



**Grabungen in der Regierungsstraße – S. 3**

**GdW-Verbandstag – Klimaschutz und Städtebauförderung – S. 7**



## netzwerkINFO

Grabungen in der Regierungsstraße	3
Einstimmig gegen Kürzungspläne des Bundes bei der Städtebauförderung	3
Internetplattform „Wohnen für ein langes Leben“	4
Die neue Referentin der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. stellt sich vor	4
Aktuelles zum WEG – 3 Jahre nach der Novellierung	5
Verabschiedung von Hans-Werner Grimm	5
Hans Meux – 50 Jahre im Dienst der Genossenschaft	6
GdW-Verbandstag – Klimaschutz und Städtebauförderung	7
Axel Gedaschko ab 01.02.2011 neuer GdW-Präsident – Neuer Verbandsrat und Vorstand gewählt	8
Multimedia-Tagung zum Ende der analogen Signalübertragung via Satellit	9
Keine Überreglementierung des Marktes – 39. Baufachtagung sucht Antwort auf neue Herausforderungen	11

## netzwerkSERVICE

Rechtsprechung – kurz gefasst	13
Neue Mitarbeiterin im ptw.	14
Deutscher Bundestag verabschiedet das Jahressteuergesetz 2010	15
DOMUS sollte es schon sein ...	15
Pensionszusagen: Gesellschafterbeschluss bei Verpfändung der Rückdeckungsversicherung	16
Für die Zukunft planen wir	16
Elektrische Anlagen sicherheitsrelevant für Wohngebäude	18

## netzwerkFORUM

Wohnzukunft gemeinsam gestalten	19
Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG – Grundsteinlegung zum „Seniorenfreundlichen, barrierefreien Wohnen im Borntal“	21
20 Jahre Gewo Gera	23
Erste Photovoltaik-Anlage Deutschlands auf einem elfgeschossigen Wohnblock	24
Grundsteinlegung für energetisches Vorbildprojekt am Thüringer Wohnungsmarkt	25
Führen im Wandel – Die neue(?) Rolle der Führungskraft	25
Treffen der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“ in Saalfeld	27
„Glück Auf“ feiert Richtfest im Wohnpark „Berliner Straße“	28
Zwanzig Jahre Thüringen aktiv baulich mitgestaltet	29
Arbeitsgemeinschaft „Kleine Wohnungsgenossenschaften“	30
50 Jahre Wohnen in Zeulenroda Ost	31
Wir gratulieren	32

## 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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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:** 12.11.2010

**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. Anzeigentiteln (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.

## Zum Titel: Grabungen in der Regierungsstraße

Bei Grabungen in der Regierungsstraße in unmittelbarer Nähe zum WdZ wurden im Oktober 2010 Gebäudereste des 15. bis 17. Jahrhunderts auf der Fläche von ehemaligen Klosterhöfen aus dem Mittelalter freigelegt. Die Brunnenanlage ist neueren Datums, an-

gelegt wohl erst im 18. Jahrhundert, genutzt bis in die Neuzeit durch die Bäckerei Beyer. Im abgedeckten Baukörper befindet sich ein Gewölbekeller. Im Gebäude Nr. 62/63 sollen noch Reste einer Kemenate aus dem 13. Jahrhundert vorhanden sein. Zu sehen sind auch run-

de Erdlöcher und Lehmverfärbungen, die von Holzpfehlgründungen stammen. Diese lassen eine noch frühere Nutzung des Geländes vermuten. Die Lehmverfärbungen resultieren von Brandstellen mittelalterlichen Handwerks.

netzwerkWOHNEN-Team

## Einstimmig gegen Kürzungspläne des Bundes bei der Städtebauförderung

### 20. Verbandstag der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Kürzungspläne des Bundes bei der Städtebauförderung sind bei der regionalen Wohnungswirtschaft auf Kritik und Ablehnung gestoßen. Zur diesjährigen Mitgliederversammlung der Thüringer Verbände am 7. Oktober in Meiningen bezeichnete Direktor Hans-Joachim Ruhland die Rücknahme der ursprünglich geplanten Streichung von 305 auf nunmehr 155 Millionen Euro „zwar grundsätzlich als richtig, aber weiterhin unzureichend“. Die zur Verfügung stehenden Mittel liegen laut Ruhland damit eben immer noch um 155 Millionen unter den ursprünglich veranschlagten und dringend für die weitere Entwicklung der Wohnquartiere und Städte benötigten Geldern.

„Wir fordern deshalb, dass im Rahmen der weiteren Haushaltsberatungen das Versprechen der Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag eingehalten und die Städtebauförderung auf hohem Niveau verstetigt wird“, so der gemeinsame Tenor der über 150 Teilnehmer am diesjährigen Verbandstag.

Vorausgegangen war eine Rede des

Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Lutz Freitag. Er informierte die Teilnehmer des Verbandstages über die aktuellen Pläne des Bauausschusses des Deutschen Bundestages und die von Minister Dr. Peter Ramsauer (CSU) geplante Kürzung der Städtebauförderung.

Große Kritik lösten auch die Pläne und die Verschleppungstaktik der Bundesregierung beim Thema „Anschlusslösung für die Altschuldenhilfe“ aus. Aus Sicht des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. liege zwar ein entsprechendes Gutachten von empirica mit einer Empfehlung vor, aber eine grundsätzliche Reaktion des Bundes zum Gutachten und zur Empfehlung lasse auf sich warten. „Dabei soll das Thema bereits am 11.11.2010 endgültig zum Haushalt 2011 im Bund beraten werden“, drängte der Verbandstag auf Eile. Unter dem Strich fehlt aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch hier die Planungssicherheit beim Stadtumbau und es werde ein

erneuter Anstieg des Leerstandes aufgrund der demografischen Entwicklung zugelassen.

Im internen Teil der Mitgliederversammlungen wurden auch die neuen Thüringer Vertreter der nächsten Legislaturperiode für die Gremienarbeit im Bundesverband gewählt. Ebenso haben Wahlen zum Verbandsausschuss (Aufsichtsrat) des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. stattgefunden. In der konstituierenden Sitzung wurde erneut dem bisherigen Vorsitzenden, Frank Brösicke, Vorstandsvorsitzender der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl, das Vertrauen ausgesprochen. Als Stellvertreter fungiert neu Steffen Loup, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz in Nordhausen.

#### Verbandsausschuss des ptw.

**Frank Brösicke** (3.v.r.) –  
Vorsitzender des Verbandsausschusses  
AWG Wohnungsbaugenossenschaft  
„Rennsteig“ eG, Suhl

**Steffen Loup** (3.v.l.) –  
Stellvertreter des Vorsitzenden  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Südharz, Nordhausen

**Jan Forkel** (4.v.l.)  
Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft  
„Borntal“ eG

**Rüdiger Schaller** (4.v.r.)  
Gothaer Spar- und Bauverein eG

**Jörg Schubert** (2.v.r.)  
Wohnungsgenossenschaft Königsee eG

rechts: GdW-Präsident Lutz Freitag spricht zu den  
Teilnehmern des Verbandstages  
unten: Der neu gewählte Verbandsausschuss des ptw.



## Internetplattform „Wohnen für ein langes Leben“

Deutschland wird bunter und auch älter. Unter dem Motto „Wohnen für ein langes Leben“ veranstaltete der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. am 15.09.2010 ein Forum, auf dem Antworten der Wohnungswirtschaft auf die demografische Entwicklung gefunden werden sollten.

Der GdW präsentierte auf dem Forum die Ergebnisse einer sozial-empirischen Befragung bei den 3.000 Wohnungsunternehmen seiner Regionalverbände. Danach sind bereits 5 % aller Wohnungen barrierefrei oder barrierearm modernisiert. Das sind rund 300.000 Wohnungen, fast doppelt so viele wie noch im Jahr 2006. Bundesweit leben nach einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) rund 550.000 Seniorenhaushalte in barrierefreien und -armen Wohnungen (1,4 % aller Wohnungen in Deutschland). Im Bericht der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Deutschen Verbandes für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau e.V. wird für eine altersgerechte Gestaltung einer Wohnung von einem Mehraufwand von 4.800 Euro ausgegangen.

Die Teilnehmer der Tagung waren sich darin einig, dass angesichts sinkender Altersinkommen und des erhöhten Investitionsaufwandes ein bedarfsgerechtes Angebot nur mit Hilfe einer öffentlichen Förderung erreicht werden kann. Gleichzeitig appellierte die Wohnungswirtschaft an Politik und Gesundheitswesen, die Umsetzung der Angebote des Wohnens für ein langes Leben durch geeignete Rahmenbedingungen noch stärker zu un-

**Bundesfamilienministerin Dr. Kristina Schröder (Mitte) wurde von Ingeborg Esser und Dr. Christian Lieberknecht, Mitglieder der Geschäftsführung des GdW, am GdW-Stand empfangen.**



terstützen. Dabei spielt das „vernetzte Wohnen“ als sinnvolle Verbindung von Technik und personengebundenem Service eine herausragende Rolle. Verschiedene Vorträge beleuchteten das heute bereits große Potenzial von technischen Möglichkeiten.

Wegen der großen strategischen Bedeutung des Themas hat der GdW eine Website [www.wohnenfuereinlangesleben.de](http://www.wohnenfuereinlangesleben.de) geschaffen, auf der sich Verbände, Wohnungsunternehmen und Interessierte über die neuesten Entwicklungen informieren können. Die Bundesfamilienministerin Dr. Kristina Schröder informierte sich über dieses Webportal bei einem Besuch des GdW-Standes.

### **Wettbewerb „Technikunterstütztes Wohnen – selbstbestimmt leben zu Hause“**

Unter diesem Motto prämiert das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gemeinsam mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und

Wohnungsunternehmen (Geschäftsstelle des Wettbewerbs), dem GdW und dem Deutschen Mieterbund Wohnprojekte, die sich in besonderer Weise der Unterstützung älterer und pflegebedürftiger Menschen durch einfach zu handhabende Wohnungstechnik im Alltag widmen.

Bis zum 31.12.2010 können Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsanbieter, Bauträger sowie Projektentwickler Wettbewerbsbeiträge mit mindestens 8 Wohnungen einreichen. Kriterien zur Prüfung und Auswahl der Beiträge Anfang 2011 durch eine Sachverständigen-Jury sind Innovationsgehalt, Anwendungsfreundlichkeit und die Einbettung in das Wohnquartier. Der komplette Ausschreibungstext sowie das Bewerbungsformular finden Sie auch im Mitgliederbereich des Internet-Auftritts des vtw. unter „Multimedia“.

*Rainer Nowak, Referent Technik, vtw.*

## Die neue Referentin der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. stellt sich vor

Mein Name ist Isabell Földner, ich bin 27 Jahre alt und komme aus Ruhla / OT Thal nahe Eisenach. Nach meiner Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten und dem Fachabitur habe ich mich 2004 dazu entschlossen, ein Studium an der Berufsakademie Eisenach aufzunehmen, welches ich 2007 mit dem Abschluss der Diplom-Betriebswirtin beendet habe. Seit nunmehr 3 Jahren war ich bei einem Personaldienstleister in Eisenach tätig. Als Abteilungsleiterin war ich hier eigenverantwortlich zuständig für die gesamte Suche und Auswahl von Perso-

nal im kaufmännisch-technischen Bereich sowie die Beratung und Betreuung von Unternehmen bei der Besetzung vakanter Stellen.

Zu meinen Hobbys zählen neben der aktiven Organisation und Teilnahme in einem regionalen Kirmesverein, das Skifahren sowie das Treffen mit Freunden bei netten Gesprächen und einem guten Essen.

Ab dem 01.12.2010 nehme ich nun meine Tätigkeit bei der MFA wahr. Ich freue mich auf eine neue, spannende Herausforderung und auf eine gute Zusammenarbeit.



# Aktuelles zum WEG – Drei Jahre nach der Novellierung

## Seminarveranstaltung am 1. November 2010 im WDZ in Erfurt

Am 01.11.2010 fand die Tagesveranstaltung „Aktuelles zum WEG - Drei Jahre nach der Novellierung“ im WDZ in Erfurt statt. Das Seminar wurde vom Fachausschuss „Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung“ des vtw. organisiert und von Frau Guhr, Vorsitzende des Fachausschusses, geleitet. Es kamen 57 Personen, die in den Wohnungsunternehmen des Verbandsgebietes des vtw. für die Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG zuständig sind.

Sie hatten Gelegenheit, sich mit der aktuellsten Rechtsprechung und den Tendenzen im Bereich des WEG auseinanderzusetzen, Erfahrungen auszutauschen, eigene Fachfragen aus der Praxis mit erfahrenen Wohnungseigentumsverwaltern unserer Mitgliedsunternehmen zu diskutieren.

Als Referent, der dieses Mal für die gesamte Veranstaltung zur Verfügung stand, hatte der Fachausschuss des vtw. Professor Dr. Martin Häublein (z. Zt. Leopold-Franzens-Universität Innsbruck) eingeladen, der durch sein enormes Fachwissen, seine ausgezeichnete Vortragsweise und nicht zuletzt durch sein Charisma die Teilnehmer für sich einnahm, um diese für die tägliche Praxis mit dem neuesten Fachwissen zu wappnen.

Auch im kommenden Jahr wird diese, mittlerweile jährlich stattfindende Semi-



**Interessiert folgen die Teilnehmer den Ausführungen von Prof. Dr. Häublein**

narveranstaltung im Terminkalender des vtw. stehen.

Neben dieser Veranstaltung organisiert der o.g. Fachausschuss des vtw. für Interessierte aus der Praxis das Seminar „WEG - Konkret“. Dieses findet voraussichtlich im Frühjahr 2011 statt und geht über zwei Tage. Der Charakter dieser Veranstaltung ist ein ganz anderer. Hier können maximal 25 Personen aus unseren Mitgliedsunternehmen teilnehmen. Es findet mit Fachleuten, welche

die Veranstaltung mit diversen Vorträgen begleiten, ein noch intensiverer Austausch und Fachdiskussionen in „kleiner“ Runde statt.

Themenwünsche für diese Veranstaltung richten Sie bitte an Frau Dithmar (Referentin Recht) unter [claudia.dithmar@vtw.de](mailto:claudia.dithmar@vtw.de).

*Claudia Dithmar,  
Referentin Recht, ptw.  
Sekretär des Fachausschusses*

## Verabschiedung von Hans-Werner Grimm

Hans-Werner Grimm, der langjährige Vorstandsvorsitzende der Wohnungsbau-genossenschaft eG Südharz (WBG) wurde am 14.10.2010 in feierlicher und würdiger Form offiziell in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Der 62-Jährige hatte 15 Jahre die Arbeit der größten Nordthüringer Genossenschaft mitgeprägt und mitverantwortet, zehn Jahre davon als Vorstandsvorsitzender.

Hans-Werner Grimm war der stille Arbeiter, dessen Handeln dafür umso mehr Spuren, nicht nur in Nordhausen, sondern darüber hinaus im gesamten Landkreis Nordhausen hinterlässt. Über die Jahre hinweg hatte er maßgeblichen Anteil daran, dass die Genossenschaft durch Verschmelzungen zum größten Vermieter in Nord-

thüringen anwuchs. Er erreichte mit seiner engagierten Arbeit, dass sich zum Beispiel die aktuelle Vermietungsquote mit rund 98 Prozent darstellt.

Sein ruhiges Agieren, auch in Zeiten, da der Wohnungsmarkt ein völlig anderer war, hat ihm nicht nur innerhalb der Verwaltung der Genossenschaft, nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch in den Interessenverbänden der Wohnungswirtschaft sowie bei Partnern der Genossenschaft einen exzellenten Ruf eingebracht.

So ist es nicht verwunderlich, dass führende Vertreter der unterschiedlichsten Gremien der Thüringer Wohnungswirtschaft der Einladung zur Verabschiedung gern gefolgt sind. Seine besondere Wertschätzung brachte auch Stefan Unterlandstätter, Vor-

stand der Deutschen Kreditbank AG (DKB), zum Ausdruck. Er würdigte die Verdienste von Hans-Werner Grimm für die Genossenschaft und lobte die seriöse Zusammenarbeit. Nicht umsonst habe die WBG eG Südharz als eines von wenigen Wohnungsunternehmen Thüringens von der DKB die Bestnote 1 im Rating erhalten.

