

Wohnungswirtschaft –
Branche mit strategischer Weitsicht

**21. Verbandstag der Thüringer
Wohnungswirtschaft** – S. 3/4

vtw.-Anlagentag am 13.09.2011 – S. 7

netzwerkINFO

21. Verbandstag der Thüringer Wohnungswirtschaft	3
Lerninsel in Weimar – viel gelernt und gerne wieder!	4
20 Jahre MFA – diesmal ging es um die Wurst!	5
Vereins-, Stiftungs- und Steuerrecht für Wohnungsunternehmen	5
Informationsveranstaltung „Was ist neu im Umweltrecht?“	6
vtw.-Anlagentag am 13.09.2011	7
Wir trotzen dem Fachkräftemangel!!! – Zeugnisübergabe der berufsbegleitenden Fortbildung „Immobilienfachwirt/in (IHK)“	8
Sachkundenachweis für Aufsichtsratsmitglieder von Genossenschaften mit Spareinrichtung	9
Seminarangebot der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.	9
Aktuelles zum WEG	10
„Goldene Ehrennadel des vtw.“ verliehen	10
„Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen	11
„Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen	11
Besonderer Vertreter berufen	11
Wir gratulieren	11
2. Thüringer Wohnprojektetage zeigen Vielfalt	12

netzwerkSERVICE

Rechtsprechung – kurz gefasst	13
ECS bringt Tempo ins Contracting – 8 Mio. Euro für Energieeffizienz	14
Aktuelle Steuerfragen	15

netzwerkFORUM

Treffen der Fachausschüsse „Rating/Finanzierung“ und „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ in Jena	16
50 Jahre Mitgliedschaft	17
15. Vernissage in der „Rennsteig-Galerie“ der AWG „Rennsteig“ eG Suhl	18
DKB Immobilien AG-Staffellauf am 25.09.2011	18
Grundsteinlegung für den Neubau altersgerechter und barrierearmer Wohnungen in Ilmenau	19
Unternehmensgruppe «Elstertal» beschreitet neue Wege als Dienstleister für städtische Immobilien	20
Wohnen im Alter – Alternatives Wohnprojekt in der Siebleber Straße / Siebleber Wall	22
Eine Wohnscheibe in neuer Dimension	23
Solaranlage eingeweiht	24
Über 600 Schüler setzten sich mit dem Thema Schönheit auseinander	25
Attraktives Wohnen in Schmölln	26
Grundsteinlegung im SONNENHOF und Richtfest auf dem Haus „Zur Sonne“	27
Effizienz 2020	28

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

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



Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: ptw@vtw.de · www.vtw.de



TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Tel.: (0361) 2 62 40-0 · Fax: 2 62 40-10
E-Mail: info@TVDonline.de · www.TVDonline.de



WMS Wohnmedia Service GmbH

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



Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-224 · Fax: 3 40 10-236
E-Mail: mfa@vtw.de · www.vtw.de



DOMUS Consult

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt

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



Domus AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Niederlassung Erfurt

Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: erfurt@domus-ag.net · www.domus-ag.net



Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V.

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

Impressum

Herausgeber: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Verantwortlich: Hans-Joachim Ruhland

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titelfoto: Altenburger Brauerei, Foto: vtw,

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Iris Richardt | **Redaktionsschluss:** 11.11.2011

Redaktionsanschrift: Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt;

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

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerk WOHNEN“ veröffentlichten Eigenbeiträge wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beiträgen getroffenen Aussagen keine Haftung übernommen. Für den Inhalt von Anzeigen bzw. 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.

gedruckt auf Recyclingpapier
aus 100 % Altpapier



21. Verbandstag der Thüringer Wohnungswirtschaft



Kristin Knitt, Bürgermeisterin von Altenburg



Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Am 06.10.2011 fand in Altenburg der 21. Verbandstag der Thüringer Wohnungswirtschaft statt. Hans-Joachim Ruhland, Verbandsdirektor des vtw. und Vorstand des ptw., begrüßte die zahlreich erschienenen Vertreter der Mitgliedsunternehmen und die Gäste, Kristin Knitt, Bürgermeisterin der Stadt Altenburg, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW, in der Altenburger Brauerei.

Bürgermeisterin Kristin Knitt richtete in Vertretung des Oberbürgermeisters Michael Wolf ein Grußwort an den Verbandstag. Einleitend stellte sie die Rolle der Stadt Altenburg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums und damit die besondere Verantwortung bei der Versorgung der Bürger dar. Die Stadt sieht sich mit einer Reihe von Problemen konfrontiert. Lebten 1985 noch rund 55.000 Einwohner in Altenburg, so sind es heute weniger als 35.000. Das durchschnittliche Einkommen liegt unter dem Durchschnitt des Freistaates Thüringen. Derzeit beläuft sich der Leerstand auf 19 %. Bereits im Jahr 2020 wird mit einer Leerstandsquote von 35 % gerechnet, da dann nur noch rund 29.200 Menschen in Altenburg leben werden.

Die politische Wende kam gerade rechtzeitig, bevor in der Innenstadt Plattenbauten errichtet werden konnten. Der hohe Anteil der Altbausubstanz in der Innenstadt stellt Altenburg aber vor besondere Herausforderungen. Die Aufgabe war und ist: sanieren, sanieren, sanieren. Allerdings kam 10 Jahre nach der Wende die Ernüchterung auch durch die steigenden Leerstände. Ihre Sorge ist die kontinuierliche Zurverfügungstellung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land.

Die demografische Entwicklung ist aus ihrer Sicht kein rein kommunales Problem, sondern ein gesamtgesellschaftliches.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, begann sein Statement anlässlich des 21. Verbandstages der Thüringer Wohnungswirtschaft mit einem Vergleich zwischen Immobilienwirtschaft und Autoindustrie. Welche Rolle die Politik beiden beimesst, wurde auch auf der EXPO Real in München, der Leitmesse schlechthin für die Branche, deutlich. Im Gegensatz zur Internationalen Automobilausstellung, wo sich die Minister reihenweise mit schicken neuen Autos fotografieren ließen, war kaum jemand auf der EXPO Real in München vertreten. Autos sind zwar schön, aber Wohnungen sind wichtig.

Es stellt sich auch die Frage, wer mitten in der Krise investiert hat. Dies war die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, deren Investitionen um 4 % – ohne außerordentliche staatliche Förderung – stiegen. Die Automobilindustrie wird zwar als stabilisierender Faktor in der Finanz- und Wirtschaftskrise dargestellt, wie viele Milliarden Steuergelder dies durch die Abwrackprämie gekostet hat, wird dabei in der Regel aber nicht erwähnt. Auch haben Automobilindustrie und Maschinenbau in Summe eine geringere Bruttowertschöpfung als die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind künftig alles andere als gering. Die größten Herausforderungen sind die demografische Entwicklung, die energetische Sanierung, Modernisierung und Neubau, die Leerstandsentwicklung, aber auch die Finanzen. Gerade die demografische Entwicklung mit einem Rückgang der Bevölkerung

und einem gleichzeitigen Anstieg des Anteils der älteren Mitbürger erfordert ein Umdenken. In den nächsten Jahren müssen mehr barrierearme Wohnungen geschaffen werden, da es sich die Gesellschaft nicht leisten können, alle alten Mitbürger in Heimen zu versorgen.

