



**Das „Elektronische Informations- und Servicezentrum“ im vtW. – S. 9**

**Alleenhof Eisenach – Betreutes Wohnen unter AWG-Regie – S. 14/15**

## SEMINARANGEBOTE

der Mitteldeutschen Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.

### S 137/10

#### Mieterwechsel und Schönheitsreparaturen

##### INHALT:

- Kündigung des Mietvertrages
- Ansprüche des Vermieters im Zusammenhang mit der Rückgabe der Mietsache
- Räumung der Wohnung – Kostenfalle Zwangsäumung
- Das aktuelle Top-Thema: Schönheitsreparaturen (Kostensparen durch richtige Vertragsgestaltung)
- Abnahmeprotokoll
- Beweislast
- Verjährung der Ansprüche

**ZIELGRUPPE:** Wohnungswirtschaftler, Bauverantwortliche

**TERMIN:** 28.10.2010, 09:00 Uhr – 16:00 Uhr

**REFERENT:** RA Dr. Axel Schmidt, Erfurt

Teilnehmergebühr:  
für MFA-Mitglieder 180,00 EURO  
für Nichtmitglieder 210,00 EURO

### S 135/10

#### „Änderungen im Arbeits-, Lohnsteuer- und Sozialversicherungsrecht zum 01.01.2011“

##### INHALT:

- Gesetzesvorhaben der Bundesregierung
- Änderungen im Arbeits-, Lohnsteuer und Sozialversicherungsrecht
- Hinweise zum Lohnsteuerrecht
- Änderungen im Arbeitsrecht
- Entwicklungen im Sozialversicherungsrecht
- Betriebliche Altersversorgung
- Beitragsätze, Grenzwerte, Hinzuverdienstgrenzen und Beitragszuschüsse in der Sozialversicherung 2011

**ZIELGRUPPE:** Prokuristen, Sachbearbeiter/Innen und kaufmännische Angestellte

**REFERENT:** Dipl.-Finanzwirt Knut Schattner  
ALS Seminare GmbH, Dreieich-Sprendlingen

**TERMIN:**  
09.11.2010, 09:00 Uhr – 17:00 Uhr

**TEILNEHMERGEBÜHR:**  
für MFA-Mitglieder 300,00 EURO  
für Nichtmitglieder 320,00 EURO

#### 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



**WMS Wohnmedia Service GmbH**

Niederlassung Erfurt  
Tel.: (0361) 3 40 10 -220 · Fax: 3 40 10 -233  
E-Mail: info@vtw.de · www.wms.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

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

**Titelfoto:** Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

**Druck:** Druckhaus Gera GmbH

**Redaktionsleitung:** Iris Richardt | **Redaktionsschluss:** 26.08.2010

**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 Anzeigennehmer 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.

## Auszeichnung mit einer Ehrenurkunde der Verbände

Anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Verbandsrat des vtw. und Verbandsausschuss des ptw. am 25.08.2010 in Erfurt wurde Herr Stefan Keim, Vorstand in der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG, verabschiedet. Er verlässt auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen die Genossenschaft und kann damit nicht mehr für den Verbandsausschuss des ptw. Verantwortung tragen. Als Dank für seine langjährige Tätigkeit in diesem Gremium wurde ihm die „Ehrenurkunde“ der Verbände verliehen.

Wir wünschen Herrn Keim für seine weitere berufliche Zukunft alles Gute.

*Das netzwerkWOHNEN-Team*



Verabschiedung von Stefan Keim

## Auszeichnung mit der „Goldenen Ehrennadel des vtw.“

Wenige Tage vor seinem 60. Geburtstag wurde das langjährige Mitglied des Verbandsrates des vtw. und stv. Vorsitzender dieses Gremiums, Herr Manfred Hölzer, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG, für seine großen Verdienste um die Thüringer Wohnungswirtschaft und die Entwicklung der Verbandsorganisation mit der „Goldenen Ehrennadel des vtw.“ ausgezeichnet.

Wir gratulieren Herrn Hölzer ganz herzlich und wünschen ihm weiterhin alles Gute, Schaffenskraft und persönliches Wohlergehen.

*Das netzwerkWOHNEN-Team*



Übergabe der Ehrennadel an Manfred Hölzer (Mitte)

### netzwerkINFO

Auszeichnung mit einer Ehrenurkunde der Verbände	3
Auszeichnung mit der „Goldenen Ehrennadel des vtw.“	3
Ausgezeichnete Arbeit – „Silberne Ehrennadel des vtw.“ für Vorsitzenden der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.	4
Jürgen Dittmann verabschiedet	4
Der Vorstandsvorsitzende der WbG „Erfurt“ eG geht in den Ruhestand	5
Wir gratulieren	5

### netzwerkSERVICE

Rechtsprechung – kurz gefasst	6
Aktuelle Steuerfragen	7
Neuer Sprecher des Vorstandes der udw.	7
Solarausweis sichert Effizienz von Photovoltaik-Anlagen	8
Das „Elektronische Informations- und Servicezentrum“ im vtw.	9
Neue Ansprechpartnerin für die udw.	9
Wollen Sie es wissen?	10
Schadenregulierung bei Gebäudeschäden	11

### netzwerkFORUM

Spatenstich am 1. Juni 2010 – WbG „Erfurt“ eG baut 5 Stadtvillen im Erfurter Süden	12
Neues Pflegezentrum feierlich übergeben	13
Alleenhof Eisenach – Betreutes Wohnen unter AWG-Regie	14
Mit hoher Wohnqualität in Lusan zu Hause – Der Einfluss der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen auf die Entwicklung von Gera Lusan	15
Zuckertüten und eine Schiffsreise	17
WohnRing AG in neuen Geschäftsräumen	17
Betrifft Rückbau Bohnstedtstraße	18
Team UNION läuft außer Konkurrenz	19
Familienfest Erfurter Genossenschaften	19
WOBAG Saalfeld/Saale mbH in neuen Räumen	20
Großes Interesse an „Wohnung der Zukunft“ – Erstes Neubauvorhaben der WBG „Aufbau“ Gera eG „zur Hälfte“ realisiert	21
Erstes Passiv-Mehrfamilienhaus am Thüringer Markt wird Herbst 2011 von der jenawohnen GmbH fertiggestellt	22
Villa Rosenthal – Tagungsort des Fachausschusses „Sozialmanagement“ des vtw.	23

## Ausgezeichnete Arbeit

„Silberne Ehrennadel des vtw.“ für Vorsitzenden der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.



Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland überreicht im Rahmen der Vertreterversammlung 2010 die „Silberne Ehrennadel des vtw.“ an Dr. Udo Bender.

Im Rahmen der jährlichen Vertreterversammlung als höchstes Versammlungsorgan der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (WBG) standen im Schlossparkhotel Gotha Ende Juni nicht nur Beschlüsse und Bilanzen auf der Tagesordnung. Vorstand und Aufsichtsrat hüteten bis zum Schluss das große Geheimnis um den Ehrengast des Abends. Als überras-

schender Tagesordnungspunkt erhielt Dr. Udo Bender, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft die „Silberne Ehrennadel des vtw.“

Mit dieser Ehrung wurde ihm durch den Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland ein herzlicher Dank für sieben Jahre engagierte Arbeit in der WBG und für die Arbeit im

Verbandsrat des vtw. ausgesprochen. Darüber hinaus würdigte der vtw. die hervorragende Lobbyarbeit Dr. Benders für die Wohnungswirtschaft in Thüringen sowie seinen besonderen Einsatz für die Genossenschaft in Gotha. Die Überraschung war dem Vorstandsvorsitzenden deutlich anzusehen: „Ich gebe zu, es ist das erste Mal, dass mich meine Vorstandskollegen nicht über alles informiert haben!“

Dr. Bender wird die WBG nach nun sieben Jahren Vorstandstätigkeit zum Ende des Jahres satzungsgemäß verlassen. Ein Grund mehr, einmal Danke zu sagen, fanden auch die Kollegen. „Der Vorstandsvorsitzende hat maßgeblich zur positiven Entwicklung der Genossenschaft während der Finanz- und Wirtschaftskrise beigetragen. Unter seiner Leitung konnte der Wohnungsleerstand nicht nur von 31 % auf 4 % reduziert, sondern auch Stadtbild prägende Projekte wie die Modernisierung und der Rückbau der Wohnobjekte in der Bohnstedtstraße sowie der Fritzelsgasse umgesetzt werden,“ erklärt Herr Ruhland. Für letztere erhielt die WBG erst im Januar den deutschen Bauherrenpreis.

*Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G.*

## Jürgen Dittmann verabschiedet

Bis zum 30.06.2010 ist es dem Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Mehlis Struth“ eG in Zella-Mehlis immer wieder gelungen, dieses Ereignis hinauszuschieben. An diesem Tag beendete Jürgen Dittmann seine aktive Tätigkeit in der Wohnungsgenossenschaft. Viele Wegbegleiter aus befreundeten Genossenschaften und Firmen dankten ihm für die zurückliegende gemeinsame Zeit und wünschten ihm für den beginnenden Ruhestand beste Gesundheit, viel Freude und Glück.

Als am 19.10.1996 die Wohnungsgenossenschaft „Mehlis Struth“ eG aus der Taufe gehoben wurde, gehörte der heute 68-Jährige zu den Männern und Frauen der ersten Stunde. Jürgen Dittmann wurde am 01.07.1997 zum Vorstandsvorsitzenden gewählt und war somit plötzlich für ein Wohnungsvermögen verantwortlich, das ihm viele

schlaflose Nächte bereitete. Schließlich mussten Entscheidungen, die zum einen mit einer großen finanziellen Last, zum anderen mit erheblichen Belastungen für die Mieter verbunden waren, getroffen werden. Als Seiteneinsteiger hatte der Diplomingenieur keine Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft, arbeitete sich jedoch intensiv und kurzfristig ein und hatte auch aus heutiger Sicht viele gute und verlässliche Partner.

Ein großer Kraftakt für den Vorstand, alle Mitarbeiter, aber auch für die Mieter, denen Jürgen Dittmann für die Geduld und Unterstützung bei den Sanierungsmaßnahmen dankbar ist, war die umfangreiche Sanierung der Wohngebäude der Genossenschaft. Wenn er heute in „seinem“ Wohngebiet unterwegs ist, erfüllt es ihn mit Stolz zu sehen, was sich aus dem einstigen Betongrau aus DDR-Zeiten über die

Jahre entwickelt hat. „Hier ist etwas entstanden, das sich sehen lassen kann und was die Mieter auch zu würdigen wissen“, freut sich



Beste Wünsche für Jürgen Dittmann

der ehemalige Vorstand, der im Januar vorigen Jahres die Leitung an Regina Christ übergab.

Zukünftig möchte er sich mehr seiner Familie und seinen 5 Enkeln widmen. Mit kleinen Abstrichen: Denn nach wie vor wird der TSV-Sportler bei den Zella-Mehliser Alten Herren kicken und ein bisschen mehr für den Rennsteiglauf trainieren.