Die Veranstaltung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden der WBG, Rechtsanwalt Thomas Kunze, moderiert. Grußworte gab es bei der Veranstaltung auch von Bürgermeister Matthias Jendricke (SPD), der vor allem die Rolle der Genossenschaft bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes würdigte.

Im Namen der Interessenverbände der Thüringer Wohnungswirtschaft über-

reichten Frank Brösicke, Vorsitzender des Verbandsausschusses des Prüfungsverbandes Thüringer Wohnungsunternehmen e.V., sowie Hans-Joachim Ruhland, Verbandsdirektor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Hans-Werner Grimm die Ehrenurkunde des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. als Anerkennung der über Jahre geleisteten Mitarbeit. Die Laudatio auf Hans-Werner Grimm hielt Reiner Hesse, der ehemalige langjährige Vorsitzende des WBG-Aufsichtsrates.

Auch nach seinem Abschied aus dem aktiven "Genossenschafts-Dienst" wird Hans-Werner Grimm der WBG verbunden bleiben. Er wird für den "neuen" Vorstand Ansprechpartner sein und er bleibt Mitglied der Genossenschaft, denn er wohnt seit einigen Monaten in einer Wohnanlage der WBG in Nordhausen.

Seit dem 18.10.2010 wird die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz von



**Hans-Werner Grimm nimmt Abschied**

den bisherigen Vorstandsmitgliedern Sven Dörmann (Wohnungswesen) und Harald Eisentraut (Technik) sowie dem neu in den Vorstand berufenen bisherigen Prokuristen Steffen Loup (Finanzen) vertreten. Somit ist



**Frank Brösicke (links) überreicht die Ehrenurkunde des GdW an Hans-Werner Grimm (rechts)**

auch zukünftig die Kontinuität und Nachhaltigkeit in der Arbeit des Vorstandes gesichert.

*Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Nordhausen*

## Hans Meux – 50 Jahre im Dienst der Genossenschaft

Vor wenigen Jahren – 2007 – hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ Sondershausen e.G. ihr 50-jähriges Bestehen gefeiert. Nur 3 Jahre später wird nun ein Mann geehrt, der am 07.11.2010 genau 50 Jahre in leitenden Positionen für die Genossenschaft gearbeitet hat und immer noch im Aufsichtsrat tätig ist.

3 Jahre nach der Gründung waren die ersten Wohnungen fertiggestellt und übergeben.

Der damalige Vorstand hatte schnell erkannt, dass ein progressiv wachsendes Unternehmen hauptamtliche Mitarbeiter braucht, die täglich für die Genossenschaftsmitglieder da waren und die notwendigen

Arbeiten erledigten bzw. koordinierten. Vor allem die Finanzen gehörten in feste Hände. So wurde der damals 26-Jährige Hans Meux, ausgebildeter Buchhalter, als Geschäftsführer eingestellt. Die Finanzen waren schnell im Griff und die damaligen Vorstände und Revisionskommissionsmitglieder konnten sich zu jeder Zeit auf ihn verlassen.

Als Buchhalter war Hans Meux aber nicht nur in der WBG „Fortschritt“ gefragt. Die gute Zusammenarbeit mit der AWG „Vorwärts“ in Greußen führte dazu, dass er mehrere Jahre auch für diese Genossenschaft die Buchführung übernahm, bis schließlich am 01.01.1974 die Fusion beider Genossenschaften erfolgte.

Während seiner hauptamtlichen Tätigkeit als Geschäftsführer, gemeinsam mit einem kleinen Kollektiv, hat sich die Genossenschaft auf 1.283 Wohnungen in den Standorten Sondershausen, Greußen und Ebeleben entwickelt.

Nach seinem Ausscheiden als Geschäftsführer am 30.06.1992 hat er sich bereit erklärt, weiterhin im Aufsichtsrat der Genossenschaft mitzuarbeiten und konnte so dem Vorstand manchen praktischen Tipp geben. Hans Meux hat die Auszeichnung mit der „Silbernen Ehrennadel des vtw.“ voll und ganz verdient.

*Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ Sondershausen e.G.*



**Horst Mähler, Hans-Joachim Ruhland und Heinz Nöll bei der Verleihung der „Silbernen Ehrennadel des vtw.“**



**Heinz Nöll, Vorsitzender des Aufsichtsrates und ehemaliger Vorstandsvorsitzender der WBG „Fortschritt“, gratuliert Hans Meux (v.l.n.r.)**

# GdW Verbandstag – Klimaschutz und Städtebauförderung

## 20 Jahre nach der Deutschen Einheit



**GdW-Präsident Lutz Freitag**

Berlin (burk/mang) – 20 Jahre nach der Deutschen Einheit und auch 20 Jahre nach dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit unterstrich Ulrich A. Büchner, Vorsitzender des Verbandsrates, auf der Auftaktveranstaltung die besondere Bedeutung des diesjährigen GdW-Verbandstages. „In diesem Jahr haben wir der Wiedervereinigung und der Gründung unserer ostdeutschen Mitgliedsverbände sowie des Zusammenschlusses unter dem Dach des GdW gedacht. An den Wegfall der Gemeinnützigkeit konnte man sich nicht besser erinnern als mit der Aufhebung des § 13 Abs. 3 Körperschaftsteuergesetz – der letzten negativen steuerlichen Sonderbehandlung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“, erklärte er und begrüßte die Delegierten und Gäste des GdW.

Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer beleuchtete in seinem Vortrag aktuelle Fragen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Er betonte, dass der GdW Verbandstag in eine Zeit guter Nachrichten falle, zumindest was die konjunkturelle Entwicklung angehe. „Die Neubautätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % gestiegen“, so Ramsauer. Doch auch dies sei noch nicht genug. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) habe für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung einen jährlichen Neubaubedarf von 180.000 Wohnungen ermittelt. „Es gibt in Deutschland keine flächen-

deckende Wohnungsknappheit, aber doch massive Engpässe in einigen Regionen“, so Ramsauer. Auch das bedeutende Thema der Städtebauförderung sprach der Minister an. Es seien nicht nur die Städte, sondern auch viele kleine Orte und ländliche Gemeinden, die von der Städtebauförderung profitierten. Die Zeichen stünden derzeit günstig, dass es bei der finanziellen Ausstattung des Programms eine „Kürzung der Kürzung“ geben werde, so Ramsauer. Zahlen nannte er nicht. Eine besondere Bedeutung sprach der Minister der energetischen Gebäudesanierung zu. Im Verlauf der Beratungen zum Energiekonzept hatte sich der Bauminister dafür eingesetzt, dass ursprünglich geplante Verpflichtungen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands zurückgenommen wurden. Die Mittel würden nun durch den geplanten Energie- und Klimafonds um 500 Millionen Euro auf 936 Millionen Euro aufgestockt. Der Bundesminister dankte Lutz Freitag im Namen der Bundesregierung für seine gesamte präsidiale Arbeit beim GdW.

GdW-Präsident Lutz Freitag erläuterte in einer kämpferischen Rede das Verbandstagsmotto „Politische Ziele und Politisches Handeln wieder vereinen“. Freitag erneuerte seine grundsätzliche Kritik an den Kürzungen der Städtebauförderung und des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogrammes. Die Programme „Stadtumbau Ost“ und „West“



**Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer**

sowie das Programm „Soziale Stadt“ seien von besonderer Bedeutung für den Städtebau. Dabei seien die Städtebaumittel keineswegs Subventionen für die Wohnungsunternehmen, sondern kämen den Quartieren und vor allem den Menschen, die in ihnen wohnen, zugute. Die Unternehmen ergänzen die Fördermittel um ein Vielfaches, dabei handele es sich gerade beim Städtebau um Mitmachprojekte ohne Mitnahmeeffekte. Ähnlich sei es bei den Programmen der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung. 2009 hätten hier rund zwei Milliarden Euro Bundesmittel rund 18 Milliarden Euro private Investitionen erzeugt. Mit Blick auf die gesamte Branche führte dies zu einer Sanierungsquote von einem Prozent. Eine Verdoppelung der Sanierungsquote, wie sie im Energiekonzept gefordert werde, erreiche man aber nicht durch eine Mittelkürzung, so Freitag. Dabei kämen auch die CO<sub>2</sub>-Mittel nicht den Wohnungsunternehmen, sondern den Mietern zugute. Freitag stellte erhebliche Abweichungen zwischen dem Koalitionsvertrag und dem politischen Handeln fest. Der Markt der Wohnungsunternehmen sei die Stadt, aber die Stadt sei ein besonderer Markt. „Das 2007 von der Bundesregierung propagierte Leitbild der Europäischen Stadt muss erhalten bleiben. Gerade im Bereich des Städtebaus hat es in den letzten Jahren immer einen breiten Konsens in der Politik gegeben“, so Freitag. Er warnte davor, diesen Konsens

durch kleinliche Sparpolitik zu gefährden. Der GdW-Präsident warnte ebenso vor den Folgen der Kürzungen gerade auch beim Programm der „Sozialen Stadt“. Es dürfe nicht zu Entwicklungen wie in den französischen Vorstädten kommen. Das Programm sei ein wichtiger Beitrag für die Integration, dies hebe gerade der im Oktober beratene Achte Ausländerbericht der Bundesregierung hervor. Freitag lud dann den Bundesminister Dr. Peter Ramsauer zur Verleihung des „Preises Soziale Stadt“ am 13.01.2011 in Berlin ein.

Prof. Dr. Claus Leggewie, Direktor des Kulturwissenschaftlichen Instituts in Es-

sen und Mitglied im Klimabeirat der Bundesregierung, postulierte danach: „Klimawandel heißt Kulturwandel“. Unter dem Leitbild „weniger ist mehr“ erläuterte er seine Vorstellungen einer angepassten Lebensweise in Zeiten des Klimawandels. Leben in Städten sei klimaschonender als das zersiedelte Leben auf dem Land. Prof. Dr. Leggewie erklärte, dass in naher Zukunft zwei Drittel der Weltbevölkerung in Megacities leben, die rund ein Prozent der Erdoberfläche einnehmen werden. Merkliche Beiträge zum Klimaschutz können weniger vom Einzelgebäude erwartet werden, vielmehr von intelligenten Lösungen in ganzen

Regionen, wie zum Beispiel dem Ruhrgebiet oder internationalen Megacities. In den Städten liege der Hebel für Klimaschutz. Es bedürfe neuer Lebensstile und Produktionsformen. Die Gesellschaft stünde vor einem Paradigmenwechsel. Wenn man den mit dem Klimawandel einhergehenden Kulturwandel bewältigen wolle, sei unter anderem eine Qualität des Schrumpfens als Gestaltungsprinzip notwendig.

*GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.*

## Axel Gedaschko ab 01.02.2011 neuer GdW-Präsident – Neuer Verbandsrat und Vorstand gewählt



**Axel Gedaschko**

Berlin (mang) – Axel Gedaschko ist am 11.11.2010 auf dem Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin von den Delegierten mit überwältigender Mehrheit in geheimer Wahl zum neuen Präsidenten gewählt worden. Gedaschko tritt sein Amt am 01.02.2011 an.

Der 51-jährige Jurist Axel Gedaschko sammelte politische Erfahrungen unter anderem als Landrat des Landkreises Harburg. 2006 wurde er zum Staatsrat für den Bereich Stadtentwicklung und Verkehr in Hamburg

berufen. Im Juni 2007 erfolgte die Ernennung zum Senator für Stadtentwicklung und Umwelt durch den ersten Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg. Ab Mai 2008 stand er dann als Senator und Präses der Behörde für Wirtschaft und Arbeit vor. Darüber hinaus sammelte Gedaschko unter anderem als Aufsichtsratsvorsitzender der SAGA/GWG, des größten Wohnungsunternehmens der Hansestadt Hamburg, wohnungswirtschaftliche Erfahrungen.

Mit Ablauf des Verbandstages beginnt auch die neue fünfjährige Amtsperiode der GdW-Gremien. Auf der konstituierenden Sitzung des neuen GdW-Verbandsrates wurde Ulrich A. Büchner, Vorstandsmitglied der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG und Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, erneut einstimmig zum Vorsitzenden des Verbandsrates gewählt und setzt damit sein Amt in der neuen Amtsperiode fort. Zu seinen Stellvertretern wurden Wijnand Donkers, Vorsitzender der Geschäftsführung Deutsche Annington Immobilien GmbH, Edgar Mathe, Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, und Karl-Heinz Schönfeld, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG, gewählt.

Dirk Lönnecker, Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, wurde erneut zum Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses bestimmt.

In den Vorstand des GdW wurden gewählt: Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsit-

zender Spar- und Bauverein Solingen eG, Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender Familienheim Rhein-Neckar eG, Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Friedrich Hermann, Geschäftsführer KOWO Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Prüfungsdirektor Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Guido Höffner, Vorstandsmitglied Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Reinhold Jäger, Sprecher der Geschäftsführung WOG Saar Wohnungsgesellschaft Saarland mbH, Xaver Kroner, Verbandsdirektor VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Prof. Dr. Volker Riebel, Vorstandsvorsitzender GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Jost Riecke, Verbandsdirektor VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., Dr. Regine Rohark, Geschäftsführerin Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung Evonik Wohnen GmbH, Dr. Axel Viehweger, Verbandsdirektor Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. und Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Gerhard A. Burkhardt und Dr. Joachim Wege wurden zu den stellvertretenden Vorsitzenden im GdW-Vorstand gewählt. Den Vorsitz hat der GdW-Präsident inne.

Hubert Scharlau, Vorstandsmitglied Bauverein zu Lünen eG, erhielt die Ehrenmedaille in Gold des GdW in Anerkennung

seiner über 20-jährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW – insbesondere als Mitglied und seit 2005 als Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie als Mitglied des GdW-Verbandsrates und als Vertreter der Wohnungsgenossenschaften im Vorstand des GdW.

Aus dem GdW-Vorstand verabschiedet wurde auch Hellfried Unglaub, Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH. Michael Sachs, ehemals Mitglied des Vorstandes der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und Geschäftsführer der GWG – im Mai 2010 zum Wohnungsbaukoordinator der Freien und

Hansestadt Hamburg berufen, wurde als stellvertretender Vorsitzender des GdW-Verbandsrates verabschiedet.

*GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.*

## Multimedia-Tagung zum Ende der analogen Signalübertragung via Satellit

Am 16.11.2010 fand im comcenter Brühl eine Multimedia-Tagung des vtw. unter dem Titel „Medienversorgung nach 2012, Zeitgemäße und preiswürdige TV- und Rundfunkversorgung im Wohnungsbestand“ statt. Über 70 Teilnehmer fanden den Weg nach Erfurt. Darunter befanden sich auch Vertreter der sächsischen Schwesterverbände.

In seiner Eröffnungsrede ging Hans-Joachim Ruhland, Verbandsdirektor des vtw., auf aktuelle Entwicklungen und Tendenzen bei der TV-Verbreitung ein. Hervorgehoben wurde auch das Engagement des Fachausschusses „Multimedia“, der nunmehr nach 2008 und 2009 wieder eine aktuelle Veranstaltung zu diesem spannenden Themenkreis organisiert hat. Er unterstrich die besondere Verantwortung der Wohnungsunternehmen, in der verbleibenden Zeit bei einer Signalübertragung via Satellit entweder entsprechende Vorkehrungen selber zu treffen bzw.

die Umrüstungspläne bei den vertraglich gebundenen Netzbetreibern zu kontrollieren.

In einer umfangreichen Tagesordnung wurde der Bogen von den Anforderungen an die Wohnungswirtschaft über Varianten/Techniken der Signalversorgung bis hin zu den rechtlichen Rahmenbedingungen gespannt.

Zu Beginn der Veranstaltung referierte Dr. Claus Wedemeier, Referent für Multimedia und IT beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., zum Thema „Analoge und digitale Rundfunkversorgung“. Dabei ging er auf die möglichen Strategien und Probleme bei der Sicherstellung eines nachfrageorientierten und preiswürdigen Signalempfangs in der Wohnungswirtschaft ein. Anschaulich wurden dabei verschiedene Szenarien dargestellt und Handlungsempfehlungen für die Wohnungsunternehmen erläutert.

Im 2. Themenbereich, der unter dem Motto „Technik/Übertragungswege“ stand, wurde durch Dr. Jörg Werner, Geschäftsführer der wms Wohnmedia Service GmbH, der schwierige Part übernommen, einen Überblick zu Fragen der technischen und zukunftssicheren Signalversorgung bei TV/Rundfunk, Internet und Telefonie zu geben.

