



vtw.

VERBAND

Thüringer Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e. V.



„Innovationspreis der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ 2011 – S. 4

Ein Jubiläum: Die 40. Baufachtagung des vtw. – S. 10

netzwerkINFO

„Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2011	3
„Innovationspreis der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ 2011	
Vorstellung der Preisträger und Anerkennungen	4
Eine lockere Mitgliederversammlung und ein frisch gewählter Vorstand...	6
Ein kleines Dankeschön...	7
Gemeinsames Forum Betriebswirtschaft und Technik	7
Stadtumbau aktuell – Grüne Mitte Saalfeld	9
20-Jähriges Jubiläum der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH	9
Ein Jubiläum: Die 40. Baufachtagung des vtw.	10
GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält einen Thüringischen Denkmalschutzpreis	11

netzwerkSERVICE

Wir gratulieren	12
Rechtsprechung – kurz gefasst: Zoff auf „Balkonien“	12
Elektrische Anlagen von Aufzügen	14
wms – Wohnmedia Service GmbH Beratungsgesellschaft der Wohnungswirtschaft für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	14
Neues von der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH: Wofür und wann benötigt man die Gebäudeversicherung? Warum braucht Ihr Mieter trotzdem noch eine private Hausratversicherung?	15
AWG Eisenach eG und Schlüsseldpot PiNkey lösen gemeinsam Ersatzschlüsselproblem	16

netzwerkFORUM

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Thüringer Denkmalschutzpreis ausgezeichnet	17
Innerstädtischer Schandfleck verschwindet!	18
90 Jahre WbG „Gut Heim“ eG, Erfurt	19
Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ trifft sich in Jena	20
Frühlingsfest bei der AWG „Rennsteig“ in Suhl	21
Mitteldeutscher Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ zu Gast in Magdeburg	21
Neue Wege der Zusammenarbeit	22
WbG „Erfurt“ eG feiert Richtfest	23
Recyclingpapier – warum eigentlich nicht?	24

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt

**Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.**Tel.: (0361) 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de · www.vtw.de**Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.**Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: ptw@vtw.de · www.vtw.de**TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH**Tel.: (0361) 2 62 40-0 · Fax: 2 62 40-10
E-Mail: info@TVDonline.de · www.TVDonline.de**Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.**Tel.: (0361) 3 40 10-224 · Fax: 3 40 10-236
E-Mail: mfa@vtw.de · www.vtw.de**DOMUS Consult**

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt

Tel. (0361) 3 47 80 41 · Fax: 3 47 80 10
E-Mail: erfurt@domusconsult.de · www.domusconsult.de**Domus AG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Niederlassung Erfurt

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: erfurt@domus-ag.net · www.domus-ag.net**Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V.**Tel.: (0361) 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de

Impressum

Herausgeber: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.**Verantwortlich:** Hans-Joachim Ruhland**Gestaltung:** Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt**Foto Preisträger:** Werbeagentur Kleine Arche GmbH

1. Reihe v.l.n.r.: Gerd Schramm, Michael Rüger, Ines Hartung, Detlef Lüdicke, Simone Schöne, Cordula Wiegand

2. Reihe v.l.n.r.: Hans-Joachim Ruhland, Dr. Carl-Heinz Witting, Edgar Lautenbach, Christian Carius, Andreas Adolf, Jürgen Elfrich

Druck: Druckhaus Gera GmbH**Redaktionsleitung:** Iris Richardt | **Redaktionsschluss:** 31.05.2011**Redaktionsanschrift:** Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt;

Tel.: (0361) 3 40 10-0; Fax: 3 40 10-233; E-Mail: info@vtw.de

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerk WOHNEN“ veröffentlichten Eigenbeiträge wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beiträgen getroffenen Aussagen keine Haftung übernommen. Für den Inhalt von Anzeigen bzw. Anzeigentexten (Texte, Graphiken, Bilder) ist ausschließlich der beauftragende Anzeigenehmer verantwortlich, die hierin getroffenen Aussagen müssen nicht die Meinung der Redaktion des „netzwerk WOHNEN“ oder seines Herausgebers, dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. wiedergeben.

gedruckt auf Recyclingpapier
aus 100 % Altpapier

„Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2011

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 ausgelobt wird. In seinen einleitenden Worten würdigte Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland die Qualität der eingereichten Projekte, die in eindrucksvoller Weise deutlich machten, mit welcher hohen Kompetenz sich die Mitgliedsunternehmen des vtw. den Herausforderungen der Zeit stellen. Voraussetzung für diese Leistungen sind aber auch die entsprechenden Rahmenbedingungen. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft fordert deshalb eine langfristige Sicherung der Finanzausstattung der Städtebauförderung, die Fortsetzung der Förderung des Stadtbauens auf hohem Niveau sowie die Lösung der Altschuldenfrage.

Die Laudatio zur Verleihung des „Innovationspreises“ hielt Prof. Dr. Gerd Zimmermann, Präsident der Stiftung Baukultur Thüringen. In diesem Jahr wurde die Stiftung beratend in der Jury zum Innovationspreis tätig. Künftig wird sie dort einen festen Platz innehaben. Er stellte fest, dass man das Wohnen, die Wohnung und die Baukultur nicht getrennt betrachten kann. Baukultur ist immer auch Wohnkultur. Natürlich spielen für den Wohnungsbau ökonomische Voraussetzungen eine wichtige Rolle. Im Endeffekt zählt aber der erzielte nachhaltige Wert.

In einer kurzen Retrospektive stellte er dar, dass bereits die großen Architekten des 20. Jahrhunderts dem Wohnungsbau eine große Bedeutung beigemessen haben. Dabei ging es nicht um Luxuswohnen, sondern um menschenwürdige Wohnungen mit Licht, Luft, Sonne, die auch ein gewisses Maß an Privatheit gewährten. Auch heute genügt die Wohnung zunächst noch archaischen Bedürfnissen, gewährt Schutz und Geborgenheit. Abschließend rief er dazu auf, die Allianz zwischen Wohnen und Baukultur zu schließen.

Die Verleihung des Innovationspreises wurde durch Hans-Joachim Ruhland moderiert. Er konnte den Schirmherrn des „Innovationspreises“, Minister Christian Carius, in Suhl begrüßen. Der Preis ist mit insgesamt 10.000 Euro dotiert und soll besondere Leistungen im Wohnungs- und Städtebau unter Berücksich-



Prof. Dr. Gerd Zimmermann

tigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Anforderungen beim Klimaschutz würdigen. Insgesamt wurden von 13 Mitgliedsunternehmen 14 Wettbewerbsbeiträge eingereicht: zehn Beiträge in der Kategorie I „Zukunftssicherung Wohnen“, drei Beiträge in der Kategorie II „Soziale Verantwortung“ und ein Beitrag in der Kategorie III „Betriebskosten/Energieeinsparung“. Die Jury verlieh zwei Innovationspreise und sprach vier Anerkennungen aus.

Ein „Innovationspreis“ in der Kategorie I wurde der Städtischen Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH für das Projekt „Quartiersentwicklung in Altenburg-Aldstadt“ verliehen. Den zweiten „Innovationspreis“ ebenfalls in der Kategorie I erhielt die Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Arnstadt mbH mit dem Projekt „Generationswohnen in Arnstadt-Ost – Gemeinsam statt einsam“.

Anerkennungen wurden der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG für das Projekt „Neubau betreute Wohnanlage „Alleenhof“ in Eisenach“, der Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG für das Projekt „Neubau Wohnanlage „Sophienhütte“ in Ilmenau“, der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH für das Projekt „Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Friedensstraße 12“ in Saalfeld sowie der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG für das Projekt „Goethe-Schiller-Wohnpark in Arnstadt“ ausgesprochen. Zu jedem Projekt erfolgte die Einspielung eines Videos, in dem die Vorstände bzw. Geschäftsführer der Unternehmen die Projekte erläuterten.

Auf dem großen Titelfoto sind Vertreter aller geehrten Unternehmen gemeinsam mit Christian Carius, Thüringer Minister für



Christian Carius, Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Bau, Landesentwicklung und Verkehr und dem Vorstand des vtw. abgebildet.

Im Anschluss an die Verleihung des „Innovationspreises“ nutzte der Minister die Gelegenheit, über die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Freistaat Thüringen zu sprechen. Es ist wichtig, dass mit dem „Innovationspreis“ Zeichen dahingehend gesetzt werden, dass die Wohnungswirtschaft für Innovationen steht. Aus seiner Sicht gibt es zwei Megatrends, die auch die Wohnungswirtschaft massiv beeinflussen werden. Dies sind der demografische und der energetische Wandel. In Deutschland des Jahres 2030 wird man anders wohnen als heute. Andere Ansprüche an die Wohnkultur, aber auch neue energetische Standards werden greifen. Schon heute muss bei allen neuen Anforderungen aber geprüft werden, ob dies leistbar ist, ob der Mieter es bezahlen kann.

In Bezug auf die Altschuldenregelung sieht er den Bund weiter in der Verantwortung. Allerdings darf eine Lösung dieses Problems nicht zu Lasten der Städtebauförderung gehen. Für die Bewältigung des demografischen Wandels ist die Städtebauförderung unverzichtbar. Jeder Euro generiert bis zu 8 Euro Anschlussinvestitionen. Betrachtet man die Forderungen der Bundespolitik in Richtung Erhöhung der Energiestandards, so müssen die Vorleistungen in den neuen Ländern mit in die Betrachtung einfließen. Mit Augenmaß muss an die Lösung der Herausforderungen herangegangen werden.

Den Abschluss des ersten Tages bildete ein Vortrag von Prof. Dr. Josef Scherer zum Thema „Der Manager-Risiko- und Chancenkoffer“. Mit seinem Vortrag gab er Anregungen für eine nachhaltige Unternehmenswertsteigerung und (persönliche)



Prof. Dr. Josef Scherer

Risikoreduktion durch zukunftsorientierte Strategieoptimierung. Ihm war es wichtig, für das Thema zu sensibilisieren, denn es gibt kein unternehmerisches Handeln ohne Risiko. Es

kommt darauf an, das Risiko zu überwachen. Hierbei ist Compliance alter Wein in neuen Schläuchen und heißt schlicht: Pflichterfüllung. Es geht nicht nur darum, gegen Korruption vorzugehen, sondern darum, wie die Pflichten erfüllt werden.

Die Anforderungen an das Leben sind komplexer geworden. Für den Manager kommt es darauf an, die Werkzeuge zu beherrschen und die Vorgaben zu erfüllen. Wichtig ist, strategische Entscheidungen auf der Grundlage der vorhandenen Informationen zu treffen, diese sind dabei sachgerecht abzuwägen. Hierbei gibt es keine Pflicht zum Erfolg, aber alles sollte dokumentiert werden, um die Entscheidungsfindung nachvollziehbar zu machen.

Im Zusammenhang mit Haftungsfragen stellte er fest, dass Manager auch für die Mitarbeiter haften. Die Mitarbeiter haften natürlich auch für sich selbst. Dies bedeutet aber

nicht, dass sie Angst haben sollten, sondern sie sollten selbstbewusst agieren und sorgfältig arbeiten. Die größte Schwierigkeit dabei ist, Ziele messbar zu formulieren. Sein Stichwort ist hier „SMART“: Schriftlich, Messbar, Attraktiv, Realistisch, Terminiert. Abschließend ging er auf eine rechtssichere Unternehmensorganisation ein. Diese erfordert pragmatische und umsetzbare Lösungen. In diesem Zusammenhang stellte er das Pareto-Prinzip vor, mit 20 % Energieeinsatz 80 % der Probleme zu lösen.

Umrahmt wurden die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ von einer Fachaustellung mit 19 Ausstellern aus den verschiedensten Partnerbereichen der Wohnungswirtschaft von der Messtechnik über Multimedia bis hin zu Versicherungsfragen.

Iris Richardt,

Referentin Betriebswirtschaft, vtw.

„Innovationspreis der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ 2011

Vorstellung der Preisträger und Anerkennungen

„Quartiersentwicklung“ in Altenburg-Altstadt – Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH Preisträger



Vor der Wohnungsgesellschaft stand die Aufgabe, die Quartiersentwicklung im innerstädtischen Kerngebiet der Stadt zu planen und damit eine Belebung dieses Altbauviertels zu erzielen. Gleichzeitig wurde die Zielstellung verfolgt, Ersatzwohnraum für die Rückbaugelände in den Plattenbausiedlungen zu schaffen. Die Entwicklung des Quartiers erfolgte in drei Bauabschnitten: Nach Klärung der schwierigen Eigentumsverhältnisse erfolgte in der Moritzstraße nach unabdingbarem Abriss ein Neubau mit sieben Wohnungen (eine Wohnung behindertengerecht).

Ein weiteres Gebäude wurde im alten Erscheinungsbild aufwendig saniert. Es entstanden drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Durch umfangreiche Förderung konnten die Mieten bei ca. 5,00 Euro/m² begrenzt werden. In einem zweiten Bauabschnitt wurden der Innenhof großzügig neu gestaltet und 20 Pkw-Stellplätze errichtet. Im dritten Bauabschnitt wurden in der Spiegelgasse auf dem Areal vor Jahren abgerissener Gebäude vier Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus unter Berücksichtigung der historischen Baufluchten neu erbaut. Hier entstanden 17 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 20 Stellplätze.

Mit dem Abschluss der Quartiersgestaltung konnte ein Balanceakt zwischen der historischen denkmalgeschützten Altbausubstanz und den zeitgemäßen höheren Ansprüchen an das innerstädtische Wohnen verbunden werden. Technik, Formen und Funktionalität passen sich harmonisch in den gewachsenen Altbauvierteln ein.

Die Jury würdigte mit der Verleihung des Innovationspreises die gelungene Umsetzung eines innerstädtischen Projektes, in dem nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt wurde, sondern in angemessener Weise und gut proportioniert in einer denkmalge-

schützten Quartiersbebauung Baulücken geschlossen und wichtige Impulse für die privaten Gebäudeeigentümer in der Nachbarschaftsbebauung angestoßen wurden. Nicht nur durch bezahlbare Mieten überzeugt auch das wohnungswirtschaftliche Konzept.

Generationswohnen in Arnstadt-Ost „Gemeinsam statt einsam“ – Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH Preisträger



Bereits im Jahr 2006 reiften in der Wohnungsbaugesellschaft die Überlegungen, eine besondere Wohnform zu integrieren, nachdem eine kleine Gruppe Arnstädter Bürger ihr Interesse daran bekundet hatte. Mit Unterstützung der „StadtStrategen“ entstand die

Idee von „Gemeinsam statt einsam“. Anders als bei den üblichen Mietprojekten sollten die Bewohner eine stärkere, selbstbestimmende Rolle erhalten. Durch den Umbau sowie die komplexe Modernisierung von zwei bisher leer stehenden, zentral gelegenen 4-geschossigen Wohnhäusern im Quartier Arnstadt-Ost wurde ein Ensemble geschaffen, in dem Jung und Alt, Singles und Familien in guter Nachbarschaft zusammenleben können. Es entstanden 52 Mietwohnungen, drei davon behindertengerecht, und gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten und Flächen.