Er sprach sich gegen die durch die Europäische Union geplante Verpflichtung einer energetischen Sanierung von 3 % des Bestandes jährlich aus. Eine derartige Zwangssanierungsverpflichtung verkennt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft meilenweit besser ist, als die Wohnungswirtschaft in anderen europäischen Ländern. Deutschland hat als einzige Nation bereits einmal erreicht, 1,5 % des Bestandes in einem Jahr zu sanieren. Dies war das absolute Maximum. In anderen Ländern liegen diese Quoten bei 0,1 – 0,2 %. Hinzu kommt, dass der Sanierungsstand in Deutschland bereits sehr hoch ist. Weitere Verbesserungen sind nur mit erheblichem Aufwand zu erreichen, dessen Lasten die Mieter nicht tragen können. Abschließend informierte er darüber, dass noch Ende des Jahres ein Gutachten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Auftrag gegeben werden soll.

Die Mitgliederversammlung des vtw. wurde durch Friedrich Hermann, Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt und Vorsitzender des Verbandsrates des vtw., eröffnet. Die Versammlungsleitung lag in den Händen von Manfred Hölzer, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G. und Stellvertreter des Vorsitzenden des Verbandsrates des vtw. Den Bericht des Vorstandes erstattete Hans-Joachim

Ruhland. Er ging auf die Mitgliederentwicklung im Verband sowohl zahlenmäßig als auch in Bezug auf die bewirtschafteten Wohnungen und damit in Verbindung stehend auf die wirtschaftliche Situation des vtw. ein. Den Bericht des Finanz- und Prüfungsausschusses erstattete Stefan Albe, Vorstand AWG Kyffhäuser Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Im Bericht des Verbandsrates würdigte Friedrich Hermann das besondere Engagement von Dr. Udo Bender und Manfred Hölzer. Schwerpunkt des Berichtes über die Arbeit des Verbandsrates waren die TTW, Prüfung und Verabschiedung des Jahresabschlusses, „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ sowie die Unterstützung des Präsidenten bei der Weiterentwicklung des GdW. Besonderer Dank galt auch den Kolleginnen und Kollegen, die sich in den Arbeitskreisen ehrenamtlich engagieren und der viel zu früh verstorbenen Frau Fischer für ihr erfolgreiches Engagement in der MFA. Zum Ende der Mitgliederversammlung informierte Herr Hölzer darüber, dass Anfang 2012 mit dem Ausscheiden aus der Genossenschaft ein neuer Lebensabschnitt für ihn beginnt. Er dankte allen Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Die Mitgliederversammlung des ptw. wurde durch Frank Brösicke, Vorstand der



Abstimmung während der Mitgliederversammlung

AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG Suhl und Vorsitzender des Verbandsausschusses des ptw., eröffnet. Den Bericht des Vorstandes erstattete Jürgen Elfrich (WP), Prüfungsdirektor des ptw. Er unterstrich, dass der Betreuungscharakter der Prüfung wieder in den Blickpunkt gehoben wurde. Des Weiteren ging er anhand der Angaben aus dem Jahresabschluss auf die aktuelle wirtschaftliche Situation des ptw. ein. Den Bericht des Finanz- und Prüfungsausschusses erstattete Steffen Loup, Vorstand der WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz und Stellvertreter des Vorsitzenden des Verbandsausschusses des ptw.

Im Bericht des Verbandsausschusses ging Herr Brösicke auf das neue Gebührenmodell des ptw. ein, das zu einem ausgeglichenen Betriebsergebnis führt. Im Zusammenhang mit dem Internationalen Jahr der Genossenschaften in 2012 kündigte er eine Veranstaltung für Vorstände und Aufsichtsräte von Genossenschaften an. Er forderte abschließend alle Genossenschaften auf, dieses Internationale Jahr für die Branche angemessen zu nutzen.

*Iris Richardt,
Referentin Betriebswirtschaft, vtw.*

Lerninsel in Weimar – viel gelernt und gerne wieder!

Am 16.10.2011 war es soweit. Zum mittlerweile 8. Mal war die „Lerninsel“ angesagt. Erstmals in diesem Jahr unterstützten auch der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. und der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. das Gemeinschaftsprojekt der BBA Berlin und der Aareon Deutschland GmbH. Ort des Geschehens war das wunderschöne Hotel „Dorotheenhof“ in Weimar.

17 Auszubildende der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Thüringen und Sachsen-Anhalt waren angereist. Anfangs noch sehr angespannt, wurden die Teilnehmer durch die Initiatoren herzlich begrüßt. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde war das Eis dann gebrochen. In den darauffolgenden 5 Tagen erwartete die Teilnehmer ein straffes Programm. Neben einem Workshop zum Thema „Kompetenztraining mittels Improvisationstheater“ musste in einer Projektaufgabe ein rentables Bbauungskonzept für ein reales Eckgrundstück in Berlin-Kreuzberg entworfen werden. Schlaflose Nächte und rege Diskussi-



Teilnehmer und Initiatoren der diesjährigen Lerninsel in Weimar

onen waren da nicht selten.

Am darauffolgenden Freitag war es dann endlich soweit. Nach einer Woche intensiver Vorbereitung in verschiedenen Gruppen wurden die Projektergebnisse vor den Unternehmensvertretern souverän präsentiert. Stolz blickten die „Chefs“ auf ihre Auszubildenden und man war erstaunt über so viele tolle Ideen und Kreativität des „Nachwuchses“.

Erleichterung und Stolz war nach getaner Arbeit bei den Auszubildenden zu spü-

ren. Ein super Feedback der „Lerninsel“ durch die Teilnehmer war den Initiatoren gewiss. „Super Woche, viel gelernt, gerne wieder“ war die einheitliche Aussage. Wir freuen uns über die gelungene Veranstaltung und sagen „Danke“ an alle Beteiligten. Bis zum nächsten Jahr!

*Isabell Földner
Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.*

20 Jahre MFA – diesmal ging es um die Wurst!



Feierliche Eröffnung in Sömmerda

Unter einem Jubiläum versteht man eine Erinnerungsfeier bei der Wiederkehr eines besonderen Datums. Auch die MFA beging in diesem Jahr ein ganz besonderes Jubiläum. 20 Jahre – klar, dass das gefeiert werden muss. Der Einladung zur Veranstaltung ins „Bertha-von-Suttner“ Bürgerzentrum nach Sömmerda am 08.09.2011 waren 55 Mitgliedsunternehmen gefolgt. In gewohnter Manier versprach die MFA ein interessantes Angebot. Der Titel „Fachseminar zur energetischen Basis des Thüringer Lebens“ stiftete allerhand Neugier.

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Anwesenden durch den Vorstandsvorsitzenden der MFA Hans-Joachim Ruhland sowie den Bürgermeister der Stadt Sömmerda Wolfgang Flögel herzlich begrüßt und an die Anfänge der Akademie erinnert. Grußworte und Rückblicke langjähriger Wegbegleiter regten zum Nachdenken, aber auch zum Schmunzeln an.

Nach dem Eröffnungsteil wurde nun endlich dem geheimnisvollen Seminartitel ein Gesicht gegeben. Andreas Bräuer, Inhaber der 1. Deutschen Grill- und Barbecueschule in Erfurt, begrüßte die Teilnehmer zum „Grillseminar“ und gab zunächst einen kurzen Einblick in die Welt des liebsten Hobbys der Thüringer.