Nach diesem Überblick wurden die Möglichkeiten und Grenzen der Satellitentechnik interessant und eindrucksvoll durch Joachim Knör vorgetragen. Er verantwortet als Vice President Commercial Development das operative Geschäft der ASTRA Deutschland GmbH. Die weltweit tätige ASTRA Gruppe versorgt innerhalb Europas insgesamt ca. 125 Millionen Haushalte mit TV. Herr Knör hatte ausgerechnet, dass die Abstellung des analogen Signals via Satellit bis 30.04.2012 in nur noch 531 Tagen er-



Bernd Böhm moderiert die Tagung



Dr. Claus Wedemeier



Dr. Jörg Werner



Joachim Knör

folgen werde und die noch zur Verfügung stehende Zeit gut genutzt werden sollte.

Eine weitere Fragestellung in diesem 2. Themenblock lautete: Wie kann ich die Signale aus dem All hier auf der Erde empfangen, umsetzen und weiterleiten? Für diesen doch technisch recht anspruchsvollen Vortrag konnte Dr. Piero Kirchner von der Firma Blankom Antennentechnik GmbH mit Hauptsitz in Bad Blankenburg im Freistaat Thüringen gewonnen werden. Vertreter des Fachausschusses „Multimedia“ hatten im September die Möglichkeit, das Unternehmen „vor der Haustür“ zu besuchen. Dabei konnte man sich von der Leistungsfähigkeit und der großen Produktpalette überzeugen. Im Ausstellungsbereich wurde zur Demonstration eine Satellitenempfangsstation in Funktion und Größe aufgebaut.

Nachdem sich die Tagungsteilnehmer ausführlich mit Fragen der Satellitenübertra-



Dr. Piero Kirchner

gung beschäftigt hatten, wandte man sich nun auch dem „normalen“ Verbreitungsweg über das TV-Kabel bzw. dem sogenannten Klingeldraht zu. Lange Zeit schien es bei der Deutschen Telekom AG ruhig im Bereich der Fernsehversorgung zu sein. Nach einer wechselvollen Geschichte, die mit der Gründung der DTKS über die verschiedensten Umbenennungen/Umstrukturierungen bis zur Zerschlagung und Regulierung des Kabelgeschäftes geführt hat, erscheint die Telekom jetzt als ein zusätzlicher ernst zu nehmender Triple-Play-Anbieter wieder am Horizont. Über den sogenannten „Telefonkabel-Instrukteur“ bietet die DTAG in den letzten Jahren zunehmend neben der Telefonie und dem Internet auch das Produkt Fernsehen an und steht damit in direkter Konkurrenz zu den anderen Marktteilnehmern. Jürgen Lück, Leiter Vertrieb Wohnungswirtschaft, informierte über die Versorgungsstrategien der Telekom in diesem Bereich.



Jürgen Lück

Im 3. Themenbereich wurden nach der Mittagspause die rechtlichen Rahmenbedingungen näher betrachtet. Die öffentlichen Rundfunkanstalten spielen bekannterweise eine ganz wesentliche Rolle auf diesem Markt und stellen in der Zusammenarbeit mit den Landesmedienanstalten viele Weichen auf dem Telekommunikationsmarkt, wie z.B. die Abschaltung analoger Signale via Satellit, bei der Programmausstrahlung, den Urheberrechten und den Gebühren. Für diesen schwierigen Teil konnte Michael Albrecht, Koordinator für die Einführung des DVB bei der ARD gewonnen werden. Unter der Überschrift „Empfang der öffentlich-rechtlichen Rundfunkprogramme – Marktstrategien der Rundfunkanstalten der Länder“ erläuterte er die Rahmenbedingungen für die öffentlich-rechtlichen Sendeanstalten.

Nicht minder spannend war der anschließende Vortrag von Arthur Vildomec,



Michael Albrecht



Arthur Vildomec



Karsten Köhler

Referent Medienrecht/Medienpolitik in der Thüringer Staatskanzlei. Er hatte die Aufgabe zu bewältigen, in seinem Vortrag den Tagungsteilnehmern die neuen Berechnungsgrundlagen der GEZ-Gebühren vorzutragen, die ab 2013 in Kraft treten sollen. Im Anschluss beantwortete er auch kritische Fragen zur Thematik. Die Entwicklungen bei der GEZ-Gebühr werden bereits seit Jahren durch den Fachausschuss „Multimedia“ aufmerksam verfolgt, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Betriebsstätten der Mitgliedsunternehmen. Wegen offener Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gebühren hatte sich der vtw. in der Vergangenheit auf Initiative des Fachausschusses „Multimedia“ wiederholt an die

medienpolitischen Sprecher der Fraktionen im Thüringer Landtag gewandt und eine gerechtere Gebührenbemessung gefordert.

Im letzten Vortrag der Tagung wurden von Rechtsanwalt Karsten Köhler (Luther Rechtsanwaltsgesellschaft, Leipzig) wichtige Fragen zur Gestaltung von Gestattungsverträgen bei der Signalversorgung dargelegt und erläutert.

Mit einem Schlusswort des Vorsitzenden des Fachausschusses „Multimedia“ beim vtw. und Moderator der Tagung, Herrn Böhm, wurde die Tagung beendet. Dabei ging er noch einmal auf die Schwerpunkte der Tagung ein und appellierte an die betroffenen Mitgliedsunternehmen, den Umstellungsprozess zielstrebig voranzutreiben.

Begleitet wurde die Tagung durch eine kleine Ausstellung im Atrium des Tagungsortes. Dort präsentierten sich die Firmen Blankom (Satellitenempfangsstationen), die Firma Q-Soft als Dienstleister für die Weiterleitung und Abrechnung von TV-Signalen sowie die großen Triple-Play-Anbieter in Thüringen – die Firmen Kabel Deutschland, Tele Columbus und Deutsche Telekom.

*Bernd Böhm*

*Vorsitzender des Fachausschusses*

*„Multimedia“ des vtw.*

*Vorstand, Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG*

## Keine Überreglementierung des Marktes

### 39. Baufachtagung sucht Antworten auf neue Herausforderungen

Zur 39. Baufachtagung des vtw. am 24.11.2010 fanden wiederum über 100 Interessierte den Weg in das comcenter Brühl. 10 Aussteller präsentierten ihre Unternehmen im Atrium und luden die Teilnehmer zu Fachgesprächen ein.

Zu Beginn der Tagung verwies Jürgen Elfrich (WP), Vorstand des vtw., auf die schwierigen Rahmenbedingungen insbesondere der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nach aktuell gekürzter Städtebauförderung und des CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramms sowie der nach wie vor ungelösten Frage einer Anschlussregelung für eine Altschuldenentlastung in der zweiten Etappe des Stadtumbauprogramms, welche im Ergebnis den Handlungsspielraum vieler Mitgliedsunternehmen

bei der Bewältigung zukünftiger Aufgabenstellungen erheblich einengen werden.

Ingrid Vogler, Referentin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., informierte im ersten Vortrag über das neue Energiekonzept der Bundesregierung und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Sie resümierte, dass zum wiederholten Male die Politik großen Drang verspüre, die bereits hohen Zielsetzungen beim Klimaschutz weiter hochzuschrauben, ohne dabei zurückzuschauen, was bisher erreicht worden sei. Sehr anschaulich erläuterte Frau Vogler die einzelnen Zielstellungen bis zum Jahr 2050. Sie konnte aber auch auf vorhandene Unklarheiten im Konzept verweisen. In ihren weiteren Ausführungen ging Frau Vogler noch auf die Zielstellungen der europäischen Gebäuderichtlinie ein, die ab 2013 in nationales Recht durch den Gesetzgeber umzusetzen seien. Sie wies in diesem Zusammenhang auf die schwierige Situation des Nachweises der Wirtschaftlichkeit von energieeffizienten Maßnahmen hin, da vorliegende Untersuchungen sehr unterschiedliche Rechenansätze verfolgten und dabei häufig das selbstgenutzte Wohneigentum im Blick hätten.

Im folgenden Vortrag erläuterte die beratende Rechtsanwältin des vtw., Sabine Kraft-Zörcher (Jena), ihren Rechtsstandpunkt zu der Thematik von Dichtigkeitsprüfungen bei privaten Grundstücksentwässerungsleitungen. Dabei nahm sie Bezug auf die For-

derungen ging Frau Vogler noch auf die Zielstellungen der europäischen Gebäuderichtlinie ein, die ab 2013 in nationales Recht durch den Gesetzgeber umzusetzen seien. Sie wies in diesem Zusammenhang auf die schwierige Situation des Nachweises der Wirtschaftlichkeit von energieeffizienten Maßnahmen hin, da vorliegende Untersuchungen sehr unterschiedliche Rechenansätze verfolgten und dabei häufig das selbstgenutzte Wohneigentum im Blick hätten.



**Ingrid Vogler, Referentin des GdW**



**Rechtsanwältin Sabine Kraft-Zörcher**



**Falk Böhm**

derung der DIN 1986 – Teil 30, welche zeitliche Vorgaben für eine Pflichtuntersuchung bis 2015 enthält. Überzeugend argumentierte Frau Kraft-Zörcher unter Verweis auf europäische, nationale sowie Landesvorschriften, dass im Freistaat Thüringen allein aus diesen geltenden Vorschriften derzeit keine Pflichtprüfung der Anlagen durch die Grundstückseigentümer abgeleitet werden könnten. Allerdings, so ihre dringende Empfehlung, sollten die Mitgliedsunternehmen die kommunalen Entwässerungssatzungen auf entsprechende Regelungen prüfen.

Im dritten Vortrag präsentierte Dr. Andreas Richter vom Thüringer Landesvermessungsamt (Erfurt) das webbasierte Geodatenprojekt „Geoproxy“. Dieses innovative Projekt eignet sich auch sehr gut als vielseitiges Informations- und Arbeitsinstrument in der Immobilienwirtschaft. Der Service wird größtenteils kostenfrei angeboten. Mehrere Mitgliedsunternehmen nutzten bereits „Geoproxy“ und beurteilen die Anwendungsmöglichkeiten als sehr positiv. Bei Interesse werde das Landesvermessungsamt auch Schulungen anbieten.

Im ersten Vortrag nach der Mittagspause konnte Falk Böhm von der Firma Caparol (Ober-Ramstadt) viel Wissenswertes zum Standverhalten von Wärme-Dämm-Verbundsystemen berichten. Sein Vortrag befasste sich im Schwerpunkt mit der Fragestellung der möglichen „Aufdopplung“ von WDVS-Fassaden. Hier bietet Caparol ein zertifiziertes Konzept an, mit dem das Energieverhalten von Gebäuden auch nach bereits erfolgten Sanierungen gezielt verbessert werden kann. Als aufwendig gestaltet sich jedoch die Anpassung der Gebäudeanschlüsse. In seinem Vortrag ging Herr Böhm auch auf weitere aktuelle Fragestellungen bei der Pflege von WDVS-Fassaden ein und gab einen Ausblick auf neue Produktangebote seines Unternehmens.



**Dr. Andreas Richter**

Im Anschluss referierte Ulrich Volk, DEKRA Saarbrücken, zur Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Änderungen hatten sich wegen geänderter Rahmenbedingungen und Internationalisierung der Märkte erforderlich gemacht. Erstmals werden bei der Bewertung einer Immobilie auch die energetischen Eigenschaften, Baujahr oder die Restnutzungsdauer einbezogen und „Marktanpassungsfaktoren“ berücksichtigt. Weitere Schwerpunkte seines Vortrages bildeten die Bodenrichtwerte, die Ermittlung der Ertragswerte sowie die Nachhaltigkeit beurteilung von Immobilien.

Im letzten Vortrag informierte Kerstin Becker (E.ON Thüringer Energie AG, Erfurt) über den Umsetzungsstand bei der Einführung von Smart Metering im Strommarkt. Sie erläuterte nochmals die gesetzlichen Vorgaben aus dem Energiewirtschaftsgesetz und die sich daraus ableitenden Pflichten der Energieversorgungsunternehmen. Die bisher geringe Marktdurchdringung der „intelligenten“ Stromzähler hängt nach Einschätzung von Frau Becker mit den bisher noch nicht überzeugenden Angeboten zusammen.

Zudem stellen die Mehrkosten bei der Gerätetechnik für die Endkunden nach wie vor eine hohe Hürde dar. Sehr glaubwürdig gab Frau Becker einen Einblick hinsichtlich der Bemühungen des eigenen Versorgers. Sie wagte noch einen Ausblick auf das kommende Jahr, wo in der zweiten Jahreshälfte marktreife Endgeräte „Smart Meter“ aus der eigenen Unternehmensentwicklung für die Endkunden zur Verfügung stehen sollen.

Zum Schluss der Tagung fasste Cordula Wiegand, Vorsitzende des Fachausschusses „Bauwesen/Technik/Energie“ als Moderatorin der Baufachtagung die Tagungsergebnisse in Kürze zusammen. Die hohe Teilnahme an der Tagung habe gezeigt, dass die Wohnungsunternehmen bereit wären, neue technische Entwicklungen anzuwenden und ihre Erfahrungen dabei auszutauschen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen müssten aber für eine beabsichtigte breite Anwendung in der Wohnungswirtschaft eine wirtschaftlich realistische Umsetzung ermöglichen.

*Rainer Nowak,  
Referent Technik, vtw.*



**Ulrich Volk**



**Kerstin Becker**



**Moderatorin der Tagung Cordula Wiegand, Vorsitzende des Fachausschusses Bau/Technik/Energie**

## Rechtsprechung – kurz gefasst

### **Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts wegen Mängeln der Wohnung setzt vorherige Mangelanzeige voraus**

Urteil des BGH vom 03.11.2010, Az.: VIII ZR 330/09

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 209/2010 vom 03.11.2010)

Der Bundesgerichtshof hat am 03.11.2010 entschieden, dass der Mieter wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen kann, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin-Zehlendorf. Sie zahlten für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Mit Schreiben vom 05.07.2007 erklärte der Kläger die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung mit Schreiben vom 14.06.2007 unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern.

Der Kläger hat mit seiner Klage unter anderem Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Räumungsklage abgewiesen; es hat gemeint, die Mieter seien mit der Zahlung der Miete nicht in Verzug geraten, weil ihnen ungeachtet der unterbliebenen Anzeige des Schimmelpilzbefalls ein Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zugestanden habe und sie sich auf ein daraus ergebendes Zurückbehaltungsrecht betreffend die Zahlung der Miete berufen könnten.

Die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Räumungsurteils. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des - dem Vermieter zuvor nicht bekannten - Schimmelpilzbefalls der Wohnung schulden, nicht in Betracht kommt. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf den Schuldner (hier: den Vermieter) Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlich-

keit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.

### **Keine Mietminderung wegen Flächenunterschreitung bei ausdrücklichem Hinweis auf fehlende Verbindlichkeit im Mietvertrag**

Zum Sachverhalt wird ausgeführt, dass in § 1 des Mietvertrags zwischen den Parteien vereinbart wurde: „Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“

Wegen Zahlung rückständiger Miete und einer Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 hat der Kläger/Vermieter die Beklagte/Mieterin in Anspruch genommen. Die Beklagte beruft sich auf Mietminderung wegen Flächenunterschreitung und hat darüber hinaus mit einem angeblichen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten die Aufrechnung gegen die Klageforderung erklärt. Zur Begründung beruft sie sich darauf, die tatsächliche Größe der Wohnung betrage nur 41,63 m<sup>2</sup>. Das Amtsgericht hat auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens eine tatsächliche Wohnfläche von 42,98 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Das Amtsgericht hat die Minderung im Grundsatz für berechtigt gehalten und der Klage daher nur in geringer Höhe stattgegeben. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Klägerin eine Mietminderung wegen Wohnflächenunterschreitung verneint und die Beklagte zu weitergehender Zahlung verurteilt. Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat am 10. November durch Urteil, Az.: VIII ZR 306/09, entschieden, dass bei der hier gegebenen Vertragsgestaltung ein zur Minderung der Miete führender Mangel wegen einer Wohnflächen-



abweichung um mehr als 10 % nicht vorliegt, weil die Angabe der Größe der Wohnung in dem Mietvertrag der Parteien nicht – wie dies sonst regelmäßig der Fall ist – als verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen ist. Vielmehr haben die Parteien ausdrücklich bestimmt, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dient, sich der räumliche Umfang der Mietsache vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume ergeben soll. Insofern liegt hier keine mangelbegründende Flächenabweichung vor.