Mit dem Wohnprojekt soll auch ein Impuls gesetzt werden, der zur sozialökonomischen Gebietsstabilisierung führt und neue Nachbarschaften und Generationennetze entwickelt. Das Wohnprojekt wurde unter anderem als ein Modellprojekt im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie durch das Thüringer Sozialministerium gefördert. Im Rahmen des Wettbewerbs „Generationendialog in der Praxis – Bürger initiieren Nachhaltigkeit“ der Bundesregierung wurde der Wettbewerbsbeitrag als „Leuchtturmprojekt“ ausgezeichnet.

Mit einem Innovationspreis würdigt die Jury die konsequente und zielführende Begleitung eines sehr intensiven Beteiligungsprozesses der zukünftigen Mieter durch die Wohnungsgesellschaft. Das Projekt besitzt über den Freistaat Thüringen hinaus eine Vorbildfunktion bei der Realisierung ähnlicher Projekte.

Neubau betreute Wohnanlage „Alleenhof“ in Eisenach – Allgemeine Wohnungsbaugesellschaft „Eisenach“ e.G. Anerkennung



Im Ergebnis eines Ideenwettbewerbs entstand auf der Abrissfläche eines Stadtumbaugebietes im Norden der Stadt ein Ersatzneubau mit 20 Wohnungen mit Größen zwischen 52 und 70 m², Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit 16 individuellen Zimmern für zwei Seniorengruppen sowie eine Begegnungsstätte. Jede Wohngruppe verfügt über

einen Zugang zu einer eigenen Terrasse. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei errichtet. Über eine Mittelganglösung wurden möglichst viele Aufzugsanbindungen realisiert. Ein kooperierender Pflegedienst steht den bedürftigen Mietern auf Wunsch zur Verfügung. Grünflächen mit Großbäumen grenzen an das Gebäude und wurden in die Außengestaltung einbezogen.

Das Gebäude ist als Energieeffizienzhaus 60 errichtet. Alle Wohnungen des „Alleenhofes“ sind mit einem Anschluss an ein Notrufsystem ausgestattet. Zur Sicherung der Qualität der Betreuungsleistungen führt auch die Genossenschaft regelmäßige Begehungen der Wohnungen durch. Die ganztägige Pflege- und Betreuungspräsenz im Haus ermöglicht eine lebenslange Wohnungsnutzung, auch bei höchsten Pflegeansprüchen.

Die Jury würdigte mit einer Anerkennung das Gesamtkonzept, in dem eine Vielzahl von Einzellösungen die Zielstellung konsequent verfolgt, den Bewohnern ein selbstbestimmtes Wohnen so lange wie möglich zu sichern. Das Projekt stärkt außerdem die Kernfunktion des Stadtteils.

Neubau Wohnanlage „Sophienhütte“ in Ilmenau – Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG Anerkennung



Die neu gebaute Wohnanlage verfügt über 37 Wohnungen, Räume für zwei Lebens- und Wohngemeinschaften für jeweils acht Bewohner, zwei Gewerberäume und einen Begegnungsraum. Die Anlage wurde barrierefrei für Mitglieder der Genossenschaft konzipiert, die so lange wie möglich in der vertrauten Umgebung selbstbestimmt wohnen möchten. Die Lebens- und Wohngemeinschaften verfügen über eine „SOPHIA – Soziale Personen-Betreuung“. Steigende Energiepreise und Klimaschutzanforderungen führten zur Umsetzung der Zielstellung, durch gute Dämmstandards, Niedertemperaturheizung sowie Wohnungsanschlussstationen unter Einsatz des besonders effizienten Zwei-Leiter-Wärmenetzes bei verringerten Zirkulationsverlusten und bis zu

30 °C niedrigeren Rücklauftemperaturen sowie bei kombiniertem Einsatz von Solarthermie für die Trinkwassererwärmung besonders hohe Energieeinsparpotenziale zu erschließen.

Mit der Anerkennung würdigte die Jury neben dem erfolgten Service- und Betreuungsangebot an die Mitglieder der Genossenschaft die Umsetzung von intelligenten Lösungen bei der Energie- und Betriebskosteneinsparung über das normale Maß hinaus, die der neu errichteten Wohnanlage ein modernes Image verleiht und den Bewohnern attraktive Warmmieten gewährleistet.

Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus, Friedensstraße 12 in Saalfeld – Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH Anerkennung



Das Wohngebäude in der Innenstadt am Rande des historischen Stadtzentrums war Ende der 80er Jahre in Mischbauweise errichtet worden. Wegen großer baulicher Mängel bedurfte es grundsätzlicher Überlegungen, wie künftig eine Nutzung erfolgen soll. Die WOBAG entschloss sich für eine grundsätzliche Modernisierung des Gebäudes. Ein Staffelgeschoss in Holzrahmenbauweise entstand neu. Ebenso wurde die Kubatur des Gebäudes überarbeitet. Im Dachgeschoss entstanden hinterlüftete Dachfassaden. Die Wohnungsgrundrisse wurden umgestaltet, sodass 33 Wohnungen, davon 4 Wohnungen rollstuhlgerecht, entstanden. Ein Aufzug erschließt alle Wohnungen des Hauses bis zum Kellergeschoss. Im Haupttreppenhaus sorgt ein Atrium für natürliches Licht. Wie ein roter Faden zieht sich die Einbeziehung von Grünflächen durch das Gebäude- und Freiflächenkonzept. Der Innenhof wurde als Aufenthaltsraum für die Mieter umgestaltet. In das Gebäude wurden außerdem mehrere Gewerbe, so die neue Geschäftsstelle der WOBAG, integriert.

Nach Auffassung der Jury ist es in überzeugender Weise gelungen, die grundsätzliche Sanierung des zentrumsnah gelegenen Gebäudes in einer völlig neuen Qualität mit stadtbildprägender Architektur für eine wohn- und gewerbliche Nutzung umzusetzen.

Die Jury sprach deshalb für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes eine Anerkennung aus.

**„Goethe-Schiller-Wohnpark“
Goethestraße 35 a / Schiller-
straße 38 in Arnstadt –
Vereinigte Wohnungsgenossen-
schaft Arnstadt von 1954 eG
Anerkennung**



Die Genossenschaft entschloss sich im Stadtumbaugebiet „Arnstadt-West“ zu einem grundhaften Umbau zweier Wohngebäude industrieller Fertigung aus der WBS 70-Reihe. Der hohe Leerstand in den Gebäuden führte zu der Überlegung, mit der Modernisierung eine Antwort auf den wachsenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen zu geben. Das Angebot richtet sich insbesondere an die älteren Genossenschaftsmitglieder, aber auch an Familien. Aufgrund des Wohnungsüberschusses in dem Wohngebiet erfolgte eine Reduzierung von 80 auf 56 Wohnungen sowie einen Gewerberaum. Im Erdgeschoss wurde Platz für einen ambulanten Pflegedienst geschaffen, der auf Wunsch den Bewohnern zusätzliche Betreuungsangebote anbietet. Eine Tiefgarage wurde in das Gebäude (Kellergeschoss) integriert. Durch Grundrissänderungen sowie

konstruktive Eingriffe in das Bauwerk entstanden neue großzügige Raumsituationen in den Treppenhäusern. Eine Aufzugsanlage schafft barrierefrei bzw. barrierearm den Zugang zu allen Wohnungen.

Nach Auffassung der Jury wurden bei der Umsetzung des Projektes mit großer Konsequenz die Möglichkeiten des konstruktiven Umbaus in Gebäuden des industriellen Fertigungsbaus bis nahezu an die Grenze des Machbaren für die Schaffung einer neuen Wohnqualität erschlossen. Die Jury würdigte deshalb den Wettbewerbsbeitrag mit einer Anerkennung.

*Rainer Nowak
Referent Technik, vtw.*

Eine lockere Mitgliederversammlung und ein frisch gewählter Vorstand...

Ein fester Bestandteil der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ ist die jährliche Mitgliederversammlung der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA). Hans-Joachim Ruhland, Vorstandsvorsitzender der MFA, begrüßte die 67 erschienenen Teilnehmer. Diese waren gekommen, um einen umfangreichen Einblick in die Seminartätigkeit, die finanziellen Verhältnisse sowie natürlich in die Vorstandsarbeit ihrer Fachakademie zu nehmen.

Doch nicht nur die reine Information stand auf der Tagesordnung. Die Wahl des neuen Vorstandes war in diesem Jahr ein wichtiger Punkt. Insgesamt sieben Kandidaten stellten sich zur Wahl. Mit Charme übernahm Thomas Degenkolbe, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG, als Wahlleiter die Versammlungsleitung und sorgte am Ran-

de auch für das eine oder andere Späßchen. Nichts desto trotz erfolgte die Wahl nach den klaren Regularien der Satzung der MFA. Die Mitgliederversammlung entschied in einer offenen Wahl über alle sieben Kandidaten.

Der neue Vorstand der MFA besteht aus:

- Ines Hartung, Vorstand AWG „Eisenach“ eG
- Angela Langwald, Vorstand WBG UNION eG Gera
- Ralf Bethge, Assistent der Geschäftsführung/ Personalbeauftragter der Gewo mbH Suhl
- Christian Büttner, Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt
- Jan Forkel, Kaufmännischer Vorstand Erfurter Wohnungsgenossenschaft „BORN-TAL“ eG
- Hans-Joachim Ruhland, Verbandsdirektor vtw.

· Karsten Völkel, Vorstand Jenaer Baugenossenschaft eG

Die Mitarbeiter der MFA gratulieren herzlich und freuen sich auf eine weiterhin gute und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso bedanken wir uns bei Reinhard Guhr und Ulrich Franke für ihre langjährige Mitarbeit im Vorstand der MFA sowie ihr großes Engagement. Für seine besonderen Verdienste beim Aufbau der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. und in Anerkennung der langjährigen Tätigkeit als Vorstand der Fachakademie wurde Reinhard Guhr in der Versammlung die „Goldene Ehrennadel des vtw.“ verliehen.

*Isabell Földner
Referentin Aus- und Fortbildung, MFA*



Frank Brösicke überreicht die Goldene Ehrennadel des vtw. an Reinhard Guhr



Mitgliederversammlung der MFA

Ein kleines Dankeschön...

Die MFA möchte die aktuelle Ausgabe des „Netzwerk WOHNEN“ nutzen, um sich bei allen Unternehmen für die rege Teilnahme an unseren Seminaren im 1. Halbjahr 2011 zu bedanken. Scheuen Sie sich bitte nicht, uns Ihre Anregungen und Wünsche weiterhin kund zu tun. Diese stoßen bei uns auf-

fene Ohren. Wir freuen uns auf Ihren nächsten Besuch!

Isabell Földner

Referentin Aus- und Fortbildung MFA

Angelika Hess

Mitarbeiterin Seminarorganisation MFA



Gemeinsames Forum Betriebswirtschaft und Technik



Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Der 2. Tag der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 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 Teilnehmer mit Ausführungen zur wohnungspolitischen Strategie bei der Fortführung des Stadtbbaus auf den Tag ein. Am Tag zuvor nahm er an einem Spitzengespräch bei Bundeskanzlerin Angela Merkel zur Energiewende teil. Die Wohnungswirtschaft wurde dort erstmals so wahrgenommen, wie sie ihren Positionen mit rund 20 % der Wertschöpfung pro Jahr entspricht. Es braucht ein Umlernen in der Politik dahingehend, dass Deutschland ein geordnetes Schrumpfen lernen muss. Es reicht nicht, Gebäude rückzubauen, parallel dazu muss auch die Infrastruktur rückgebaut werden. Gleichzeitig müssen aber auch die Städte weiterentwickelt werden. Hier ist die

Städtebauförderung von herausragender Bedeutung. Er forderte die Anwesenden auf, sich an die Mitglieder des Bundestages aus ihrer Region zu wenden und diese zu sensibilisieren.

In den nächsten sechs Monaten erfolgen elementare Weichenstellungen in Bezug auf den Klimaschutz. Es wird über sehr viel Geld entschieden, darüber, was gefördert werden soll, aber auch darüber, welche Anforderungen künftig gestellt werden. Die Wohnungswirtschaft hat die Chance, hier ein Umsteuern zu erreichen. Vom GdW wurde deshalb der Pakt für Klimaschutz gegründet. Derzeit gehören ihm 76 Verbände an. Wenn keine Kontinuität der Förderung auf hohem Niveau erzielt wird, sind die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nie zu erreichen. Aber es braucht auch die Forschung und Entwicklung, u.a. im Bereich der Wärmedämmung, dicke Styroporhüllen sind keine Lösung. Die zentralen Forderungen der Wohnungswirtschaft sind die Aufstockung des KfW-CO₂-Gebäude-sanierungsprogramms auf 2 Mrd. Euro jährlich, die Mietrechtsreform und keine Verschärfung der EnEV 2012.

Im Anschluss widmete sich Prof. Dr.-Ing. Thomas Lützkendorf dem Thema „Nachhaltiges Bauen“. Der Begriff „Nachhaltigkeit“ hat seine Wurzeln im 17. Jahrhundert und zielte auf die Erhaltung der Natur, die Schonung der Ressourcen, das Denken in Generationen und die Wahrnehmung von Verantwortung ab. Heute meint Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit dem Bauen die Entwicklung der Siedlungen, den nationalen Gebäudebestand, die Stadt- und Quartiersentwicklung.

In Wohnungsunternehmen wird Nachhaltigkeit bei der Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden, von Wohnungen gelebt. Nachhaltigkeit meint hier auch Zukunftsfähigkeit, Zukunftsverträglichkeit und Zukunftssicherheit. In diesem Zusammenhang

sollte weniger nach dem Energieverbrauch gefragt werden und mehr nach Aufwand und Nutzen. Eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ist aus seiner Sicht nur mit nachhaltigen Immobilien möglich.

Den einleitenden Vorträgen zur Strategie und Nachhaltigkeit schlossen sich die Einzelbeiträge aus den Mitgliedsunternehmen zum Thema „Langfristige Planung“ an. Zunächst ging Friedrich Hermann, Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, auf die Notwendigkeit langfristiger Unternehmensplanung ein. Die hervorragenden Ergebnisse, die nach der Wende bei der Sanierung des Wohnungsbestandes erzielt werden konnten, sind Grund, stolz zu sein. Sie wurden aber durch eine hohe Verschuldung und lange Kreditlaufzeiten erkaufte. Um künftig einen erneuten Investitionsstau zu vermeiden, ist eine langfristige Planung unabdingbar. Ein nächster Investitionszyklus steht für die Jahre 2025 bis 2030 bevor. In Vorbereitung darauf sollten die Schulden getilgt werden. Des Weiteren sind mindestens 40 % Eigenmittel erforderlich. Sinnvoll ist es, ohne Fördermittel zu rechnen sowie im Beleihungsauslauf höchstens 60 bis 70 % anzunehmen. Die langfristige Planung sollte objektkonkret sowie auf Unternehmensebene erfolgen. Der Planungszeitraum muss mindestens bis zur nächsten Investitionsphase reichen.