Nach theoretischer Unterweisung wurden die Teilnehmer dann, „bewaffnet“ mit Schürze und Besteck, zu Tisch gebeten. Hier wurden unter fachmännischer Anleitung von Andreas Rummel, Barbecueexperte und Culinary Entertainer, verschiedene Leckerbissen gezaubert. Bratwurstwraps, gefüllte Champignons und eine Grillananas wurden u.a. kreiert. Ganz klar, dass hier gekleckert, geklotzt und viel gelacht wurde.

Nach getaner Arbeit wurden die Köstlichkeiten vom Team um Andreas Bräuer auf den mit angereisten Grillgerätschaften fertig zubereitet und den Teilnehmern serviert. Mit fachmännischen Informationen rund um



Das Grillseminar – ein Vergnügen für alle Teilnehmer

die Thüringer Grillkunst wurde die Veranstaltung abgerundet. Wie es sich für ein Seminar gehört, wurde ein Zertifikat über die erfolgreiche Teilnahme ausgehändigt. Der Edelstahl-Minigrill als Abschlusspräsent wird hoffentlich noch lange an das Jubiläum erinnern.

Um den vollen Bauch dann wieder abzutrainieren, bot sich im Anschluss an das Seminar noch die Möglichkeit einer interessanten Besichtigung ausgewählter Bestände im Wohngebiet „Neue Zeit“, begleitet durch die Wohnungsgesellschaft mbH und die Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Sömmerda an.

Die MFA bedankt sich bei allen Teilnehmenden für den tollen Tag, die gelungene Veranstaltung und freut sich auf die nächsten 20 Jahre!

Isabell Földner, Referentin der MFA

P.S. Viele Fotos wurden geschossen – bei Interesse bitte eine kurze E-Mail an: isabell.fueldner@vtw.de

Vereins-, Stiftungs- und Steuerrecht für Wohnungsunternehmen

Am 29.09.2011 fand im WDZ in Erfurt eine gemeinsame Veranstaltung von ptw. und vtw. zum Thema „Vereins- und Stiftungsrecht (einschließlich Steuerrecht) für Wohnungsunternehmen“ statt. An der Veranstaltung nahmen 25 Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen teil.

Am Vormittag referierte RA Dr. Axel Schmidt aus Erfurt zum Vereinsrecht und stellte anhand einer Satzung ein Praxisbeispiel zur Gründung eines Vereins durch eine Wohnungs-

genossenschaft dar. Vereine von Wohnungsunternehmen übernehmen eine wichtige soziale Funktion innerhalb ihres Umfelds. Hierzu gibt es viele positive Beispiele von Vereinen, die durch Wohnungsunternehmen gegründet wurden. Sie unterstützen nicht nur in Not geratene Mitglieder der Genossenschaft oder Mieter kommunaler Wohnungsunternehmen. Sie schaffen und fördern auch Begegnungsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Senioren. Sie initiieren und fördern Nachbar-

schaftshilfe oder organisieren bei Bedarf Hilfe mit zuverlässigen Partnern.

Eine Einführung in das Stiftungsrecht gab Harry Schlip, Referatsleiter im Thüringer Innenministerium. Das Thüringer Innenministerium ist für das Stiftungswesen im Freistaat Thüringen zuständig. Eine wichtige Aufgabe des Ministeriums ist die Anerkennung der Stiftung des bürgerlichen Rechts. Dabei werden die künftigen Stifter mit Rat und Tat auch im Vorfeld einer Gründung unterstützt. Zweck

dieses Vortrages war es, Anregungen dafür zu bekommen, ob die Rechtsform der Stiftung für Wohnungsunternehmen von Interesse sein könnte. Eine Stiftung kommt danach für ein Wohnungsunternehmen wahrscheinlich nur in Ausnahmefällen in Betracht. Im Gegensatz zum Verein wird Vermögen des Wohnungsunternehmens der Stiftung faktisch „geschenkt“. Eine Rückholmöglichkeit des übertragenen Vermögens ist dann nicht mehr ohne Weiteres möglich. Insofern ist auch die Vereinbarkeit mit dem genossenschaftsrechtlichen Fördergedanken nicht ganz unproblematisch.

Am Nachmittag referierte StB Thomas Winkler, Mitglied des Vorstands DOMUS AG Berlin, zum Thema „Vereine und Stiftungen im Steuerrecht (§§ 51 ff. AO)“. Er stellte die steuerlichen Rahmenbedingungen für Vereine und Stiftungen dar. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf der Erhaltung der Gemeinnützigkeit. An Beispielen wurden Vereinsaufgaben speziell für Wohnungsunternehmen erläutert, die unter den Rahmen der Gemeinnützigkeit fallen. Dabei wurde auf die wichtigsten Anforderungen an Vereine, wie z.B. Selbstlosigkeit und zeitnahe Mittelverwendung, eingegangen.

Außerdem wurden die Begriffe Ehrenamtsvergütung, ideeller Bereich, Vermögensverwaltung und wirtschaftlicher Zweckbetrieb diskutiert. Herr Winkler stellte dar, dass es für Wohnungsunternehmen eine Chance ist, ihre gemeinnützigen Betätigungen in Vereine auszugliedern und durch Einwerben von Spenden zu finanzieren, da diese Spenden bei den Geldgebern steuerlich abzugsfähig sind.

*Claudia Dithmar, Referentin Recht, ptw.
Bernd Henn, Leiter Steuerabteilung, ptw.*

Informationsveranstaltung „Was ist neu im Umweltrecht?“

Am 27.10.2011 führte der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. mit dem Institut für Fertigteiltechnik und Fertigbau Weimar e. V. eine Veranstaltung für seine Mitgliedsunternehmen durch. In den Seminarräumen des IFF wurden die Vertreter der Wohnungsunternehmen sowie Planer über Neuerungen im Umweltrecht informiert.

Dr.-Ing. Ulrich Palzer, Institutsdirektor des IFF Weimar e.V., begrüßte die Teilnehmer und stellte kurz das IFF vor. Ab Januar 2012 werden zwei Forschungseinrichtungen aus Weimar ihre Kompetenz bündeln und als „IAB – Institut für Angewandte Bauforschung“ dem vt.w. und seinen Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stehen.

Der Vortrag von Petra Schulz, utb consult Gotha, zum Thema „Grundlagen Abfallrecht“ veranlasste die Anwesenden zu konstruktiven Diskussionen. Beispielsweise wurde heftig diskutiert: Wie lange ist der Eigentümer/Erzeuger für die ordnungsgemäße Entsorgung

von Abfall verantwortlich? Was passiert, wenn ein Unternehmen insolvent ist? Wie ist die Beteiligung bei der Abfallentsorgung?

Rainer Nowak, vt.w., vergegenständlichte den demografischen Wandel der Bevölkerung in Deutschland und in Thüringen und wie es mit dem Stadtumbau weitergeht. Ulf-J. Schappmann, IKT/SIMEBU, referierte über die Sicherheit auf Rückbaubaustellen und Dorothee Müller, Geotechnik Dr. Nottrodt Weimar GmbH, erläuterte den Anwesenden die Stufen des Rückbaus sowie die Bedeutung der Schadstofffassung vor Beginn einer Rückbaumaßnahme.