### **Zu den Angaben einer juristischen Person bei einer Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen**

In seiner Entscheidung vom 07.07.2010, Az.: VIII ZR 321/09, hat sich der BGH zur Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens und daneben auch dazu geäußert, welche Angaben eine juristische Person in einer Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen machen muss.

In der Umstellungserklärung der Klägerin, einer juristischen Person, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 und 5 WoBindG, befand sich als maschinell erstellte Unterschrift am Ende des Schreibens nur die Bezeichnung der Klägerin und nicht zusätzlich der Name der natürlichen Person, die das Schreiben abgefasst oder veranlasst hat.

Der in der Literatur und der Rechtsprechung der Instanzgerichte fast einhellig

vertretenen Auffassung, eine mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigte Erklärung nach § 10 WoBinG (ebenso nach dem früheren § 8 MHG) sei nur wirksam, wenn sie den Namen der natürlichen Person angebe, die für das Schreiben verantwortlich ist, und die bloße Angabe der juristischen Person, von der das Schreiben stammt, genüge nicht ebenso zu einer Erklärung in Textform nach § 126 b, folgt der BGH nicht.

Der BGH führt dazu aus, dass die maschinelle Unterschrift bei einer Erklärung nach § 10 WoBindG – ebenso wie die Angabe der „Person des Erklärenden“ bei einer Erklärung in Textform (§ 126 b BGB) – erforderlich ist, damit der Empfänger überhaupt weiß, von wem das Schreiben stammt. Für diesen Zweck reicht aber bei einer maschinell oder in Textform abgegebenen Erklärung einer juristischen Person die Angabe des Namens der juristischen Person aus. Es wäre eine leere Förmelerei, darüber hinaus die Angabe des Namens der natürlichen Person zu verlangen, die das Schreiben unterzeichnet hätte, wenn nicht die Unterschrift wegen der vom Gesetz aus Gründen der Vereinfachung erlaubten Textform oder maschinellen Unterschrift entbehrlich wäre.

Die erleichterte Form dient dem Zweck, den Rechtsverkehr in den Fällen zu vereinfachen, in denen eine Erklärung – etwa aus Informations- und Dokumentationsgründen – zwar einer textlichen Niederlegung bedarf, aber die Einhaltung der strengeren Schriftform wegen des Erfordernisses der eigenen Unterschrift angemessen verkehrerschwerend ist. Dies kommt insbesondere bei Vorgängen in Betracht, bei denen die Beweis- und Warnfunktion der Schriftform allenfalls geringe Bedeutung hat und bei denen keiner der Beteiligten und auch kein Dritter ein ernsthaftes Interesse an einer Fälschung der Erklärung haben kann (vgl. BT-Drs. 14/4987, S. 18 f.).

Auch das Argument, die Angabe einer natürlichen Person sei erforderlich, damit der Empfänger die Vertretungsverhältnisse überprüfen könne und bei einseitigen Rechtsgeschäften gegebenenfalls von der Möglichkeit einer Zurückweisung nach § 174 BGB Gebrauch machen könne, überzeugt nicht. Die erleichterte Form ist im Interesse der Vereinfachung des Rechtsverkehrs für Erklärungen vorgesehen, bei denen keine ernsthafte Gefahr besteht, dass sie gefälscht oder von einem unbefugten Dritten (falsus procurator) abgegeben werden. Dies trifft auch für Erklärungen nach § 10 WoBindG zu.

Wenn vor dem Hintergrund des § 174 BGB auch hier die Angabe der natürlichen Person zwingend erforderlich wäre, die für die juristische Person gehandelt hat, müsste der Erklärende der maschinell erstellten Erklärung jeweils vorsorglich eine (eigenhändig unterzeichnete) Vollmachtsurkunde beifügen, sodass die erstrebte Vereinfachung des Rechtsverkehrs gerade nicht erreicht würde. Die Auslegung des § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG muss sich aber an dem Sinn und Zweck der Vorschrift orientieren, die mit dem Einsatz von elektronischen Datenverarbeitungsanlagen einhergehende Arbeitersparnis bei der Erstellung von Erklärungen des Vermieters nicht wieder durch das Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift aufzuheben.

### **Rundfunkgebührenpflicht für internetfähige PC**

(Quelle: Pressemitteilung Nr. 93/2010 des Bundesverwaltungsgerichts)

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat am 27.10.2010 in drei Fällen entschieden, dass für internetfähige PC Rundfunkgebühren zu zahlen sind. Die Rundfunkanstalten halten die Besitzer von internetfähigen PC für gebührenpflichtig, weil sich mit

diesen Geräten Sendungen empfangen lassen, die mit sog. Livestream in das Internet eingespeist werden. Im Rahmen der Zweitgeräte-Befreiung wird die Rundfunkgebühr allerdings nicht verlangt, wenn der Besitzer bereits über ein angemeldetes herkömmliches Rundfunkgerät in derselben Wohnung oder demselben Betrieb verfügt. Die Kläger waren zwei Rechtsanwälte und ein Student, die in ihren Büros bzw. in der Wohnung kein angemeldetes Rundfunkgerät bereit hielten, aber dort jeweils internetfähige PC besaßen.

Der 6. Senat hat die Revisionen der drei Kläger gegen abschlägige Urteile der Vorinstanzen zurückgewiesen: Bei internetfähigen PC handelt es sich um Rundfunkempfangsgeräte i.S.d. Rundfunkgebührenstaatsvertrags. Für die Gebührenpflicht kommt es nach dessen Regelungen lediglich darauf an, ob die Geräte zum Empfang bereit gehalten werden, nicht aber darauf, ob der Inhaber tatsächlich Radio- bzw. Fernsehsendungen mit dem Rechner empfängt. Ebenso wenig ist es erheblich, ob der PC mit dem Internet verbunden ist, wenn er technisch nur überhaupt dazu in der Lage ist.

Diese sich aus dem Rundfunkgebührenstaatsvertrag ergebende Rechtslage verstößt auch nicht gegen höherrangiges Recht. Insbesondere verletzt sie nicht in rechtswidriger Weise die Rechte der Kläger auf Freiheit der Information (Art. 5 Abs. 1 GG) und der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG) oder den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG).

*Claudia Dithmar  
Referentin für Rechts- und  
Grundsatzfragen, ptw.*

*Ulla Schmidt  
Referentin Recht/Justiziarin, vtw.*

## **Neue Mitarbeiterin im ptw.**

Am 01.09.2010 hat Frau Dipl.-Kaufrau Elena Duboiskaya nach erfolgreichem BWL-Studium an der Friedrich-Schiller-Universität Jena ihre Tätigkeit als Prüfungsassistentin im Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. aufgenommen.

Erste praktische Erfahrungen in unserem Unternehmen sammelte sie vor zwei Jahren im Rahmen eines zweimonatigen Praktikums. Dort lernte sie die interessanten Aufgaben und ständigen Herausforderungen in der

wohnungswirtschaftlichen Branche kennen.

Damit steht dem ptw. eine weitere Mitarbeiterin zur Verfügung, um die gewachsenen Anforderungen an die genossenschaftliche Pflichtprüfung, insbesondere durch die Neuerungen durch das BilMoG, umzusetzen.

*WP Jürgen Elfrich  
Prüfungsdirektor, ptw.*



# Deutscher Bundestag verabschiedet das Jahressteuergesetz 2010



Der Deutsche Bundestag hat am 28.10.2010 das Jahressteuergesetz (JStG) 2010 verabschiedet. Die abschließende Beratung im Bundesrat erfolgt voraussichtlich am 26.11.2010. Änderungen mit Relevanz für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch das JStG 2010 sind:

## **Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Gebäudereinigungsleistungen**

Von der geplanten Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Ge-

bäudereinigungsleistungen wurde nicht Abstand genommen. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 8 UStG führt das steuerpflichtige Reinigen von Gebäuden und Gebäudeteilen künftig zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft, wenn der Leistungsempfänger ein Unternehmer ist, der selbst derartige Gebäudereinigungsleistungen erbringt. Die Änderung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

## **Änderungen im Bereich der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften**

Erfreulicherweise erfolgt mit dem JStG 2010 nun endlich die gesetzliche Klarstellung, dass das Sammelantragsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern wieder bei erteilten Freistellungsaufträgen zulässig ist. Damit wird die bereits seit vielen Jahren geltende Rechtslage wieder hergestellt, dass das Sammelantragsverfahren sowohl bei Nichtveranlagungs-Bescheinigungen als auch bei Freistellungsaufträgen möglich ist.

Darüber hinaus hatten wir gefordert, die Wohnungsgenossenschaften ganz generell in das vereinfachte Erstattungsverfahren im Rahmen der Kapitalertragsteuer-Anmel-

dung beim Betriebsstättenfinanzamt einzu-beziehen. Dies ist mit dem JStG 2010 zwar noch nicht gelungen, aber wir werden unsere Forderung aufrechterhalten und anlässlich eines angekündigten Gesetzgebungsverfahrens zu Steuervereinfachungen erneut stellen.

Auf dem Freistellungsauftrag ist ab dem 01.01.2011 zusätzlich die Steuer-Identifikationsnummer des Mitglieds – bei einem gemeinsamen Freistellungsauftrag auch die des Ehegatten – anzugeben. Wir gehen davon aus, dass das BMF ein entsprechend geändertes Muster veröffentlichen wird, welches wir den Mitgliedsgenossenschaften zur Verfügung stellen werden. Bisher erteilte Freistellungsaufträge behalten bis 2015 ihre Gültigkeit.

Weitere Änderungen gab es bei der Verlustabzugsbeschränkung bei Körperschaften wenn mehr als 25 % der Anteile veräußert werden. Es bleibt abzuwarten, ob das Gesetz den Bundesrat ohne weitere Änderungen passiert.

*Bernd Henn*

*Leiter der Steuerabteilung, ptw.*

## DOMUS sollte es schon sein ...

### Neuer Mitarbeiter bei der DOMUS AG, Niederlassung Erfurt

Am 01.10.2010 hat Herr Enrico Erbs seine Tätigkeit als Prüfungsassistent bei der DOMUS AG in der Niederlassung Erfurt aufgenommen. Zuvor hat Herr Erbs im April 2010 sein Studium zum Diplom-Betriebswirt an der FH Erfurt erfolgreich beendet.

Die Neueinstellung eines Prüfungsassistenten für die DOMUS AG Niederlassung Erfurt erfolgte im Rahmen der Kooperation zwischen der DOMUS AG und dem Prüfungsverband in Thüringen. Die gemeinsame Zielrichtung ist es, für unsere Mandanten und für weitere Wohnungsunternehmen ein kompetenter Ansprechpartner für Prüfungs- und Beratungsfragen mit eigenem Personal der DOMUS AG zu sein.

Die Ausrichtung erfolgt auch dahingehend, dass wir weitere Dienstleistungen den

Unternehmen zur Verfügung stellen. Dies betrifft u.a. die Übernahme von Aufgaben der Internen Revision, der Immobilienbewertung nach den Vorschriften der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung, der Beratung zu allen Bilanzierungsfragen, insbesondere in der Umsetzung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes und der Übernahme von Prüfungen von Jahresabschlüssen von Genossenschaften im Auftrag des Aufsichtsrates.

Die DOMUS AG freut sich auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

*Jürgen Elfrich,*

*Steuerberater/Wirtschaftsprüfer*

*Vorstand DOMUS AG*



# Pensionszusagen: Gesellschafterbeschluss bei Verpfändung der Rückdeckungsversicherung

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat mit einem kürzlich bekannt gewordenen rechtskräftigen Urteil (Az 6 U 58/08) vom 23.04.2009 entschieden, dass nicht nur für die Erteilung einer Pensionszusage an einen (Gesellschafter-) Geschäftsführer, sondern auch für eine wirksame Verpfändung der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung/des Aufsichtsrates erforderlich ist.

Begründet wird diese Rechtsansicht damit, dass nicht jede Zustimmung zur Erteilung einer Versorgungszusage automatisch auch schon das Einverständnis der Gesellschafter/des Aufsichtsrates mit der Verpfändung einer zur Erfüllung der Versorgungszusage abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung beinhalte. Die Verpfändung einer Rückdeckungsversicherung verschaffe der Versorgungszusage eine höhere Qualität, indem sie diese grundsätzlich insolvenzfest macht. Eine Revision wurde nicht zugelassen.

Ist die Verpfändung der Ansprüche

aus einer Rückdeckungsversicherung nicht wirksam erfolgt, kann sich der (Gesellschafter-) Geschäftsführer nicht auf ein sich daraus ergebendes Absonderungsrecht im Insolvenzfall berufen. Für bereits bestehende Verpfändungen empfehlen wir zu prüfen, ob diese durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss/Aufsichtsratsbeschluss gedeckt sind. Ansonsten sollte in diesen Fällen aus Gründen der Rechtssicherheit eine nachträgliche schriftliche Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung/den Aufsichtsrat veranlasst werden.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass infolge gesetzlicher Regelungen und veränderter Auffassungen der Finanzbehörden die Pensionszusagen und die bestehenden Rückdeckungsversicherungen turnusmäßig einer Überprüfung (mind. alle 5 Jahre) unterzogen werden sollten. Mit diesen Prüfungen wird Ihrem Unternehmen, aber auch den versorgten Personen die notwendige Rechtssicherheit gewährleistet.

Für bestehende Pensionszusagen ändern sich mit Bilanzstichtag ab 01.01.2010 die Vorschriften für die Bewertung der Rückstellungen in der Handelsbilanz. Künftig werden entsprechend zwei versicherungsmathematische Gutachten erforderlich sein.

Nähere Auskünfte zu den oben genannten Themen erhalten Sie bei uns.



Stefanie Radtke

TVD Versicherungsmakler für die  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH  
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: 0361-26240-12

Telefax: 0361-26240-282

E-Mail: s.radtke@TVDonline.de

## Für die Zukunft planen wir

*Kennen Sie das Blitzen in den Augen von Kindern, wenn sie Geschenke bekommen? Diese Vorfreude, die wir alle schon z.B. zu Weihnachten empfunden haben, basiert maßgeblich auf der Unwissenheit – sogar über die kurz bevorstehende Zukunft. Diese Unsicherheit ist für unser Privatleben sehr wichtig.*

Nicht jedes Leben ist gleich und deshalb gilt, was für unser Privatleben gilt, noch lange nicht für das Geschäftsleben. Aus diesem Grund planen wir, sind uns der Möglichkeiten unseres betrieblichen Handelns bewusst und wählen letztlich hoffentlich den richtigen Weg.

Da wir alle neben der Planung aber auch andere Geschäfte zu erledigen haben, werden wir durch softwarebasierte Lösungen unterstützt. So vielseitig wie das Tagesgeschäft sind allerdings auch die Ansätze, auf denen solche Planungslösungen basieren. Schnell wird klar: Die optimale Lösung für alle gibt es hier nicht.



