale Wohnungsunternehmen

Jens Adloff

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH

Christine Riede

Baugesellschaft Gotha mbH

Ralf Schekira

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

BAG Wohnungsgenossenschaften

Frank Brösicke
AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG, Suhl

Ines Hartung
Allgemeine Wohnungsbaugenossen-
schaft „Eisenach“ eG

Frank Heim
Vereinigte Wohnungsbaugenossen-
schaft eG, Sonneberg

BAG Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

Thomas Buckreus
Wohnungsgenossenschaft
„Carl Zeiss“ eG, Jena

Yvonne Helmbold
Gemeinnützige Wohnungsgenossen-
schaft Weimar e.G.

Jürgen Tietsche
Wohnungsbaugenossenschaft
Einheit eG, Erfurt

BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

Frank Krätzschar
LEG Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Erfurt

FA Stadterneuerung und Stadtentwicklung

Heike Backhaus
Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG *)

FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Petra Brunke
Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG

FA Planung/Technik/ Energie

Cordula Wiegand
Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Saalfeld/Saale mbH

FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Axel Koch
wohndienstjena GmbH *)

FA Multimedia und IT

Bernd Böhm
Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“
Zeulenroda eG

FA Rechnungslegung und Finanzierung

Friedrich Hermann
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

FA Steuern

Bernd Henn
Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

FA Recht

Claudia Dithmar
Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Ulla Schmidt
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

*) beim GdW beantragt