Anschließend stellte Herr WP/Stb. Jürgen Elfrich, Prüfungsdirektor des ptw., die langfristige Unternehmensplanung als Pflichtaufgabe der Geschäftsführung dar. In der Wirtschaftspraxis ist die Unternehmensplanung ein Gestaltungs-, Kontroll- und Steuerungsinstrument sowie eine Plattform zur Gewinnung von Glaubwürdigkeit. Weiterhin stellte er dar, in welchem Umfang die Geschäftsleitung über die Unternehmensplanung zu berichten hat. Er stellte fest, dass die Unternehmensplanung auch der Prüfung durch den Abschlussprüfer unterliegt, da die



Prof. Dr.-Ing. Thomas Lützkendorf

Prüfung selbst problem- und risikoorientiert erfolgt.

Eine Übersicht zu den Planungsbereichen gab Frank Brösicke, Vorstandsvorsitzender der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl. Die strategische Zielstellung ist zunächst die Hauptaufgabe. Daraus leiten sich die Planungsbereiche Investition/Instandhaltung, Darlehen, Mieten und Geschäftsbetrieb ab. Diese Planungsbereiche müssen wie ein Regelwerk ineinander greifen. Kurz und kompakt stellte er dar, welche Aufgaben zu den einzelnen Planungsbereichen gehören.

Detailliert gingen auf den Planungsprozess Investition/Instandhaltung Steffen Loup und Harald Eisentraut, Vorstände der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz Nordhausen, ein. Steffen Loup stellte zunächst den Planungsprozess in der Vergangenheit von der Klärung der Grundstückssituation über die Sanierung der Bestände bis zur Mitgestaltung von Stadtumbauprozessen dar. Basis für den Planungsprozess ist die objektkonkrete Ist-Analyse. Darauf aufbauend erfolgen die immobilienwirtschaftliche Portfolioanalyse sowie die Planung und Betrachtung möglicher betriebswirtschaftlicher Szenarien. Daraus ergeben sich die koordinierten Managementstrategien. Ziel ist der möglichst langfristige Erhalt eines Objekts in der Nutzungsphase sowie die Vermeidung von Klumpenrisiken durch Häufung des Instandhaltungsbedarfs zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Darauf, wie diese Zustandseinschätzung erfolgt, ging Harald Eisentraut ein. Der Bestand des Unternehmens ist sehr hetero-

gen. Um die Frage zu beantworten, welches Objekt zu welchem Zeitpunkt welcher Investitionen zu welchen Kosten bedarf, entschied sich die Genossenschaft, ein spezielles IT-System *epiqr®* zu erwerben. Ein Bauingenieur wurde mit der Erfassung und Bewertung der Objekte beauftragt. Im Endeffekt ergibt sich ein Kreisdiagramm mit der Zustandsbewertung. Dies liefert vergleichbare und verlässliche Daten über den Gesamtbestand und ermöglicht eine objektive und einheitliche Feststellung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs, sodass auf dieser Basis die Budgetplanung erfolgt. Dabei ist die Planung unterschiedlicher Szenarien erforderlich.

Petra Brunke, Vorstand Finanzen der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG, widmete sich den beiden großen Planungsbereichen Darlehen und Mieten. Immerhin werden 50 % der Mieten im Durchschnitt für den Kapitaldienst aufgewendet. Es gilt, die bestehenden Risiken im Planungsprozess zu erkennen und die entsprechenden Schlussfolgerungen zu ziehen. Risiken erkennen heißt, Chancen nutzen. Zunächst sollte eine Analyse der Ist-Situation in Bezug auf das Darlehensportfolio, die Gläubigerstruktur und das Sicherheitenportfolio erfolgen. Ein Problem hierbei stellen Nachrangdarlehen und der Zinsanhang dar. Ziel muss es sein, dass je Objekt nur eine Gläubigerbank im Grundbuch eingetragen ist.

Die Mietenplanung ist für das Unternehmen auch eine Liquiditätsplanung. Erst durch Soll-Miete, Leerstand und Fluktuation erhält man die Ist-Miete. Verschiedenste Faktoren wirken darauf ein. Auch die Bestandsentwicklung, die Investitionen haben unmittelbar Einfluss auf die Höhe der Mieten, sodass hier wieder Mieten- und Investitionsplanung ineinander greifen. Sie stellte fest, dass Planung eine Gemeinschaftsaufgabe ist und die Techniker einbezogen werden sollten. Es gilt, das Bewusstsein für notwendige, angemessene Mietanpassungen zu entwickeln. Plausible Planansätze und Transparenz in der Kommunikation mit den Banken können die Risikobewertung des Unternehmens und das Rating positiv beeinflussen.

Zum Planungsbereich Verwaltung/Personal sprach Jörg Schubert, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Königsee eG. Zunächst ging er auf die Verwaltungskosten ein. Das Problem besteht darin, dass die Verwaltungskosten überwiegend Gemeinkosten und den Kostenträgern meist nicht verursachungsgerecht zurechenbar sind. Abhängig von der Unternehmensgröße und Struktur ergeben sich unterschiedliche Geschäftsbereiche. Zu berücksichtigen sind die Qualität

und Quantität der Mitarbeiter, das Einsatzgebiet, die betrieblichen Erfordernisse, Kostenpläne und Kostenverläufe. Ausführlich ging er auf den Teilbereich der Personalplanung ein und stellte die verschiedenen Instrumente von Stellenbeschreibungen und Stellenplänen bis hin zu Aufgabenmatrizen vor. Zusammenfassend machte er auf den drohenden Fachkräftemangel aufmerksam. Man sollte nach neuen Wegen und Alternativen suchen. Dies können Kooperationen und Geschäftsbesorgungen, aber auch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen sein.

Die schwierige Aufgabe der Bündelung der Beiträge lag vor Frank Brösicke. Dabei stellte er fest, dass die isolierte Planung der Teilbereiche nicht zum Ziel führt. Er stellte die sich ergebenden Zielkonflikte aus der Strategie für Investition/Instandhaltung, Darlehen, Mieten und Geschäftsbetrieb dar. Zusammenfassend stellte er fest: „Für eine wirklich qualifizierte und auf die Anforderungen unserer Unternehmen ausgerichtete Planung sind gute Planungsinstrumente für eine integrierte, langfristige Planung aller Unternehmensbereiche unerlässlich. Dies kann Excel sein. Dies können professionelle Planungstools sein. Dies kann ein Berater sein. Wichtiger als das Handwerkszeug ist die Einsicht in die Notwendigkeit und das Verständnis langfristiger Planung als vordringlichste Aufgabe der Geschäftsführung!“

Abschließend stellte Bernd-Uwe Richter, Geschäftsführer der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, die Möglichkeiten externer Unterstützung bei der langfristigen Unternehmensplanung dar. Anlass und Ansätze für eine externe Unterstützung können der Wunsch nach einer fachlichen Ergänzung, aber auch fehlende Ressourcen im Unternehmen bzw. die wirtschaftliche Schiefelage oder Anforderungen durch Dritte (Aufsichtsrat, Bank) sein. Formen der externen Unterstützung sind z.B. Softwaretools, aber auch die Dienstleistung. In diesem Zusammenhang stellte er die Vor- und Nachteile individueller Excel-Lösungen sowie von professionellen Planungstools dar. Allerdings darf man nicht vergessen, dass die Programme nicht planen, sie rechnen nur, geben dadurch aber wichtige Unterstützung. Im Folgenden stellte er die vielfältigen Möglichkeiten der Planungsunterstützung in Abhängigkeit vom Bedarf in den Unternehmen dar. Dies reicht von der Erarbeitung/Beurteilung von Planungsprämissen bis zur Erarbeitung einer langfristigen Planung für das Unternehmen.

*Iris Richardt,
Referentin Betriebswirtschaft, vtw.*

Stadtumbau aktuell – Grüne Mitte Saalfeld

Am 25.05.2011 nahm das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr die Übergabe des neu gestalteten Areals der Grünen Mitte Saalfeld zum Anlass, um gemeinsam mit Vertretern und Akteuren der Stadtumbaugemeinden über erfolgreiche Strategien zur Entwicklung und Umsetzung komplexer Stadtumbaumaßnahmen und über Sinn und Zukunft der Städtebauförderung zu diskutieren. Mit der Revitalisierung der Flächen des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes entstand in einem langwierigen Prozess ein bemerkenswertes Stück Saalfeld. Aus der ehemaligen Barriere eines Industriebetriebes wurde nicht nur ein komplexes Quartier mit neuen Nutzungen für alte Gebäude und neuen Gebäuden, sondern auch eine verbindende Brücke zwischen der historischen Altstadt und den angrenzenden Wohngebieten.

Der Vormittag der Konferenz stand unter dem Titel „Die Chance liegt in der Verknüpfung – Die Bedeutung komplexer Stadtumbaumaßnahmen für die gesamtstädtische Entwicklung“. Zunächst warf Simone Hold, TMBLV, einen Blick zurück auf die bisher erzielten Erfolge der Städtebauförderung in Thüringen. Eine besondere Chance sah sie in der Verknüpfung von Städtebau- und Wohnungsbauförderung. Anschließend wurden die Themen Innenstadt-/Brachflächenentwicklung, Gesamtkomplex Wohnungsmarkt, Verknüpfung des Rückbaus mit der Aufwertung der Innenstadt, Beteiligung und Prozesssteuerung sowie Finanzierung und Förderung am Beispiel des Standortes Saalfeld unter Einbindung der Erfahrungen der Kommunen Gera, Ilmenau, Ruhla und Sondershausen diskutiert. Es schloss sich eine fachlich geführte Ortsbegehung der „Grünen Mitte“ an.

Am Nachmittag tauschte man sich in einem weiteren Konferenzblock darüber aus,

ob die Städtebauförderung ein Auslaufmodell ist. Unter der Moderation von Dietmar GROSSER, „Thüringer Allgemeine“, diskutierten Alex Peter, Gemeinde- und Städtebund Thüringen, Frank Brösicke, Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., RA Eckhardt Drosse, Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V., RA Joachim Bleek, Haus & Grund Thüringen e.V. und Winfried Ripp, Initiative Bürgerstiftungen Regionalkurator Sachsen und Thüringen.

Alex Peter forderte weniger Programme und mehr Langfristigkeit. Die Kommunen brauchen Planungssicherheit. Eckhardt Drosse machte deutlich, dass mit der Städtebauförderung wirklich Zukunft gestaltet wird. 40 Jahre Kontinuität der Städtebauförderung zeigen, dass damit große Impulse gesetzt werden. Joachim Bleek stellte fest, dass die Haus- und Grundeigentümer, obwohl es den Verein seit 125 Jahren gibt, so gut wie keine Mittel von der Städtebauförderung erhalten haben. Nur mittelbar, durch die Stabilisierung der Märkte, hätten sie etwas davon gespürt. Dem entgegenetzte Frank Brösicke, dass die Wohnungsunternehmen durch den Rückbau von Gebäuden und damit verbunden der Vernichtung von Vermögen bisher die Hauptlast des Stadtumbaus getragen haben. Dadurch wurden erst die Wohnungsmärkte stabilisiert. Er hält es für legitim, dass die Wohnungsunternehmen vom Alt-schuldenhilfegesetz und der Förderung profitiert haben, da sie auch die Hauptlast getragen haben. Bei der Städtebauförderung muss aus seiner Sicht ein Umdenken einsetzen. Stadtränder und Stadtkerne sollten als eine Aufgabe betrachtet werden. Das Bild der Kommunen ist heute heterogener als noch vor 10 Jahren. Er fordert, dass jeder gefördert werden muss, der Stadtentwicklungsziele verfolgt.

Der abschließende Konferenzblock wid-

mete sich der Zukunft der Städtebauförderung. Hierzu stellte Cristian Carius, Thüringer Bauminister, fest, dass die Städtebauförderung auch künftig gebraucht wird. Nur mit dieser Förderung können auch Anforderungen umgesetzt werden, die sonst nicht refinanzierbar wären. Vor allen Beteiligten stehen große Aufgaben. Zunehmend ziehen Menschen vom Land in die Stadt. Die Städtebauförderung ist hier eines der erfolgreichsten Instrumente, das bisher über viele Jahre Planungssicherheit gegeben hat. Diese Planungssicherheit wird auch künftig gebraucht, um etwas bewegen zu können.

Dr. Peter Ramsauer, Bundesbauminister, ist ebenfalls davon überzeugt, dass die Städtebauförderung für attraktive Städte unverzichtbar ist und der Stadtumbau für mehr Qualität in der Stadt sorgt. Nicht nur der Bund hat dazu beigetragen, sondern auch Länder und Kommunen, sodass sich ein starker volkswirtschaftlicher Vervielfältiger ergibt. Die Kürzungsdebatte muss man im Zusammenhang mit der schwierigen Wirtschaftsentwicklung 2008/2009 sowie den weiteren Anstrengungen der Haushaltskonsolidierung in 2010 sehen. In Bezug auf den Stadtumbau Ost hält der Bund an der gebündelten Strategie von Aufwertung und Rückbau fest. Er appellierte an die Anwesenden, dass man zeigen muss, was geschaffen werden kann. Anlässlich der sich anschließenden Übergabe der „Grünen Mitte“ in Saalfeld unterstrich er nochmals, dass die Städtebauförderung für die Städte unverzichtbar ist. Nur mit ihrer Hilfe konnte ein so großes und wichtiges Projekt umgesetzt werden. Er wird sich mit Nachdruck dafür einsetzen, dass im Bundehaushalt 2012 mindestens 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung bereitgestellt werden.

Iris Richardt,

Referentin für Betriebswirtschaft, vtw.

20-jähriges Jubiläum der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Fast schon im „Verborgenen“ beging im Rahmen der Gesellschafterversammlung unsere TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH am 29.04.2011 ihr 20-jähriges Jubiläum als Dienstleister für die Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Herzlichen Glückwunsch!

Wir möchten auf diesem Wege dem Geschäftsführer, Herrn Dietmar Stärz, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Arbeit danken und für die nächsten Jahre alles erdenklich Gute wünschen.

Wir verbinden damit die Erwartung,

dass auch künftig die TVD GmbH als Ansprechpartner rund um das Thema Versicherungen zur Verfügung steht und mit Rat und Tat und auch dem glücklichen Händchen – was man so braucht – die Mandanten begleitet.

Ihr NetzwerkWOHNEN-Team

Ein Jubiläum: Die 40. Baufachtagung des vtw.