Birgit Rebel, IFF Weimar e.V., stellte die Sonderform des Rückbaus, den Rückbau unter bewohnten Bedingungen, sowie Verwertungsmöglichkeiten anfallenden Abbruchmaterials dar. Es wurde noch einmal an die Verantwortung des Bauherrn bei Rückbaumaßnahmen appelliert. Dazu gehören die Planungs-, Überwachungs- und Entsorgungsverantwortung.

Entsprechend der Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 30.03.2011 wird die Abfallwirtschaft konsequent auf Abfallvermeidung und Recycling ausgerichtet. Auf Grundlage einer neuen 5-stufigen Abfallhierarchie werden die Pflichten für die Abfallbesitzer konsequent am Umweltschutz orientiert. Bis zum Jahr 2020 sollen 70 % aller Bau- und Abbruchabfälle stofflich verwertet werden. Hierzu wurden Lösungen der stofflichen als auch Bauteilverwertungen vorgestellt.

Für die kommenden Jahre sind weitere Veranstaltungen mit interessanten Themenstellungen geplant.

*Dipl.-Ing. Birgit Rebel
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Forschungsbereich Fertigbau, IFF
Telefon: +49 (0) 3643 / 8684-134
E-Mail: b.rebel@iff-weimar.de*



Dr.-Ing. Ulrich Palzer, Institutsdirektor IFF Weimar e.V.



Petra Schulz, utb consult Gotha

vtw.-Anlagentag am 13.09.2011



Großes Interesse besteht am ALFA-Projekt

Rund 40 Vertreter aus den Mitgliedsunternehmen trafen sich unweit des Flughafens Erfurt-Weimar im Airport-Hotel, um sich zur Thematik „Gering investive Maßnahmen im Wohnungsbestand – Lernen vom ALFA-Projekt“ näher zu informieren.

In seiner Eröffnungsrede wies Vorstand Jürgen Elfrich (WP) darauf hin, dass die Mitgliedsunternehmen des vtw. bereits einen wichtigen Beitrag für Energieeinsparung und Klimaschutz geleistet haben. Über 10 Mrd. Euro haben die Unternehmen seit der Wende in ihre Wohnungsbestände investiert. Dabei haben sie rund drei Viertel dieser Investitionen in energieökonomische Maßnahmen investiert und damit den Energiestandard der Gebäude beträchtlich gesteigert. Nahezu 90 % der bewirtschafteten Gebäude sind heute teil- oder komplex saniert. Dennoch steht vor der Branche die Aufgabenstellung, weitere Einsparpotenziale zu erschließen und nach sinnvollen und wirtschaftlich bezahlbaren Lösungsansätzen hierfür zu suchen.

Einen sehr guten Ansatz bietet dabei, so Jürgen Elfrich, das ALFA-Projekt (Allianz für Anlageneffizienz). Er wies darauf hin, dass das ALFA-Projekt bei den Regionalverbänden in Berlin-Brandenburg sowie auch in Norddeutschland bereits erfolgreich angewendet wird und auf die Erfahrungen dort zurückgegriffen werden kann. So weiß man aus den Berichten, dass im Rahmen des ALFA-Prozesses Defizite in den technischen Anlagen aufgedeckt werden und mit Unterstützung eines Expertenteams Optimierungspotenziale zu überschaubaren Kosten erschlossen werden können.

Der Vorstand des vtw. habe ein hohes Interesse am Gelingen dieses Projektes und

werde es deshalb im Rahmen der Möglichkeiten intensiv unterstützen. Strategisch sei man der Aufgabe verpflichtet, durch die optimierende Einstellung der Anlagentechnik, Energie und Betriebskosten einzusparen. Dabei bildeten gering investive Maßnahmen insbesondere in der Breite die Chance für ein hohes Umsetzungspotenzial in der Praxis.

In seinem Einführungsvortrag gab Peter Gerhardt, Techem Energy Services GmbH, einen Überblick zu dieser Thematik. Als Messdienstleister habe sich Techem bereits seit Jahren sehr intensiv mit der Thematik der Energieeffizienzsteigerung befasst und sei dem Projekt ALFA überaus aufgeschlossen. Wie auch in den Regionalverbänden in Norddeutschland oder Berlin-Brandenburg werde Techem auch dem vtw. seine volle Unterstützung zusagen. Im weiteren Verlauf seines Vortrages gab Peter Gerhardt einen Überblick über die inhaltliche Gestaltung des Projektes, machte Angaben zu den Beteiligten und stellte erste Ergebnisse aus den ALFA-Projekten vor.

Im nachfolgenden Vortrag von Dr. Martin Donat, Ratiodomo GmbH, erhielten die Teilnehmer noch detailliertere Informationen zum Projektverlauf. Dr. Donat erläuterte Rahmenbedingungen, Verfahren und Methoden und stellte detaillierte Ergebnisse der Analysentätigkeit vor. Aus den Erfahrungen des Projektes in Norddeutschland verwies er insbesondere auf eine ganzheitliche Denkweise bei der Betrachtung der Anlagentechnik. Dies stelle die Wohnungsunternehmen wie auch Handwerksbetriebe und Planungsbüros vor vollkommen neue Herausforderungen.

Anschließend informierte Jörg Müller, Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft IGHT



Cordula Wiegand leitet die Veranstaltung

aus Gotha, über Methoden und Instrumente zur Optimierung von Wärmeverteilungen nach den bereits vorliegenden Erkenntnissen der Projekte ALFA. Mit Verweis auf die bereits begonnenen Projekte ALFA-BBU bzw. ALFA-Nord stellte Herr Müller die Systematik einer möglichen Abarbeitung „ALFA-Thüringen“ vor. Ein wesentlicher Schwerpunkt des Projektes sollte nach seiner Ansicht die Optimierung der Anlagentechnik - sowohl der zentralen als auch der Raumheizungsanlagen sowie von Warmwasser- und Zirkulationssystemen - sein. Alle Maßnahmen würden unter dem Aspekt „gering investive Maßnahmen“ im Rahmen einer Wirtschaftlichkeit bei umzusetzenden Maßnahmen betrachtet. Herr Müller erklärte abschließend seine Bereitschaft, an einem Projekt „ALFA-Thüringen“ maßgeblich mitzuwirken.

Unter dem Titel „Praktische Erfahrungen bei der Optimierung von Anlagen“ erhielten die Teilnehmer der Tagung in den beiden folgenden Vorträgen durch Andreas Schramm und Winfried Dreger (beide Techem) einen weiteren tiefgründigen Einblick in die Potenziale einer optimierten und energieeffizienten Betriebsführung von Heizungsanlagen. Es wurden einzelne Komponenten von Optimierungsmaßnahmen erläutert, wie die Möglichkeiten der Reduzierung von Anschlusswerten bei Fern- und Nahwärme, der Leistungsreduzierung bei Brennwertkesseln, der Minimierung von Pumpleistungen oder auch des hydraulischen Abgleichs von Heizkörperventilen und -strängen.