*Wohnungsgenossenschaft  
„Mehliser Struth“ eG, Zella-Mehlis*

**Kollegen und Freunde verabschieden Jürgen Dittmann**



## Der Vorstandsvorsitzende der WbG “Erfurt“ eG – Manfred Fraaß – geht in den Ruhestand

Manfred Fraaß begann im Umbruchjahr 1989 mit seiner verantwortungsvollen Tätigkeit als Geschäftsführer für die Genossenschaft. 1991 wurde er mit Petra Brunke zum Vorstand bestellt. Unter seiner Regie als Vorstandsvorsitzender führte er die Genossenschaft nach der Wende in stabiles Fahrwasser und baute ein modernes Wohnungsunternehmen auf. In seiner Arbeit setzte er sich neben der umfassenden Modernisierung des Wohnungsbestandes für die Verwirklichung des firmenprägenden Slogans „Mehr als ein Zuhause“ ein. Die Mitglieder und Mieter waren für ihn die wichtigste Komponente seines Handlungsfeldes für die Genossenschaft. 1998, als in der Landeshauptstadt eine stetig zunehmende Anzahl an Wohnungen leer standen und der Rückbau einsetzte, gab die Genossenschaft mit dem Pilotprojekt „Concierge“ ihrem ersten Großhaus eine für die neuen Bundesländer völlig neue Wohnqualität. Dieses Modell hat sich bewährt und inzwischen wohnen

in ca. 2.000 Wohnungen Genossenschaftsmitglieder und Mieter der Genossenschaft „wie im Hotel“ mit einem umfangreichen Serviceangebot. Manfred Fraaß war an der Entwicklung des Konzepts „Stadtumbau Ost“ maßgeblich beteiligt und hat als Kenner der Materie die Interessen der ostdeutschen Wohnungsunternehmen in der Expertenkommission vertreten. Der GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. würdigte das Engagement von Manfred Fraaß anlässlich seiner Verabschiedung mit einer ehrenden Anerkennungsurkunde.

Am 27.06.2010 wurde Manfred Fraaß im Rahmen des Genossenschaftsfamilienfestes durch den Regionalverbund der drei Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften herzlich verabschiedet. Sein Nachfolger und jetzt Vorstand Technik ist Matthias Kittel.

*Wohnungsbau-Genossenschaft  
“Erfurt“ eG*



**(v. r.) Verbandsdirektor Hans-Joachim Ruhland dankte Manfred Fraaß für die langjährige engagierte Arbeit im Verband und seinen Gremien anlässlich der Vertreterversammlung der WbG “Erfurt“ eG am 24.06.2010 im Wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungszentrum.**



## Wir gratulieren...

**zum 55-jährigen Gründungsjubiläum**

- der Wohnungsgenossenschaft Bischofferode eG

**zum 20-jährigen Gründungsjubiläum**

- der GEWOG GmbH Bad Salzungen
- der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen
- der Wohnungsbau GmbH Sonneberg
- der Stadtrodaer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH, Heiligenstadt
- der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
- der Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH

**zum 15-jährigen Gründungsjubiläum**

- der IGW Immobilien GmbH Waltershausen
- der Ersten Suhler Bewohnergenossenschaft eG

## Rechtsprechung – kurz gefasst

### **Umfang der durch „Räumungsabwendungs-Sicherheitsleistung“ umfassenden Vermietersprüche – Nutzungsentschädigung/Schadenersatz**

Quelle: NZM 12/2010 Seite 438

Nachdem der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug der Mieterin wirksam gekündigt hatte, ist die Mieterin verurteilt worden, die Wohnung geräumt herauszugeben. Der Vermieter hätte nunmehr sofort vollstrecken können. Allerdings hat die Mieterin von ihrem Recht Gebrauch gemacht, gemäß § 711 Satz 1 ZPO die Vollstreckung abzuwenden. Diese Möglichkeit soll den Mieter davor schützen, seine Wohnung zu verlieren. Dieser Schuldnerschutz darf andererseits aber nicht dazu führen, dass der Gläubiger, hier der Vermieter, durch die dann auch nur vorläufige Beschneidung seiner Vollstreckungsmöglichkeiten einen Erfüllungs- und Verzögerungsschaden erleidet. Deshalb ist diese Abwendungsbefugnis des Mieters an die Leistung einer Sicherheit (oder Hinterlegung) durch den Mieter gekoppelt. Dies stellt sich gewissermaßen als Gläubigerschutz dar.

Im vorliegenden Fall hat der Mieter die tatsächliche Räumung erst ein Jahr später durchgeführt. Es ist damit ein Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung für diesen Zeitraum entstanden. Die Mieterin wehrt sich dagegen, dass die Sicherheitsleistung in Höhe von 8.800 Euro, die beim Amtsgericht hinterlegt wurde, nicht nur zur Abwendung der Vollstreckung, sondern auch für die bis zur tatsächlichen Räumung angefallenen Nutzungsentschädigungen vom Vermieter beansprucht werden soll.

Das Kammergericht Berlin hat durch Beschluss vom 04.05.2010 (AZ VI O 174/09) entschieden, dass die von dem zur Räumung verurteilten Mieter zur Abwendung der Zwangsvollstreckung geleistete Sicherheit nicht nur die Räumung der Wohnung als solche gewährleisten, sondern darüber hinaus auch mögliche Erfüllungs- und Verzögerungsschäden, u.a. die weiterhin anfallende Miete (Nutzungsentschädigung), abdecken soll. Sie steht dem Vermieter daher sowohl zum Ausgleich der in dem Zeitraum zwischen Erlass des Räumungsurteils und der tatsächlichen Herausgabe der Wohnung nicht gezahlten Nutzungsentschädigung als auch des durch

Verletzung der Pflicht zur vollständigen und ordnungsgemäßen Herausgabe der Wohnung entstandenen Schadens zur Verfügung.

### **Nachbars Katzendreck und Abwehr des Eindringens der Tiere**

Quelle: NZM 14/2010 Seite 515

Der Kläger und der Beklagte sind Wohnungsnachbarn im zweiten und dritten Obergeschoss eines Hauses. Die Kläger haben vorgetragen, dass die beiden Katzen des Beklagten ihre Dachterrasse durch Kotablagerungen verschmutzen und dass diese auch den Wohnbereich betreten, in dem sich ihr Säugling befindet. Den Unterlassungsanspruch wegen Besitzbeeinträchtigung hat das Amtsgericht verneint.

Das Landgericht Bonn, als Berufungsgericht, hat mit Urteil vom 06.10.2009 (AZ VIII S 142/09) entschieden, dass die Kotverschmutzung der Dachterrasse sowie das Betreten des Wohnbereichs durch Nachbars Katzen eine Besitzbeeinträchtigung darstellen. Der Beklagte hat dafür zu sorgen, dass seine Katzen den Wohnbereich des Klägers nicht betreten. Hinsichtlich des Balkon-/Terrassenbereichs können die Kläger nur verlangen, dass die Katzen so gehalten werden, dass beim Betreten des Außenbereichs bzw. der Dachterrasse durch die Katzen keine Verschmutzungen durch Kot oder Erbrochenes eintreten.

### **Haftung des Vermieters bei eigenmächtiger Wohnungsräumung**

Quelle: Pressemitteilung BGH Nr. 148/2010

Der BGH hat mit Entscheidung vom 14.07.2010 (AZ VIII ZR 45/09) zur Haftung des Vermieters bei eigenmächtiger Wohnungsräumung entschieden. Der Kläger war Mieter einer Wohnung des Beklagten. Ab Februar 2005 war er für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend und wurde von Verwandten als vermisst gemeldet. Nachdem die Mieten für die Monate März und April nicht gezahlt wurden, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos.

Im Mai 2005 öffnete sie die Wohnung und nahm sie in Besitz. Hierbei entsorgte sie einen Teil der Wohnungseinrichtung; einen anderen Teil der vorgefundenen Sachen la-



gerte sie bei sich ein.

Gestützt auf ein Sachverständigen-gutachten hat der Mieter für die ihn nach seiner Behauptung im Zuge der Räumung abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände Schadenersatz von rd. 62.000 Euro zzgl. der ihm entstandenen Gutachterkosten verlangt.

Der BGH hat dieser Klage des Mieters stattgegeben. Er hat entschieden, dass die Vermieterin für die Folgen einer solchen Räumung haftet. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen eine unerlaubte Selbsthilfe gemäß § 229 BGB dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters in Folge Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen, ggf. nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage, einen Räumungstitel bei Gericht beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten „kalten“ Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Claudia Dithmar  
Referentin Recht, ptw.

## Aktuelle Steuerfragen

### **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung Dividendenbesteuerung – Erstattung der Kapitalertragsteuer im Rahmen der Kapitalertragsteueranmeldung**

Bekanntlich greift für die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung bei Dividendenzahlungen ab 01.01.2010 das Erstattungsverfahren im Rahmen der Kapitalertragsteueranmeldung beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt. Zwingende Voraussetzung für die Erstattung der Kapitalertragsteuer ist unverändert die Erteilung eines Freistellungsauftrages bzw. die Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung.

Die Anmeldung der Kapitalertragsteuer hat auf elektronischem Wege zu erfolgen; die Kapitalertragsteuer ist zeitgleich mit der Anmeldung abzuführen. Wir sind bisher davon ausgegangen, dass Anmeldung der Kapitalertragsteuer und Beantragung der Erstattung in derselben Kapitalertragsteueranmeldung vollzogen werden können, sodass im Ergebnis aufgrund einer „Saldierung“ eine Abführung von Kapitalertragsteuer unterbleibt. Zwischenzeitlich wurden wir aber da-

rauf aufmerksam gemacht, dass eine solche „Saldierung“ nicht möglich ist.

Auf Nachfrage des GdW beim BMF, ob es sich hierbei um einen Programmierfehler der EDV-Anbieter handele oder ob dies seine Richtigkeit habe, wurde uns mitgeteilt, dass eine „Saldierung“ mit Erstattungsbeiträgen nicht vorzunehmen ist. Zunächst ist die Kapitalertragsteuer anzumelden und in voller Höhe abzuführen; erst im Rahmen der nächstfolgenden Monatsanmeldung kann dann die Erstattung der Kapitalertragsteuer beantragt werden. Wir werden uns gegenüber dem BMF dafür einsetzen, dass eine solche „Saldierung“ in der Zukunft, d.h. für Dividendenzahlungen ab 01.01.2011, ermöglicht wird.

### **Angaben zu den latenten Steuern im Anhang bei großen Kapitalgesellschaften bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen**

Mittlerweile hat sich auch der Deutsche Standardisierungsrat (DRS) zu den Anhangangaben im Hinblick auf latente Steuern geäußert. Im Anhang sind demzufolge anzugeben:

- a) auf welchen Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträgen latente Steuern beruhen;
- b) die Steuersätze, mit denen die Bewertung erfolgt ist.

Die Angabe, auf welchen Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträgen latente Steuern beruhen, hat auch für die latenten Steuern zu erfolgen, die aufgrund der Nutzung von Wahlrechten nicht angesetzt oder mit zu versteuernden temporären Differenzen verrechnet wurden. Dagegen ist es nicht erforderlich Differenzen zu erläutern, die dem Ansatzverbot nach § 306 Satz 4 HGB unterliegen. Qualitative Angaben zur Art der bestehenden Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträge sind regelmäßig ausreichend, um die Erläuterungspflicht zu erfüllen und künftiges Nutzenpotential aufzuzeigen.

Damit steht nun endgültig fest, dass quantitative Angaben zu den bestehenden Berechnungsgrundlagen für latente Steuern nicht notwendig sind. Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat von Anfang an diese Auffassung vertreten.