Abbildung: Das WOCON® Cockpit

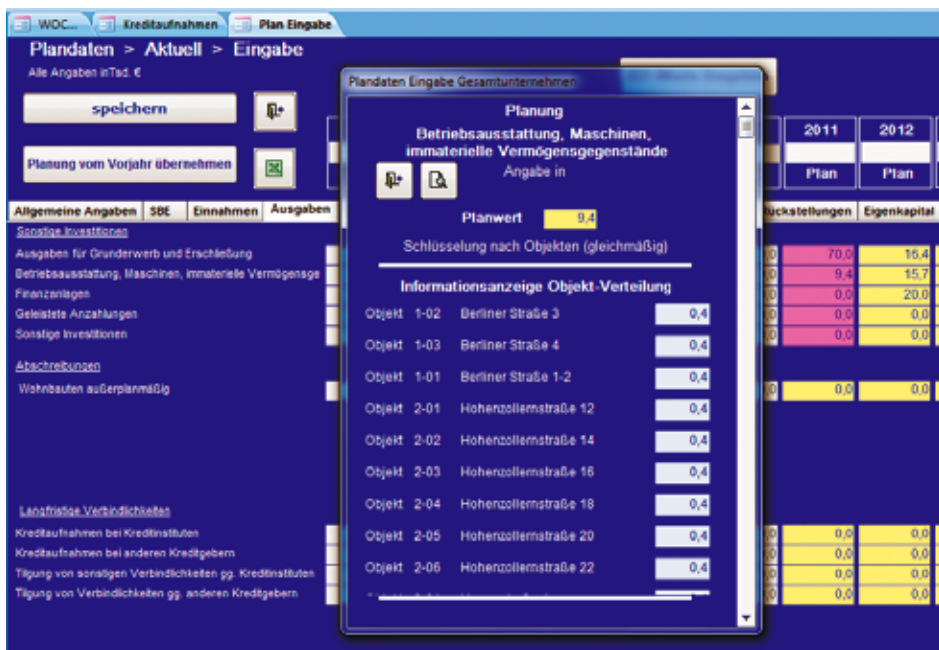


Abbildung: Planung auf Objektebene

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Softwarelandschaft und den Bedürfnissen unserer Kunden führte uns, die DOMUS Consult, unser Weg bereits 1999 zur Entwicklung eines gesamtunternehmerischen Planungstools auf Excel-Basis, dessen Hauptaugenmerk bei gleichzeitiger Erfassung aller relevanten Zahlen auf der Einfachheit des Planens lag. 2007/2008 entwickelten wir ebenfalls aus Kundenwünschen heraus eine Datenbank-basierte Lösung unseres Tools, das heutige WOCON®, das diesem Credo immer noch treu ist.

Die geringe Menge an nötigen Schulungs- und Supportleistungen und auch der hohe Nutzungsgrad unter den Käufern von 100 % gibt uns Recht und wir können uns so der kontinuierlichen Weiterentwicklung von WOCON® und den anderen umfangreichen Leistungen aus unserem Beratungsportfolio widmen. Auch mussten wir mit keinem unserer Kunden einen Wartungsvertrag abschließen und installieren WOCON® für jeden Kunden in einer eigens vorbereiteten Version basierend auf dem letzten Jahresabschluss, sodass gleich mit der Planung begonnen werden kann. Ein aufwendiges internes Projekt entfällt dadurch.

Mit der Beschränkung auf das Wesentliche der Wohnungswirtschaft und der intuitiven Bedienung, die gerade für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen bestens geeignet ist, hat sich unser gesamtunternehmerisches Planungstool dennoch als sehr flexibles Tool herausgestellt, das von Unternehmen aus Thüringen, Brandenburg und Berlin eingesetzt wird.

Ausgehend von Erfolgs- und Finanzplan gelangt man per Mausclick bis hinun-

ter auf die Planungsebene. So bleibt der buchhalterische Kontext immer erhalten. Die Planung basiert auf den zuvor importierten Ist-Werten, die über die einfache, systemoffene Schnittstelle importiert werden. Dadurch können die relevanten Daten aus allen ERP-Systemen nach WOCON® übernommen und sofort mit der Planung begonnen werden. Darlehen können im Kapitaldienstmodul mit der gleichen Einfachheit abgebildet werden.

Sämtliche Konten können per „Drag & Drop“ den entsprechenden Planungspositionen zugeordnet werden und wie selbstverständlich können unsere Kunden den vorkonfigurierten Positionen selbst eigene Positionen hinzufügen, die sich nahtlos in die Standardzahlenwerke einfügen und so ein sehr individuelles Abbild ihrer möglichen Zukunft schaffen. Dadurch behalten unsere Kunden jederzeit den gewohnten Überblick.

So hatten wir WOCON® geplant und es konsequent danach entwickelt. Wie Sie blicken natürlich auch wir in die Zukunft und stellen für die Kunden mit erweiterten Planungsanforderungen gerade die objektbezogene Version – WOCON®ve – unseres Planungstools fertig, die wir in unsere WOCON® Produktfamilie aufnehmen. Für WOCON®ve haben wir viel vor, auch um dem technologischen Fortschritt Rechnung zu tragen.

Es ist in dieser erweiterten Version in bewährter Manier möglich, „Top-Down“ zu planen – diesmal allerdings bis auf Objektebene hinunter. Objekte können nach

Lage, Bautyp und Zustand gruppiert werden. Hier gibt es auch Einflussmöglichkeiten für unsere Kunden. Darlehen wird man bei Bedarf noch detaillierter und flexibler inklusive Gebühren und Verwaltungskosten angeben und den Objekten grundbuchlich bzw. wirtschaftlich zuordnen können. Auch die Auswertungsmöglichkeiten werden durch erweiterte Kennzahlen und die Nutzung von Pivot-Exporten nach Excel noch vielfältiger, falls den Vorständen die vorgefertigten Auswertungen nicht ausreichen sollten. Abgerundet wird das Ganze durch den integrierten Betriebsabrechnungsbogen.

*Diesen Weg von der Gesamtunternehmensplanung zur objektbezogenen Planung gehen wir gemeinsam mit unseren Kunden und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.*

Stephan Gerlach  
IT-Berater DOMUS Consult,  
Niederlassung Potsdam



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

# Elektrische Anlagen sicherheitsrelevant für Wohngebäude

Elektrische Anlagen und Installationen sind aus unseren modernen Gebäuden nicht mehr wegzudenken. Sie bieten uns Komfort und Behaglichkeit, aber auch Sicherheitsfeatures wie Notbetrieb, Alarmierung und Schutz vor Blitzschlag und Überspannungen.

Sogenannte ortsfeste elektrische Anlagen bergen allerdings auch Gefahren. Gerade Unfälle durch die Einwirkung von elektrischem Strom sind nicht zu unterschätzen. Sie können zu schwersten Verletzungen bis hin zum Tod führen. Die Gefahr des elektrischen Stroms liegt darin, dass er „nicht sichtbar“ ist. In Deutschland darf die maximal zulässige Berührungsspannung 50 Volt Wechselspannung beziehungsweise 120 Volt Gleichspannung nicht überschreiten. Elektrische Anlagen sollten daher regelmäßig geprüft und gewartet werden. Gesetzlich ist dies unter anderem in der Bauordnung, den Unfallverhütungsvorschriften sowie den DIN VDE Bestimmungen geregelt.

## TÜV Thüringen bietet Sicherheit für den Betreiber

In Wohngebäuden ist der Betreiber für die Sicherheit der installierten elektrischen Anlagen verantwortlich. Wohnungsunternehmen tragen dabei eine besondere Verantwortung, da neben der normalen Elektroinstallation oftmals eine Vielzahl von zusätzlichen elektrischen

Anlagen und spezielle Gebäudetechnik betrieben wird. Dazu zählen unter anderem Aufzugsanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, die Brandschutztechnik, Lüftungs- und climatechnische Anlagen, Rauchwärmeabzugsanlagen, aber auch Sicherheitsbeleuchtungsanlagen oder der Blitzschutz können für die Betreiber eine wichtige Rolle spielen.

Die Experten des TÜV Thüringen stehen Betreibern mit Ihrem Know-how für die Erstabnahme sowie für wiederkehrende Prüfungen von elektrischen Anlagen und Anlagen der Gebäudetechnik zur Verfügung. Sachverständige unterschiedlichster Fachbereiche arbeiten beim TÜV Thüringen Hand in Hand. Betreiber, die auf Nummer sicher gehen wollen, nutzen den Service und das Expertenwissen der TÜV Thüringen-Sachverständigen von Anfang an. Denn Mängel am Bau können so zum Beispiel frühzeitig vermieden werden. Der TÜV Thüringen bietet dazu eine baubegleitende Prüfung der elektrischen und gebäudetechnischen Anlagen während der Errichtung dieser Anlagen an. Das spart Zeit und Geld, denn im Nachhinein ist eine Mängelbeseitigung aufwendig und teuer.

## Sicherheit braucht qualifizierte Fachkräfte

Kein Bereich unterliegt so strikten Regelungen und Vorschriften wie die Elektrotechnik. Gerade die ständige Erneuerung



Sicherheitstechnische Einrichtung

der Technik und Technologien erfordert hoch qualifiziertes und stets einsatzfähiges Personal. Die TÜV Akademie Unternehmensgruppe TÜV Thüringen sichert den nötigen Know-how-Transfer und das Expertenwissen für elektrotechnisch unterwiesenes Personal und für Elektrofachkräfte immer auf dem Stand der Technik. Ob Grundlagen zu Vorschriften und Normen oder Spezialseminare, wie die Prüfung ortsfester Anlagen oder ortsveränderlicher elektrischer Betriebsmittel, all das bildet der aktuelle Seminarkatalog der TÜV Akademie 2011 ab. Neu im Programm sind unter anderem die Qualifikationen zur befähigten Person für die Prüfung von Sicherheitsbeleuchtungen oder für die Prüfung elektrischer Arbeitsmittel. Weitere Information unter: [www.die-tuev-akademie.de](http://www.die-tuev-akademie.de).



Prüfung elektrischer Anlagen durch den TÜV Thüringen



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

# Wohnzukunft gemeinsam gestalten

So hieß das Motto einer Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen vnw im September 2010, die insgesamt von knapp 1.000 Teilnehmern besucht wurde. Aufgrund der vielfältigen Erfahrungen zum Stadtumbau in Thüringen wurde der vtw. gebeten, im Rahmen eines Workshops einen Erfahrungsbericht zu geben. Ralf Schekira, Geschäftsführer der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH, vertrat den vtw. In den Mittelpunkt seiner Berichterstattung stellte er den Stadtumbau in Thüringen als Chance und Herausforderung. Dabei ging er insbesondere auf den Beitrag der vtw.-Mitgliedsunternehmen ein und sprach außerdem über den Stadtumbau in der Otto-Dix-Stadt Gera. Am Beispiel der GWB „Elstertal“ berichtete er über Erfahrungen sowie Ergebnisse und verwies auf die Erfordernisse für eine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus.

## Der Stadtumbau in Thüringen als Chance und Herausforderung

Sinkende Einwohnerzahlen und leer stehende Wohnungen stellen auch in Thüringen Wohnungsunternehmen vor große strategische Herausforderungen, die einerseits von betriebswirtschaftlichen Kriterien und andererseits davon geprägt sind, soziale Stabilität und Funktionsfähigkeit von Städten bzw. Stadtteilen zu erhalten. Ausgangspunkt dafür ist beispielsweise ein Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2005 bis 2010 von rd. 100.000 Einwohnern und ein Wanderungsverlust 2009 von rd. 8.000

Einwohnern.

Mit Hilfe der Städte- und Wohnungsbauförderung haben die Wohnungsunternehmen des Freistaates aktiv auf diesen Strukturwandel Einfluss genommen. Dabei erfolgten neben dem Rückbau von Wohnungen erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand, was insbesondere zu einer Aufwertung der Innenstädte und Stadtteile führte. So wurden allein seit 2005 rd. 27.000 Wohnungen abgerissen. Rund 88 % der Wohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des vtw. sind modernisiert oder zumindest teilmodernisiert. Eine rückläufige Leerstandsentwicklung war die positive Folge.

## Rahmenbedingungen in der Otto-Dix-Stadt Gera

In der Otto-Dix-Stadt Gera sind die Rahmenbedingungen durch wesentliche strukturelle Veränderungen seit Anfang der 90er Jahre geprägt. Hauptursache ist die Auflösung zahlreicher großer Industriebetriebe. So kam es zu einer Abwanderung der Bevölkerung und einem zusätzlichen Rückgang der Bevölkerungszahlen aufgrund der demografischen Entwicklung. Waren es 2001 noch 113.000 Einwohner, so waren es 2008 nur noch 104.000. Das Ergebnis war eine gesunkene Wohnraumnachfrage und ein damit einhergehender Angebotsüberhang am lokalen Wohnungsmarkt. So lag der durchschnittliche Leerstand im Bestand der Geraer Wohnungsunternehmen mit rd. 35.000 Wohnungen bei rund 24 % im Jahr 2000. Deshalb wurde im selben Jahr die

DOMUS – CONSULT von den Geraer Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsmarktstabilisierungskonzept mit folgenden Projektteilen beauftragt:

- Portfolioanalyse
- Marktanalyse
- wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung städtebaulicher Konzepte.

Dieses Wohnungsmarktstabilisierungskonzept fand seine Integration in der Entwicklungskonzeption Wohnen der Stadt Gera (Stadtratsbeschluss 2002), welche die Grundlage für die Rahmenplanung der Stadtteile Bielbach, Lusan und verschiedener Quartiersrahmenpläne bildete.

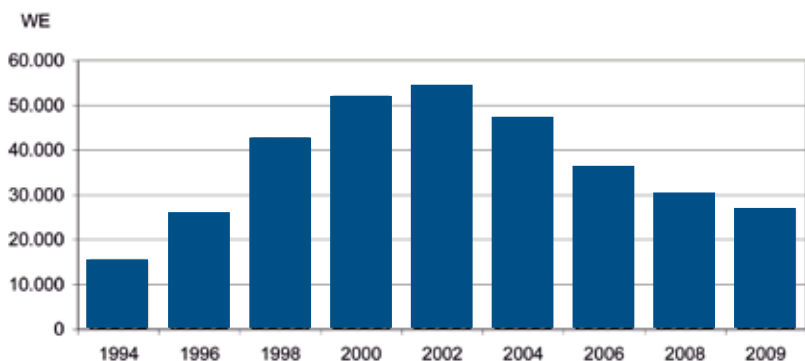
## Großes Engagement der Geraer Wohnungsunternehmen

Die Geraer Wohnungsunternehmen sahen den Strukturwandel als Chance und investierten seit 1990 ca. 1 Mrd. Euro in ihre Bestände, wovon 17 Mio. Euro aus Städtebaufördermitteln kamen. Von 2001 bis 2009 erfolgte der Rückbau von 5.178 Wohnungen und damit eine Reduzierung des marktaktiven Leerstandes von 24 % auf 10,5 %.

## Die Erfahrungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWB „Elstertal“

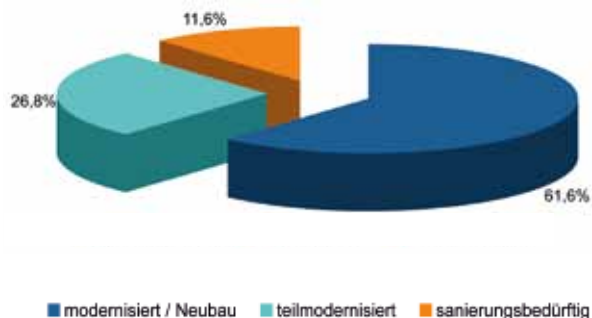
Die GWB „Elstertal“ verfügt in Gera gegenwärtig über ca. 7.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Garagen, Stellplätze, Gärten und unbebaute Flächen. Seit ihrem Bestehen 1991 bis 2009 investierte das Unternehmen ca. 326 Millionen Euro

Leerstandsentwicklung in den vtw.-Mitgliedsunternehmen



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände

Stand der Modernisierung Mitgliedsunternehmen des vtw.





Abriss markiert



nach dem Abriss

in Modernisierungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Wohn- und Geschäftsbauten sowie das Wohnumfeld. Im Kernbestand sind heute 77 % der Wohnungen voll- und teilmodernisiert.

Die GWB „Elstertal“ sieht den Stadtumbau als Gesamtprozess von Substanzerhaltung, -aufwertung und Rückbau und will damit der gesellschaftlichen Entwicklung im Sinne integrierter Stadtentwicklung und einer zukunftsorientierten Wohnqualität für ihre Mieter Rechnung tragen. So wird zum einen das als Flächendenkmal geschützte und in den 50er/60er Jahren entstandene Wohngebiet Bieblacher Hang erhalten und aufgewertet. Zum anderen wird die in den 80er Jahren gebaute Großwohnsiedlung Bieblach-Ost von den Rändern her zurückgebaut und die „Dichte“ des Wohngebietes verringert, sodass ein Lebensraum mit attraktivem Grün entsteht.

Das kommunale Unternehmen engagiert sich als Träger des Stadtteilbüros und als Förderer zahlreicher Vereine und Initiativen für ein soziales Umfeld im Wohngebiet. Auch deshalb hat die GWB eine Wiedervermietungsquote aus Abrissfreizügen von rd. 85 %.

Im Wohngebiet Bieblach-Ost verfügt die „Elstertal“ über 2.400 Wohneinheiten. 861 von geplanten 1.230 sind bereits zurückgebaut.