Mit der nun 40. Baufachtagung, die am 13.04.2011 im Com Center Brühl in Erfurt stattfand, setzte der vtw. seine traditionsreiche Reihe von technikorientierten Informationsveranstaltungen für die Mitgliedsunternehmen fort. 130 Tagungsteilnehmer verfolgten das Vortragsprogramm. Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland würdigte in seiner Begrüßung die Bedeutung von wohnungswirtschaftlich aufbereiteten Fachtagungen für den Informationstransfer und Erfahrungsaustausch im Verbandsbereich. Dabei dankte er besonders den Fachausschüssen „Bauwesen/Technik/Energie“ und „Multimedia“, die unter Berücksichtigung von aktuellen Themen die Tagesordnung jeweils zusammenstellten. Herr Ruhland bedankte sich bei Cordula Wiegand, die als Vorsitzende des Fachausschusses „BTE“ auch die Moderation der Tagung übernahm, sowie bei Bernd Böhm stellvertretend für den Multimedia-Ausschuss. Der Einladung waren auch der ehemalige Vorstand Technik, Hans-Dieter Paul sowie die ehemaligen Vorsitzenden des Fachausschusses Wilfried Stein und Ralf Schekira, gefolgt.

Im ersten Vortrag spannte Dr. Bernd Hunger, GdW-Referent, einen breiten Bogen über die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren, die Stadtentwicklung bis zu den Fragestellungen der letzten Weltfinanzkrise. Dabei habe Deutschland auch deswegen diese Krise relativ gut überstanden, weil der Immobilienmarkt sich als sehr gefestigt erwiesen habe. Ein besonders kostbares Pfand gelte es deshalb zu sichern und für die Zukunft weiter zu entwickeln: Das krisenfeste Wohnen zur Miete für breite Schichten der Bevölkerung. Dabei hätten die Großwohnsiedlungen eine besondere Bedeutung. Das Potenzial dieser Siedlungen, so fasste Dr. Hunger zusammen,



Blick in den Saal

sei noch nicht überall hierzulande erkannt. Deshalb werde der GdW in den nächsten Monaten seine Imagekampagne pro Großwohnsiedlung weiter verstärken.

Im anschließenden Vortrag informierte RAin Inge Gräfin Dohna über aktuelle Entwicklungen von Bundes- und Landesregelungen für die Ausschreibung öffentlicher Bauaufträge. Auch für sie als Fachanwältin sei es nicht immer nachvollziehbar, wie sich das Vergaberecht in den letzten Jahren zunehmend verkompliziere. Leider, so konstatierte sie, lagen bis zum Zeitpunkt der Tagung noch keine gesicherten Dokumente zum neuen Landesvergabegesetz der Thüringer Landesregierung vor, welches aber schon bald in Kraft treten werde. Den Tagungsteilnehmern stellt sie die bis dato bekannt gewordene Fassung des Landesvergabegesetzes in den wesentlichen Passagen vor. Sie wies dabei auf die Bedeutung hinsichtlich einzelner Regelungen hin, wie beispielsweise der Beginn des Unterschwellenwertes von 50.000

Euro je Auftrag, der aus ihrer Sicht im Widerspruch zur Sicherheitsleistungsregelung steht (Schwelle erst ab Netto-Auftragssumme von 250.000 Euro bei öffentlicher Ausschreibung). Auch die Regelungen zur Erfüllung der Mängelansprüche (§ 20) sowie die „Informations- und Wartungspflicht“ nach § 23 benachteiligen die Bauherren teilweise drastisch. Zum Abschluss erläuterte RA Inge Gräfin Dohna noch wesentliche Änderungen der VOB/A 2009.

Daran schloss sich der Vortrag von Jürgen Klement, Vorstand des DVGW, an. Er erläuterte die vorschriftenkonformen Maßnahmen zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene in haustechnischen Anlagen und informierte zum Stand der Novellierung der Trinkwasserverordnung. Die Novelle war noch nicht in Kraft getreten, sodass Herr Klement den Schwerpunkt seiner Ausführungen auf eine Vielzahl von Tipps beim Betrieb sowie der Sanierung von Trinkwassererwärmungsanlagen setzte. Er stellte einzelne Arbeitsblätter des



RAin Inge Gräfin Dohna



Dr. Bernd Hunger



Uwe Schulz

Regelwerkes der DVGW vor und erläuterte eine praxisgerechte Umsetzung. So kann bei hygienisch einwandfreien Verhältnissen bei Zirkulationssystemen zur Energieeinsparung für max. 8 Stunden (bezogen auf einen 24-Stunden-Betrieb) bei Abschalten der Zirkulationspumpe die Anlage auch mit gesenkten Temperaturen betrieben werden.

In einem weiteren Vortrag informierte RAI Annette Zabel aus Hamburg über rechtliche Aspekte bei der Bereitstellung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen. Nach einer Bestandsaufnahme der gegenwärtigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Förderung von örtlich genehmigungsrechtlichen Fragestellungen und den spezifischen Herausforderungen bei der Aufdachung von PV-Anlagen spannte Frau Zabel den Bogen der Betrachtung bis zur Analyse der unterschiedlichen Interessen von Gestattungsgeber und Gestattungnehmer. Einen wesentlichen Schwerpunkt nahmen dabei die rechtlichen Anforderungen an die Nutzungsverträge ein. Dabei wurden die Themen Vertragsgegenstand, Notfallregelung, Eigentumsregelung, Versicherungsschutz und Vertragslaufzeit und –ende ausführlich dargestellt. Abschließend gab sie noch einen Überblick über verschiedene Finanzierungsmodelle.

Horst-Dieter Lehmann, Kalorimetra, stellte danach einige Details aus dem Nor-

mentwurf VDI 2077 vor. Von Interesse waren dabei Regelungen zur Anrechnung von Anteilen aus Erneuerbaren Energien in der Heizkostenabrechnung, wie Solarenergie, Geothermie sowie Energiegewinnung aus Biomasse. Den Schwerpunkt der Ausführungen bildeten Abrechnungsbeispiele von verbundenen Heizungsanlagen mit separater Warmwasserbereitung (anteilig durch Solarenergie). Entwürfe der VDI 2077 liegen derzeit nur zu den Wasserversorgungsanlagen (Blatt 2) sowie zu dem bereits bekannten Beiblatt zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe vor.

Zum Abschluss der 40. Baufachtagung informierte Uwe Schulz, Hetek Treffurt, über den Einsatz von Personenaufzügen im Wohnungsbau. Den Schwerpunkt seines Vortrages bildeten die „Senkrechtlifte“, erbaut nach der Maschinenrichtlinie als Alternative zum herkömmlichen Aufzug. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist es nach seiner Auffassung überaus bedeutungsvoll, den Wohnungsbestand auf mögliche Nachrüstung von technisch und wirtschaftlich sinnvollen Lift- und Aufzugsanbauten zu prüfen. Er stellte die wesentlichen Unterschiede von Aufzügen (nach Aufzugsrichtlinie 95/16/E) und Senkrechtliften (nach gültiger Maschinenrichtlinie) dar. So wären bei Senkrechtliften geringere Anschaffungs- und Betriebskosten zu ver-



Ausstellung im Com Center

zeichnen und diese könnten sehr flexibel in das Gebäude integriert werden. Allerdings zeichne sich ein herkömmlicher Aufzug durch seine deutlich höhere Fahrgeschwindigkeit aus. Vor- und Nachteile müssten deshalb abgewogen werden.

Moderatorin Cordula Wiegand beschloss das interessante Tagungsprogramm.

10 ausstellende Fachfirmen standen mit ihrem Fachpersonal in den Pausen den Tagungsteilnehmern als Gesprächspartner im Atrium des Com Centers zur Verfügung. Vor Beginn der Vorträge am Morgen konnten sich alle Firmen im Rahmen der Ausstellungseröffnung auch direkt an die Tagungsteilnehmer wenden und ihre Produktneuheiten vorstellen.

*Rainer Nowak
Referent Technik, vtw.*

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält einen Thüringischen Denkmalschutzpreis

Der Thüringische Denkmalschutzpreis wird seit 1994 für herausragende Leistungen im Bereich der Denkmalpflege vom Freistaat Thüringen gemeinsam mit der Sparkassen-Kulturstiftung Hessen-Thüringen vergeben. Eine Jury aus Vertretern der Denkmalbehörden, der Sparkassen-Kulturstiftung Hessen-Thüringen, des Landesdenkmalrates und der Architektenkammer Thüringen wählte in diesem Jahr aus 23 Vorschlägen sieben Preisträger aus. Die Verleihung selbst findet am 30.06.2011 um 17:00 Uhr in der Erfurter Thomaskirche statt.

Die Preisträger des Thüringer Denkmalschutzpreises 2011

1. Gruppenpreis

Gemeinnützige Stiftung Meininger Baudenkmale für die Sanierung des Palais am Prinzenberg, von Schloss Landsberg, der Fronfes-

te mit ehemaligem Frauengefängnis, dem Schlundhaus und dem Wirtshaus „Rautenkranz“ in Meiningen

2. Einzeldenkmal

Familie Dr. Christian Klau und Sandra Klau für die denkmalgerechte Sanierung des Vierseithofs „Hof Klau“ in Treben

3. Archäologische Denkmalpflege

Eberhard Lippmann insbesondere für die Feldbegehung und Kartierung von archäologischen Fundstellen sowie allgemein für sein Engagement als ehrenamtlicher Bodendenkmalpfleger in Thüringen

4. Denkmalensemble

Eigentümergeinschaft Kley/Mortimer von Rümker/Tillmann/Pruchnewski/Brockhoff für die Sanierung und Wiederbelebung der Galopprennbahn Boxberg in Gotha

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH für die Erhaltung der Wohnungsbauten im Glück-Auf-Weg und in der Egon-Erwin-Kisch-Straße im Wohngebiet „Bieblacher Hang“ in Gera

5. Technisches Denkmal

Verein IMAGINATA e. V. für die denkmalgerechte Sanierung und nachhaltige Nutzung des Umspannwerkes Jena-Nord (Haus der IMAGINATA)

6. Anerkennung

Stadt Rudolstadt für die Restaurierung, denkmalgerechte Sanierung und nachhaltige Nutzung des Schillerhauses in Rudolstadt

Das netzwerkWOHNEN-Team gratuliert allen Preisträgern.



Wir gratulieren

zum 100-jährigen Gründungsjubiläum
· der Heimstätten-Genossenschaft Jena eG

zum 90-jährigen Gründungsjubiläum
· der Wohnungsbaugenossenschaft
„Gut Heim“ eG, Erfurt

zum 55-jährigen Gründungsjubiläum
· der Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ eG, Roßleben

· der Wohnungsgenossenschaft eG
Bad Blankenburg

· der AWG Arterner Wohnungsbaugenossenschaft eG

· der Wohnungsgenossenschaft
Heyerode-Diedorf eG

· der Wohnungsbaugenossenschaft
„Glück Auf“ Gera eG

zum 20-jährigen Gründungsjubiläum
· der TVD Versicherungsmakler für die
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
GmbH

· der Mitteldeutschen Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

· der VBM Wohnungsbau GmbH Lucka

· der Wohnungsbaugesellschaft der
Stadt Arnstadt mbH

· der Städtischen Wohnungsgesellschaft
Meuselwitz mbH

· der Städtischen Wohnungsgesellschaft
Eisenach mbH

zum 15-jährigen Gründungsjubiläum

· der Wohnhaus eG Weimar

· der Wohngenossenschaft
„Neuer Weg“ eG, Gera

Rechtsprechung – kurz gefasst: Zoff auf „Balkonien“

Die Ausstattung einer Wohnung mit einem Balkon ist sehr oft ein entscheidendes Kriterium für den Wohnungssuchenden, ob er eine bestimmte Wohnung anmietet, oder nicht. Der Anbau eines Balkons ist zweifellos eine Modernisierungsmaßnahme, weil die Wohnqualität erheblich erhöht wird. Die konkrete Nutzung eines Balkons durch die Mieter ist jedoch in Abhängigkeit von ihren individuellen Bedürfnissen, Interessen und Lebensgewohnheiten sehr unterschiedlich. Für den einen ist es nur Wäschetrockenplatz, für den anderen im Sommer zweites Wohnzimmer, für wiederum einen anderen Ersatz für einen nicht vorhandenen Garten oder für andere sogar Urlaubsort – genannt „Balkonien“.

Der Mieter darf den Balkon nach seinen Wünschen mit Einrichtungsgegenständen oder Pflanzen gestalten, dort Wäsche trocknen, essen, trinken und rauchen, jedoch immer unter der Einschränkung, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten, andere Mieter nicht zu stören oder zu belästigen, sowie das Eigentum des Vermieters nicht zu beschädigen. Von den Balkonnachbarn dagegen muss hingenommen werden, dass geringfügige Beeinträchtigungen, die von anderen Balkonen ausgehen, mitunter geduldet werden müssen.

Anders als in Wohnräumen treffen auf den Balkonen unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse der Mieter **unmittelbarer** aufeinander und sorgen mitunter für Stress, Streitigkeiten bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Im Mietvertrag oder auch in der Hausordnung können Regeln zur Nutzung des Balkons aufgestellt werden. Davon sollten die Vermieter auch unbedingt Gebrauch machen, um ihnen eine Grundlage für die Einschätzung zu geben, ob sich ein Mieter durch bestimmte Verhaltensweisen vertragswidrig verhält oder nicht.

Grillen auf dem Balkon

Das Grillen von Bratwürsten, Bräteln oder anderem Grillgut mit Holzkohle oder anderen Gerätschaften hat in Thüringen eine besondere Tradition und wird hierzulande mit großer Leidenschaft betrieben. Am richtigen Ort und zum richtigen Zeitpunkt führt es Menschen zusammen, fördert Kommunikation und Stimmung sowie evtl. ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis. Wird es allerdings am

falschen Ort und zum falschen Zeitpunkt betrieben, kann es mitunter zu erheblichen Auseinandersetzungen zwischen Mietern bzw. Balkonnachbarn führen. Unbestritten sind mit dem Grillen eine entsprechende Rauchgasentwicklung und Verbreitung von Geruchsemissionen verbunden, die sich über geöffnete Fenster in Wohnungen niederschlagen oder auch auf dem Nachbarbalkon. Klare, vom Vermieter vorgegebene Regeln, die z.B. Festlegungen enthalten, dass das Grillen auf Balkonen untersagt wird, dafür Stellen im Außengelände zugewiesen, von denen nur geringe Belästigungen ausgehen und bestimmte Anmeldefristen vorgegeben werden, können dabei Konflikte vermeiden.

Das Landgericht München I hat in einer Entscheidung vom 12.01.2004 befunden, „dass Grillen in den Sommermonaten üblich ist und daher hingenommen werden muss, wenn die Wesentlichkeitsgrenze nicht überschritten wird. Dafür, dass die Grenze überschritten wurde, ist die Partei beweispflichtig, die sich gestört fühlt. Maßstab hierfür ist das Empfinden eines Durchschnittsnutzers und nicht das subjektive Empfinden.“ Diesen Maßstab zu finden und dann entsprechend anzuwenden, ist für den Vermieter sehr schwierig, da zwischen dem subjektiven Empfinden der beteiligten Mieter ja oft Welten liegen. Der Vermieter ist aus dem Mietvertrag heraus nicht nur verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen, sondern muss Mieter auch gegen Störungen im Gebrauch, die von anderen Mietern ausgehen, schützen.