*Bernd Henn,  
Leiter der Steuerabteilung, ptw.*

## Neuer Sprecher des Vorstandes der udw.

Am 18.08.2010 fand die diesjährige Mitgliederversammlung der udw. Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V. statt. Für den Vorstand leitete Herr WP Horst Gerisch die Beratung und der Geschäftsführer der TVD GmbH, Herr Dietmar Stärz, konnte in seinem ausführlichen Bericht über die positive wirtschaftliche Entwicklung informieren. Insgesamt 14 Trägerunternehmen nutzen bisher die Unterstützungskasse.

In diesem Jahr war auch die Neuwahl eines Vorstandsmitgliedes notwendig. Wir freuen uns, dass Herr Christian Büttner, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft EINHEIT eG in Erfurt, diese Verantwortung übernommen hat. Er wurde einstimmig von den Mitgliedern gewählt. In der Konstituierung sprachen sich die Vorstände für ihn als Sprecher des Vorstandes aus.

Ebenso wurde ein neuer Beiratsvertreter gewählt. Hier erhielt Herr Heiko Kemsies,

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG, das Mandat.

*Hans-Joachim Ruhland  
Vorstand udw.*

**Horst Gerisch gratuliert  
Christian Büttner zur Wahl  
als Sprecher des Vorstandes  
der udw. (v.r.n.l.)**



# Solarausweis sichert Effizienz von Photovoltaik-Anlagen



Moderne Solaranlage an einer Fassade



Solkraftwerk bei Ronneburg

Auf der Beliebtheitskala der erneuerbaren Energien liegt der Solarstrom unbestritten auf Nummer Eins. Kein Wunder, denn Solarstromanlagen lassen sich verhältnismäßig einfach nachrüsten, sind kompakt, effektiv und problemlos in die bestehende Architektur eines Gebäudes integrierbar. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres wurden nach Angaben der Bundesnetzagentur mehr als 3 Gigawattpeak Solarstromleistung in Deutschland neu installiert.

Seit Juli 2010 ist in Thüringen das 1.000-Dächer-Photovoltaik-Programm in Kraft. Es fördert Kommunen, kommunale Verbände und Unternehmen bei der Errichtung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung auf Dächern und an Fassaden. Trotz der Kürzung der Einspeisevergütung bleibt damit die Installation beziehungsweise der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage gerade auch für Wohnungsunternehmen interessant. Darüber hinaus sind nach den Einschätzungen des Bundesverbandes Solarwirtschaft e.V. die Preise für PV-Anlagen deutlich gesunken. Investitionen sind daher besonders attraktiv. Solarstrom rechnet sich mit der derzeitigen Förderung also nach wie vor.

## Qualität von PV-Anlagen

Die Qualität von PV-Anlagen ist für den Investor in der Regel nur schwer zu be-

urteilen. Zwar wird meist gefordert, dass alle verwendeten Bauteile geprüft beziehungsweise zertifiziert sein müssen, aber ohne deren Zusammenspiel und regelgerechte Installation können keine guten Ergebnisse erwartet werden. Die Anlagenlebensdauer von 20 oder 25 Jahren wird sicher nur erreicht, wenn hochwertige Komponenten eingesetzt werden und die Planung und Installation nach den Regeln der Technik erfolgt.

## blueTÜV-Solarausweis

Der Solarausweis, ein Leistungsangebot der Nachhaltigkeitsmarke blueTÜV by TÜV Thüringen, ist ein Qualitätsnachweis, der zunehmend durch Kreditgeber und Versicherer nachgefragt wird.

Der blueTÜV-Solarausweis des TÜV Thüringen dient der Sicherstellung eines hohen Qualitätsstandards für PV-Anlagen. Im Ausweis werden wie beim PV-Anlagenpass alle verwendeten mechanischen und elektrischen Komponenten mit ihren Zertifikaten aufgelistet und die entsprechenden Datenblätter zusammengestellt. Darüber hinaus wird die Installation durch einen unabhängigen Sachverständigen beurteilt. Der Solarausweis des TÜV Thüringen schließt eine ausführliche Prüfbescheinigung ein, bei der konstruktive und elektrische Parameter dargestellt werden.



## Vorteile

Mit dem blueTÜV-Solarausweis des TÜV Thüringen erhalten die Investoren eine vollständige Dokumentation ihrer PV-Anlage. Investoren, Finanzierer und Versicherer erhalten die Sicherheit, dass die PV-Anlage durch Fachfirmen korrekt und dem Stand der Technik entsprechend installiert und in Betrieb genommen sowie nur hochwertige und zertifizierte PV-Module und Komponenten verwendet wurden. Mit dem Prüfprotokoll wird ebenfalls bescheinigt, dass die verbauten Komponenten und PV-Module im Zusammenspiel funktionieren und alle Richtlinien und Normen eingehalten wurden.

Jan Schnellhardt  
Unternehmensgruppe TÜV Thüringen  
Melchendorfer Straße 64  
99096 Erfurt  
Telefon: 0361/42 83-270  
E-Mail: presse@tuev-thueringen.de

# Das „Elektronische Informations- und Servicezentrum“ im vtw.

## Information und Service

Die Bewältigung der tagtäglichen Informationsflut bindet mittlerweile beträchtliche Kapazitäten in den Wohnungsunternehmen. Dabei wird es immer schwieriger, in kurzen Zeiträumen konkreten Aufgaben auch punktgenaue Lösungen zuzuordnen. Die Vielfalt möglicher Lösungsangebote beinhaltet Chancen. Diese liegen darin, innerhalb des Angebotsportfolios entsprechend den Aufgabenstellungen unmittelbar geeignete Servicepakete zu schnüren. Das kann mittels moderner Informations- und Kommunikationstechnologien durchaus bereits im Vorfeld konkreter Auftragsvergaben geschehen.

## eISZ – Das Elektronische Informations- und Servicezentrum

Mit dem eISZ geht der vtw. in diesem Sinne neue Wege. Das eISZ ist ein dynamisches Netzwerk, aus dem sich entsprechend Angebot und Nachfrage geldwerte Vorteile für die Wohnungsunternehmen generieren lassen. Dazu werden Kooperationsprojekte von Dienstleistern als Aktionen fixiert und den Wohnungsunternehmen interaktiv zur Verfügung gestellt. Zum eISZ gelangt man über die Startseite des vtw.- Internetauftritts.

## Was ist neu am eISZ?

Sowohl die im eISZ vertretenen Dienstleister wie auch die Wohnungsunternehmen als Nutzer haben die Möglichkeit, Inhalte und Interaktivität der Beiträge auf dem Portal zu beeinflussen. Dabei entstehen den Wohnungsunternehmen keinerlei Kosten, seriöse Dienstleister bekommen die Chance, permanent und interaktiv bei ihrer Zielgruppe

präsent zu sein. Durch die Nutzung der Beiträge entstehen weder den Wohnungsunternehmen noch den Dienstleistern vertragliche Verpflichtungen.

## Wo liegt der Nutzen für die Beteiligten?

Der Nutzen für die Wohnungsunternehmen liegt darin, kurze Wege zu Dienstleistungs-Clustern und damit verbundenen komplexen Lösungen zu finden. Der Nutzen für die Dienstleister besteht darin, für sich selber oder auch in Kooperation mit den auf dem Portal vertretenen Dienstleistern Aktionen zu vermarkten.

## Wie sieht es mit dem Datenschutz aus?

Es gibt keine Datenbanken. Nichts wird gespeichert. Mit Verlassen des Portals werden sämtliche interaktiv eingegebenen Daten gelöscht. Es werden lediglich projektkonkrete Kontaktdaten im Interesse einer möglichen Geschäftsanbahnung per E-Mail an zuständige Ansprechpartner weitergeleitet.

## Erste Projekte bereits Online Geldwertes Aufzugsmanagement

Durch vertragliche, technische und energetische Optimierungen an Aufzugsanlagen können nachweislich bis zu 20 % Ersparnis an jährlichen Betriebskosten entstehen.

## Sonderkonditionen im Einkauf

Abhängig vom realisierten Gesamteinkaufsvolumen aus den vtw.-Mitgliedsunternehmen errechnet sich eine prozentuale Bonifikation, die auf die an der Aktion teilnehmenden Wohnungsunternehmen anteilig umgelegt und vergütet wird.



## Demnächst geplant Dezentrale Versorgungskonzepte

Entwicklung und Etablierung von auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittenen Geschäftsmodellen zu Wärme und Strom...

## Energieeffiziente Gebäudetechnik

Lösungen, technisch und finanziell zugeschnitten auf die Belange der Wohnungswirtschaft ...

## Wirtschaft, Ausbildung, Zukunft

Service und Ausbildung, Kooperationen zwischen Thüringer Fachhochschulen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft ...

## Und sonst?

Mögliche und interessante Projekte können unkompliziert über das Portal angemeldet werden. Die Administration wird nach Eingang der Anmeldung umgehend reagieren.

*Ansprechpartner  
Fragen und Anregungen können per E-Mail  
entweder direkt über das Portal oder an  
folgende Adressen gesendet werden:*

*Herr Nowak: rainer.nowak@vtw.de  
Herr Dylla: uwe.dylla@synchrony.de*



## Neue Ansprechpartnerin für die udw.

Frau **Stefanie Radtke**, die neue Mitarbeiterin der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, ist Ansprechpartnerin der udw. Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V. Sie ist 33 Jahre alt und seit 10 Jahren in der Versicherungsbranche tätig. Neben der Ausbildung zur Versicherungskauffrau hat sie ein Studium der Betriebswirtschaft an der FH Erfurt erfolgreich absolviert, sich zur Spezialistin

im Bereich der Betrieblichen Altersversorgung qualifiziert und in diesem Bereich die letzten 6 Jahre gearbeitet. Das Aufgabengebiet von Frau Radtke bei der TVD GmbH umfasst überwiegend den Bereich der Betrieblichen Alters-, Hinterbliebenen- und Berufsunfähigkeitsversorgung, so auch das Management der udw.

*Dietmar Stärz  
Geschäftsführer TVD GmbH*

# Wollen Sie es wissen?

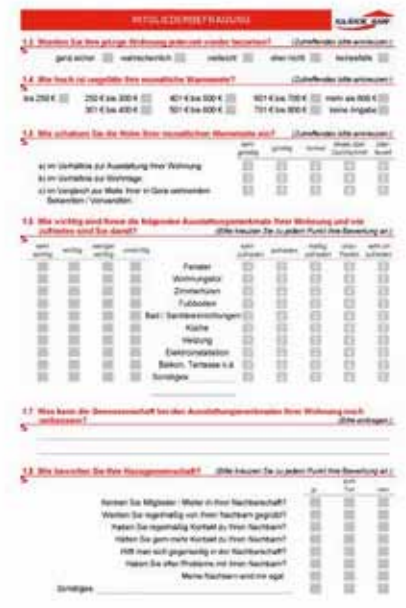
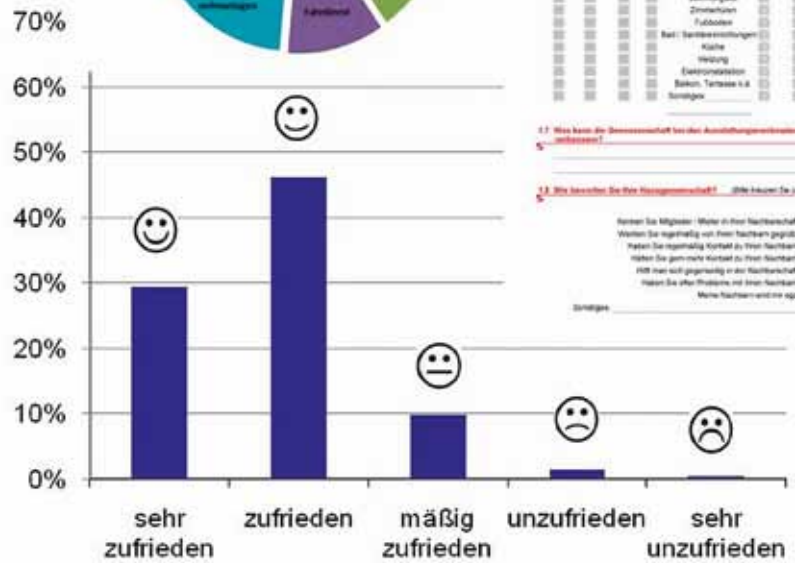
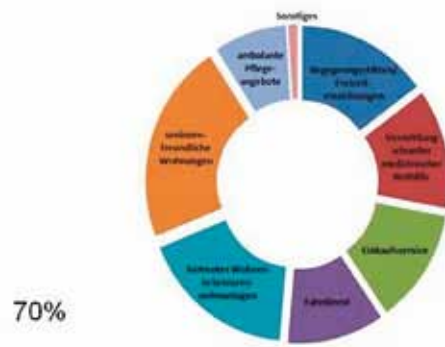
Mieter- bzw. Mitgliederbefragungen liefern wichtige Informationen für eine bedürfnisorientierte Bestandsentwicklung und Betreuung. Dies sieht man auch bei der Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG so. Hier wurde in der ersten Jahreshälfte 2010 zum wiederholten Mal eine repräsentative Befragung der Mitglieder durchgeführt, mit deren Umsetzung die DOMUS Consult beauftragt wurde.