In Anlehnung an die Konzeption der Stadt Gera und zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers „Am Roschützer Sportplatz“/Bieblach-Ost hatten sich die beiden Grundstückseigentümer WBG „Aufbau“ Gera e.G. und die GWB „Elstertal“ bei der Umbaumaßnahme in der Rudelsburgstraße mit einem Bestand von 420 WE zu einem gemeinsamen Vorgehen entschlossen. Durch Komplettabriss und Teilrückbau

erfolgte eine Reduzierung des Bestandes im Quartier um 145 WE (~ 35 %), verbunden mit einer Aufgliederung der langen Gebäudezeilen in Einzelobjekte und Herstellung einer differenzierten Geschossigkeit (3- bis 6-geschossig). Dazu gehörten auch der Anbau von Personenaufzügen, die energetische Sanierung sowie eine Erweiterung des Wohnungsangebotes auf der Basis vielfältiger Grundrisslösungen.

#### **Unternehmensstrategie und Stadtumbauperspektive der GWB „Elstertal“**

Nach statistischen Berechnungen und infolge der demografischen Entwicklung verringert sich die Bevölkerung in Gera von ggw. rd. 100.000 auf rd. 92.000 Einwohner im Jahr 2020. Das hat Konsequenzen, denen sich auch die GWB „Elstertal“ in ihrer strategischen Ausrichtung stellt. Dementsprechend wird im Rahmen eines ak-



Rudelsburg vor und nach der Sanierung



**In der Erich-Mühsam-Straße 16 – 20 entstanden aus 24 Dreiraumwohnungen 32 altersgerechte, barrierefreie 1- und 2-Raum-Wohnungen mit Aufzügen.**



**2005 begann die Sanierung am denkmalgeschützten Bieblacher Hang. Bis heute wurden dort 484 Wohnungen saniert. Dazu gehörten auch die Häuser im Glück-Auf-Weg.**

tiven Portfoliomanagements weiterer Rückbau in Randbereichen und die Stabilisierung von Stadtteilen und der Innenstadt durch komplexe Modernisierungen geplant. Die Weiterführung des Stadtumbaus bietet eine Chance für eine zukunftsorientierte Entwicklung, jedoch ist die Sicherung der Städte-

bauförderung und eine Anschlussregelung für die Altschuldenentlastung eine unabdingbare Voraussetzung. Nur dann können die Wohnungsunternehmen den wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen, einer ergebnisorientierten Unternehmensentwicklung, einer zukunftsorientierten Stadtent-

wicklung und der sozialen Verantwortung gerecht werden.

*Ralf Schekira  
Geschäftsführer, GWB „Elstertal“ Geraer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH*

## Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG

### Grundsteinlegung zum „Seniorenfreundlichen, barrierefreien Wohnen im Borntal“

Die Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG feierte am 01.10.2010 die Grundsteinlegung für ihre neue Wohnanlage im Zentrum des Wohngebietes „Borntal“ in der Pestalozzistraße. Eingeladen waren neben zahlreichen am Bau beteiligten Planern, Firmen und Ämtern, die Vorstände der anderen Wohnungsgenossenschaften der Stadt Erfurt und natürlich ganz besonders viele interessierte Mitglieder und Interessenten an einer Wohnung im Neubau. Bei schönem Herbstwetter und reger Beteiligung wurde nach Ansprachen von Aufsichtsrat und Vorstand feierlich eine Kartusche mit Dokumenten zur Baumaßnahme, der Genossenschaft und zum Zeitgeschehen in der Bodenplatte eines zukünftigen Treppenhauses versenkt.

Der erste Neubau der Genossenschaft seit über 40 Jahren widmet sich ganz den Ansprüchen und Bedürfnissen der älteren Generation. Neben 23 Wohnungen werden eine genossenschaftliche Begegnungsstätte sowie

eine Gewerbeeinheit für seniorenspezifische Serviceleistungen errichtet. Das zu bebauende Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde bereits 2002 erworben und die ungenutzte Kaufhalle darauf abgerissen.

Die geräumigen neun 2- und vierzehn 3-Zimmer-Wohnungen sind nach DIN barrierefrei, wobei eine Wohnung im Erdgeschoss zusätzlich rollstuhlfreundlich konzipiert ist. Die Wohnungen bieten eine qualitätsvolle Ausstattung und pflegeleichte Materialien, viel Tageslicht, Balkon oder Terrasse sowie separate Abstellräume. Im Erdgeschoss werden Waschmaschinen- und Trockenräume eingerichtet und jede Wohnung erhält zusätzlich einen eigenen Abstellraum. Erschlossen werden alle Wohnungen durch einen Aufzug sowie großzügige, vom Gebäude abgesetzte, verglaste Laubengänge, für die sich Architekt und Bauherr nach einer Besichtigung eines Projektes der städtischen Wohnungsgesell-

schaft in Bremerhaven begeistert haben.

Die Beheizung des Objektes erfolgt durch Einbau einer modernen Luft-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizungen; geplant ist zudem die künftige Ergänzung mit einer solarthermischen Anlage. Mit dem hier realisierten energetischen Konzept werden die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung um 30 % unterschritten. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher erhöht den Wohnkomfort und verbessert das Raumklima im energiesparenden Neubau.

Die Tiefgaragenstellplätze auf der Rückseite des Wohngebäudes werden in den kleinen Hang des Grundstückes gebaut und sind so für die Bewohner des Hauses stufenlos aus dem Erdgeschoss zu erreichen.

Als Bauherr können wir einschätzen: Die sehr gelungenen architektonischen Lösungen des Architekturbüros Dr. Wendt aus Weimar besonders hinsichtlich der Gestaltung

der Laubengänge, der Anordnung von Begegnungsstätte und Tiefgarage zum Wohngebäude und vielem mehr schaffen einen attraktiven Neubau, welcher der zentralen Lage und den Anforderungen des Wohngebietes in bester Weise gerecht wird.

Der Neubau wird in Zukunft die Begegnungsstätte der Genossenschaft, den „Borntaltreff“, beherbergen und damit den Treff in der Ernst-Schneller-Straße ablösen. Die neuen, großzügigen Räumlichkeiten bieten neben Platz für Mitgliederversammlungen auch vielfältige Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten und die Gemeinschaftspflege nicht nur für die Mitglieder im Seniorenalter.

In Kooperation mit der Volkssolidarität Mittelthüringen wird weiterhin ein Servicebüro für die Seniorenbetreuung im Gebäude und Wohngebiet eingerichtet. Die Wohnungsnutzung soll aber dabei nicht zwingend an die Inanspruchnahme von Serviceleistungen gebunden werden; das Mitglied entscheidet sich individuell und unabhängig entsprechend seinem Bedarf für Betreuungsleistungen.

Seit Herbst 2008 hatte sich eine genossenschaftliche Arbeitsgruppe intensiv mit dem Neubauprojekt beschäftigt und einen detaillierten Anforderungskatalog für die weitere bauliche Beplanung erarbeitet. Die Veranstaltung bot einen würdigen Rahmen, um

den Mitgliedern der Arbeitsgruppe für ihre engagierte ehrenamtliche Tätigkeit herzlich zu danken.

Unterstützt wurde die Arbeitsgruppe durch studentische Ideen der Fachhochschule Erfurt zum Baukörper, dessen städtebaulicher Einordnung und Wohnungsgrundrissen, die im Frühsommer 2009 im Rahmen eines Wettbewerbes unter Federführung zweier Professoren von Architekturstudenten entwickelt wurden. Mit dem Architekturbüro Dr. Wendt aus Weimar fand die Genossenschaft dann ein in Sachen seniorenfreundlichem Um- und Neubau von Wohnanlagen erfahrenen, renommierten Partner für die konkrete architektonische Umsetzung der vielfältigen Ideen, detaillierte Beplanung sowie die Betreuung des Bauvorhabens.

Die Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von über 4 Mio. Euro erfolgt ganz überwiegend aus Eigenmitteln. Hierbei kommt zugegen, dass viele Mitglieder seit 2008 auch das Angebot von Inhaberschuldverschreibungen als günstige Sparform bei ihrer Genossenschaft genutzt haben. Ergänzt wird die Finanzierung durch ein zinsgünstiges KfW-Darlehen für das energieeffiziente Bauen von der Deutschen Kreditbank AG. Das ermöglicht moderate Mieten für die Wohnungsnutzer.

Die Nachfrage nach den 23 Wohnungen ist hoch, wobei vorrangig langjährigen Mitgliedern der Genossenschaft ein Angebot unterbreitet werden soll. Aber auch andere interessierte Seniorinnen und Senioren sind herzlich willkommen und sollen Berücksichtigung finden.



rechts: Künftiges Wohnen im Borntal

unten: Grundsteinlegung im Borntal



Im November 2010 wurden alle Interessenten zu einer 2. Informationsveranstaltung zum Neubau eingeladen, um dann die Vorverträge mit den künftigen Nutzern abschließen zu können.

Nach dem Baustart Anfang August 2010 wird jetzt mit Hochdruck gearbeitet. Bauherr, Planer und das beauftragte Rohbauunternehmen aus der Region hoffen dabei natürlich auch auf eine möglichst lang anhaltende baufreundliche Witterung, um die geplanten Fertigstellungstermine realisieren zu können. Läuft alles nach Plan sollen im November 2011 die Wohnungen von den alten und von neuen Mitgliedern der Genossenschaft bezogen werden können.

*Marco Scheiding und Jan Forkel  
Vorstand, Erfurter Wohnungsbau-  
genossenschaft „Borntal“ eG*

## 20 Jahre Gewo Gera

### Erinnerungen und Dankeschön an alle Mitarbeiter



**Christian Rokosch, Geschäftsführer der Gewo Gera, dankt allen Mitarbeitern für ihr großes Engagement.**

Am 01. November waren etwa 150 ehemalige und aktive Mitarbeiter der Gewo Gera zu einer kleinen Geburtstagsfeier eingeladen. Christian Rokosch, Geschäftsführer der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen und der Zweigniederlassung Gewo Gera, begrüßte die Gäste, zu denen auch Geras Bürgermeister Norbert Hein, die DKB-Immobilien-Vorstandsmitglieder Claudia Hoyer und Stefan Lerch sowie der ehemalige Gewo-Geschäftsführer Horst Richter gehörten. „Wie jedes einzelne Mosaiksteinchen an einem großen Gesamtwerk haben alle Mitarbeiter ihren Anteil an der Erfolgsgeschichte der Gewo Gera“, würdigte Christian Rokosch die Arbeit der Eingeladenen.



**Claudia Hoyer, Vorstandsmitglied der DKB Immobilien AG, lädt die Mitarbeiter zur gemeinsamen Gestaltung der Unternehmenszukunft ein.**

Turbulente Fahrwasser hatten den Kurs des Unternehmens in den ersten Jahren nach der Wende bestimmt. Waren Wohnungen anfangs noch knapp, stellte der steigende Leerstand ab Mitte der 90er Jahre das Unternehmen vor neue Aufgaben und am Ende auch vor finanzielle Engpässe. Mit dem Verkauf der städtischen Unternehmensanteile der Gewo Gera an die DKB Immobilien AG im April 2002 konnte sich die Stadt verstärkt gestalterischen Aufgaben zuwenden und das Unternehmen wappnete sich für die neuen Marktbedingungen.

Claudia Hoyer dankte allen Mitarbeitern für das große Engagement, rückte jedoch den Blick vor allem in die Zukunft: „20 Jahre

sind schließlich kein Alter, in dem man fertig ist und sich zurücklehnt. Da beginnt man das Leben anzupacken.“ Sie lud die Mitarbeiter ein, die Zukunft des Unternehmens aktiv mitzugestalten und Impulse für Mieterservice, Markt- und Produktpolitik einzubringen.

Norbert Hein, Bürgermeister der Stadt Gera, verwies auf die großartigen Leistungen, welche die Gewo Gera seit der Wende vollbracht hat und dankte für das einvernehmliche Miteinander im Prozess der Stadtentwicklung. Dabei hob er vor allem die positive Entwicklung des Stadtteils Lusan und der Innenstadt hervor, die gemeinsam mit Stadt, Gewo und anderen Geraer Wohnungsunternehmen modern und lebenswert umgestaltet wurden.



**Bürgermeister Norbert Hein übermittelt den Mitarbeitern der Gewo Gera herzliche Grüße zum 20-jährigen Bestehen.**



**Irina Schultheiß und Sabine Burgold erinnern an amüsante und nachdenkliche Begebenheiten. (v. l. n. r. Irina Schultheiß, Sabine Burgold (Gewo Gera), Stefan Lerch (DKB Immo AG), Norbert Hein (Bürgermeister Gera), Claudia Hoyer (DKB Immo AG), Christian Rokosch (Geschäftsführer Gewo Gera), Horst Richter (ehemaliger Geschäftsführer Gewo Gera), Martina Schramm (Prokuristin Gewo Gera))**

Zum Abschluss erinnerten Irina Schultheiß und Sabine Burgold, beide Gewo-Mitarbeiterinnen der ersten Stunde, an die Basisarbeit der vergangenen Jahre. Viele Anekdoten riefen herzliches Gelächter hervor: „So schön wie der erste Dienstwagen war“, erinnerte sich Frau Schultheiß, „war auch die Herausforderung, ihn zu fahren: Ich hatte bisher nur im Trabi am Steuer gesessen, war aber die einzige mit Führerschein.“ Kundentermine waren zuvor nach Busplan vereinbart worden. Eigentlich sei jeden Tag etwas neu gewesen, „Learning by Doing“ war angesagt. Sämtliche juristische Grundlagen mussten neu erlernt, Akten und Formulare geordnet und erneuert werden und vieles mehr. Den enorm schnellen Wandel der Lebens- und Wirtschaftssituation zeigten weitere kleine Geschichten: Wurden Anfang der 90er Jahre aus Mangel an Wohnungen noch zwei alleinstehende Damen ermuntert, eine WG zu gründen, musste im

**Knapp 150 ehemalige und aktive Mitarbeiter der Gewo Gera feierten das 20-jährige Bestehen des Unternehmens.**



Jahr 2000 bereits das erste Haus in Gera Lusan abgerissen werden.

Der Rückblick auf 20 Jahre Unternehmensgeschichte nach der Wende zeigte deutlich, welchen enormen Herausforderungen sich die Menschen im Osten gestellt haben und mit welcher Energie sie gelernt haben,

sich erfolgreich auf immer neue Situationen einzustellen.

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

## Erste Photovoltaik-Anlage Deutschlands auf einem elfgeschossigen Wohnblock

Die jenawohnen GmbH unterstützt aktiv das Photovoltaik-Projekt der Stadtwerke Energie Jena-Pöbneck GmbH. Hierbei stellt die Wohnungsgesellschaft etwa 880 Quadratmeter Dachfläche für die Montage von 520 Solarmodulen zur Verfügung, die künftig mehr als 100.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen und in das Stromnetz einspeisen werden. So kann der Jahresverbrauch von etwa 40 Jenaer Haushalten gedeckt werden.

Die Anlage wurde auf dem Wohnblock Werner-Seelenbinder-Straße 16-24 in Jena-Lobeda montiert. „Mit seiner idealen Südausrichtung entlang der Autobahn A4 und seiner Höhe von 32 Metern und damit ohne Verschattung bietet der Wohnblock einen äußerst günstigen Standort für eine Photovoltaik-Anlage. Darüber hinaus gibt es durch die Höhe keine Probleme mit herumfliegendem Laub oder „optischer Belästigung“ unserer Mieter“, sagte Stefan Wosche-Graf, Geschäftsführer der jenawohnen, der von dem Vorschlag seiner Stadtwerkekollegen zur Errichtung der Anlage auf dem Wohnhaus begeistert war. „Unser Unternehmen setzt ohnehin künftig stärker auf ökologische Maßnahmen zur Energieeinsparung beziehungsweise schonenden Nutzung der natürlichen Ressourcen, was sicherlich auch an unserem ersten Passiv-Mehrfamilienhausneubau deut-



**Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Wohngebäudes in der Werner-Seelenbinder-Straße 16 – 24**

lich wird, für den wir gerade den Grundstein gelegt haben“, fügt Wosche-Graf hinzu.