Der erste Vortrag nach der Mittagspause befasste sich mit den rechtlichen Aspekten: Welche Temperaturen müssen Wohnungsunternehmen sicherstellen? RA Christopher

Nierhaus führte interessant und abwechslungsreich durch eine komplizierte Materie. Herr Nierhaus wies darauf hin, wenn es mit dem Mieter keine vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Festsetzung von Raumtemperaturen gäbe, würden die technischen Regelwerke dafür in Ersatz treten. Als interessant empfanden die Teilnehmer seinen Hinweis auf die Norminnentemperatur nach der DIN EN 12831, die seit dem 01.04.2004 in Kraft ist. Die DIN enthält Angaben für die unterschiedlichen Raumnutzungsarten in Wohn- und Betriebsstätten. Verschiedene Gerichtsurteile würden aber nicht immer zu einem besseren Verständnis der Mietparteien bei dem Thema beitragen.

Im abschließenden Vortrag berichtete Hans-Jürgen Thiel, Prokurist der Fortuna Wohnungsunternehmen eG aus Berlin, über die Erfahrungen seiner Genossenschaft bei der Mitwirkung am ALFA-Projekt des BBU. Die Genossenschaft hatte sich mit einem Wohnobjekt (6-Geschosser mit 89 WE) an dem Projekt beteiligt. Im Rahmen der Grobanalyse hat man auf die Daten der vergangenen fünf Jah-

re aus dem Verbrauchsdatenarchiv des Messdienstes zurückgreifen können. Zusätzlich hat man Wärmemengenzähler zur Erfassung der tatsächlich verbrauchten Wärmemengen zur Erzeugung der Raumheizung bzw. des Warmwassers installiert.

In den ersten Auswertungen wurde bereits deutlich, so Herr Thiel, dass die zur Bereitstellung des Warmwassers benötigte Wärmeenergie wesentlich höher ist, als den Mietern bis dato berechnet wurde. Im Rahmen des ALFA-Projektes habe man Thermostatventile ausgetauscht und Differenzdruckregler an den Steigsträngen erneuert, hydraulische Abgleiche realisiert sowie defekte Regelventile getauscht. Bei Umsetzung des ALFA-Projektes riet Herr Thiel zu einer sinnvollen Rang- und Reihenfolge der Maßnahmen. Sehr wichtig sei die Dokumentation und Erfolgskontrolle und gegebenenfalls eine Nachjustierung von bereits erfolgten Maßnahmen. Aus der Beteiligung am ALFA-Projekt habe die Genossenschaft ein eigenes Energiemanagement entwickelt, welches auch Informations- und Beratungsangebote an die Mieter enthalte.

In ihren Schlussbemerkungen dankte Cordula Wiegand als Moderatorin der Tagung allen Referenten für ihre Unterstützung. Das hohe Niveau aller Fachvorträge habe gezeigt, dass Wohnungsunternehmen nur mit Unterstützung fachkompetenter Experten ein solches anspruchsvolles ALFA-Projekt erfolgreich gestalten können. Sie bedankte sich bereits für die gezeigte Bereitschaft der Referenten an einer Mitwirkung an dem „ALFA-Projekt Thüringen“. Frau Wiegand informierte weiter, dass der vtw. im Nachgang der Tagung nochmals alle Mitgliedsunternehmen anschreiben werde, um sie für eine Mitwirkung am ALFA-Projekt zu gewinnen. Nach der heutigen Veranstaltung sei sie optimistisch, dass eine Anzahl von Mitgliedsunternehmen sich für eine Projektbeteiligung entscheiden werde. Auch der Fachausschuss „Bauwesen/Technik/Energie“ werde das Projekt in Abstimmung mit dem Vorstand des vtw. aufmerksam begleiten und unterstützen.

*Rainer Nowak,
Referent Technik, vtw.*

Wir trotzen dem Fachkräftemangel!!!

Zeugnisübergabe der berufsbegleitenden Fortbildung „Immobilienfachwirt/in (IHK)“



Erfolgreicher Abschluss der Fortbildung

Der Fachkräftemangel ist auch in der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht wegzudenken. Umso mehr freuen wir uns, dass die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. am 30.09.2011 erneut zum Abschluss der Fortbildung „Immobilienfachwirt/in (IHK)“ gratulieren konnte. 14 Teilnehmer hatten sich der schriftlichen und mündlichen Prüfung der Industrie- und Handelskammer Erfurt gestellt und konnten freudestrahlend die langersehnten Zeugnisse

entgegennehmen. Der Weg dahin war sicherlich kein leichter – umso mehr war der Stolz und die Erleichterung in den Augen der Absolventen erkennbar.

Mittlerweile ist die Fortbildung fest verankert im Angebot der MFA. Praxisorientierter Unterricht und ein bundeseinheitlich anerkannter Bildungsabschluss sind ein Garant für den weiteren Erfolg im Berufsleben. Die MFA als **DER** Aus- und Weiterbildungsdienstleister für die Thüringer Wohnungs- und Immobilien-

wirtschaft bietet hier die perfekten Voraussetzungen. Wir wünschen den frisch gebackenen Absolventen alles Gute.

Start des nächsten Kurses: August/September 2012 – Rückfragen zur Ausbildung bzw. Anmeldungen nimmt Isabell Földner, Referentin für Aus- und Fortbildung der MFA, gerne entgegen!

*Isabell Földner
Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.*

Sachkundenachweis für Aufsichtsratsmitglieder von Genossenschaften mit Spareinrichtung

Am 07./08.10.2011 fand eine gemeinsame Veranstaltung von GdW und ptw. in Erfurt, das Seminar „Sachkundenachweis von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG)“ statt. Die Aufsichtsratsmitglieder der drei Thüringer Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung (Erfurt, Jena, Weimar) nahmen fast vollständig an dieser Veranstaltung teil.

Das Kreditwesengesetz verpflichtet Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, der Bankenaufsicht die Bestellung neuer Aufsichtsratsmitglieder anzuzeigen. Damit soll die Qualität in den Überwachungsorganen durch gesetzliche Vorgaben sichergestellt werden. Die Bankenaufsicht hat im Zusammenhang mit dieser Anzeige zu prüfen, ob die bestellten Organmitglieder zuverlässig sind und über die erforderliche Sachkunde zur ordnungsgemäßen Ausübung der Überwachungstätigkeit verfügen. Um den Aufsichtsratsmitgliedern, insbesondere den neuen Aufsichtsratsmitgliedern, diese Grundkenntnisse zur Überwachung einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung zu vermitteln, wurde dieses Seminar angeboten. Die Inhalte des



Seminar zum Sachkundenachweis

Seminars wurden mit der Bankenaufsicht abgestimmt und spiegeln die langjährigen Erfahrungen im Zusammenhang mit bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen in der Prüfung von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wider. Durch die Teilnahme am gesamten Seminar konnte die gesetzlich geforderte „Sachkunde“ erworben werden.

Das Seminar diente jedoch auch für bereits mehrjährig amtierende Mitglieder des Aufsichtsorgans zur Weiterbildung. Zu den relevanten Themen referierten Rolf Pflüger, GdW

Berlin (Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung, Grundlagen des Aufsichtsrechts), WP Jürgen Stellmacher, ptw. Erfurt (Bedeutung und Funktion der gesetzlichen Prüfung, Beurteilung der wirtschaftlichen Lage), und RAin Claudia Dithmar, ptw. Erfurt (Grundlagen Genossenschaftsrecht, Organe der Genossenschaft und Aufgabenverteilung, Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates).

*Claudia Dithmar
Referentin Recht, ptw.*

SEMINARANGEBOT

der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Mieterinsolvenz – was nun?