Rauchen auf dem Balkon

Kürzlich hat sich ein älteres Genossenschaftsmitglied an den Verband mit der Bitte gewandt, dem Vorstand der Genossenschaft rechtliche Hinweise zu geben, wie er gegen ein anderes Genossenschaftsmitglied vorgehen soll, das auf seinem Balkon übermäßig raucht, wodurch er sich in erheblichem Maße gestört fühlt. Es geht also um die Lösung der Frage, ob bei übermäßigem Rauchen der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung überschritten wird und wann dieser ggf. anfängt. Zu einer Entscheidung des Amtsgerichts Bonn vom 09.03.1999 wurde folgender Leitsatz formuliert: „Der Bewohner eines Mehrfamilienhauses genießt keinen rechtlichen Schutz vor Tabakrauch dahinge-

hend, dass er einem anderen Bewohner des Hauses das Zigarrenrauchen auf dessen Wohnungsbalkon untersagen kann.“ In der Begründung der Entscheidung wird ausgeführt, dass „Rauchen in der Gesellschaft akzeptiert ist. Soweit ein Mieter auf dem Balkon seiner Wohnung und damit praktisch im Freien raucht, bewegt er sich im Rahmen der ihm von der Verfassung für sein Verhalten eröffneten Freiräume. So wie die Mieterin, die sich gestört fühlte, bei dieser Ausgangslage nicht verhindern könnte, dass ein Spaziergänger vor dem Haus stehenbleibt und sich dort eine Zigarette anzündet, deren aufsteigender Rauch u.a. auch in ihre Räumlichkeiten dringt, dass Kraftfahrzeuge vor der Wohnung verkehren, deren Abgase u.a. auch in ihre Wohnung dringen, hat sie aus Rechtsgründen den Rauchgenuss des Mieters auf dem Balkon seiner Wohnung hinzunehmen. Das bedeutet, dass die gestörte Mieterin, empfindet sie den gelegentlich aufsteigenden Tabakrauch – jedenfalls subjektiv – als zu lästig und ihre Gesundheit beeinträchtigend, dafür Sorge tragen muss, durch geeignete Maßnahmen das Eindringen von Tabakrauch in ihre Wohnung zu verhindern.“ In gleicher Weise hat auch das Amtsgericht Wennigsen mit Urteil vom 14.09.2000 entschieden, indem es befand, „dass Belästigung von Tabakrauch vom Nachbarbalkon des Wohnhauses der Mieter hinnehmen muss. Der Vermieter ist insoweit nicht schutzpflichtig.“

Wäschetrocknen auf dem Balkon

Zum Wäschetrocknen auf dem Balkon hat das Amtsgericht Euskirchen mit Urteil vom 11.01.1995 befunden, „dass das Trocknen „kleiner Wäsche“ auf einem Wäscheständer, der im Wesentlichen durch die Balkonbrüstung gegen die Sicht abgedeckt ist, regelmäßig mit der Hausordnung und der mietvertraglichen Gebrauchsüberlassung vereinbar ist. In der Entscheidung führt das Gericht aus: Zur Begründung eines Unterlassungsanspruches müsste eine wesentliche Beeinträchtigung des optischen Eindruckes gegeben sein, z.B. durch Trocknen der Wäsche auf dem Balkon in Kopfhöhe oder über Kopfhöhe. Selbst wenn man einen Wäscheständer, wenn er mit Kleidungsstücken behängt ist, von der Straße aus sehen könnte, stellt dies nach Ansicht des Gerichts keine Beeinträchtigung des optischen Gesamteindruckes des Hauses dar.“

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat durch Urteil vom 19.01.1990 entschieden, dass es „zur Berechtigung eines Mieters gehört, auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon über eigens angebrachte Vorrichtungen



Wäsche zu trocknen. Befestigt der Mieter dazu auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon eine Metallstange und Metallhaken, um Wäscheleinen anzuhängen, so liegt darin keine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung des Mietgebäudes. Der Mieter ist auch dann dazu berechtigt, wenn sie mit geringfügigen Substanzverletzungen (hier: Bohrungen) verbunden ist.“

Balkonbepflanzung

Der Mieter darf seinen Balkon auch mit Blumen, Kräutern oder Gemüsepflanzen schmücken, jedoch ist er dafür verantwortlich, dass Blumenkästen oder Töpfe so befestigt sind, dass sie nicht auf die Straße fallen können. Auch Gießwasser und welke Blätter dürfen Mitmieter oder Passanten nicht stören. „Hat der Mieter trotz vorangegangener Auseinandersetzung über die Bepflanzung seines Balkons im 3. OG nicht für eine sichere Aufstellung der dort befindlichen Topfpflanzen gesorgt, berechtigt das Herabfallen eines Blumentopfes den Vermieter zur Abmahnung und Aufforderung, die Bepflanzung zu beseitigen. Kommt der Mieter dem Beseitigungsverlangen nicht nach“, liegt nach Ansicht des Landgerichts Berlin, Urteil vom 26.11.2009, sogar ein Kündigungsgrund im Sinne des § 543, Abs. 1 BGB vor. Dem Gestaltungsdrang der Mieter sind allerdings auch Grenzen gesetzt. So hat das Amtsgericht Münster durch Urteil vom 18.07.2001 entschieden, dass die allseitige Umhüllung des Balkons der Mietwohnung mit einem an montierten Schienen aufgehängten Vorhang kein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache ist. In der Entscheidung wird ausgeführt, dass „nach allgemeiner Definition ein Balkon ein offener, ausgekragter Gebäudevorbau ist, der betreten werden kann und mit einer Brüstung

umgeben ist. Üblicherweise können Markisen oder Sonnenschirme angebracht und Blumenkästen an die Brüstung gehängt werden. Es ist jedoch völlig unüblich, einen Balkon durch eine entsprechende Umhüllung in einen allseits umschlossenen Raum zu verwandeln. Das stellt einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar, den der Vermieter nicht dulden muss.“

Wird die Nutzungsmöglichkeit eines Balkons dadurch eingeschränkt, dass nachträglich an ein Nachbarhaus Balkone angebracht werden, so begründet dies nach Ansicht des Amtsgerichts Pankow-Weißensee, Urteil vom 12.03.2002, kein Recht zur Mietminderung, weil mit derartigen Veränderungen gerechnet werden muss. Nach Ansicht des Gerichts „gehört der Fortbestand einer Balkonfreiheit von Nachbarhäusern grundsätzlich nicht zu den Dingen, die ein Vermieter seinen Mietern schuldet. Solche Veränderungen des Wohnumfeldes, die sich im Rahmen des Üblichen bewegen und mit denen in der konkreten Umgebung jedermann rechnen muss, stellen keinen Mangel im Sinne des § 537 BGB dar.“

Wie bereits ausgeführt, ist es für den Vermieter bei solchen Streitigkeiten zwischen den Mietern sehr schwierig, den Sachverhalt festzustellen, um sich eine objektive Meinung bilden zu können. Es muss den betroffenen Mietern daher auch klar gemacht werden, dass dem Vermieter hinsichtlich der zu treffenden Feststellungen Grenzen gesetzt sind und die einfachste und schnellste Möglichkeit zur Lösung solcher Konflikte darin besteht, dass die Beteiligten ruhig und sachlich miteinander sprechen und einen Kompromiss anstreben.

Ulla Schmidt
Referentin Recht, vtw.

Elektrische Anlagen von Aufzügen

Über elektrische Anlagen und Installationen in Gebäuden berichteten wir in einer der letzten Ausgaben des netzwerkWOHNEN. In diesem Beitrag richten wir das Augenmerk ganz speziell auf die elektrotechnischen Einrichtungen von Aufzügen. Die Vorstellung, einen Aufzug zu benutzen und sich dabei einer elektrischen Gefährdung auszusetzen z.B. durch einen elektrischen Schlag, ist sehr unangenehm. Der Gesetzgeber hat in den Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) die technische Regel TRBS 1201 Teil 4 zur Prüfung von überwachungsbedürftigen Anlagen - Prüfung von Aufzugsanlagen, im November 2009 veröffentlicht. Diese TRBS definiert entsprechende Anforderungen für Aufzugsanlagen.

Konkret bedeutet das, dass der Betreiber, der mit der Aufzugsprüfung beauftragten Zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) zum Abschluss der wiederkehrenden Prüfung eines Aufzugs einen Nachweis über den ordnungsgemäßen Zustand der elektrotechnischen Einrichtung der Aufzugsanlage vorlegen muss.

„Nachweis über den ordnungsgemäßen Zustand der elektrotechnischen Anlage einer Aufzugsanlage“

Die Forderung nach der regelmäßigen Prüfung der elektrotechnischen Anlage von Aufzügen ist nicht neu. Sie gehört zu den ortsfesten elektrotechnischen Anlagen in Gebäuden, die bislang mindestens alle vier Jahre durch eine Elektrofachkraft zu prüfen waren (§5 BGV A3). Mit der Einführung der Betriebs-sicherheitsverordnung wurde die Festlegung der Prüfintervalle in die Verantwortung der Betreiber übergeben. Er ist auch in der Pflicht, die Prüfung des ordnungsgemäßen Zustands



Prüfung der elektrotechnischen Einrichtung einer Aufzugsanlage

der elektrotechnischen Anlage zu veranlassen.

Aufgrund der aufzugsspezifischen Besonderheiten, wie der Zusammenschaltung von komplexen elektronischen Steuerungen mit Komponenten der klassischen Relais-technik, usw. in der Aufzugssteuerung, ist die Prüfung der elektrotechnischen Einrichtungen dieser Anlagen durch eine nicht spezialisierte Elektrofachfirma häufig nicht möglich. Durch Nichtbeachtung der Besonderheiten kann es zu Messfehlern, Fehlinterpretationen und unter Umständen zu Beschädigungen der elektronischen Komponenten kommen.

TÜV Thüringen bietet Sicherheit

Für die Sachverständigen des TÜV Thüringen stellen diese beschriebenen Anlagenspezifikationen keine Probleme dar. Sachverständige unterschiedlichster Fachbereiche arbeiten beim TÜV Thüringen Hand in Hand. Betreiber, die auf Nummer sicher gehen wollen, nutzen daher den Service und das Expertenwissen der TÜV Thüringen-Sachverständigen. Sie führen bei den Wiederholungsprü-



Steuereinheit einer Aufzugsanlage

füngen der elektrotechnischen Anlage von Aufzügen die geforderten Prüfungen gemäß DIN VDE 0105 und BGVA 3 durch. Als Ergebnis dieser Prüfung wird dem Betreiber der Aufzugsanlage das entsprechende Prüfprotokoll mit dem jeweils dokumentierten Prüfergebnis als Nachweis über die durchgeführte Prüfung der elektrotechnischen Einrichtungen der Aufzugsanlage ausgehändigt.



Jan Schnellhardt

Unternehmensgruppe TÜV Thüringen
Melchendorfer Straße 64, 99096 Erfurt

Telefon: 0361/42 83 -270

E-Mail: presse@tuev-thueringen.de

wms – Wohnmedia Service GmbH

Beratungsgesellschaft für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der vt.w. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. sind nunmehr alleinige Gesell-

schafter bei der wms-Wohnmedia Service GmbH. Geschäftsführer bleibt Herr Dr. Jörg Werner.

Seit 1998 berät die wms – Wohnmedia Service GmbH, jetzt auch bundesweit,

Wohnungs- und Immobilienunternehmen zur Versorgung mit Fernsehen, Hörfunk, Internet und Telefonie in Wohnungen und Liegenschaften. Weitere Informationen unter www.wms.de.

Neues von der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH:

Wofür und wann benötigt man die Gebäudeversicherung? Warum braucht Ihr Mieter trotzdem noch eine private Hausratversicherung?

Ärgerlich ist es immer, wenn die Waschmaschine ausläuft, ein Wasserleitungsrohr einen Rohrbruch erleidet, der Weihnachtsbaum und mit ihm die ganze Wohnung brennt oder ein anderes Unheil in der Wohnung passiert. Ihre Gebäude sind in der Regel durch eine Gebäudeversicherung geschützt, die zahlt, wenn das Gebäude oder die fest mit ihm verbundenen Teile geschädigt werden. Dazu gehören zum Beispiel Fliesen und Tapeten, Wasch- und Toilettenbecken, die Heizungsanlage, fest verklebte Teppiche oder auch Einbaumöbel. In der Gebäudeversicherung sind Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Sturm und Hagel gedeckt. Eingeschlossen werden können auch Schäden durch Vandalismus sowie Erweiterte Elementarschäden (Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch).

Nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt sind Schäden an „beweglichen“ Gegenständen in der Wohnung, also der Wohnungseinrichtung:

Oft hoffen Wohnungsnutzer, dass jeder eingetretene Schaden in einem Gebäude, bei dem auch die Einrichtung des Mieters zu Schaden gekommen ist, automatisch zu einer berechtigten Schadenersatzforderung gegenüber dem Gebäudeeigentümer oder einem Anderen führt. Doch diese Annahme ist falsch. Wenn der Schaden ohne fremdes Verschulden eintritt, besteht auch kein Ausgleichsanspruch. Im Falle einer berechtigten Forderung wird durch den Haftpflichtversicherer des Gebäudeeigentümers auch nur der Zeitwert der Gegenstände ersetzt. Daher sollte jeder Mieter oder Nutzer einer Wohnung sein Hab und Gut durch eine Hausratversicherung schützen! Die Entschädigung über die Hausratversicherung erfolgt immer zum Neu- bzw. Wiederbeschaffungspreis einer vergleichbaren Sache.

So sind zum Beispiel Schäden am Hausrat, die durch einen Brand entstanden sind, über eine Hausratversicherung in der Regel versichert. Als Brand gilt dabei jedes Feuer, welches ohne einen bestimmungsmäßigen Herd entstanden ist. Ein bestimmungs-

gemäßiger Herd ist zum Beispiel ein Kamin, ein Küchenherd oder auch eine Kerze. Aber auch wenn sich ein Brandherd aus eigener Kraft ausbreitet, kann dies als Brand bezeichnet werden.

Ein Beispiel: Ein Gerät hat einen technischen Defekt, den weder der Hersteller und auch nicht der Besitzer und Benutzer zu verantworten haben. Das Gerät fängt Feuer und brennt ab. Keiner trägt die Schuld an dem Brand, aber wer ersetzt den entstandenen Schaden?

Was passiert, wenn nicht nur das Gerät, sondern die ganze Wohnung abbrennt und daher unbewohnbar wird? Der gesamte Hausrat vernichtet ist? Innerhalb eines Tages eine neue Bleibe gesucht werden muss?

Auch diese Kosten sind über eine Hausratversicherung gedeckt! Und den vernichteten Hausrat bekommen Sie zum Neuwert ersetzt. Nichtversicherte müssen die Kosten für eine Pension oder ein Hotel selbst tragen, dies schlimmstenfalls sogar für mehrere Wochen! Und der gesamte Hausrat muss ja auch ersetzt werden. Schlimm, wenn man das Geld dafür nicht einfach so „übrig“ hat!