Das Pilotprojekt auf dem Elfgeschoss mit einer Investitionshöhe von knapp einer halben Million Euro wird von der job Jenaer Objektmanagement- und Betriebsgesellschaft, einer Tochter der Stadtwerke Energie Jena-Pöbneck, getragen, von SCHOTT Jenaer Glas als Lieferant der Solarmodule sowie

von der Jenaer Firma ASI Anlagen, Service, Instandhaltung, die für die Bauleistungen verantwortlich ist.

*Doreen Noack  
Leiterin Marketing/PR  
jenawohnen GmbH  
E-Mail: doreen.noack@jenawohnen.de*

# Grundsteinlegung für energetisches Vorbildprojekt am Thüringer Wohnungsmarkt

- **Grundsteinlegung am 12.10.2010 für zwölf barrierefreie Mieteinheiten in erstem Passiv-Mehrfamilienhaus in Thüringen**
- **Investitionssumme 2,5 Mio. Euro**

Parallel zur aktuellen politischen Debatte um energetische Anforderungen an Wohngebäude verfolgt die jenawohnen GmbH weiterhin ihr Ziel, das erste Passiv-Mehrfamilienhaus in Thüringen im kommenden Jahr fertig zu stellen. „Wir freuen uns über die gelungene Grundsteinlegung dieses für Thüringen noch einmaligen Projektes“ sagt Stefan Wosche-Graf, Geschäftsführer der jenawohnen GmbH, „mit diesem Neubau erfüllen wir bereits heute die denkbaren Anforderungen an künftig zu errichtende Gebäude und unsere neuen Mieter sparen später damit etwa 40 Prozent Energie gegenüber dem Verbrauch eines derzeitigen Standardneubaus ein.“

Das Haus in der Jenaer Kunitzer Straße 12c wird zwölf Wohneinheiten auf drei Obergeschosse verteilt umfassen. In der fünften Etage sind eine Dachterrasse sowie die Aufstellung einer Solaranlage geplant. Das Erdgeschoss wird für Pkw-Stellflächen und Nebenräume genutzt. Es ist ein zentrales Treppenhaus in Verbindung mit Laubengängerschließung in den Wohngeschossen vorgesehen. An der Süd-Westseite wird



**Geschäftsführer Stefan Wosche-Graf und Bundestagsvizepräsidentin Katrin Göring-Eckardt bei der Grundsteinlegung am 12.10.2010 für zwölf barrierefreie Mieteinheiten in erstem Passiv-Mehrfamilienhaus in Thüringen.**

eine Balkonanlage errichtet, die Balkone sind schachbrettartig über die drei Wohngeschosse angeordnet. Die Fassade wird als farbige Putzfassade auf einem Wärmedämmverbundsystem ausgebildet. Moderne Haustechnik und ein innovatives Lüftungssystem

setzen Maßstäbe für dieses Passivhaus und künftige Vorhaben von jenawohnen.

*Doreen Noack  
Leiterin Marketing/IPR  
Jenawohnen GmbH*

## Führen im Wandel – Die neue(?) Rolle der Führungskraft

Unter dieser Überschrift stand das Treffen der Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ am 05.11.2010 in Freyburg/Unstrut. Als Referent konnte mit Unterstützung von Aareon Joerg D. Wacha, DETEGO GmbH & Co. KG, gewonnen werden. Im Nachhinein betrachtet ist Referent nicht der richtige Ausdruck für seine Rolle. Berater, Gesprächspartner, aber auch Trainer kommt dem näher.

DETEGO ist lateinisch und heißt „ich entdecke“. Der Name ist hier Programm. Es geht darum, Veränderungen greifbar zu machen. Die Teilnehmer der Arbeitsgemeinschaft

wurden eingeladen, zu entschleunigen, nachzudenken, vorzudenken, sich zu hinterfragen, zu lernen, zu wiederholen, zu vertiefen, auszuprobieren ...

Wichtig war, sich zu Beginn des Treffens von eingeschliffenen Denkmustern zu trennen, um für neue Anregungen offen zu sein. Den Ansatz hierzu bildeten einige Fragestellungen, deren Antwort offensichtlich schien, z.B.: Wie lange dauerte der 100-jährige Krieg? Aber gerade die Überzeugung, dass dieser Krieg 100 Jahre dauerte, war falsch. Er dauerte 116 Jahre, von 1337 bis

1453. Erst wenn man seine Überzeugungen hinterfragt, ist man offen für Veränderungen und für einen Wechsel der Perspektiven.

So eingestimmt widmeten sich die Teilnehmer, unter ihnen auch Kollegen aus Sachsen-Anhalt, den einzelnen Themenbereichen des Seminars. Zunächst wurden in kleinen Gruppen die aus Sicht der Beteiligten wichtigsten Erfolgsfaktoren zukunftsfähiger Unternehmen ermittelt. Zu diesen Faktoren zählen das Produkt, der Preis, die Qualität, aber auch insbesondere menschliche Faktoren spielen eine wichtige Rolle.

So stellt sich die Mitarbeiterbindung als kritischer Erfolgsfaktor dar.

Der Unternehmenswert wird viel zu oft nur an seinem Bilanzvermögen, dem finanziellen und physischen Kapital, festgemacht. Sein Wert wird aber auch durch das Humankapital, das Wissen, die Fähigkeiten und die Kreativität der Mitarbeiter bestimmt. Hinzu kommen organisationales und Beziehungskapital wie Markenimage geistiges Eigentum, aber auch Kunden- und Lieferantenbeziehungen sowie Netzwerke. Dies zusammengekommen ist das intellektuelle Kapital eines Unternehmens. Um dieses zu nutzen, braucht es die Führungskraft.

Was aber ist „Führen“? Ist dies Stärke, Kontrolle, Treffen von Entscheidungen, Macht und Status oder nicht vielmehr Orientierung, Aufmerksamkeit, Anerkennung, ein permanenter Ausgleich zwischen Unternehmens-, Kunden- und Mitarbeiterinteressen zum Wohle der Beteiligten?

Unbestritten zeichnet sich in Bezug auf das „Führen“ ein Wandel ab. Dieser Wandel macht auch mit dem Mythos „Motivation“ Schluss. Denn Grundlage jeder Motivierung ist der Verdacht. Motivieren stellt sich als Killer der Motivation dar. Dies war ein neuer Gesichtspunkt für die Teilnehmer, beinhaltete ihre Vorstellung von Führung doch, die Mitarbeiter zu motivieren. Dass dies von den Mitarbeitern meist ganz anders verstanden wird, war neu. Die Motivation setzt aber die Bereitschaft, die Fähigkeit und die Möglichkeit zur Leistung voraus. Der Mitarbeiter muss zunächst arbeiten wollen. Die Führung muss das „Arbeitenkönnen“ gewährleisten, die Leistungsfähigkeit muss gefördert und ge-

fordert werden. Aber es sind auch die entsprechenden Spielräume zu eröffnen, die den Mitarbeitern die Möglichkeit zur Leistung, zum Dürfen eröffnen. Anders ausgedrückt: Wer Leistung will, muss Sinn bieten.

Ein weiteres, sehr interessantes Thema des Seminars war, Veränderungen aktiv und wirksam zu managen. Die Statistik zeigt, dass, obwohl die meisten Veränderungen sorgfältig geplant werden, 70 % scheitern. Gründe, gegen Veränderungen zu sein, können das Nichtwissen über Ziele und Nutzen, aber auch das Nichtkönnen oder Nichtwollen sein. All dies führt zu Widerstand. Mit der richtigen Herangehensweise muss es nicht beim Widerstand bleiben. Vielmehr zeichnen sich sieben Stadien der Erkenntnis im Zuge der Umsetzung von Veränderungen von der Entscheidung bis zur Einführung ab. Dies muss wirksam gemanagt werden. Herausgearbeitet wurden auch Schritte für eine erfolgreiche Veränderungsstrategie von der Schaffung des Bewusstseins für die Dringlichkeit der Veränderung bis hin zur Verankerung der neuen Lösungen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor hierbei ist die Kommunikation. Das Zusammenspiel von Wahrnehmung, Interpretation, Empfindung und Handeln.

Wie unterschiedlich eine Nachricht aufgenommen werden kann, zeigte Joerg D. Wacha am Beispiel des Satzes: „Erna, das Bier ist alle.“ Auf der Sachseite war es die simple Feststellung, dass das Bier alle ist. Auf der Beziehungsseite kam an: Mit mir kann er es ja machen. Der Appell: Ich soll eins holen. Die Selbstkundgabe: Er ist zu bequem. Eine Nachricht kann also völlig unterschiedlich verstanden und interpretiert werden, je nach Sicht-

weise. Dies machte deutlich, wie wichtig die innere Haltung für einen Erfolg der zwischenmenschlichen Kommunikation ist.

Für fast alle Teilnehmer war das Riemann/Thomann-Kreuz neu. Mit Hilfe dieser Darstellung kann man die prägenden Werte des Verhaltens Einzelner bestimmen. Vier Grundstrebungen Nähe und Distanz, Dauer und Wechsel werden die entsprechenden Werte zugeordnet. Die Beziehung des einzelnen zu den Grundstrebungen verlangt im Sinne der Mitarbeitermotivation ein anderes Herangehen an die Kommunikation. Menschen, für die Dauer und Nähe wichtig sind, brauchen klare Aufgabenstellungen, das persönliche Gespräch. Kontraproduktiv wären für sie Jobrotation oder unkonkrete Aufgaben. Ganz anders verhält es sich bei Menschen, für die Wechsel und Distanz wichtig sind. Diese wollen ihre Kreativität ausleben. Sie brauchen Selbstständigkeit und Entscheidungskompetenz. Kontraproduktiv sind monotone Arbeiten und direkte Vorgaben.

Die Erkenntnisse, die im Seminar bei der Arbeit mit dem Riemann/Thomann-Kreuz gesammelt wurden, stellten sich für die Seminarteilnehmer nicht nur als wichtige Grundlage für künftige Mitarbeitergespräche, sondern auch als Grundlage zum Umgang miteinander dar. Das Resümee des Treffens der Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ fiel einhellig aus. Die zu Beginn formulierten Erwartungen, wie Wissen erweitern, Praxisnähe, Erfahrungsaustausch, Ideenfindung, wurden nach einhelliger Überzeugung übertraffen.

*Iris Richardt, Referentin Betriebswirtschaft,  
Sekretär der Arbeitsgemeinschaft, vtv.*



Joerg D. Wacha



Teilnehmer des Führungskräfteseminars der Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“

# Treffen der Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Wohnungsunternehmen“ in Saalfeld



**Begrüßung in Saalfeld (Bürgermeister Matthias Graul, Cordula Wiegand, Rolf König, Jens Adloff v.r.n.l.)**



**Besichtigung des Objektes Friedensstraße 12**

Auf Einladung von Cordula Wiegand, Geschäftsführerin der WOBAG Saalfeld, fand die turnusmäßige Beratung der Arbeitsgemeinschaft am 21.09.2010 in der Geschäftsstelle der WOBAG statt. Matthias Graul, Bürgermeister der Stadt Saalfeld, begrüßte die Mitglieder der AG herzlich in seiner Stadt. Er stellte fest, dass bereits viel in der Stadt erreicht wurde, aber auch noch viel zu tun bleibt. Derzeit hat die Stadt 27.000 Einwohner. Im Jahr 2020 werden es noch 23.000 bis 24.000 sein. Dieser Entwicklung stellt man sich. Die Arbeit der WOBAG schätzte er als äußerst positiv ein. Mit ihr hat die Kommune einen ganz starken Partner.

Anschließend stellte Frau Wiegand die WOBAG und das Objekt Friedensstraße 12 näher vor. Die WOBAG verfügt über rund 3.000 eigene Wohnungen, 100 Gewerbe und weist einen Leerstand von 7,7 % aus. Weiterhin erfolgt Eigentums- und Fremdverwaltung. Das Unternehmen ist als Sanierungsträger und Projektentwickler anerkannt. In Saalfeld wurde im Jahr 2000 das erste integrierte Stadtentwicklungskonzept erstellt und seit dem umgesetzt. 2009/2010 erfolgte die Fortschreibung mit dem Leitbild „Saalfeld 2020“.

In der Friedensstraße 12 befindet sich neben einer Reihe von Wohnungen auch die neue Geschäftsstelle der WOBAG Saalfeld. Es handelt sich hierbei um einen Wendebau, der 1989 bis 1991 erbaut wurde und den Architekturpreis der DDR erhielt. Da das Material nicht dem Entwurf des Architekten entsprach, gab es entsprechende Bauschäden und erhebliche Rechtsstreitigkeiten. 2008 wurden verschiedene Varianten vom Abriss bis hin zur Sanie-

rung des Gebäudes untersucht. Unter Einbeziehung der Wohnungs- und Städtebauförderung konnte ein vertretbares Modell der Sanierung entwickelt werden. Baubeginn war im August 2008, Fertigstellung im April 2010.

Im Folgenden berichtete Herr Ruhland über aktuelle Fragen aus Politik und Wohnungswirtschaft wie z.B. über die Diskussion des Haushaltes des Freistaates Thüringen im Landtag, den Stand in Sachen empirica-Gutachten zur Altschuldenhilfe und zur aktuellen Energiegesetzgebung.

Ein weiterer Schwerpunkt der Beratung waren die Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Hierzu stellte Frau Schmidt zwei Urteile des BVerfG zum Thema „Hartz IV“ sowie einen Forschungsbericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem Titel „Kosten der Unterkunft und

die Wohnungsmärkte“ vor. Ziel dieser Studie war, festzustellen, wie sich die Preise auf dem Wohnungsmarkt durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft entwickelt haben. Bisher hat sich die Befürchtung der Verdrängung der Hartz-IV-Bezieher in Billigbestände und der Segregation nicht erfüllt. Da es sich aber um einen sehr langfristigen Prozess handelt, bleibt die künftige Entwicklung abzuwarten. Dafür ist der bisherige Betrachtungszeitraum von fünf Jahren allerdings zu kurz.

Der Beratung schlossen sich eine Besichtigung des Objektes Friedensstraße 12 sowie ein Rundgang zu wichtigen Sanierungsprojekten der WOBAG Saalfeld, so u.a. zur Brudergasse, an.

*Iris Richardt,  
Referentin Betriebswirtschaft,  
Sekretär der Arbeitsgemeinschaft, vtv*



**Friedensstraße 12**

# „Glück Auf“ feiert Richtfest im Wohnpark „Berliner Straße“

Zentral gelegen, attraktiv gestaltet und barrierefrei ausgestattet – so wird sich künftig das neue Wohngebäude der „Glück Auf“ an der Berliner Straße in Gera präsentieren. Seit der Grundsteinlegung am 11. Mai dieses Jahres entstand ein sowohl in der Fassade als auch in der Gebäudehöhe stark gegliedertes Haus. Auf dem 5.200 m<sup>2</sup> großem Areal unmittelbar neben der Geschäftsstelle der Genossenschaft stellt das Neubauvorhaben bereits den 2. Bauabschnitt zur Gestaltung des künftigen Wohnparks „Berliner Straße“ dar. Bereits im vergangenen Jahr waren in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude die ersten 18 barrierefreien Wohnungen an ihre Bewohner übergeben worden.

Seit über 20 Jahren errichtet die Genossenschaft nun zum ersten Mal wieder ein neues Haus. Dass sie dies ausgerechnet in Zeiten eines Überangebotes an Wohnungen auf dem Geraer Wohnungsmarkt tut, hat seine Ursachen in der geänderten Wohnungsnachfrage vieler Haushalte. Eine älter werdende Gesellschaft stellt veränderte Ansprüche an die Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnungen. In Thüringen wird sich der Anteil der über 80-Jährigen bis 2020 verdoppeln. Dieser Entwicklung trägt die „Glück Auf“ Rechnung. So entstanden in



**An der Bautafel: die „Glück Auf“ Vorstände Dieter Lappann und Uwe Klinger, Geras Baudezernent Ramon Miller und Architekt Karl-Heinz Euen (v.l.).**

den vergangenen Jahren an verschiedenen Wohnstandorten der „Glück Auf“ barrierefreie Wohnungsangebote.