Die Konzeption, Durchführung und Auswertung von Mieterbefragungen gehört zum festen Repertoire der DOMUS Consult – in den vergangenen Jahren wurden im Auftrag von Wohnungsunternehmen und Kommunen bereits weit mehr als 150.000 Haushalte an zahlreichen Standorten befragt. Dabei wird jede Befragung maßgeschneidert entworfen, indem aktuelle Rahmenbedingungen und individuelle Bedürfnisse im Fragenkatalog berücksichtigt werden.

Beispielsweise hat sich das Erscheinungsbild der „Glück Auf“ Gera seit der letzten Befragung grundlegend gewandelt: Neben einer umfangreichen Bestandsentwicklung wurden neue Dienstleistungs- und Serviceangebote entwickelt. Und jetzt will man es wissen: Wie kommen die sanierten Bestände bei den Mitgliedern an? Wie werden die Serviceangebote beurteilt? Welches sind die zukünftigen Wohnbedürfnisse? Welche Standorte sind besonders attraktiv und warum?

Für die Durchführung einer Mieterbefragung bietet sich in der Praxis insbesondere die Methodik der schriftlichen Komplettbefragung an. Diese auch online realisierbare Methode lässt im Gegensatz zum persönlichen Interview mit ausgewählten Bewohnern (sog. Face-to-Face-Befragung) belastbare, repräsentative Rückschlüsse bei einem vertretbaren Kostenrahmen zu.

Bei der Erstellung des Fragebogens gilt grundsätzlich: Wer viel fragt, bekommt viele Antworten. Um die Befragten nicht abzuschrecken, sollte der Fragebogen nicht zu lang und die Beantwortung der Fragen nicht mehr als 15 Minuten in Anspruch nehmen. Umso wichtiger ist es, dass alle relevanten Punkte, aber keine unwichtigen Fragen enthalten sind. Daher steht vor dem Start der Befragung zunächst die gemeinsame Abstimmung mit dem Auftraggeber an, damit sowohl dessen Anforderungen als auch die



bewährten Anregungen der DOMUS Consult in den Fragebogen einfließen können. Dabei hat es sich als vorteilhaft erwiesen, dass die DOMUS Consult aufgrund ihrer Erfahrungen auf eine Vielzahl vorhandener Fragebogenbausteine zurückgreifen kann.

Im Anschluss an die eigentliche Befragung folgt die Auswertung der Ergebnisse idealerweise auf verschiedenen Ebenen (z.B. auf Unternehmens- und Wohngbietesebene oder nach Altersgruppen bzw. Haushaltstypen). Daraus können Rückschlüsse gezogen werden auf alle Fragen, die dem Unternehmen wichtig sind, z.B.:

- Welche Anforderungen an Wohnraum und Service stellen ältere Mieter, Familien und Jugendliche?
- Wie hoch ist die Zahlungsbereitschaft für weitere Verbesserungen der Wohnqualität?
- An welchen Standorten ist die Umzugsneigung besonders hoch und warum?

Die Ergebnisse sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Ableitung konkreter Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Bestände und der Dienstleistungspalette.

Um den Mietern eine Rückmeldung zu geben, sollten die Befragungsergebnisse bzw. Teile davon auch veröffentlicht werden, beispielsweise in der Mieterzeitschrift oder auf der Unternehmenshomepage. Dadurch wird den Mietern signalisiert, dass auf ihre Meinung Wert gelegt wird. Aufbauend auf den Befragungsergebnissen sollten darüber hinaus konkrete Maßnahmen ergriffen und kommuniziert werden. Ebenso ist empfehlenswert zu begründen, warum einzelne gewünschte Maßnahmen nicht oder erst später umgesetzt werden können. Dies weckt Verständnis bei den Mietern und stärkt deren Mitwirkungs- und Kommunikationsbereitschaft.

Bei der „Glück Auf“ Gera fühlen sich die Mitglieder ernst genommen. Dies bestätigt die erneut sehr hohe Rücklaufquote von rund 38 %. Bei der diesjährigen Befragung wurde den Mitgliedern zudem die Gelegenheit gegeben, auf Wunsch ihre Kontaktdaten anzugeben, um im Anschluss an die Befragung eine direkte Kontaktaufnahme durch die Genossenschaft zu ermöglichen.

Dies wurde von zahlreichen Mitgliedern positiv aufgenommen.

Auch die Ergebnisse der Mitgliederbefragung bei der „Glück Auf“ Gewerkschaft waren übrigens durchweg positiv: Mehr als 75 % der antwortenden Haushalte sind mit ihrer Genossenschaft insgesamt zufrieden bis sehr zufrieden. Gleichzeitig erhielt die Genossenschaft wertvolle

Hinweise und Anregungen zu den Wünschen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder.

Verena Schulz  
Beraterin DOMUS Consult,  
Niederlassung Potsdam  
DOMUS Consult Wirtschafts-  
beratungsgesellschaft mbH

**DOMUS**  
CONSULT

Geschäftsstelle Erfurt  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt  
Telefon 0361 / 34 780-0  
E-Mail erfurt@domusconsult.de  
www.domusconsult.de

## Schadenregulierung bei Gebäudeschäden



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. Den Ärger und die Aufregung mit Ihren Mietern kann Ihnen auch eine Gebäudeversicherung nicht abnehmen, wohl aber die finanziellen Folgen eines solchen Ereignisses.

Aber wie verhält man sich, wenn wirklich ein Schaden passiert? Bei einem Großschaden oder einem Brand: informieren Sie die zuständigen örtlichen Organe, also die Feuerwehr oder die Polizei. Maßnahmen im Rahmen der Schadenminderung müssen Sie durchführen, um eine Schadenbegrenzung zu erzielen. Dazu gehören unter anderem Absperr- und Sicherungsmaßnahmen (zum Beispiel Stoppen der Wasser- oder Stromzufuhr, Notabdeckungen, Sicherung von gefährdeten Gebäudebestandteilen gegen Einsturz, Sicherung der Schadenstelle gegen das Betreten durch Fremde, Abschalten von elektrischen/elektronischen Systemen). Auch das Einrichten oder Herstellen von Notversorgungsmaß-

nahmen wie Stromversorgung, Wasser- und Abwasserversorgung ist ohne weitere Nachfrage möglich.

Dokumentieren Sie die Schadenstelle mit aussagefähigen Fotos und Skizzen, bevor Sie anfangen, Hausrat- oder Gebäudebestandteile umzuräumen oder die Wohnung/das Haus zu säubern. Informieren Sie Ihre Mieter, dass diese den Schaden ihrer Hausratversicherung zeitnah melden, da in der Gebäudeversicherung nur Gebäudeschäden versichert sind, der Hausrat der Mieter nur durch eine separat von diesem abzuschließende Hausratversicherung.

Sie sollten sich dann über die weitere Vorgehensweise mit Ihrem Versicherer oder auch Ihrem Versicherungsmakler abstimmen. Bei kleineren Schäden ist unter Umständen keine Besichtigung mit einem Schadensachverständigen des Versicherungsunternehmens notwendig, sondern Sie lassen die Schäden beheben und reichen die Rechnungen dann mit einer Schadenschilderung und den Fotos beim Versicherer ein. Bei Großschäden wird sich der Sachverständige vor Ort ein Bild über den Schaden machen und mit Ihnen zusam-

men die weitere Vorgehensweise und gegebenenfalls die Einschaltung von speziellen Sanierungsfirmen abstimmen.

Wohnungsunternehmen, die ihre Versicherungsverträge bei der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH abgeschlossen haben, verfügen in der Regel über eine entsprechende Vollmacht, um Schäden bis zu einer bestimmten Schadenhöhe selbst zu beheben bzw. beheben zu lassen und dann nur noch die Unterlagen zum Zahlungsausgleich einzureichen.

Natürlich ist bei jedem eingetretenen Schaden auch darauf zu achten, dass er, sofern die Regulierung über einen Versicherungsvertrag erfolgen soll, überhaupt versichert ist. Versichert sind in der Regel die Gefahren Leitungswasser, Feuer, Sturm und Hagel. Optional sind noch erweiterte Elementarschäden, Graffiti, Vandalismus, Feuchtigkeit von außen und eine Glasbruchversicherung einschließbar. Damit die Versicherung die Schadenbeseitigung trägt, muss ein Schaden im Sinne der Versicherungsbedingungen vorliegen. Im Zweifel lesen Sie in den Bedingungen nach oder rufen Sie Ihren Versicherungsmakler oder das Versicherungsunternehmen an.

Andrea Resch  
Teamleiterin TVD-PRIVAT



## Spatenstich am 1. Juni 2010

WbG "Erfurt" eG baut 5 Stadtvillen im Erfurter Süden



**3-D-Ansicht: Alle Wohnungen verfügen über einen großzügig gestalteten Balkon mit Süd-West-Ausrichtung mit Blick in den schön gestalteten Innenhof**

Am 1. Juni 2010 war es soweit, Spatenstich trotz Regen für fünf Stadtvillen in der Christian-Kittel-Straße. 61 hochwertige Wohnungen in 5 modernen Mehrfamilienhäusern entstehen in der Christian-Kittel-Straße/Melchendorfer Straße im Erfurter Süden. Der Standort ist einzigartig und damit wird hier eine Wohnanlage auf einer der wenigen und letzten Baulücken in diesem Wohngebiet entstehen.

Die WbG "Erfurt" eG bietet mit ihren über 7.500 Wohnungen in Erfurt und Umgebung für viele Wohnwünsche das passende Angebot. Im Segment „Neubau mit gehobenem Standard“ gab es bisher jedoch noch ein Defizit.