Die Hausratversicherung TVD-PRIVAT bietet optimalen Versicherungsschutz mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten an. So besteht z.B. auch Versicherungsschutz bei grober Fahrlässigkeit, Mitversicherung der Schäden durch innen liegende Regenrohre, von Überspannungsschäden (auch bei Netzüberspannung), von Fahrraddiebstahl und des Diebstahls von Waschmaschinen/Wäschetrocknern aus Gemeinschaftsräumen.

Eine Übersicht aller Deckungserweiterungen erhalten Sie bei der TVD GmbH.

So kostet zum Beispiel der Versicherungsschutz als Jahresbeitrag inklusive Versicherungssteuer für eine 65 m²-Wohnung in der Arnstädter Straße in 99096 Erfurt mit einer Versicherungssumme von 39.000 Euro im Jahr 61,61 Euro mit Servicepaket und 46,20 Euro ohne Servicepaket. Ein vergleichsweise geringer Betrag im Gegensatz zum gesamten Wert des Hausrates.

Schadenbeispiel	das zahlt die Gebäudeversicherung	dafür benötigt man eine privat abzuschließende Hausratversicherung
Austritt von Leitungswasser im Wohnzimmer durch einen Rohrbruch	Behebung des Rohrbruches, Trocknung des Wohnzimmers, Erneuerung der Tapeten, des Wandanstrichs und des Fußbodens	Neukauf der beschädigten Möbel, des lose aufgelegten Teppichs und der restlichen beschädigten Einrichtung
Zimmerbrand infolge eines Kurzschlusses	Reinigung und Wiederherstellung des Zimmers bzw. der Wohnung sowie der beschädigten elektrischen Leitungen	Reinigung bzw. Neubeschaffung der Wohnungseinrichtungsgegenstände, Kleidung, persönliche Habe
Abdeckung des Daches durch einen Sturm	Erneuerung des Daches und eventuell entstandene Folgeschäden durch Eindringen von Wasser	Trocknung oder Ersatz von beschädigten Sachen
Einbruchdiebstahl in der Wohnung	beschädigte Wohnungstür	Ersatz der gestohlenen Gegenstände

Im Servicepaket sind folgende Deckungserweiterungen versichert:

- Erhöhte Hotelkosten nach einem Versicherungsfall bis 100 Euro pro Tag, höchstens 10.000 Euro
- Fahrraddiebstahl ohne Nachtzeitklausel bis 2.000 Euro
- Reisegepäckversicherung bis 2.000 Euro
- Diebstahl von Rollstühlen und fahrbaren Gehhilfen bis 1.000 Euro
- Schäden durch Rauch
- unberechtigter Gebrauch von ec-/Kreditkarten nach einem Versicherungsfall bis 500 Euro
- erweiterte Überspannungsschäden auch in-

- folge Netzüberspannung bis 5.000 Euro
- grobe Fahrlässigkeit bis 1.000 Euro, darüber 50 % des Schadens, max. 50.000 Euro
- Medienverluste (Wasser und Gas) bis 500 Euro
- Rückreisekosten aus dem Urlaub bis 1.000 Euro
- Überschallknall, Verpuffungsschäden

Ergänzend kann in der Hausratversicherung die Mitversicherung von Glasschäden vereinbart werden. Hierdurch sind Schäden an Verglasungen des Haushaltes (zum Beispiel Spiegel oder das Cerankochfeld) aber auch Schäden an Gebäudeverglasungen, die in

der Privathaftpflichtversicherung in der Regel ausgeschlossen sind, mitversichert. Der Jahresbeitrag für die Glasversicherung inklusive Versicherungssteuer beträgt 21,42 Euro je Wohnung.

Sie erreichen die TVD GmbH:
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt
Mo. bis Do. 7.00 bis 17.00 Uhr und
Fr. 7.00 bis 15.30 Uhr
per Telefon unter 0361/26240-20
per E-Mail unter info@tvdonline.de oder
per Fax unter 0361/26240-290.

Andrea Resch
Teamleiterin TVD-PRIVAT

AWG „Eisenach“ eG und Schlüsseldepot PiNkey lösen gemeinsam Ersatzschlüsselproblem

Die AWG „Eisenach“ eG kooperiert mit dem Schlüsseldepot PiNkey und unterstützt ihre Mieter ab sofort bei der Einlagerung eines Ersatzschlüssels. Damit kommt die Genossenschaft dem Sicherheitsbedürfnis ihrer Mieter nach und schließt eine Servicelücke bei der Aufbewahrung eines Zweitschlüssels.

Mieter haben in Havariefällen jederzeit den Zugang zu ihrer Wohnung zu gewährleisten, auch wenn sie im Urlaub sind, so das Urteil des Bundesgerichtshofs (Bundesgerichtshof, Az. VIII ZR 164/70). Ein Vermieter darf jedoch ohne besondere Vereinbarung keinen Ersatzschlüssel aufbewahren. Diese Zwickmühle löst die AWG „Eisenach“ eG nun durch die Kooperation mit dem Schlüsseldepot PiNkey.

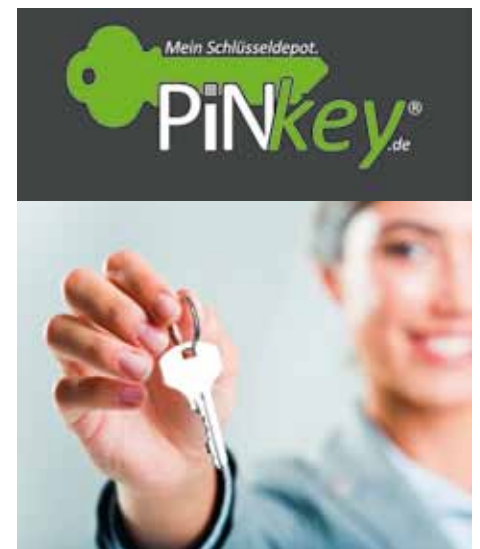
„Durch die Aufbewahrung eines Schlüssels bei dem Schlüsseldepot PiNkey mit seinen erfahrenen Partnern haben unsere Mieter immer einen Ersatzschlüssel parat“, so Edgar Lautenbach, technischer Vorstand der AWG „Eisenach“ eG. „Entscheidend ist für uns als Wohnungsgenossenschaft, dass wir unseren Mietern durch die externe Schlüsseleinlagerung eine Möglichkeit bieten, ihren Ersatzschlüssel sicher einzulagern und sie uns im Havariefall schnell einen Schlüssel zukommen lassen können. Dies ist besonders wichtig, wenn die Mieter im Urlaub sind.“ Kam es bisher zu Havarien und ein Ersatzschlüssel stand nicht zur Verfügung, musste die Wohnungstür von einem Schlüsseldienst geöffnet werden.

Beim Abschluss des Mietvertrages weisen die Mitarbeiter der AWG auf die Pflicht des Mieters hin, einen Ansprechpartner zu

nennen, bei dem ein „schnell erreichbarer“ Ersatzschlüssel deponiert ist. Alternativ wird die Einlagerung eines Zweitschlüssels bei dem Schlüsseldepot PiNkey angeboten. „Die Mieter reagieren positiv auf das neue Serviceangebot, denn sie profitieren ebenso von dem eingelagerten Schlüssel“, erklärt Lautenbach. Neben den neuen wurden auch alle anderen Mieter auf die Möglichkeit der Ersatzschlüsselaufbewahrung hingewiesen, dabei erhielt die Genossenschaft Unterstützung durch das Schlüsseldepot PiNkey.

Mit der Einlagerung eines Ersatzschlüssels können sich die Mieter der AWG „Eisenach“ eG auf den schnellen Service von PiNkey verlassen. Ist der Schlüssel unauffindbar oder hat sich der Mieter ausgesperrt, sind die Service-Mitarbeiter von PiNkey jederzeit erreichbar. Telefonisch werden die persönlichen Daten und ein vereinbartes Passwort abgeglichen sowie ein Treffpunkt und ein Übergabepasswort vereinbart. Innerhalb der nächsten 40 Minuten wird der Ersatzschlüssel vom PiNkey-Auslieferungspartner gebracht.

Auf die Sicherheit der Schlüsseleinlagerung und den Datenschutz wird bei PiNkey besonderer Wert gelegt: Die Schlüssel werden anonym in Spezialtresoren eingelagert, die rund um die Uhr bewacht werden. Die Privatsphäre des Mieters bleibt bei der Lieferung an den Vermieter zu jeder Zeit gewährleistet. Der Vermieter erhält den Ersatzschlüssel ausschließlich, wenn der Mieter den Schlüssel anfordert und ihm ein Übergabepasswort mitteilt. So wird sichergestellt, dass der Vermieter nur im Notfall und nur mit Zustimmung



des Mieters Zugang zur Wohnung erhält. Im Monat kostet die Einlagerung eines Schlüssels bei PiNkey 2,49 Euro; für die Auslieferung des Schlüssels im Bedarfsfall werden 15,00 Euro berechnet (alle Preise inkl. 19 % MwSt.).

Die AWG „Eisenach“ eG verwaltet einen genossenschaftlichen Bestand von 2.905 Wohnungen in Eisenach, Kreuzburg, Ifta und Mihla. Außerdem werden 350 Wohnungen in Wohneigentumsanlagen und 449 Wohnungen in Fremdverwaltung für Dritte verwaltet. Die Genossenschaft zählt 3.118 Mitglieder. Weitere Informationen unter www.awg-eisenach.de.

Die PiNkey AG hat ihren Hauptsitz im thüringischen Oberweißbach. Sie agiert bundesweit und bietet mit ihren 70 regionalen Partnern die Schlüsseleinlagerung in über 540 Städten an. Weitere Informationen unter www.pinkey.de.

Allgemeine Wohnungsbau-
genossenschaft „Eisenach“ eG,
PiNkey AG

GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Thüringer Denkmalschutzpreis ausgezeichnet

Die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Glück-Auf-Weg 2-8 und 3-11 und der Egon-Erwin-Kisch-Straße 4-12 am Bieblacher Hang überzeugte die Jury

Die GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält am 30.06.2011 in der Erfurter Thomaskirche den Thüringer Denkmalschutzpreis für die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Glück-Auf-Weg 2-8 und 3-11 und Egon-Erwin-Kisch-Straße 4-12 am Bieblacher Hang.

Insgesamt verfügt das Unternehmen über 7.600 Wohn- und Gewerberäume in Gera, davon befinden sich rund 2.000 Wohnungen im Denkmalensemble Bieblacher Hang. Seit 1998 steht der Bieblacher Hang als bauliche Gesamtanlage einschließlich aller Park- und Grünflächen unter Denkmalschutz. Dieser Status und die dringend erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten machten ein abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten erforderlich, um die gestalterische Einheit des Gebietes zu sichern. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2000 vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bindende Leitlinien für den denkmalgerechten Umgang mit dem Ensemble „Bieblacher Hang“ erarbeitet, die sicherstellen sollen, dass das Gebiet als bauliche Gesamtanlage auch in Zukunft in seinem variantenreichen Bautypus erhalten bleibt. Das bedeutet, bauzeitliche Details zu bewahren oder zu reparieren und sowohl Abrisse als auch weitere Verdichtungen durch Neubauten zu vermeiden. Die Grünbereiche sind in ihrer überlieferten Form zu erhalten. Die Gestaltungsprinzipien sind zu beachten, vor allem aber soll der parkähnliche Gesamteindruck erhalten werden.

Das Ensemble war damals hauptsächlich für die Versorgung der Beschäftigten der SDAG Wismut vorgesehen. Hierbei handelte es sich um ein privilegiertes Vorhaben unter Federführung eines eigens dafür ins Leben gerufenen „Sonderaufbaustabes Erzbergbau“. Bis Ende der 1980er Jahre entstanden 2.275 Wohnungen in 3-, 4-, 5-, 6- und 10-geschossigen Wohngebäuden sowie alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, Verkaufseinrichtungen und eine Poliklinik. Das städtebauliche Konzept sorgte, gemessen an den Standards der damaligen Zeit, für hohen Wohnkom-



E.-E.-Kisch-Straße und Glück-Auf-Weg nach der Sanierung

fort, Beheizungen des gesamten Wohngebietes mit Fernheizsystem und Ausstattung der Wohnungen mit Bädern. Anfängen von der Ziegelgroßblockbauweise in den 1950er und 1960er Jahren, über die in Beton ausgeführten 2 Mp-Streifenbauweise (Typ Magdeburg) in den 1970er Jahren bis hin zur Großplattenbauweise (WBS 70) Ende der 1980er Jahre zeigen unterschiedliche Wohnbauvarianten im Gebiet die damaligen Bautechnologien.

In Gera ist auf diese Weise – einzigartig in Thüringen – die Entwicklung des Wohnungsbaus der DDR von den 50er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts praktisch dokumentiert. Daraus ergab sich die konzeptionelle und planerische Aufgabe, dieses bau- und kulturhistorische Zeugnis zu bewahren, indem bei allen baulichen Vorhaben zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität auf den Charakter des Gesamtensembles Rücksicht genommen wird. Auf Grund seiner günstigen Lage und der Großzügigkeit des Wohnumfeldes ist der Bieblacher Hang ein beliebtes und nachgefragtes Wohngebiet. Dies gilt es durch nachhaltige Sanierungsmaßnahmen für die bereits hier wohnenden Mieter lebens- und lebenswert zu erhalten sowie für den Zuzug jüngerer Menschen attraktiv zu machen.

Die „Entwicklungskonzeption Wohnen“ der Otto-Dix-Stadt Gera gibt wichtige

Orientierungen und Rahmenbedingungen für eine langfristig stabile Perspektive vor. Seit 1990 fanden Teilsanierungen in einzelnen Gebäudegruppen statt. Bei der umfangreichen Sanierung der beiden Straßenzüge E.-E.-Kisch-Straße und Glück-Auf-Weg waren ein komplexes Herangehen und die Berücksichtigung von Mieterwünschen gefragt.

In Vorbereitung dessen erhielten zwei Architekturbüros die gleiche Aufgabenstellung und übernahmen mit sehr viel Liebe zum Detail die Planung. Dabei wurden unter besonderer Beachtung der Zielstellungen der GWB das methodische Vorgehen mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Ergänzend zur komplexen und energetischen Sanierung ist nun jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet, der dem Gestaltbild der Entstehungszeit entspricht und sich sehr gut einfügt. Durch restauratorische Befunduntersuchungen konnte die ursprüngliche Gestaltung nachempfunden werden.

Geschäftsführer Ralf Schekira nahm die Nachricht über den Erhalt des Denkmalschutzpreises mit großer Freude auf: „Diese Auszeichnung spiegelt wider, dass Engagement und Aufwand zur Erhaltung dieser prägenden Baukultur der Stadt Gera Anerkennung finden. Allerdings war das kein einfacher Prozess. Während zunächst die denkmalpflegerischen Leitlinien, z.B. keine Balkonbauten und Vollwärmeschutzmaßnahmen

zuließen, konnte man sich im Ergebnis kritischer und konstruktiver Verhandlungen dazu verständigen, den denkmalpflegerischen und unternehmerischen Ansprüchen gerecht zu werden“.