Noch bis zum Sommer des kommenden Jahres werden Bauleute mit dem Innen-



**Richtkrone**

ausbau der insgesamt 27 Wohnungen beschäftigt sein. Über Aufzüge sind alle Wohnungen und die dazugehörigen Kellerräume erreichbar. Große Balkone an der Süd- und Westseite des Hauses garantieren ebenso wie die hochwertige Ausstattung hohen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss wird eine Begegnungsstätte der Genossenschaft ihren Platz finden. Dort werden ab kommendem Jahr vielfältige Veranstaltungen angeboten werden. Die Bewohner des Wohnparks „Berliner Straße“ können künftig mitten im Zentrum Geras eine hohe Aufenthaltsqualität genießen. Die Freiflächen werden stark begrünt und zahlreiche Sitzgelegenheiten werden zum Verweilen einladen.

Die Entwicklung der einstigen Brachfläche an der Berliner Straße zu einem komplett barrierefreien Wohnstandort vereint die bauliche Realisierung von Anforderungen an ein seniorengerechtes Wohnen mit einer für die Bewohner vorteilhaften hervorragenden innerstädtischen Wohnlage. Damit schafft die „Glück Auf“ direkt neben ihrer Geschäftsstelle einen Wohnstandort, der dauerhaft nachgefragt sein wird. Davon sind die beiden Vorstände der Genossenschaft, Uwe

**Blick auf den Rohbau**



Klinger und Dieter Lappann, überzeugt: „Sowohl die Barrierefreiheit und die hochwertige Ausstattung, als auch das repräsentative Umfeld machen den Wohnpark künftig zu einer Adresse für alle, die stilvoll in einem von Geras Villenarchitektur geprägten Wohngebiet leben möchten“.

Dem 2. Bauabschnitt wird ein Dritter folgen: an der Berliner Straße/Ecke Friedrich-Engels-Straße wird voraussichtlich ab 2012 ein weiterer Neubau folgen. Erste Vo-

raussetzungen für das Vorhaben wurden mit dem Abriss eines alten Gebäudes auf dem Areal schon geschaffen. Anfang kommenden Jahres wird ein weiterer Schandfleck weichen. Dann nämlich fällt die seit Jahren leer stehende und im Inneren völlig marode und nicht mehr zu erhaltene Villa der Abrissbirne zum Opfer.

Die Gesamtinvestition für das Neubauvorhaben Berliner Straße 7/9 (2. Bauabschnitt) beläuft sich auf rund 2,8 Mio.

Euro, die Wohnungsgrößen der 1-, 2- und 3-Raumwohnungen liegen zwischen 44 und 74 m<sup>2</sup>. Im Rahmen seines Innenstadtabstabilisierungsprogramms fördert der Freistaat Thüringen das Neubauvorhaben mit einem Förderdarlehen.

*Uwe Klinger  
Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft  
„Glück Auf“ Gera eG*

## Zwanzig Jahre Thüringen aktiv baulich mitgestaltet

### Kommunalbau Thüringen GmbH feiert Firmenjubiläum und dankt allen Mitarbeitern



**Apartmenthaus in der Triniusstraße in Arnstadt**



**Betreutes Wohnen des Arbeitersamariterbundes in Erfurt**

Der „Erfurter Hof“ in der Thüringer Landeshauptstadt, der „Baumkronenpfad“ im Nationalpark Hainich, das Stadtschloss in Stadtroda oder auch die Therme in Bad Sulza – all dies sind Zeugnisse baulicher Leistungsfähigkeit in den zwei Dekaden seit der Wende. Alle vier Vorhaben tragen nicht zuletzt die „Handschrift“ der Kommunalbau Thüringen GmbH (KBT), war sie doch an deren Umsetzung maßgeblich beteiligt. Am Mittwoch, dem 20.10.2010, beging das Erfurter Unternehmen sein 20-jähriges Bestehen mit einem Festakt im comcenter Brühl/Erfurt.

Mehr als 160 Bauprojekte mit einem Gesamtwert von 1 Mrd. Euro hat die KBT bisher betreut. Gesellschafter der KBT sind der Gemeinde- und Städtebund Thüringen, der Thüringische Landkreistag und die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG). Heute beschäftigt das Unternehmen 17 Mit-

arbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter Architekten, Bauingenieure, Betriebswirtschafts- und Finanzexperten.

Die KBT bietet sämtliche Dienstleistungen bei der Baubetreuung an. Sie ist Projektsteuerer, kümmert sich also um Bauorganisation und -durchführung, Termin-, Qualitäts- sowie Kostenkontrolle und betreut die Kunden auch beim Abschluss komplexer Vorhaben, was zum Beispiel Verwendungsnachweise von Fördermitteln oder auch die Erledigung von Garantieansprüchen betrifft.

Indem die KBT alle Bauprozesse managt, bietet sie auf diese Weise Bauherren „Rundum-Pakete“ fürs Bauen. Den Schwerpunkt der Arbeit bilden Krankenhausprojekte, Freizeitanlagen, Sozial- und Bildungseinrichtungen, Pflegeheime, Sparkassen sowie die Erschließung von Standorten, darunter die Mitwirkung bei der Entwicklung des neuen

Stadtteils Erfurt-Brühl in der Landeshauptstadt.

Zu Beginn der Unternehmensgeschichte stand eine schmerzhaft Bestandsaufnahme: 1989/90 war der bauliche Zustand vieler Gebäude in Ostdeutschland katastrophal; Schulen, Krankenhäuser, Altenheime und Wohngebäude verfielen. Rat und Hilfe kamen von außen, indem die Kommunalbau Rheinland-Pfalz am 10.10.1990 die KBT nach rheinland-pfälzischem Muster gründete. Mit ihrem 20-jährigen Wirken hat die Kommunalbau Thüringen GmbH einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, dass sich das bauliche „Gesicht“ des Freistaates komplett verändert und erheblich zum Positiven gewandelt hat.

*Peter Moos  
Geschäftsführer,  
Kommunalbau Thüringen GmbH*

# Arbeitsgemeinschaft

## „Kleine Wohnungsgenossenschaften“

Am 27.10.2010 fand die Beratung der Arbeitsgemeinschaft „Kleine Wohnungsgenossenschaften“ auf Einladung des Vorstandes, Herrn Leise, in der Wohnungsbau-genossenschaft Bad Salzungen eG statt. Da einige Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft erstmals in Bad Salzungen weilten, stellte Herr Leise zunächst die Kurstadt durch eine Präsentation vor. Er ging dann auf sein Unternehmen ein, das 1975 durch den Zusammenschluss von mehreren Genossenschaften gebildet wurde, und daher über Wohnungsstandorte in drei Städten und neun Gemeinden verfügt. Unter diesen Bedingungen dem Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber allen Mitgliedern gerecht zu werden, ist für die Genossenschaft nach den Darlegungen von Herrn Leise eine anspruchsvolle und ständig zu aktualisierende Aufgabe.

Er berichtete über den zunehmenden Leerstand in ländlichen Gebieten mit dem dort einhergehenden Wegbruch der Infrastruktur und den Zuzug in die Städte. Er konnte für sein Unternehmen feststellen, dass durch Rückbaumaßnahmen, Verkauf und Grundrissänderungen sich die Genossenschaft in den letzten Jahren wirtschaftlich stabilisieren konnte. Zukünftig wird sich die Genossenschaft vor allem darauf orientieren, angesichts der prognostizierten demografischen Entwicklung dem Bedarf der älteren Genossenschaftsmitglieder gerecht zu werden und den Wohnungsbestand an diese Bedürfnisse anzupassen.

Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft diskutierten in diesem Zusammenhang über die Rentabilität des Anbaus von Balkonen und Fahrstühlen. Dr. Marks, Vorstand der Kahlaer Wohnungsgenossenschaft eG, erläuterte das von ihm erfolgreich praktizierte System des flexiblen Nutzungsentgelts in Abhängigkeit von der Anzahl freiwillig übernommener Geschäftsanteile.

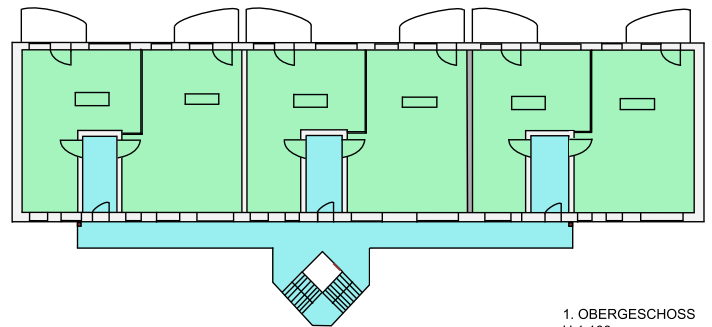
Zu einem neuen Projekt der Wohnungsgenossenschaft Bad Salzungen hatte Herr Leise den Architekten, Herrn Harald Böhme, eingeladen. Das Projekt beinhaltet den Anbau von Laubengängen (Stahlbetonskelett) in drei Etagen und eines Turm, in dem sich der Aufzug und die Treppen für die oberen Etagen befinden, in einem 24-WE-Haus (Q 6 Blockbauart, Baujahr 1961). Die Wohnungen bleiben in der bisherigen Form erhalten. Die



**oben: Ansicht des Gebäudes nach dem Umbau**

**rechts: Anpassung Wohnungsgrundrisse durch Laubengang und neuen Eingangsbereich**

**Bildquelle: Planungsbüro Böhme & Partner GmbH, Bad Salzungen**



1. OBERGESCHOSS  
H 1:166

innovative Idee besteht vor allem darin, dass Zugang zu den Wohnungen über den Laubengang durch die bisherigen Wohnungseingangstüren erfolgt, indem das bisherige Treppenhaus entfernt wird und dort Decken eingezogen werden.

Die Baumaßnahme erfolgt im bewohnten Zustand und die Mieter müssen lediglich für zwei Wochen ihre Wohnungen verlassen, wenn das Treppenhaus entfernt und die Decken eingezogen werden. Das Ziel des Projektes ist insbesondere, jede Wohnung ohne Treppe zu erreichen, um generationsübergreifend die Menschen auf einer Ebene zusammenzubringen. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft brachten zum Ausdruck, dass sie über die Durchführung dieses interessanten Projektes weiter informiert werden möchten.

Weitere Beratungsgegenstände waren zwei Praxisberichte zum Einsatz von Photovol-

taikanlagen. Dazu berichteten Herr Klaus, Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Worbis eG, und Herr Wagner, Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schlotheim eG. Sie machten Angaben zu den Investitionen, zur Finanzierung und zu den bisher erwirtschafteten Jahreserträgen. Herr Klaus fasste seine Erfahrungen u.a. mit dem Satz zusammen: „Man bekommt ein anderes Verhältnis zur Sonne.“

Eine lebhafte Diskussion in der Arbeitsgemeinschaft ergab sich zu den Darlegungen auf dem Verbandstag zur Notwendigkeit der Erhöhung der Prüfungsgebühren, zur Prüfung allgemein, u.a. zur Dauer der Prüfung sowie Erwartungen an die Prüfung.

*Ulla Schmidt  
Referentin Recht/Justiziarin, vtw.*

## 50 Jahre Wohnen in Zeulenroda Ost



Rundfahrt mit dem Oldtimerbus



Bernd Böhm, Vorstand der AWG, würdigt die Leistungen der Mitglieder der ersten Stunde

Ende September konnten 35 Familien in Zeulenroda ein besonderes Jubiläum begehen. „Wir sind wie ein altes Ehepaar“ spricht Manfred Jahn das aus, was am Nachmittag des 29.09.2010 zum 50-jährigen Wohn-Jubiläum in Zeulenroda Ost wohl viele gedacht haben. Dabei meint der Senior die ganz große Familie. 72 Wohnungen hat die Arbeiterwohngenossenschaft (AWG) von Juni 1957 bis 1960 an der heutigen Zeulenrodaer Hohl-feldstraße und in der Schopper Straße gebaut oder besser bauen lassen. Unter tatkräftiger Mitarbeit der Mitglieder entstanden hier die ersten Wohnhäuser der AWG, die 1956 gegründet wurde.

Das Jubiläum wurde zünftig gefeiert, organisiert von den beiden AWG-Vorständen Bernd Böhm und Ina Mansel. Die Zeit wurde genutzt für viele Erinnerungen:

Mit Hacke, Spaten und Schaufel rückten ab 1957 die damals jungen Männer und Frauen den ehemaligen Gärten und Feldern zu Leibe, holten Steine aus dem Steinbruch und füllten heißen Zement in die Säcke. Selbst die Klärgruben wurden mit der Schaufel in der Hand ausgeschachtet. „An Technik war kaum zu denken“, so Manfred Jahn, der zusammen mit Frau Herta am 26.10.1960 eine der Wohnungen der Genossenschaft in der Schopper Straße 107 bezog. „Ich war richtig stolz, als 21-Jähriger eine eigene Wohnung zu haben“. schwärmt der Senior noch heute.

Alle der 72 Wohnungen wurden von 1958 bis 1960 bezogen. 35 der damaligen Bauherrn wohnen noch heute in ihren ersten eigenen vier Wänden. „Alles sind schöne 65 Quadratmeter große Wohnungen, gut strukturiert, mit Bad, Küche, Kinder-, Wohn- und Schlafraum, einem Boden und Kellerraum

und sogar mit Garage“, erzählen die Wohnungsinhaber. Da würde es sie auch nicht stören, dass die Häuser nicht im Stadtzentrum liegen und sie stets ein Fahrzeug benötigen, um ins Stadtinnere zu kommen. Entschädigt werden sie mit dem freien Blick in die Landschaft, einer großen Wohngemeinschaft und dem guten Gefühl etwas Eigenes gebaut zu haben, war zu hören.

Nach 50 Jahren kennt in dem Wohngebiet jeder Bewohner seinen Hausnachbarn, die Kinder haben zusammen gespielt und sind mittlerweile alle aus dem Haus. „Die Zeit hat sie zusammengeschweißt, sie haben viele schöne Sachen erlebt und manche, die sie schnell wieder vergessen möchten“, zieht Bernd Böhm Bilanz und bedankte sich für die jahrzehntelange Treue zur Genossenschaft.

Entsprechend ausgeklügelt hatten die Vorstände auch die Überraschung zur Feier des Tages. Alle Jubilare wurden mit einem Oldtimer, H6B Baujahr 1958 abgeholt und quer durch die Stadt durch alle Wohngebiete der AWG gefahren bis zum jüngsten Bau der Genossenschaft, der barrierearmen Wohnanlage in der Aumaischen Straße (s.a. Netzwerk 04/2008), wo es die angekündigte Feierstunde gab. „Sie haben den Grundstock der Genossenschaft gelegt und wir haben ihn weiter entwickelt“, so der Vorstand in seiner Ansprache.

Für die Hausgemeinschaft der Schopper Straße 103 gab es vorab noch eine große Portion Extraüberraschung. Das Fernsteam des MDR der Sendung „Außenseiter-Spitzenreiter“ drehte einen Beitrag und hat diesen am 13.10.2010 Oktober ausgestrahlt. Anlass dafür war, dass alle sechs Familien, die am 01.10.1960 den Schlüssel für ihre Woh-

nungen in diesem Haus erhielten, auch heute noch hier wohnen. „Die Mieter sind zwar etwas gealtert, aber die Gemeinschaft ist wie am ersten Tag“, erzählt Olaf Kunke - Sohn der Bewohner Gisela und Dieter Kunke. Mit Freude denkt der heute 47-Jährige daran, dass es sieben Kinder im Haus zum Spielen gab. Zur Feier des Tages hat Dieter Kunke das Hausbuch hervorgekramt. Darin sind neben den Bewohnern auch ihre Anschrift zu finden – und die hat sich von der Straße des 4. Parlaments in die Karl-Marx-Straße und nun in Schopper Straße geändert.

*Allgemeine Wohnungsgenossenschaft  
„Solidarität“ Zeulenroda eG*



Festliches Rahmenprogramm zum Jubiläum

# Herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit im Jahr 2010.

*Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des WDZ wünschen allen  
Lesern und Mitgliedern ein frohes Weihnachtsfest und einen  
guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2011!*



## Wir gratulieren...

zum 55-jährigen Gründungsjubiläum

- der Wohnungsgenossenschaft Erbstromtal eG, Ruhla

zum 20-jährigen Gründungsjubiläum

- der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH
- der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl
- der GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH, Gera
- der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- der Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Langensalza
- der Kommunalbau Thüringen GmbH

zum 15-jährigen Gründungsjubiläum

- der Wohngenossenschaft Lobeda-West eG, Jena