Das Neubauprojekt hier in Erfurt-Süd berücksichtigt die aktuellen Erkenntnisse zu den Wohntrends, der Architektur, der modernen energetisch effizienten Gebäudetechnik ebenso wie die im Unternehmen über Jahrzehnte gesammelten Erfahrungen in der Vermietung und Bewirtschaftung sowie die bereits aktuell bestehenden Nachfragen der Mitglieder und Wohnungsinteressenten nach Angeboten im Neubaubereich.

Insgesamt werden bis Ende des nächsten Jahres 15 Zweiraum-, 44 Dreiraum- und zwei Vierraumwohnungen in den Größen von ca. 66 m<sup>2</sup> bis ca. 111 m<sup>2</sup>, mit zeitgemäßer und hochwertiger Ausstattung entstehen, die Platz zum Leben und Entfalten bieten. Durch den Einbau von Aufzugsanlagen ist vom Keller bis zum Dachgeschoss ein barrierefreier Zugang für die Bewohner gewährleistet. Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert.

Besonderer Wert wurde bei der Planung des Bauvorhabens auf energiebewusstes und umweltgerechtes Bauen gelegt. Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt mittels Wärmepumpen unter Nutzung von Erdwärme.

Dem gehobenen Standard der gesamten Wohnanlage entsprechend, sollen den zukünftigen Mietern, aber in Teilbereichen auch den zukünftigen Eigentümern, im Rahmen der Vermarktung der Wohnungen, Angebote zu verschiedenen Ausstattungslinien für den Innenbereich unterbreitet werden.

Baubeginn war im Monat Juli 2010.

Fertigstellen will die WbG das fünfteilige Ensemble, mit dem der Lückenschluss an dieser exponierten Stelle komplett wird, im November 2011.

**[www.gruenes-wohnen-erfurt.de](http://www.gruenes-wohnen-erfurt.de) oder [www.wbg-erfurt.de](http://www.wbg-erfurt.de)**

*Uwe Walzog  
Handlungsbevollmächtigter  
Marketing/Vermietung  
Wohnungsbau-Genossenschaft  
"Erfurt" eG*

### Gemeinsamer Spatenstich:

**v.l. Winfried Kiermeier, ehemaliger Amtsleiter Bauamt; Petra Brunke, Vorstand Finanzen; Manfred Fraaß, Vorstandsvorsitzender; Michael Hiemann, Aufsichtsratsvorsitzender; Matthias Kittel, Vorstand Technik**



## Neues Pflegezentrum feierlich übergeben



Das Foyer des Pflegezentrums

Vor genau einem Jahr berichteten wir an gleicher Stelle im netzwerkWOHNEN 3/2009 über den ersten Spatenstich für den Neubau eines Pflegezentrums durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH in Heiligenstadt. Nach nur zehnmonatiger Bauzeit konnte nun Ende Juni 2010 das neue Pflegezentrum Am Felgentor 1 feierlich übergeben werden. Die kurze Bauzeit war vor dem Hintergrund unerwarteter technischer Probleme - Versorgungsleitungen lagen nicht in der Mitte der Straße, sondern auf dem Grundstück - sowie eines außerordentlich harten Winters eine besondere Herausforderung, die erfolgreich von der Gesellschaft gemeistert wurde.

Entstanden ist ein dreigeschossiger Neubau in Form eines U-Profiles mit rund 900 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Generalmieter des Objektes ist der CuramuS Pflegedienst. Dieser hatte lange in Heiligenstadt nach einem geeigneten Objekt gesucht und in der Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH einen kompetenten Partner gefunden, mit dem auch ein entsprechendes Grundstück im Zentrum der Stadt in unmittelbarer Nähe zur Kurklinik und trotzdem ruhig gelegen gefunden werden konnte. Aus Sicht des Geschäftsführers der KOWO Heiligenstadt, Günter Riethmüller, gehörte eine derartige Einrichtung nicht an die Peripherie der Stadt, sondern in die Innenstadt.

Im Parterre befinden sich zehn Apartments. Hier wird für die Mieter eine stationäre Altenpflege in Form einer Seniorenwohngemeinschaft vorgehalten. Bei Bedarf können erforderliche Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden. Die Urlaubs- und Verhinderungspflege durch den CuramuS Pfl-

gedienst findet in der ersten Etage Raum. Angeboten wird auch eine Tagespflege, die im zweiten Obergeschoss untergebracht ist. Zehn Patienten werden morgens zu Hause abgeholt und nachmittags wieder nach Hause gebracht. Das Gebäude erfüllt alle Voraussetzungen für ein betreutes Wohnen. Es ist barrierefrei, verfügt über Rezeptions- und Veranstaltungsbereiche und bietet verschiedene Angebote der ambulanten betreuten Pflege.

Für die zehn im Erdgeschoss geschaffenen Apartments wird durch die Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld Heiligenstadt mbH gleichfalls die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgenommen. Das bedeutet, dass neben dem Pflegedienst CuramuS als Generalmieter dem Wohnungsunternehmen weitere Umsätze aus der Verwaltung der geschaffenen Apartments zufließen und damit zusätzlich die Refinanzierung sichern. Die geplanten Investitionskosten von 1,62 Mio. Euro

wurden nicht überschritten.

Der Bedarf an derartigen Einrichtungen ist in der Region groß. Dies zeigte auch die Tatsache, dass das Haus zum Zeitpunkt des ersten Spatenstiches im vorigen Jahr bereits ausgebucht war. Heute, nach der feierlichen Übergabe, sind alle Apartments sowie Plätze der Verhinderungs- und Tagespflege belegt. Das öffentliche Interesse war auch zum Tag der offenen Tür am 27.06.2010 außerordentlich groß.

„Zur Bewältigung des demografischen Wandels der Bevölkerung ist jedes Wohnungsunternehmen gut beraten“, so Günter Riethmüller, „solche oder ähnliche Wohnformen zukünftig für unsere älteren Mitbürger einzurichten.“

netzwerkWOHNEN Team

Blick in den Innenhof



Straßenansicht des CuramuS Pflegezentrums in Heiligenstadt



## Alleenhof Eisenach – Betreutes Wohnen unter AWG-Regie



Ein beliebter Treffpunkt der Mieter ist die gemeinsame Küche. Hier kann sich jeder einbringen und mithelfen.



Farbenfrohe Fassadengestaltung des „Alleenhofes“

Die Eröffnung des Neubauprojektes „Alleenhof“ nahm die Netzwerk-Redaktion zum Anlass, die beiden Vorstände, Ines Hartung und Edgar Lautenbach zu ihrem Konzept der Betreuung älterer Genossenschaftsmitglieder zu befragen. Direkt neben der Geschäftsstelle und gegenüber eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums kann man einen Neubau bestaunen. Etwas futuristisch in der Fassadengestaltung und sehr farbenfroh vermutet der flüchtige Betrachter kein Quartier für Menschen, für die Barrierefreiheit eine wichtige Voraussetzung unabhängigen Lebens ist. Dieser sympathische Farbkleck im Zentrum eines Neubaugebietes weckt das Interesse des Netzwerk-Redakteurs, mehr vom „Alleenhof“ zu erfahren.

Die Vorstände, Frau Hartung und Herr Lautenbach, berichten von einer langen Zeit der Vorbereitung. 2002, im Rahmen des Stadtumbaus und der Reduzierung der Bestände, gab es Überlegungen, durch Teilerückbau und Umbau altersgerechtes Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen. Nach Wirtschaftlichkeit durchgerechnet war dieses Projekt nicht realisierbar. Im Jahr 2005

wurde dann über einen Neubau nachgedacht. Doppelt so groß, wie jetzt realisiert und nicht ganz ohne Risiko. Schnell war man sich einig, kleiner zu bauen, die Finanzierung durch 50 Prozent Eigenkapital auf solide Füße zu stellen und über 120 potentielle Bewerber aus der Genossenschaft gaben die Sicherheit für ein gutes Gelingen. Im Mai 2009 erfolgte der erste Spatenstich und nach gut einem Jahr zogen die ersten Bewohner ein.

Es sind 20 barrierefreie Wohnungen zwischen 52 und 70 m<sup>2</sup> in den beiden Obergeschossen entstanden und im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohngruppen namens „Sonnenallee“ und „Wartburgallee“. Jedes WG-Mitglied hat hier ein persönlich eingerichtetes Zimmer, doch anzutreffen sind die Bewohner meist im wohngruppeneigenen Aufenthaltsraum mit Küchenbereich und in Zukunft wohl auch im gerade entstehenden parkähnlichen Außengelände.

Alle Bewohner haben die Möglichkeit, die Betreuungsleistungen des Kooperationspartners in Anspruch zu nehmen. Dieser wurde im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens gefunden und eine Vereinbarung re-

gelt die Zusammenarbeit. Die Genossenschaft kontrolliert regelmäßig Ordnung und Sauberkeit und die Einhaltung von Bestimmungen und Vereinbarungen. Sie sieht die Mieter in ihrer Obhutspflicht. Das ist wohl der wesentliche Unterschied zu den überall entstehenden „Seniorenresidenzen“. Die Mieter sind Genossenschafter und nicht Quelle des Gewinns für Investoren. Der Pflegedienst steht hinter diesem Konzept und er hat einen wesentlichen Anteil an der Umsetzung.

Nach 2 Tassen Kaffee und vielen Informationen beginnen wir unseren Rundgang im freundlichen Nachbargebäude zuerst in den WGs. In Küche Nummer 1 bereitet ein Koch gerade das Mittagessen zu. Dass hier frisch gekocht wird, hat sich auch einen Monat nach der Eröffnung herumgesprochen und so gibt es sowohl bei den Hausbewohnern als auch in der Nachbarschaft schon „Mitesser“.

In Küche Nummer 2 hatten die Bewohner das Sagen. Gemeinsam mit einer Betreuerin wurde hier Leckeres gebacken und jeder hat sich nach Möglichkeiten und Lust beteiligt. Frau Barthel, eine ehemalige Lehrerin, der man ihre 97 Jahre nicht ansieht,

schwärmt von den Möglichkeiten des Nichtalleinseins und sie genießt hier jeden Tag. Das beeindruckt auch hartgesottene Netzwerkbe-richterstatter.

In die Etagen 1 und 2 kann man mit dem Aufzug gelangen und vor der einen oder anderen Tür sieht man einen „Rentnerpor-sche“. Hier hat jeder Bewohner seine eigene Wohnung mit eigenem Balkon und manch-mal noch ein Auto gegenüber im AWG-Park-haus. Hier ist man noch mobil. Die Einkaufs-möglichkeiten, das Ärztehaus und die Apo- theke sind gegenüber, die Bushaltestelle vor der Tür. Jeder dieser Bewohner hat das gute Gefühl, dass hier Hilfe da ist, wenn man sie benötigt.

Frau Hartung und Herr Lautenbach haben mir viel gezeigt und erläutert. Sie sind auch zufrieden mit dem Erreichten und den- ken schon über ein Nachfolgeprojekt nach. Gern sind sie bereit, mit Kollegen auch detail- liert über ihre Erfahrungen zu sprechen und ich hoffe, dass davon rege Gebrauch gemacht wird.

Wolfgang Klaus  
netzwerkWOHNEN-Redaktion



Die Vorstände, Edgar Lautenbach (links) und Ines Hartung (rechts), überprüfen den Fortschritt der Gestaltung der Außenanlagen.