Nicht selten stehen Vermieter vor dem Problem, dass der Mieter in nachhaltige Zahlungsschwierigkeiten gerät und bisweilen sogar insolvent wird. Um weitere Schäden in dieser Situation abzuwenden, müssen zahlreiche Aspekte bedacht werden. Dieses Seminar gibt Ihnen einen Überblick zum Insolvenzverfahren sowie für den Vermieter relevante Verfahrenssituationen.

INHALTE:

- Überblick über die Verfahrensarten (Regelinsolvenz, Restschuldbefreiung, Verbraucherinsolvenzverfahren)
- Überblick über die wichtigsten Verfahrensstationen, insbesondere Forderungsanmeldung und Bedeutung des Schlusstermins
- Arten von Forderungen im Insolvenzverfahren, insbesondere Abgrenzungsprobleme bei Insolvenz- und Masseforderungen
- Bedeutung der Aussonderung und Absonderung bei Mieterinsolvenz
- Pflichten des Schuldners in der Wohlverhaltensperiode
- Folgen der Restschuldbefreiung
- Probleme des „übergangenen Gläubigers“
- Auswirkungen der Mieterinsolvenz auf das Mietverhältnis
 - Mietzahlungen
 - Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters

- Erklärung nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO
- Kündigungssperre
- Räumungsklagen bei Insolvenz
- Abwicklung des Mietobjektes, Art der Forderungen bei Insolvenz
- Betriebskostenabrechnungen
- verbleibende Aufrechnungsmöglichkeiten
- verbleibende Vollstreckungsmöglichkeiten
- Prozesse und Insolvenzverfahren
- Insolvenzanfechtungen
- Problem bei Lastschriftinzug
- Darstellung von Fallbeispielen unter Berücksichtigung der aktuellen BGH-Rechtsprechung

ZIELGRUPPE: kaufmännische Mitarbeiter bzw. Führungskräfte in Wohnungsunternehmen

REFERENT: Beate Heilmann, Rechtsanwältin Heilmann/Kühnlein, Berlin

TERMIN: 19.01.2012, 09:00 – 16:00 Uhr

TEILNEHMERGEBÜHR:

für MFA-Mitglieder 190,00 €
für Nichtmitglieder 220,00 €

Aktuelles zum WEG



Aktuelles zum WEG

Am 09.11.2011 fand im WDZ in Erfurt die Seminarveranstaltung „Aktuelles zum WEG“ statt. Diese ist seit 2003 fester Bestandteil des jährlichen Terminkalenders des vtw. Sie fand dieses Jahr zum 8. Mal statt. Es nahmen an der Veranstaltung 53 Teilnehmer aus unseren Mitgliedsunternehmen teil.

RA Dr. Reik Kalnbach aus Bad Berka stellte die aktuelle Rechtsprechung im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG vor und legte die Besonderheiten

bei einem Verwalterwechsel dar. Auf besonderes Interesse stieß das Thema „Rückständige Hausgelder, Insolvenz und Zwangsverwaltung des Wohnungseigentümers“.

Dipl. Ing. Rainer Fleischmann referierte zur Umsetzung der EnEV zum 31.12.2011 und Rainer Nowak, Referent Technik vtw., zur „Neuen Trinkwasserverordnung“, die zum 01.11.2011 in Kraft trat. Bei beiden Referaten standen insbesondere die Pflichten des WEG-Verwalters im Zusammenhang mit den



RA Dr. Reik Kalnbach aus Bad Berka

gesetzlichen Neuerungen im Mittelpunkt.

Die Veranstaltung wurde vom Fachausschuss „Wohnungseigentum- und Immobilienverwaltung“ des vtw. organisiert. Petra Guhr, Vorsitzende des Fachausschusses, übernahm die Moderation des Seminars.

*Claudia Dithmar
Referentin Recht, ptw.*

„Goldene Ehrennadel des vtw.“ verliehen

Für das langjährige Wirken als Geschäftsführer der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH im Rahmen der Arbeit der Thüringer wohnungswirtschaftlichen Verbände wurde Dietmar Stärz am 06.10.2011 die „Goldene Ehrennadel des vtw.“ verliehen.

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

Das netzwerkWOHNEN-Team gratuliert ganz herzlich zu dieser Auszeichnung.

Übergabe der „Goldenen Ehrennadel des vtw.“ durch Hans-Joachim Ruhland an Dietmar Stärz



„Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen

Für die langjährige aktive Arbeit im Verbandsrat des vtw. und als Vorsitzender des Finanz- und Prüfungsausschusses des vtw. wurde Stefan Albe, Vorstand der AWG Kyffhäuser Wohnungsbaugenossenschaft eG, am 29.09.2011 die „Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen.

Das netzwerkWOHNEN-Team gratuliert ganz herzlich zu dieser Auszeichnung.

Manfred Hölzer, Stellvertretender Vorsitzender des Verbandsrates des vtw., überreicht die Auszeichnung an Stefan Albe



„Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen

Für die erfolgreiche, langjährige Tätigkeit in der AWG Allgemeine Wohnungsgenossenschaft eG Bad Lobenstein wurde Rolf Dreßler am 01.09.2011 die „Silberne Ehrennadel des vtw.“ verliehen.

Das netzwerkWOHNEN-Team gratuliert ganz herzlich zu dieser Auszeichnung.

Rolf Dreßler zeigt die Ehrennadel



Besonderer Vertreter berufen

Auf der Grundlage der geltenden Satzung des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.) haben die Mitglieder des Verbandsrates des vtw. am 05.10.2011 in Altenburg einstimmig die Berufung eines „Besonderen Vertreters“ ab 01.01.2012 bis auf Widerruf beschlossen.

Dipl.-Ing. Rainer Nowak, geb. am 09.03.1956, Referent Technik im vtw., wurde mit dieser Verantwortung betraut. Die besondere Vertretung ist auf die Geschäftskreise Bauwesen/Technik/Energie und innere Verwaltung, unter der Bedingung der fallbezogenen Abstimmung mit dem Vorstand, beschränkt.

Das netzwerkWOHNEN-Team gratuliert dazu ganz herzlich und wünscht Herrn Nowak viel Erfolg bei seiner Tätigkeit.



Rainer Nowak



Wir gratulieren

zum 60-jährigen Gründungsjubiläum

- der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

zum 55-jährigen Gründungsjubiläum

- der Wohnungsgenossenschaft „Glück Auf“ eG, Greiz
- der Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG
- der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft Berka/Werra eG
- der Wohnungsgenossenschaft Veilsdorf eG, Kloster Veilsdorf

zum 20-jährigen Gründungsjubiläum

- der Deutschen Annington Business Management GmbH, Geschäftsbereich Nord Ost, Hamburg
- der jenawohnen GmbH, Jena
- der Städtischen Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH

zum 15-jährigen Gründungsjubiläum

- der Wohnungsgenossenschaft „Mehliher Struth“ eG, Zella-Mehlis
- der Wohnungsgenossenschaft „Unter der Lobdeburg“ eG, Jena

2. Thüringer Wohnprojektetage zeigen Vielfalt

Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gesucht

Bereits zum zweiten Mal veranstaltete der WohnStrategen e.V. gemeinsam mit dem PARITÄTISCHEN Thüringen e.V. vom 18.-21.11.2011 die Thüringer Wohnprojektetage in Erfurt und Neudietendorf. Die dreiteilige Veranstaltungsreihe bot auch in diesem Jahr eine vielfältige Mischung aus Informationen, Know-how und die Möglichkeit, mit anderen Akteuren ins Gespräch zu kommen.