Im Bereich der Wohnbauten im Glück-Auf-Weg und in der Egon-Erwin-Kisch-Straße wurde von Beginn der Planungsphase 2005

bis zur Fertigstellung 2009 mit großer Sorgfalt und Sensibilität die Erhaltung und Wiederentdeckung eines möglichst authentischen Zustandes dieser Zeitepoche verfolgt. Die denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung am Bioblacher Hang fortzusetzen und den Erfordernissen der demografischen Entwicklung Rechnung tragenden Wohnkomfort zu

schaffen, gehören zu den unternehmerischen Zielstellungen der GWB „Elstertal“.

Heidi Prüfer
Öffentlichkeitsarbeit
GWB „Elstertal“ Geraer
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Innerstädtischer Schandfleck verschwindet!

Nach fünf Jahren intensiver Vorbereitung wurde am 12.05.2011 im Zentrum von Arnstadt der Grundstein für eine moderne Wohnbebauung gelegt. Damit wird das Ende des größten innerstädtischen Schandflecks der Kreisstadt besiegelt. Wegen dieser historischen Bedeutung ließ es sich auch der Thüringer Bauminister Christian Carius (CDU) nicht nehmen, an der Grundsteinlegung teilzunehmen. Minister Carius begrüßte das Vorhaben und würdigte den Entschluss der VWG Arnstadt, in der Innenstadt 35 Wohnungen zu bauen. Er bezeichnete dies als einen für die VWG „historischen Moment“, weil es für die Genossenschaft die erste geförderte Grundsteinlegung nach der politischen Wende ist.

Im Arnstädter Quartier „Obere Weiße“ werden 6,5 Millionen Euro investiert. Der Baustandort ist nicht ganz einfach. Hochstehendes Grundwasser und schlechte Bodenverhältnisse machen eine Ramm-pfahlgründung bis zu 11 m Tiefe notwendig. Die Fassadengestaltung ist sehr aufwendig. Das Gebäude steht im Sanierungsgebiet mit teilweisem Denkmalensemble. Für die sogenannten nicht rentierlichen Kosten erhält die VWG Arnstadt 1,8 Millionen Euro Städtebaufördermittel. Diesen nicht rückzahlenden Zuschuss teilen sich zu je einem Drittel Bund, Land und Stadt. Der erste Beigeordnete der Stadt Arnstadt, Ulrich Böttcher, erläuterte, dass zwischen der Genossenschaft und der Stadt im Februar 2011 ein entsprechender städtebaulicher Vertrag unterzeichnet worden ist.

Detlef Lüdicke als technischer Vorstand der VWG stellte die Baumaßnahme vor. Es wird ein zukunftsorientierter Bau, überwiegend barrierefrei mit Fußbodenheizung, Balkonen, Erkern und Fahrstuhl. Für die 35 Wohnungen (BT 1 – 30 Wohnungen, BT 2 – 5 Wohnungen) stehen 39 Stellplätze, davon 20 überdacht, zur Verfügung. Wegen des hohen Grundwasserspiegels wurde kein Keller vorgesehen. Sämtliche Nebenräume,



Feierliche Grundsteinlegung durch Peter Bauer, Detlef Lüdicke, Mario Höroid, Dietmar Winkelmann, Ulrich Böttcher und Christian Carius (v.l.n.r.)

Technikräume und auch Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss. Für die Gewerbefläche von ca. 230 m² interessiert sich eine Logopädie.

Um die Heizkosten möglichst niedrig zu halten, werden eine Pelletheizung in Verbindung mit einer Solarthermischen Anlage und eine Luft/Luftwärmepumpe installiert. Die Kennwerte der EnEV werden damit noch deutlich verbessert. Der Primärenergiebedarf beträgt 34 und 36 Kwh/m².a. Das Gebäude, so sagte Detlef Lüdicke, besteht überwiegend aus schweren Baustoffen. Beton, Kalksandstein und Zimmertrennwände aus Gipsdielen sowie die verwendete 3-fach Verglasung werden einem modernen Schallschutz Rechnung tragen. Die VWG Prokuristin, Simone Schöne, erklärte, dass es schon jetzt mehr Nachfragen an Wohnungen gibt, als vorhanden sind.

Der Thüringer Bauminister Christian Carius vollzog den feierlichen Akt der Grundsteinlegung gemeinsam mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden der VWG, Peter Bauer, den Vorständen der Genossenschaft, Mario

Höroid und Detlef Lüdicke, dem Vizebürgermeister, Ulrich Böttcher, sowie dem Architekten Dietmar Winkelmann.

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 e.G.



**Erinnerung an einen festlichen Moment
Fotos: Thüringer Allgemeine**

90 Jahre WbG „Gut Heim“ eG, Erfurt



Blick in den Hof in der Biereyestraße

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG kann auf eine lange Tradition zurückblicken. Am 08.04.1921 erfolgte die Gründung der Gemeinnützigen Siedlungsbau- und Wohnungsfürsorgegenossenschaft des Erfurter Mietervereins mit 102 Mitgliedern, die aus allen Bevölkerungsschichten stammten. Ihr Ziel war es, die Wohnungsnot zu bekämpfen. Zunächst verhinderte die Inflation den geplanten Wohnungsbau. Im September 1925 konnte dann endlich der erste Grundstein gelegt werden. Es sollten noch eine Reihe weiterer folgen. Die ersten Wohnungen in der Häblerstraße und am Hirnzigenweg konnten 1926/27 bezogen werden. 1927 wurde die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein eingestellt und die Genossenschaft in Gemeinnützige Baugenossenschaft „Gut Heim“ e.G.m.b.H. in Erfurt umbenannt. Bis 1936 wurde der Bestand durch Neubau und Ankauf auf 61 Häuser mit 329 Wohnungen erweitert.

Durch den Krieg kam die Bautätigkeit völlig zum Erliegen. Auch wurden die Gebäude in der Biereye-, Pestalozzi- und Reinhallerstraße durch Bombenangriffe schwer getroffen. Dank des Einsatzes vieler Mitglieder der Genossenschaft konnten die Schäden in anstrengender Arbeit und unter Einsatz von erheblichen Mitteln beseitigt werden. 1950/1951 konnte endlich auch der Wohnungsneubau fortgesetzt werden. Das Jahr 1957 brachte mit der Verordnung über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften viele Veränderungen. Finanziellen Vergünstigungen stand die Angleichung des Musterstatuts an das der Arbeiterwohnungsbaugenossen-

schaften gegenüber. In dieser Zeit benannte sich die Genossenschaft in Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ um. In den Jahren 1957 bis 1961 wurde der Wohnungsneubau fortgesetzt. Ende des Jahres 1961 waren 74 Häuser mit 455 Wohnungen, die auch heute noch im Bestand der Genossenschaft sind, deren Eigentum.

Aufgrund der Knappheit der finanziellen Mittel und fehlenden Baumaterials konnte nur wenig für die Instandhaltung der Häuser getan werden, sodass erst nach der Wende der Sanierungsstau abgetragen werden konnte. Zunächst galt es aber die Grundbücher zu bereinigen. Längst getilgte Schulden fanden sich noch darin. Erst danach, im Jahr 1993, konnten Kredite aufgenommen werden, sodass umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten erfolgen konnten. In alle Wohnungen wurden moderne Fenster eingebaut und bestehende Mängel beseitigt. Des Weiteren erfolgte eine Ausstattung mit Gas-Etagenheizungen. Von 2002 bis 2005 schloss sich dann die umfassende Sanierung im Wohngebiet Biereye-, Pestalozzi- und Reinhallerstraße an. Es entstand ein Schmuckstück.

Wirtschaftlich ist die Genossenschaft gut aufgestellt. Konnten in der Vergangenheit die Herausforderungen erfolgreich gemeistert werden, so wird nun der Blick auf die Zukunft gerichtet. Ein selbstbestimmtes Leben im Alter in den eigenen vier Wänden wird immer häufiger auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt. Deshalb hat sich die Genossenschaft zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt entschlossen, eine Schule zu einer altengerechten Wohnanlage umzubauen. Es sollen 25 altersgerechte



Wohnungen in der Reinhallerstraße



Mietergärten im Muldenweg

Wohnungen entstehen. Die Ausweitung des Geschäftsbetriebes auf seniorenrechtliche Wohnungen ergänzt dann die Angebotspalette der Genossenschaft. Die Ausrichtung des Unternehmens auf ein nachhaltiges, langfristiges Geschäftsmodell – eine maßvolle, aber stetige Rendite und die Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards durch laufende Modernisierung und Instandhaltung – hat sich bewährt und wird weiter fortgeführt.

*Uta Pirl,
Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, Erfurt*

Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ trifft sich in Jena

Auf Einladung der jenawohnen GmbH trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ am 04.05.2011 in der Villa Rosenthal in Jena. Das Treffen stand unter dem Motto „Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen“. Einleitend stellte Axel Koch, Prokurist jenawohnen GmbH und Geschäftsführer wohndienstjena GmbH, die Stadt Jena und das Unternehmen vor. 94 % der Anteile an der jenawohnen GmbH werden durch die Stadtwerke Jena-Pößneck und 6 % durch die kommunale Immobilien Jena gehalten. Vier Säulen bestimmen die Tätigkeit des Unternehmens:

- wirtschaftlich erfolgreich agieren
- Erhöhung der Wohnqualität
- kundenfreundlicher Dienstleister
- sozial-kulturelles Engagement

Im Zusammenhang mit dem sozialen Engagement von Wohnungsunternehmen spielen auch Fragen der Betreuung und des Betreuungsrechts eine wichtige Rolle. Als Referent zu diesem Themenkomplex konnte Wolfgang Heck, Richter und stellvertretender Direktor des Amtsgerichtes Eisenach, gewonnen werden. Er ging zunächst auf die Grundzüge des Betreuungsrechts ein. Dieses ist vom Spannungsverhältnis zwischen Fürsorge und Entmachtung volljähriger Personen geprägt. Der Staat kann unter besonderen Umständen die Freiheit des Einzelnen einschränken. Im Unterschied zur Entmündigung wird bei der Betreuung die Freiheit nur partiell in Be-

zug auf bestimmte Geschäftsbereiche eingeschränkt, nie komplett.

Es schloss sich ein Beitrag von Antje David, Leiterin Sozialmanagement jenawohnen GmbH, über das Sozialmanagement in ihrem Unternehmen an. Dieser Bereich ist als Stabstelle unmittelbar dem Geschäftsführer zugeordnet. Bereits 1994 wurde das Sozialmanagement mit der Anstellung einer Sozialarbeiterin eingeführt. Besondere Projekte sind der „Wohnschirm“ und der „Copa Courage“. Ersterer wurde im Jahr 2008 als eine schnelle Hilfe im richtigen Moment initiiert. Mieter können dort Anträge auf finanzielle Unterstützung in Notsituationen stellen. In Zusammenarbeit mit Sportvereinen wird im Sommer ein Sommersportangebot für Kinder und Jugendliche organisiert. Es handelt sich um ein Projekt auf Gegenseitigkeit. Vor zwei Jahren wurde ein Preis für Zivilcourage gestiftet. Voriges Jahr wurde in diesem Zusammenhang erstmals unter dem Titel „Copa Courage“ ein Streetsoccerturnier durchgeführt. In der Mittagspause, die sich über zwei Stunden erstreckte, fand eine Diskussionsrunde zum Thema „Diskriminierung“ statt. Fast alle Jugendlichen nahmen an dieser teil. Des Weiteren hat jenawohnen Stipendien, z.B. für private Schulen, ausgelobt.

Den Abschluss des Besuches in Jena bildete eine Besichtigung der Villa Rosenthal unter Führung von Eleonore Tonndorf, Prokuristin jenawohnen GmbH. Sie ging zunächst kurz auf die Geschichte der Villa ein. 1891

ließen sich Eduard und Clara Rosenthal eine geräumige Villa in der Nähe der damaligen Brauerei in der Kahlaischen Straße erbauen. Das Haus im gründerzeitlichen Stil wurde schnell zu einem kulturellen Treffpunkt in Jena. Eduard Rosenthal vermachte 1928 die Villa testamentarisch der Stadtgemeinde Jena. Nach der Wende hat die Stadt Jena die Villa der jenawohnen GmbH übereignet, um die Sanierung zu ermöglichen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch JenaKultur. Heute ist die Villa Rosenthal ein Ort für kleine und besondere Veranstaltungen. Sie kann für Seminare, Tagungen, Vorträge, Präsentationen und Festlichkeiten gemietet werden. Im 1. Obergeschoss sind eine Dauerausstellung zur Geschichte der Villa sowie wechselnde Kunstausstellungen untergebracht. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei kleine Wohnungen, die an Stipendiaten der FSU Jena aus den Bereichen Literatur und Kunst vergeben werden.

Das Treffen in Jena war abwechslungsreich und interessant. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ danken den Kolleginnen und Kollegen der jenawohnen GmbH für den freundlichen Empfang und die vielfältigen Informationen zum Wohnen und Leben in Jena sowie zur jenawohnen GmbH.

*Iris Richardt, vtw.
Sekretär der Arbeitsgemeinschaft*



Beratung der Arbeitsgemeinschaft in der Villa Rosenthal



Besichtigung der Villa und des Außengeländes mit Frau Tonndorf (ganz rechts)

Frühlingsfest bei der AWG "Rennsteig" in Suhl



Tombola für Alt und Jung

Bereits die Premiere des Frühlingsfestes im Vorjahr war ein voller Erfolg, sodass die Wiederholung dieses Events, veranstaltet vom Verein „Nachbarn am Rennsteig“ e.V. gemeinsam mit der AWG "Rennsteig" eG, in diesem Jahr keine Frage war. Die Grundidee des Frühlingsfestes entspricht der Idee des Vereins, die Nachbarschaftsbeziehungen neu zu beleben. Bedingt durch den demografischen Wandel ist das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieter teilweise auf der Strecke geblieben. Hier möchte der Verein aktiv ansetzen, Freude und Spaß vermitteln, Menschen zusammenführen, Nachbarschaftshilfe wieder ein Stück selbstverständlich machen.

Bei frühlingshaften Temperaturen herrschte am 21.05.2011 ein reges Treiben rund um die Geschäftsstelle der AWG

"Rennsteig" in der Suhler Friedrich-König-Straße 11. Auf Alt und Jung wartete ein buntes Programm. So konnten Mitglieder kostenlos einen Stand beim Familienflohmarkt betreiben und hierdurch ihr Taschengeld aufbessern. Am hauseigenen Glücksrad warteten tolle Preise auf die Gewinner. Eine Mal-, Bastel- und Quizstrecke für das jüngere Publikum rundete das Angebot ab. Die Kids konnten nach Herzenslust malen, kreativ basteln und an einem Märchenquiz teilnehmen. Natürlich gab es auch hier Preise. Ein besonderes Highlight war die Aktion „Druck dir dein T-Shirt“. Unter Anleitung konnte jedes Kind ein T-Shirt in seiner Lieblingsfarbe mit dem Motiv des Vereins bedrucken. An einem weiteren Stand hatten die Besucher die Gelegenheit, einen Seidenschal mit ei-



Druck dir dein T-Shirt

gener Farbgebung zu gestalten.