### AWG "Eisenach" eG auf einen Blick

Gründungsjahr 1954 als AWG des Automobilwerkes Eisenach

gegenwärtige Mitgliederzahl: 3.218

Wohnungsbestand: 2803 Wohnungen in Eisenach, Creuzburg, Ifta und Mihla

Häuser: Reihenhäuser (1998), Altneubauten und Plattenbauten

Wohnungsverwaltung: 350 Eigentumswohnungen, 4 Mehrfamilienhäuser in Fremdverwaltung und kaufmännische Verwaltung einer kleinen Genossenschaft mit 429 Wohnungen

zurückgebaute Wohnungen: 400

Leerstandsquote: 8 %

## Mit hoher Wohnqualität in Lusan zu Hause

### Der Einfluss der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen auf die Entwicklung von Gera Lusan

Dass Gera Lusan ein gepflegter, moderner Stadtteil ist, in dem nach wie vor Wohnraum nachgefragt wird, ist nicht zuletzt auch Verdienst des größten Vermieters vor Ort, der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH (DKB Thüringen). Diese agiert in Gera durch ihre Zweigniederlassung Gewo Gera, die sich als anerkannte Wohnmarke in Gera etabliert hat. Fast alle Lusaner kennen den Servicepoint des Wohnungsunternehmens in der Platanenstraße, Anlaufstelle für Mieter und Treffpunkt zu den gern besuchten Guck-Abenden, zu denen sich vor allem Mietinteressenten einfinden.

#### Veränderte Wohnraumbedürfnisse – Quelle für neue Ideen

Als größter Vermieter in Gera Lusan hat das Unternehmen das Gesicht und das Leben in diesem Stadtteil entscheidend mitgeprägt. Etwa 2.150 Wohneinheiten hat der Vermieter in den letzten Jahren vom Markt genommen, also abgerissen bzw. rückgebaut, mehr als 2.800 Wohnungen sind mit Aufzü-

gen ausgestattet sowie knapp 1.000 Wohneinheiten durch Wärmedämmung energetisch saniert. 670 Mietparteien können inzwischen einen Concierge-Dienst nutzen und 2009 öffnete der vierte Bewohnertreff in Gera. Woh-

nungen werden den Bedürfnissen angepasst, Bäder vergrößert, Oberlichter sorgen für Tageslicht in innen liegenden Küchen und Concierge-Dienste kümmern sich um Sicherheit und Ordnung im Haus.

Zum „Guck-Abend“ kommt gleich die ganze Familie, um nach Wohnungen zu „gucken“.  
(Foto DKB Thüringen)





In den Bewohnertreffs unterhält man sich auch zu neuesten Büchern oder tauscht sich über Erinnerungen aus. (Foto: Dirk Michael Deckbar)



Beim gemeinsamen Singen im Bewohnertreff fühlen sich die Frauen jung und ausgelassen. (Foto: Iris Palme)

Das Unternehmen investierte allein in Lusan etwa 135 Millionen Euro in eine verbesserte Wohnqualität.

Aber auch soziales und kulturelles Engagement gehören heute zur Verantwortung eines Großvermieters, wenn Wohnquartiere langfristig bestehen sollen. So ist es selbstverständlich, dass die DKB Thüringen Hauptsponsor des alljährlichen Lusanfests ist und Vereine, Kindergärten oder Schulen schnell und unkompliziert Hilfe erhalten, wenn etwas benötigt wird.

#### Ein interaktives Projekt für den Stadtteil – Geschichtswerkstatt

Ein besonderes Highlight für Lusan schuf die DKB Thüringen mit der Geschichtswerkstatt in der Kastanienstraße 7, die vom Vermieter initiiert, finanziert und gemeinsam mit Lusaner Bürgern ausgestattet und eingerichtet wurde. Nun ist sie seit zwei Jahren lebendiger Ausstellungs- und Veranstaltungsort rund um das Thema Geschichte in Lusan und das Leben vor der Wende. Mieter und Anwohner bringen hier ihre erlebten Erinnerungen ein. So entstehen immer wieder neue Ausstellungen, die zum Beispiel über das Wohnen in der Platte vor 40 Jahren berichten oder die Entstehung des Stadtteils dokumentieren. Stets fließen weitere Ideen und Vorschläge in Vorträge und Ausstellungen ein, welche die DKB Thüringen in Zusammenarbeit mit der Kindervereinigung e.V. organisiert und begleitet.

Großer Beliebtheit erfreuen sich die sogenannten „Plauderstündchen“, bei denen Geraer Persönlichkeiten, wie der Einsatzleiter der historischen Straßenbahn in Gera, der ehemalige Direktor des Geraer Stadtmuseums und andere Gäste Geschichten aus bewegten Tagen erzählen und mit den Besuchern ins

Gespräch kommen. Zu allen Veranstaltungen ist der Eintritt frei.

#### Seniorenrecht Wohnen – mit der DKB Thüringen keine Hürde

Die DKB Thüringen engagiert sich seit Jahren dafür, dass ihre Mieter möglichst lange und komfortabel in ihrer eigenen Wohnung leben können. Dafür hat der Vermieter in Gera eine Kooperationsvereinbarung mit der Johanniter Unfallhilfe geschlossen, die für die Mieter Fahrdienste bereit hält sowie zahlreiche Serviceangebote und Pflegeleistungen vermittelt. Viele Leistungen, wie Hauswirtschaftshilfe, Fahrdienste oder Menüservice, können die Mieter über ein Gutscheineheft kostenlos testen. Auch den Hausnotruf, über den ein Mieter im Notfall Hilfe rufen kann, bieten DKB Thüringen und Johanniter zu Sonderkonditionen an.

Die DKB Thüringen hat eigens für das Wohl der älteren Mieter eine Kundenbetreu-

erin eingesetzt, die sämtliche Fragen beantwortet, Serviceangebote und die Veranstaltungen in den Bewohnertreffs koordiniert. Von diesen Bewohnertreffs gibt es inzwischen drei im Stadtteil Lusan. Diese werden rege genutzt, egal ob zum gemeinsamen Singen, zu Vorträgen, Spielnachmittagen, Stuhltanz oder Seniorensport.

So gestaltet die DKB Thüringen in Lusan nicht nur Wohnraum, sondern auch Lebensraum.

*Iris Palme  
enders Marketing u. Kommunikation GmbH  
im Auftrag der DKB Wohnungsgesellschaft  
Thüringen mbH*

**Der Concierge entwickelt sich zur guten Seele des Hauses, hilft, berät und sorgt für Ordnung und Sicherheit. (Foto: Dirk Michael Deckbar)**



## Zuckertüten und eine Schiffsreise



### Zuckertüten für die Mieter 2025

„Mit'm großen Schiff geht es durch die Welt. Alle einsteigen und Leinen los! Damit das Schiff auf Kurs bleibt, müssen alle kleinen und großen Passagiere mithelfen.“

... so erklang es am 30.07.2010 in der Begegnungsstätte Schenkendorfstraße der WBG UNION in Gera zum diesjährigen Zuckertütenfest. Gemeinsam mit ihren Geschwistern, Eltern und Großeltern feierten 24 ABC-Schützen den bevorstehenden Schulan-

fang. Da eine langweilige Übergabe der Zuckertüten nichts für quirlige Kinder ist, hat sich die WBG UNION etwas Besonderes ausgedacht. Für ein kunterbuntes Nachmittagsprogramm wurde „Woffelpantoffel“ engagiert. Dieser begeisterte durch Mitsingen, Mittanzen, Mitrudern, Mitschaukeln. Groß und Klein mussten gefährliche Abenteuer bestehen. Erholung gab es im Schiffskino. Dort wurde eine spannende Geschichte erzählt.



### Mitmachen ist Trumpf

Da so eine Seefahrt hungrig macht, durften nach Herzenslust Eis, Kekse, Gummibärchen und Schokolade genascht werden. Höhepunkt war die Entdeckung der Zuckertüteninsel. Alle Schulanfänger konnten sich über einen Schatz, nämlich eine große Zuckertüte freuen. Diese waren gefüllt mit vielen nützlichen Dingen für die Schule - Stifte, Blöcke, Lineale, Malfarben und natürlich diversen Süßigkeiten.

Astrid Stirn, Mitarbeiterin der WBG UNION, freut sich über die vielen strahlenden Kinderaugen und hofft, dass sich auch im nächsten Jahr wieder Kinder zum Zuckertütenfest bei der UNION melden.

*Wohnungsbaugenossenschaft  
UNION eG, Gera*

## WohnRing AG in neuen Geschäftsräumen

Sie haben es geschafft. Die neuen Geschäftsräume der WohnRing AG Neustadt (Orla) konnten am 16.06.2010 feierlich in Betrieb genommen werden. Mehr als zwei Jahre Baustelle herrschten in dem denkmalgeschützten ehemaligen Kaufmannshaus am historischen Markt, welches nun moderne und großzügige Büroräume beherbergt.

Der Vorstand der WohnRing AG, Rolf Henschel, führte während seiner Rede anlässlich einer kleinen Feierstunde aus, dass für den Gebäudekomplex kaum eine andere Nutzung möglich gewesen wäre. Zudem waren die bisherigen Büroräume für die moderne Verwaltung zu klein geworden. Nun besticht das Haus aus dem 16. Jahrhundert durch eine gelungenen Verbin-



**Herr Henschel (3. v.l.) begrüßt die Gäste in der neuen Geschäftsstelle**

derung zwischen Alt und Neu. Harmonisch fügen sich alte Bausubstanz und Anforderungen an einen heutigen Geschäftsbau mit moderner Architektur zusammen.

Arthur Hoffmann erläuterte in seiner Doppelfunktion als Bürgermeister und Vorsitzender des Aufsichtsrates während der Feierstunde die Vorzüge, die dieser Bau und der Umzug dem Unternehmen bringen werden. Er würdigte die WohnRing AG als festen Partner für Vermietung und Verwaltung im Territorium und erinnerte an die bisher einmalig gebliebene Fusion einer Wohnungsgenossenschaft und einer kommunalen Gesellschaft.

Die nunmehr 5-jährige Erfolgsgeschichte dieser anfänglich oft belächelten Firmenvereinigung spricht für sich. Heute werden fast 2.000 Einheiten mit einem Stamm von elf Mitarbeitern verwaltet.

**Das netzwerkWOHNEN Team wünscht der WohnRing AG nun viel Schaffenskraft und Erfolg in den neuen Räumen.**

Die neue Geschäftsstelle Markt 13/14



## Betrifft Rückbau Bohnstedtstraße



Die Wohnanlage Bohnstedtstraße erstrahlt in neuem Glanz

Zwei Jahre arbeitete die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. im Rahmen der innerstädtischen Entwicklung an der Gestaltung der Wohnanlage Bohnstedtstraße in Gotha. Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude schlossen auch einen teilweisen Rückbau ein. Im Frühsommer neigte sich nun die letzte Bauphase dem Ende zu.

Zahlreiche Begehungen, detaillierte Bestandsaufnahmen und Analysen, gefolgt von einem Sozialplan, verschiedenen Informationsveranstaltungen für die Betroffenen und natürlich die eigentliche Umsetzung gingen diesem ersehnten Ende voraus.

Der Umbau im bewohnten Zustand stellte für alle Beteiligten eine Herausforderung dar. Hierbei waren Verständnis, Toleranz, Hilfsbereitschaft und gegenseitige Rücksicht gefordert.