Alt werden zu Hause heißt mehr als „nur Wohnen“

Strategien zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität untersuchte der Fachtag „Alt werden in kleinen Städten und Gemeinden“ am 18.11.2011. Wohnen für alle Altersgruppen bedeutet immer auch, Angebote für Mobilität, Versorgung des täglichen Bedarfs, soziale Infrastruktur und Beteiligung der Bürger mitzudenken. Das unterstrich Dr. Krämer, der die Ergebnisse des Wettbewerbs der Wüstenrot Stiftung „Land und Leute - kleine Gemeinden gestalten ihre Zukunft im demografischen Wandel“ erläuterte. Zu den drei Erfolgsfaktoren gehören räumliche Bezugspunkte für die Bewohner (Begegnung, Identifikation, gebündelte Serviceangebote), Synergien zwischen den Infrastrukturen (Kooperationen, Finanzierungs- und Trägermodelle) sowie die fachliche Unterstützung der Konzepte und Prozesse vor Ort. Die Thüringer Gemeinden Göpfersdorf, Krauthausen und Saara erhielten Preise und Anerkennungen.

<http://www.wuestenrot-stiftung.de>

Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner im Ländlichen Raum

Diese Erfahrungen bestätigten auch die nachfolgenden Praxisberichte. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht war der Ansatz der Erzdiözese Bamberg besonders interessant. Mit dem Ziel „In der Heimat wohnen bleiben. Ein Leben lang sicher und selbstbestimmt“ hat dieser Träger in der Region Bamberg bereits zahlreiche Projekte umgesetzt. Die Joseph-Stiftung war dabei als Wohnungsunternehmen ein wichtiger Partner. Im Ortskern von Lehrberg (ca. 3.200 Einwohner) wurden barrierefreie Mietwohnungen in Kombination mit einem CARITAS Stützpunkt und einem Nachbarschaftstreff geschaffen. Die vielseitigen Beiträge zeigten deutlich, es braucht engagierte private und institutionelle Akteure vor Ort und einen bedarfsgerechten Ansatz. Im anschlie-



Frau Hoffmann berichtet vom Mietwohnungsprojekt OLGA in Nürnberg

enden Informationsgespräch waren sich die drei Vertreter der Ressorts Soziales, Bauen und Ländlicher Raum der Thüringer Landesregierung sowie ein Vertreter der Finanzwirtschaft einig darüber, dass die Förderung vergleichbarer Projekte als Querschnittsaufgabe behandelt werden muss. Fördermittel sollten zukünftig einfacher zu kombinieren sein und auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zielorientierter entschieden werden.

Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete im Trend

Gemeinschaftlich orientierte Mietwohnprojekte sind in Thüringen besonders nachgefragt und waren deshalb ein Schwerpunkt des Projektetages am 19.11.2011. Den Projektinitiativen fällt es derzeit nicht leicht, einen Investor/Vermieter für ihre Idee zu gewinnen. Wohnungsunternehmen oder Einzeleigentümer wissen andererseits oft noch wenig darüber, was Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet. So begegnen sich die potenziellen Partner oft mit Skepsis oder gar nicht. Frau Hoffmann, Initiatorin und Bewohnerin des Wohnprojektes OLGA in Nürnberg berichtete, wie 11 Mieterinnen in abgeschlossenen Wohnungen gemeinschaftlich wohnen. In die Sanierung des 30er-Jahre-Blocks flossen ihre Ideen mit ein. Eine der Wohnungen ist Gemeinschaftsraum und Gästewohnung. Den Garten pflegen die OLGA's selbst. Im Workshop „Wohnprojekte auf Mietbasis. Ein Zukunftsmodell!?“ nannte Herr Barth von der wbg Nürnberg, die Vorteile von Gemeinschaftswohnprojekten:

- Bedarfsgerechte Planung, denn die Gruppe meldet Interesse an und wird in die Pla-

nung einbezogen.

- Zufriedene, verantwortlich handelnde Mietergemeinschaft, die sich bereits vor dem Einzug kennt.
 - Minimale Fluktuation und Übernahme der Nachbelegung durch die Gemeinschaft.
 - Positive Ausstrahlung in das Quartier und Imagegewinn.
 - Kooperationsvereinbarungen und Verbindlichkeit in der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase geben beiden Seiten Sicherheit
- <http://www.wbg.nuernberg.de>

Beratung und Unterstützung in der Regionalstelle Thüringen

Der WohnStrategen e.V. hat es sich zu seiner Aufgabe gemacht, als Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. alle Akteure dabei zu unterstützen, gemeinschaftliches Wohnen zu realisieren. Auch Wohnungsunternehmen und Kommunen bekommen in der Regionalstelle Rat und Informationen zu allen grundlegenden Fragen. Bei Bedarf können auch Fachleute für weiterführende Beratung, Planung, konzeptionelle Unterstützung und Moderation vermittelt werden. In Kürze finden Sie alle Inhalte und Ergebnisse der 2. Thüringer Wohnprojektetage auf www.wohnstrategen.de.

Ulrike Jurrack
Vorsitzende, WohnStrategen e.V.
Jakobstraße 10, 99423 Weimar
Telefon: 03643 – 77 36 496
info@wohnstrategen.de
www.wohnstrategen.de

Rechtsprechung – kurz gefasst

1. Pflichtwissen des Mieters um verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten nach Fenstermodernisierung im Altbau

Das Amtsgericht Nürtingen hat mit Urteil vom 09.06.2010 (AZ 42 C 1905/09) festgestellt:

1. Es stellt keinen Mangel der Mietwohnung dar, wenn wegen des Einbaus moderner Fenster im Altbau ein erhöhter Heiz- und Lüftungsbedarf und ein erhöhtes Risiko der Schimmelbildung bestehen. Die Mieter haben die Wohnung wissentlich in dem Zustand dünne Außenwand und moderne hochdichte Fenster angemietet. Dieser Zustand war deshalb der konkludent vereinbarte. Auf das hierdurch bedingte erhöhte Heiz- und Lüftungserfordernis müssen sich die Mieter einstellen. Der Vermieter schuldet bei einem Altbau nur den Standard des Baujahres. Hieran ändert sich durch einzelne Modernisierungsmaßnahmen nichts.

2. Heizt und lüftet der Mieter nicht ausreichend und kommt es deswegen zur Schimmelbildung, handelt er fahrlässig und ist zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Der Vermieter musste auf die Notwendigkeit und den Umfang des notwendigen Heizens und Lüftens in diesem konkreten Fall nicht hinweisen. Dieses Wissen konnte der Vermieter als allgemein bekannt voraussetzen.