Für das leibliche Wohl war bestens gesorgt. Neben der traditionellen Thüringer Bratwurst und dem Rostbrätl konnten die Besucher sich auch Kaffee und Kuchen sowie eine reiche Auswahl an Getränken schmecken lassen. Musikalisch umrahmt wurde die ganze Veranstaltung mit flotten Rhythmen für Alt und Jung aus der Konserve.

Besucher und Veranstalter waren sich am Ende einig – ein rundum gelungenes Fest für Nachbarn am Rennsteig!

*Carmen Dürr, Assistentin des Vorstandes,
AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG, Suhl*

Mitteldeutscher Arbeitskreis „Rating und neue Finanzierungsmodelle“ zu Gast in Magdeburg

Auf Einladung der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises am 29.03.2011 in Magdeburg. Herr Riecke, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., hieß die Anwesenden im Namen beider Verbände willkommen.

Ein Schwerpunktthema der Beratung war die Adressenrisikosteuerung in der Stadt-

sparkasse Magdeburg. Hierzu sprachen Jens Eckhardt, Vorstand der Stadtparkasse Magdeburg, und Frank Heilig, Risikocontrolling. Zum Geschäftsmodell der Sparkasse gehört auch, Risiken einzugehen, denn ohne Risiko ist kein Ertrag zu erzielen. Ausführlich wurde auf den Risikobegriff, die Risikokategorien und das Risikohandbuch eingegangen. Angestrebt wird eine breite Streuung der Kredite über die Branchen. In der Regel erfolgt ei-

ne Limitierung auf 5 % Anteil je Branche. In Bezug auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wird hier eine Ausnahme gemacht, zum einen liegen entsprechende Sicherheiten vor, zum anderen streben die Wohnungsunternehmen aber auch danach, sich zu entschulden. Eine weitere Vorgabe ist, dass mindestens 80 % der Kredite die Ratingklassen 1 – 9 einzuhalten haben. Neben der Limitierung nach Ratingklassen gibt es auch eine Limitierung



Beratung des Arbeitskreises in Magdeburg

nach Größenklassen. Um größere Volumina abzudecken, erfolgt in der Regel die Gründung eines Bankenkonsortiums. Damit wird das Risiko auf mehrere Schultern verteilt und auf ein quotales Risiko verringert.

Die rechtlichen Grundlagen des Insolvenzplanverfahrens als neues Sanierungsinstrument sowie dessen Durchführung stellte RA Tilo Kolb, Fachanwalt für Insolvenzrecht Schultze Braun Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, dar. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht erfolgte im Vorfeld einer Insolvenz eine strategische Fehlentscheidung, die zu einer Kri-

se, die einen Mangel an Liquidität und später die bilanzielle Überschuldung nach sich zieht, führte.

Zunächst gilt es, die Krise zu erkennen und die entsprechenden Reaktionen zu definieren. Wichtigste strategische Entscheidung ist, ob eine Sanierung zur Insolvenzvermeidung oder eine Sanierung im Insolvenzverfahren erfolgen sollte. Eine Insolvenzvermeidung ist noch keine Sanierung.

Ziel des Insolvenzplanverfahrens ist der Erhalt der Gesellschaft bzw. der Genossenschaft. Ohne Insolvenzplan kann eine

Genossenschaft auch keinen Fortsetzungsbeschluss fassen. Vom Insolvenzplan bis zum Beginn der Insolvenz vergehen, wenn das Verfahren bereits gut vorbereitet wurde, ca. vier Monate. Ein normales Insolvenzverfahren erstreckt sich in der Regel über rund zwei Jahre. Ein Insolvenzplan setzt aber auch voraus, dass man sehr früh damit beginnt, sich Gedanken darüber zu machen. Im Gegensatz dazu besteht bei einem Fremdantrag zur Insolvenz, z.B. über das Finanzamt oder die Krankenkasse, kaum mehr eine Chance für ein Insolvenzplanverfahren.

In der Phase der Aufstellung eines Sanierungsplanes könnte es interessant sein, auch einen Insolvenzspezialisten hinzu zu ziehen und die Möglichkeit eines Insolvenzplanes als neues Sanierungsinstrument zu prüfen. Dies dient einmal zur Chancen-/Risikenabwägung und könnte eine Verhandlungsoption bei den Verhandlungen mit Banken und anderen Beteiligten sein. (Insolvenzplanverfahren für Unternehmen <http://www.schubra.de/downloads/broschueren/0032.pdf>)

Der Beratung schloss sich eine geführte Besichtigung des Magdeburger Doms an, die Einblicke in die wechselvolle Geschichte der Stadt Magdeburg gab.

Iris Richardt,

Referentin Betriebswirtschaft, vtw.

Neue Wege der Zusammenarbeit

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KOWO) intensiviert die Geschäftsbeziehungen mit der Bsys Mitteldeutsche Beratungs- und Systemhaus GmbH (Bsys), dem IT-Unternehmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe

Die Geschäftsführer der KoWo, Friedrich Hermann, und der Bsys, Dr. Thomas Wachsmuth, gaben am 31.05.2011 den Startschuss für ein neues gemeinsames Vorhaben. Ab sofort wird die Kommunale Wohnungsgesellschaft ihren gesamten IT-Bereich durch die Stadtwerketochter betreuen lassen und die vorhandene IT-Technik der KoWo auf eine neue Basis stellen.

Die Bsys bietet in ihrem Produktportfolio neben IT-Beratung auch erfolgreich Betriebs- und Hostingleistungen an. Nachdem die Bsys die SAP-Beratung und das Hosting bereits mehrere Jahre erfolgreich für das kommunale Wohnungsunternehmen be-



v.l.n.r. KoWo Geschäftsführer Friedrich Hermann, Bsys Geschäftsführer Dr. Thomas Wachsmuth

treut, übergibt nun die KoWo alle restlichen IT-Leistungen mit dieser Unterschrift in die Hände der Bsys.

Im Rahmen von IT-Dienstleistungen hat die Bsys Kunden in ganz Deutschland und bietet eine Vielzahl von Lösungen, insbesondere für die Branchen der Versorgungs- und Wohnungswirtschaft an. Seit sechs Jahren arbeiten KoWo und Bsys eng zusammen. Gemeinsam haben sie die Softwarelösung SAP für das Wohnungsunternehmen umgesetzt.

„Wir sind ein modernes und effizientes Wohnungsunternehmen und haben großes Interesse an einer innovativen und nachhaltigen SAP-IT-Lösung sowie modernster IT-Infrastruktur in der Wohnungswirtschaft“, so der KoWo-Geschäftsführer, Friedrich Hermann.

Beide Unternehmen befinden sich stetig im Informationsaustausch und schaffen damit beste Voraussetzungen für die strategische Weiterentwicklung in dem be-

treffenden Bereich. Durch die Fachkompetenz beider Unternehmen entstehen Synergien, die allen Kunden in diesem Bereich zu Gute kommen. Neue Impulse zu geben, diese zu realisieren und damit neue Geschäftsfelder zu erschließen, ist ein strategisches Ziel dieser Zusammenarbeit.

*Cornelia K. Schönherr
Marketing, KoWo – Kommunale
Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt*

WbG „Erfurt“ eG feiert Richtfest

www.gruenes-wohnen-erfurt.de



Kurz vor der Fertigstellung: die Häuser der Christian-Kittel-Straße

Natürlich war es auch für die Bauleute ein besonderer Tag, als am Freitag, dem 6. Mai 2011 die Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG Richtfest für ihre 5 Stadtvillen in der Erfurter Christian-Kittel-Straße und Melchendorfer Straße feierte.

Ein harter Winter hatte ihnen einiges abverlangt und Zeitpläne durcheinander gebracht und so waren Bauherr und Bauausführende sehr froh, dass im Frühjahr der Verzögerung erheblich reduziert werden konnte. Noch mehr freuten sich die vielen anwesenden neuen Mieter und Eigentümer, die die Möglichkeit zur ersten Besichtigungsrunde sehr gern wahrgenommen haben. Bot sich doch die Gelegenheit, schon einmal Maße zu nehmen

und sich die verschiedenen Ausstattungslinien anzuschauen, die an diesem Tag Mietern und Interessenten präsentiert wurden.

Vermieter sowie Bauleitung waren vor Ort, beantworteten fachgerecht alle Fragen und gaben den Bewohnern einen ersten Eindruck von ihrem zukünftigen Zuhause.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG hat die neuen Wohnungen auch ihren Genossenschaffern angeboten, im Ergebnis dessen, hat sich eine Reihe von Mitgliedern für eine hochmoderne und barrierefreie Wohnung entschieden. Alle anderen neuen Bewohner haben – inspiriert durch Bauschild, Internet und Baugeschehen an dem attraktiven Standort im Erfurter Süden



(v.l.) Herr RA Michael Hiemann, Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG; Herr Thoralf Heise, Oberbauleiter der BBP; Herr Egbert Kaiser, Bauleiter Haustechnik; Herr Matthias Kittel, Vorstand Technik der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG; Frau Andrea Köppen, Architektin der BBP; Frau Petra Brunke, Vorstand Finanzen der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG; Herr Dirk Silber, Polier, Gesellschaftsbau Buttstädt; Herr Ingo Mlejnek, Beigeordneter, Dezernat Bau und Verkehr der Stadtverwaltung Erfurt

– den Kontakt zur Genossenschaft gesucht. Dass am Tage des Richtfestes nur noch eine Wohnung ohne Interessenten war, spricht für das Konzept der Genossenschaft. Beispielsweise wurde bei der Planung des Bauvorhabens besonderer Wert auf energiebewusstes und umweltgerechtes Bauen gelegt. Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt mittels Wärmepumpen unter Nutzung von Erdwärme.

Nicht zuletzt überzeugte viele Interessenten auch die attraktive Lage mit Straßenbahnbindung und grünem Wohnumfeld.

*Wolfgang Klaus, WA Kleine Archel
Uwe Walzog, WbG „Erfurt“ eG; Handlungs-
bevollmächtigter Marketing/Vermietung*

Recyclingpapier – warum eigentlich nicht?

Wussten Sie, dass das Jahr 2011 von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Wälder erklärt wurde? Die Absicht ist, das Bewusstsein der Menschen und ihr Wissen um die Erhaltung aller Arten von Wäldern zum Nutzen heutiger und künftiger Generationen zu fördern. Eine nachhaltige Waldbewirtschaftung ist ein wichtiger Faktor im Kampf gegen die Armut in weiten Teilen der Welt. Die biologische Vielfalt wird durch das Abholzen tropischer Regenwälder jeden Tag ein Stückchen ärmer.

Unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten Christian Wulf und getragen von dem Motto „Entdecken Sie unser Waldkulturerbe“ gibt es viele Möglichkeiten zum Mitmachen. Die Initiative Pro Recyclingpapier ruft dazu auf, mit der Umstellung auf Recyclingpapier einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt sowie zum Klima- und Ressourcenschutz zu leisten. Unternehmen, die sich beteiligen, werden Teil einer nationalen Nachhaltigkeitsinitiative.

Die Entscheidung des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., zukünftig verstärkt Recyclingpapier einzusetzen, ist bereits vor dem Bekanntwerden dieser Kampagne getroffen und – wie sich jetzt zeigt – von weiteren Unternehmen und Verwaltungen ebenso entschieden worden.

In einigen Unternehmen gibt es noch einen Vorbehalt gegenüber der Verwendung

von Recyclingpapier. Die Druckqualität ist schlecht, das Papier ist grau, in der Büroanwendung gibt es Probleme beim Durchlauf und die Garantie der Kopierer oder Drucker wird nicht mehr gewährleistet. Das sind Argumente, die wir auch von unseren Kunden gehört haben. Es ist möglich, dass dies vor Jahren noch so war, aber seitens der Papierlieferanten und der Hersteller der Hardware gibt es keine Bedenken für den Einsatz. Unsere Agentur verwendet seit einigen Jahren ausschließlich Recyclingpapier für die Büroarbeit und seit diesem Jahr auch über 50 Prozent im Druckbereich. Getragen wird dies von unseren Kunden, denn das sparsame Nutzen von Ressourcen und das Streben um Nachhaltigkeit ist von vielen Unternehmen und Verwaltungen gelebte Firmenphilosophie.

Häufig irritiert die Vielfalt der Umweltsiegel den potentiellen Nutzer. Sowohl für den Bürobereich als auch den Druck gibt es den „Blauen Engel“. Das Papier ist zu 100 Prozent aus reinem Altpapier und ist in seinen qualitativen Eigenschaften dem Frischfaserpapier gleichwertig. Der Energieverbrauch für die Herstellung ist erheblich geringer. Glänzendes Bilderdruckpapier mit dem „Blauen Engel“ gibt es nicht. Hochglanzdrucksachen sind vom

Image wohl auch ganz anders anzusiedeln und auch im Inhalt lässt sich sicher kein Bezug zur Nachhaltigkeit vermitteln.



FSC ist ein Siegel der Holzindustrie. Das Label weist Holz- und Faserprodukte aus, die aus verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern stammen und ist von führenden Umweltschutzorganisationen anerkannt.



PEFC ist ein europäisches Siegel und garantiert eine Qualität (ökologisch, ökonomisch und sozial) der Waldbewirtschaftung. Gegenwärtig ist es von den führenden Umweltschutzorganisationen nicht anerkannt.



EU-Umweltzeichen kennzeichnet umweltfreundliche Produkte und Dienstleistungen. Sie werden von unabhängiger Stelle geprüft. Nach Greenpeace sind die Anforderungen relativ gering.



Die Zeitschrift „netzwerkWOHNEN“ und die Drucksachen zur letzten Verbandsveranstaltung sind Beispiele für die Verwendung von Papier, das mit dem „Blauen Engel“ gekennzeichnet ist.

Weitere Informationen und einen Nachhaltigkeitsrechner finden Sie unter „Papiernetz.de“

Wolfgang Klaus
Werbeagentur Kleine Arche GmbH
www.kleinearche.de



Beispielrechnung: für 1.000 Blatt DIN A4

Verbrauch:		Frischfaserpapier
Recyclingpapier	↓	↓
5,6 kg Altpapier		14,9 kg Holz
102,3 l Wasser		260,5 l Wasser
20,9 kWh Energie		53,5 kWh Energie

CO₂-Emission:		Frischfaserpapier
Recyclingpapier	↓	↓
4,4 kg CO ₂		5,3 kg CO ₂

für Büropapier
Quelle: www.papiernetz.de