Mit vielfältigen Betreuungsmöglichkeiten konnte die WBG ihren Mitgliedern den Umbau im bewohnten Zustand erleichtern und ihnen für die Zukunft ein schönes, neues und modernes Zuhause bieten. Damit hat die Wohnungsbaugenossenschaft nicht nur einen soliden Grundstein für die zukunftsorientierte Arbeit mit ihren Mitgliedern gelegt, sondern auch eine spürbare Verbesserung der Service- und Wohnquali-



Verglaste Balkone erhöhen die Wohnqualität

tät erreicht. Ein Grund mehr, einmal Danke zu sagen

Dieser Dank gilt allen Mitgliedern und Mitarbeitern für die endlose Geduld sowie den beteiligten Firmen, Partnern, Planern und natürlich der Stadt Gotha für ihr hohes Engagement.

Zum krönenden Abschluss fand am 04.06.2010 eine Einweihungs-Dankeschön-Feier in der Bohnstedtstraße statt.

Wohnungsbaugenossenschaft  
Gotha e.G.

## Team UNION läuft außer Konkurrenz



**Mit vollem Einsatz**

Voller Kampfgeist und Angriffslust verkündete Vorstandsmitglied Angela Langwald im letzten Jahr beim Elstertalmarathon 2009, dass im Jahr 2010 mindestens der zweite Platz angestrebt werde. Das Team der Polizei galt es zu schlagen.

Für das Jahr 2010 hatte sich die WBG UNION dann jedoch eine andere Strategie überlegt: nicht gewinnen war das Motto, sondern wohlfühlen. „Wir wollen, dass möglichst viele Mitarbeiter bei uns mitlaufen. Der Teamgedanke steht im Vordergrund“, so Vor-

standsmitglied Thomas Fritz. Folglich bestand das Team UNION letztlich aus 13 Läufern, von denen einige überhaupt keine Lauferfahrung hatten. Die Freude über den fünften von sechs Staffelplätzen war dann auch Nebensache. Das Team UNION zeigte sich von seiner besten Seite und war zumindest optisch sicher auf den vorderen Plätzen.

Für das Jahr 2011 sind sich beide Vorstandsmitglieder nun sicher: „Es wird wieder eine sportliche Zielsetzung geben, vielleicht gehen sogar zwei Teams an den Start!“, ver-



**Siegerehrung des Elstermarathons 2010**

künden Angela Langwald und Thomas Fritz. Das Team der Polizei, das wieder den zweiten Platz belegen konnte, soll im nächsten Jahr nun doch besiegt, möglicherweise kann auch der Gesamtsieg eingefahren werden. Dann muss das jährlich wiederkehrende Siegerteam der Firma innovent aus Jena aber mit einer Zeit um die 3 Stunden geschlagen werden.

*Wohnungsbaugenossenschaft  
UNION eG, Gera*

## Familienfest Erfurter Genossenschaften



Das 4. Familienfest der verbundenen Erfurter Genossenschaften – Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG, Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG – fand am 27.06.2010 auf dem Gelände des egaparks Erfurt statt.

Schon am Vormittag strömten Tausende von Besuchern in Thüringens größte Gartenanlage. Die Genossenschaftskarte ermöglichte die Freifahrt mit der Stadtbahn und die Besu-

cher genossen neben der tollen Umgebung ein mehrstündiges Programm auf Bühne, Plätzen und Wiesen. Zahlreiche Partner der Genossenschaften präsentierten sich mit Ständen und informierten die Besucher über ihre Angebote. Doch auch die Genossenschaften nutzten die Gelegenheit und hatten fast alle Mitarbeiter aufgeboten, die mit den Mietern persönliche Kontakte pflegten oder neue knüpften, Kinder betreuten und mit den Kollegen ins Gespräch



**oben links: Das schöne Wetter lockte zahlreiche Besucher auf das Gelände des egaparks Erfurt  
oben rechts: Die Vorstände der 3 Genossenschaften eröffnen das Fest auf der großen Bühne**

kamen. Ein schöner Tag, auch weil der Sommer im Juni noch seinem Namen gerecht wurde und weil die Erfurter Genossenschaften ihren Mitgliedern ein großes Fest geboten hatten.

*Wolfgang Klaus, netzwerkWOHNEN-Redaktion*

## WOBAG Saalfeld/Saale mbH in neuen Räumen

Mit dem Abschluss der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Friedensstraße 12 in Saalfeld im Mai 2010 präsentiert sich die WOBAG mit ihrer Geschäftsstelle kundenfreundlich, dienstleistungsorientiert und im Stadtbild deutlich wahrnehmbar am neuen Standort.

Nach fast zweijähriger anspruchsvoller Bauphase ist unter Führung des Saalfelder Architekturbüros Dr. Goerstner aus dem einst unansehnlichen und bautechnisch problematischen Wendebau ein modernes Gebäude im Zentrum der Stadt Saalfeld entstanden.

In den 33 barrierefreien Wohnungen für ein bis drei Personen mit Größen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> genießen die neuen Mieter höchsten innerstädtischen Wohnkomfort. Mit einer Investitionssumme von rund 5,0 Mio. Euro, unter Einsatz von Wohnungs- und Städtebaufördermitteln, wurde neben der Gestaltung nachgefragter Grundrisse ein hohes energetisches Niveau umgesetzt.

Wohlfühlwohnen in der Friedensstraße heißt Erreichbarkeit aller Wohnungen mit Aufzug, Barrierefreiheit vom Parkplatz bis zum



Eingang zur neuen Geschäftsstelle der WOBAG

Wohnungsbalkon, großzügige Verglasungen der Wohnbereiche, Fußbodenheizung und eine Material- und Farbauswahl im Inneren wie Äußeren, die den Geschmack der Mieter und der Saalfelder getroffen hat.

In drei rollstuhlgerechten Wohnungen

konnte jungen Mietern das lang ersehnte eigenständige Wohnen ermöglicht werden. Ebenso dankbar über die neue Wohnung sind zwei Senioren, die aus Altersgründen das Eigenheim aufgeben mussten. Fast Penthouse-Charakter genießen die Bewohner der acht Wohnungen im weitestgehend neu gestalteten 4. Obergeschoss. Großzügige Dachterrassen mit Begrünung und Blickmöglichkeiten weit über Saalfeld hinaus setzen am Saalfelder Wohnungsmarkt neue Akzente.

Das Erdgeschoss und der überwiegende Teil des 1. Obergeschosses sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Neben dem Dienstleistungsangebot der WOBAG wird mit einer Zahnarztpraxis, einem Versicherungsbüro und einem Café die Lebendigkeit des Stadtzentrums bereichert. Die Neuschaffung von ausreichend PKW-Stellplätzen und eine anspruchsvolle Gestaltung im Freiraum runden das äußere Erscheinungsbild ab.

Für die WOBAG als kommunales Wohnungsunternehmen und Sanierungsträger für die Stadt Saalfeld war es Verpflichtung und Herzensangelegenheit zugleich, die aktuellen Themen der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft „Stadtumbau“ und „Stärkung des Potentials Innenstadt“ erfolgreich zu praktizieren.

Anlässlich des „tag der architekturen thüringen 2010“ im Juni wurde das Wohn- und Geschäftshaus Friedensstraße 12 mit sehr guter Resonanz der Öffentlichkeit vorgestellt.

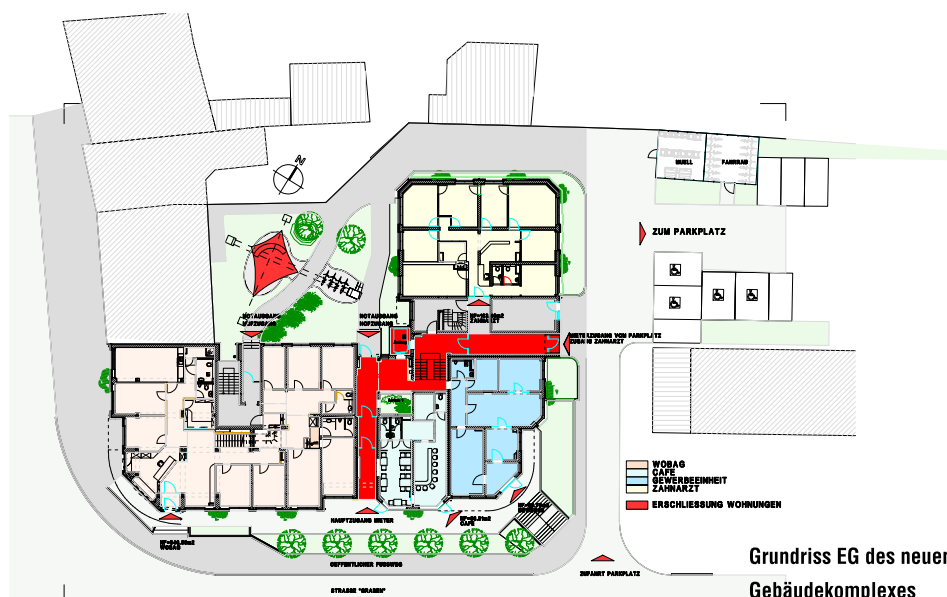
*Cordula Wiegand  
Geschäftsführerin, Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH*



Empfang der Geschäftsstelle



Innenhof des Gebäudekomplexes



## Großes Interesse an „Wohnung der Zukunft“

Erstes Neubauvorhaben der WBG „Aufbau“ Gera eG steht kurz vor Fertigstellung



**Bürgermeister Herr Hein im Gespräch mit Herrn Schrickler, Vorstand der WBG, Herrn Becker und Frau Böhm, DKB (v.l.n.r.)**



**Ehrenvorstand der WBG „Aufbau“ Gera eG und Mitglieder des Aufsichtsrates im Gespräch mit Herrn Ruhland**

Gera. Attraktiv, modern, innovativ, ökologisch – die WBG „Aufbau“ Gera eG stellt sich den Herausforderungen der Zukunft. Nur ein Beispiel dafür ist die neue Wohnanlage auf dem Grundstück Kurt-Keicher-Straße/Franz-Petrich-Straße.

Bereits 2004 wurde der erste Teil des ca. 5.200 Quadratmeter großen Grundstückes gekauft. Der Abriss der alten leer stehenden straßenbegleitenden Bebauung erfolgte im Frühjahr 2009.

In zwei Bauabschnitten entstehen mit einer geplanten Investitionssumme von 7 Mio. Euro vier Häuser mit insgesamt 50 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Allein in den 1. Bauabschnitt fließen 5,8 Mio. Euro. Die Wohnungen sind für Mieter mit einem hohen Anspruch an Individualität, Lebensqualität, Mobilität und ökologischer Verantwortung ausgelegt.

Das erste Neubauvorhaben der WBG „Aufbau“ Gera eG steht kurz vor der Fertigstellung. Dem Spatenstich am 01.12.2009 folgte ein rasantes Baugeschehen. Im Zweischichtsystem und samstags entstanden bis Ende Juni drei Gebäude und die Tiefgarage. Das Richtfest fand am 25.06.2010 unter Teilnahme von Herrn Bürgermeister Hein, Herrn Meisner, Referatsleiter im Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr und Herrn Ruhland, vtw. statt. Derzeit erfolgen die Innenausbauarbeiten wie Einbau der Türen, Geländer, Fliesenlegerarbeiten und Trockenbauarbeiten. Erste Einzüge sind für Dezember dieses Jahres geplant.

Die bereits jetzt schon vermieteten 27 Wohnungen zeigen das große Interesse für die „Wohnung der Zukunft“. Von den im 1. Bauabschnitt entstehenden 38 Wohnungen – darunter 4 Ein-, 13 Zwei-, 18 Drei- und 3 Vierraumwohnungen – sind 8 rollstuhlgerecht nach DIN-Norm gebaut, alle anderen Wohnungseinheiten sind barrierefrei für Jung, Alt, Singles und Familien. 34 der 38 Wohnungen werden durch das Innenstadtabstabilisierungsprogramm (ISSP) gefördert. Die Größe der Wohnungen, die alle mit Innenaufzügen zu erreichen sind, liegt zwischen 43 und 94 Quadratmetern.

Mit einer Grundfläche bis zu 18 Quadratmetern sind die Balkone großzügig ausgelegt. In allen Wohnräumen ist Echtholzparkett verlegt, Bad und Küche sind gefliest. Für viel Licht, Luft und Sonne sorgen große bodentiefe Fenster. Die Bäder sind mit hochwertiger Sanitärkeramik und Armaturen sowie einer gefliesten Dusche mit bodengleichem Einstieg und Echtglasduschabtrennungen ausgestattet.

Der Neubau ist als Energiesparhaus KfW 40 Standard geplant worden, sodass ca. 55 % weniger Heizkosten als in konventionellen Wohnungen entstehen. Ein Blockheizwerk sorgt für ökologische, effiziente Erzeugung von Wärme und Strom. Eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach bietet die Möglichkeit zur Reduzierung der zukünftigen Betriebskosten.

Für September 2010 ist der Baubeginn für das vierte Haus – Energiesparhaus KfW 55 Standard – mit Innenaufzug geplant. Hier entstehen 12 Wohnungen mit einer Wohnfläche



**Richtkronen mit zukünftigen Mietern**



**Mieter beim Ausmessen**

von insgesamt 950 Quadratmetern. Der Wohnungszuschnitt sowie der Ausstattungsstandard ist den Wohnungen im 1. Bauabschnitt ähnlich. Auch hierfür liegt bereits eine Mietinteressentenliste vor.

*Andreas Schrickler  
Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft  
„Aufbau“ Gera eG*

# Erstes Passiv-Mehrfamilienhaus am Thüringer Markt wird Herbst 2011 von der jenawohnen GmbH fertiggestellt

- Zwölf barrierefreie Mieteinheiten entstehen mit energetischem Vorbildcharakter
- Energieeinsparung um etwa 80 Prozent möglich
- Deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Emissionsgrenzen
- Investition in Höhe von 2,5 Millionen Euro

Die jenawohnen GmbH plant die Fertigstellung des ersten Passiv-Mehrfamilienhauses in Thüringen zum Herbst 2011. Auf dem 864 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Kunitzer Straße im Jenaer Ortsteil Wenigenjena entstehen auf vier Etagen zwölf familienfreundliche Wohnungen zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Investitionssumme der Gesellschaft beträgt 2,5 Mio. Euro. „Die moderne Bauweise, die günstige Lage und Infrastruktur im Umfeld sowie die energetisch durchdachte Gebäudetechnik sollen die künftigen Mieter besonders ansprechen“, sagt Stefan Wosche-Graf, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH. „Das Angebot richtet sich insbesondere an Familien, die die neuartige Technik und das umweltfreundliche Wohnen zu schätzen wissen“, so Wosche-Graf weiter.

Das Objekt zeichnet sich durch einen niedrigen Energieverbrauch aus. Im Vergleich zu einem Haus in normaler Bauweise wird ein Heizenergieverbrauch von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr erwartet. Das entspricht einer deutlichen Energieeinsparung von ca. 80 %. Mit dem Passivhaus-Projekt unterschreitet die jenawohnen GmbH klar die gesetzlichen Vorgaben der



## Das künftige Passivhaus

EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung).

Zum Einsatz kommen in dem Passivhaus moderne Techniken und Erkenntnisse in der Gebäudetechnik. So wird auf eine konventionelle Heizung verzichtet. Das Haus ist mit großen Fensterfronten nach Süden ausgerichtet. Zusätzlich wird Wärme von passiven Quellen, wie dem Menschen oder auch technischen Geräten, gewonnen. Kühlschränke, Fernseher und Lampen etc. sorgen somit für die Beheizung der Räume, Wärmeverluste werden durch eine 30 Zentimeter dicke Dämmung und Fenster mit Kryptonfüllung verringert. Die Warmwasserversorgung erfolgt mittels einer Solaranlage auf

## Datenblatt zum Passivhaus in der Kunitzer Straße (Jena-Ost)

**Bautyp:** Mehrfamilienhaus mit Aufzug

**Anzahl WE:** 12 Wohnungen auf 3 Etagen

**Grundstücksgröße:** 864 m<sup>2</sup>

**Wohnungsmix:** 2-Raum Wohnungen von 68 – 98 m<sup>2</sup> und 3-Raum-Wohnungen von 95 – 97 m<sup>2</sup>

**geplante Bauzeit:** 12 Monate

### Energieeinsparung:

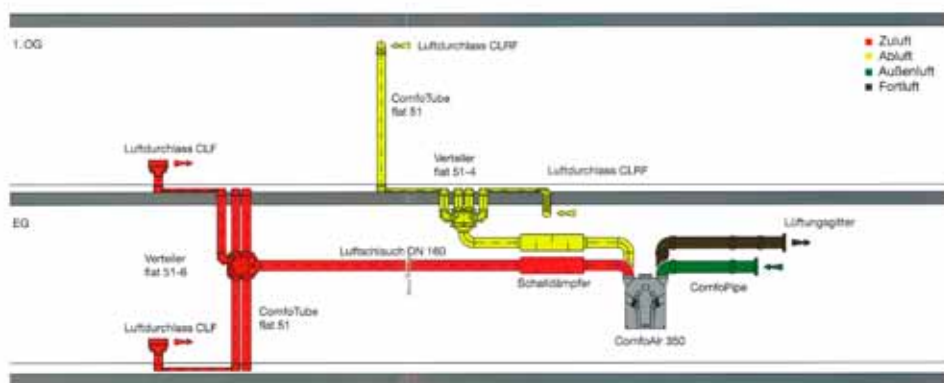
- Heiz-Energieverbrauch von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr
- ca. 80 % Ersparnis gegenüber einem Standardneubau

### Sonstiges:

- barrierefreies Passivhaus mit Dachterrasse
- zu jeder Wohnung gehören:
  - ein Abstellraum in der Wohnung
  - mindestens ein Balkon
  - ein Garagenstellplatz mit Abstellraum im EG

### Infrastrukturelle Vorzüge:

Straßenbahn fast vor der Haustür, Nahversorgung, Kitas und Schulen in der Nähe, Spielplatz, naturnah, Sport- und Erholung



Schema Luftverteilung

dem Dach. Zusätzlich unterstützt eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe die Aufbereitung, indem sie die Wärme des relativ hoch anstehenden Grundwassers mit nutzt und in den Warmwasserkreislauf des Hauses mit abgibt. In Intervallen erreicht das Frischwasser eine Temperatur von 60 °C.

Ein Wärmetauscher sorgt für die wohltemperierte Frischluftversorgung in den Räumen des Hauses. Hierbei wird Frisch-

luft auf dem Dach angesaugt, gefiltert und streicht im Wärmetauscher an der abziehenden Abluft vorbei. Diese gibt ihre Wärme hierbei an die Zuluft ab und wird über das Dach abgeleitet. Bei Bedarf kann die Zuluft noch zusätzlich erwärmt werden. In Feuchträumen, wie Küche und Bad, wird die Abluft direkt in den Wärmetauscher abgesaugt und dann abgeleitet. Der dadurch geminderte Heizwärme-Bedarf sorgt für eine finanzi-

elle Entlastung der Endnutzer und schont zudem die Umwelt. Die Mieter werden von optimal temperierten Räumen ohne Platzverlust durch Heizkörper profitieren.

*Doreen Noack*

*Leiterin Marketing/PR,*

*jenawohnen GmbH*

*E-Mail: doreen.noack@jenawohnen.de*

## Villa Rosenthal – Tagungsort des Fachausschusses „Sozialmanagement“ des vtw.



**Villa Rosenthal**

Im Juni tagte der Fachausschuss „Sozialmanagement“ in Jena. Die Wohnungsgesellschaft jenawohnen begrüßte die Gäste in der Villa Rosenthal. In den vierteljährlich stattfindenden Sitzungen des Ausschusses steht der Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedern von 14 Mitgliedsunternehmen des vtw. im Vordergrund. Diskutiert werden Themen, wie z.B. Mietschuldenberatung, Konflikt- und Quartiersmanagement, die Gestaltung von zielgruppenspezifischen Angeboten oder die Zusammenarbeit mit Behörden, Institutionen und Vereinen.

Im Leben aller Menschen spielt das Wohnen eine zentrale Rolle. Jeder einzelner von uns verspürt ein mehr oder weniger stark ausgeprägtes Bedürfnis nach einem Zuhause, das vertraut ist und Sicherheit schenkt. Im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung, die knappen Kassen der Kommunen sowie die Streichung von finanziellen Mitteln für soziale Vereine gewinnt das soziale Enga-

gement der Wohnungsunternehmen immer mehr Bedeutung.

Die Mitglieder sprachen in Jena über Inhalte im Qualitätsmanagement in der sozialen Arbeit. Auch aktuelle Themen wurden diskutiert, z.B. die Pauschalierung der Kosten der Unterkunft für ALG II-Empfänger und die Auswirkung auf die Wohnungsunternehmen. Weitere Kürzungen in diesem Bereich werden kritisch gesehen. Für viele Mieter würde das einen großen Einschnitt bedeuten, für manchen bleibt sogar ein Wohnungswechsel nicht aus. Auch die demografische Entwicklung bringt soziale Veränderungen bei den Mietern mit sich und wird sich in den Mieterstrukturen innerhalb der Bestände widerspiegeln, was Wohnungsunternehmen künftig vor neue Herausforderungen stellt.

In außergewöhnlichem Rahmen fand die Tagung statt. Beeindruckt zeigten sich die Mitglieder von der angenehmen Atmosphäre des Versammlungsortes und seinem



**Innenansicht der Villa Rosenthal**

besonderen geschichtlichen Hintergrund. Errichtet wurde die Villa Rosenthal 1892 von Eduard Rosenthal (1853 –1926), der als eine herausragende Jenaer Persönlichkeit fest mit der Politik- und Kulturgeschichte Jenas und Thüringens verbunden ist. Er wurde 1920 Ehrenbürger der Stadt und ist geistiger Vater der Thüringer Verfassung von 1921. Rosenthal war Rechtsberater von Zeiss und Abbe und Mitbegründer von sozialen Stiftungen und Vereinen. Die Villa Rosenthal war nicht nur das Wohnhaus des jüdischen Ehepaars, sie war auch einer der kulturellen Treffpunkte Jenas, die das gesellschaftliche Leben des frühen 20. Jahrhunderts in Jena prägten.

Im Anschluss an die Beratung hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, die Villa und ihre Geschichte auf sich wirken zu lassen.

*Antje David, Leiterin Sozialmanagement  
jenawohnen GmbH*

*E-Mail: antje.david-eckert@jenawohnen.de*

# Damit können Sie zählen.

Smart Metering & Home Management der Deutschen Telekom.  
Im Stundentakt – deutschlandweit – zukunftssicher. Interessiert?  
[www.telekom.de/smartmetering](http://www.telekom.de/smartmetering)

Erleben, was verbindet.



**Mehrwert  
inklusive:**

Die smarten Services  
der Telekom für die  
Wohnungswirtschaft.