Quelle: NZM Nr. 15/2011 S. 547 – 548

2. Handtuchheizkörper statt schlichten Heizkörpers als Modernisierung – zeitgemäße Badezimmerausstattung im Übrigen (Mischbatterie, Hänge-WC, größeres Handwaschbecken, Doppelspüle)

Ein Handtuchheizkörper stellt angesichts seiner Doppelfunktion als Handtuch-/

Wäschetrockner und Wärmequelle, gegen den ein schlichter Wandheizkörper ausgetauscht wird, eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 554 BGB dar. Die Installation eines Handtuchheizkörpers verbessert den objektiven Gebrauchswert des Bades und ermöglicht eine bessere Nutzung, denn anders als der bisherige Heizkörper vermag der Handtuchheizkörper eine Doppelfunktion zu übernehmen. Ebenso zu werten ist die Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 2 BGB hinsichtlich der Installation eines größeren Handwaschbeckens, eines Hänge-WC mit Spülstopp und von Einhebelmischbatterien. Die Regulierung der Wassertemperatur und -menge durch die Betätigung eines Hahnes bzw. Hebels stellt sich gegenüber der Betätigung von zwei Hähnen als Komfortverbesserung dar. Ohne Erfolg wendet sich der Mieter schließlich gegen die Installation einer Doppelspüle in der Küche. Gegenüber dem vermietetseits gestellten Ausgussbecken stellt eine Doppelspüle zweifelsfrei eine Erhöhung des objektiven Gebrauchswertes und der Nutzung der Küche dar.

Quelle: NZM Nr. 15/2011 S. 548 – 549

3. Anforderungen an das Bestreiten des Mieters der in der Heizkostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 12.11.2010 (AZ 63 S 150/10) festgestellt, dass in dem Fall, in dem der Mieter die in die Heizkostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte bestreitet, hinsichtlich dieses Bestreitens differenzierte Anforderungen gestellt werden müssen. Ein einfaches Bestreiten reicht nur dann aus, wenn der Mieter die Werte selber nicht ablesen und daher auch nicht mit den in der Abrechnung enthaltenen Werten abgleichen kann. Die fehlende Möglichkeit einer eigenen Ablesung durch den Mieter



kann darin begründet sein, dass die Daten des Abrechnungszeitraums nicht (mehr) vorhanden sind (etwa, weil sie durch die Werte des Folgejahres überschrieben wurden), für den Mieter nicht wahrnehmbar sind (etwa, weil ein elektronisches Wärmeerfassungsgerät nicht über ein Display verfügt) oder weil der Mieter nicht weiß und auch nicht wissen muss, wie er die Werte des Abrechnungszeitraums auf dem Erfassungsgerät abzulesen hat. In den Fällen, in denen der Mieter jedoch die Ablesewerte des Abrechnungszeitraums selber kontrollieren kann, darf er sich nicht auf ein einfaches Bestreiten beschränken, sondern muss konkret vortragen, welche Werte seiner Ansicht nach in die Abrechnung eingestellt werden müssen.

Quelle: NZM Nr. 16/2011 S. 583

*Claudia Dithmar
Referentin Recht, ptw.*

Vielen Dank für die gute Zusammenarbeit im Jahr 2011.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des WDZ wünschen allen Lesern und Mitgliedern ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2012!



ECS bringt Tempo ins Contracting – 8 Mio. Euro für Energieeffizienz

Contracting ist unser „Vollkasko-Angebot“ für eine sichere Wärmeversorgung

Das mittelständige Unternehmen ECS Energieconsulting und Service GmbH mit Sitz in Dresden und Garmisch-Partenkirchen will zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung der Klima- und Umweltziele kräftig in die Kasse greifen und stellt allein dafür 8 Mio. Euro für die Modernisierung von Heizungsanlagen bereit. Auf zentrale Entscheidungen der Bundesregierung zur Umsetzung der Klimaziele will man nicht warten.

Über gemeinsame Contracting-Projekte können so zahlreiche ineffizient arbeitende Heizungsanlagen modernisiert werden. Der Contractor stellt die Investitionsmittel bereit, errichtet und betreibt die neue Heizungsanlage. Der Primärenergieverbrauch wird deutlich gesenkt und der Hauseigentümer hat freies Kapital für das Kerngeschäft. Da mit Partnern vor Ort zusammengearbeitet wird, verbleiben die Mittel für Investitionen, Wartung und Betreuung immer in der jeweiligen Region.

Umsetzungspotenzial für Contracting

Eine Vielzahl von Heizungsanlagen ist überdimensioniert, unwirtschaftlich und technisch verschlissen. Die energetische Sanierung, die auch eine effiziente Wärmeversorgung beinhaltet, kommt wegen fehlender Finanzausstattung nicht recht in Gang. In vielen Städten mit Fernwärmegebieten werden Sanierungen zudem durch den Rückbau von Wohnungen unwirtschaftlich und erfordern neue Konzepte. Damit stellt sich in vielen Fällen die Frage nach der Ersatzinvestition und das in Zeiten von knappen Kassen und des Strukturwandels der Gesellschaft.

Fragen und Antworten

Die Ausgangslage zeigt, dass die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser zentral beheizt wird und der Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft die Heizung selbst betreibt. Daneben kennen wir alle die Fernwärmeversorgung. Der Anschluss an ein Fernheizwerk ist aber nicht immer möglich oder auch nicht immer wirtschaftlich, daher gibt es die dritte Möglichkeit neben Eigenbetrieb und Fernwärmeversorgung, das Wärme-Contracting.

Das seit vielen Jahren bewährte Konzept des Wärme-Contractings ist eine Dienstleistung, die das Kerngeschäft entlastet. Für

den Gebäudeeigentümer bedeutet dies:

- Investitionen ohne Belastung des eigenen Budgets,
- verbesserte Liquidität,
- vertraglich garantierte Energiekosten,
- Risikoauslagerung am Anlagenbetrieb,
- Entlastung an Organisationsaufgaben,
- bessere Vermietbarkeit durch effiziente Heizungsanlage.

Kunde und Contractor sorgen zusammen für einen zufriedenen Mieter mit transparenten und nachvollziehbaren Wärmekosten.

Die Contracting-Branche hat sich qualifiziert und betreibt das Wärme-Contracting als langfristiges Geschäftsmodell.

ECS stellt sich dem Wettbewerb, wir nennen es „Wir machen Wärme intelligenter“ und fragen, was die Kunden wirklich brauchen, wie eine gemeinsame Win-win-Situation entstehen kann.

Zu den rechtlichen Fragen, die sich bei der Nutzung des Contractings für den Vermieter stellen, kann dieser Beitrag keine abschließende Aussage geben. Die Umlagefähigkeit der Heizkosten spielt bei einer Entscheidung pro Contracting eine entscheidende Rolle. Zu beachten sind hier das Mietrecht und die Betriebskostenverordnung entsprechend dem jeweiligen Stand bei Abschluss der Mietverträge. ECS ist gerne behilflich, bestehende rechtliche Unklarheiten konkret mit potentiellen Kunden zu beraten.

Aus unserer Sicht muss Contracting wirtschaftlicher sein als die bestehende Versorgung. Wegen der hohen Investitionen gelingt es bei der Umstellung von Eigenlösung auf Contracting nicht in jedem Fall durch Effizienzsteigerung mit neuer Technik und professionellen Brennstoffeinkauf die Kostengleichheit für die Mieter zu erzielen. In diesem Fall bietet ECS dem Kunden die Möglichkeit, über einen Baukostenzuschuss den Grundpreis für die Investition soweit zu senken, dass Contracting möglich wird. Eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit ist dazu die Voraussetzung.

Preisgestaltung und Transparenz

ECS-Wärme-Contracting besitzt zwei Preisbestandteile:

- a) Verbrauchsabhängiger **Arbeitspreis** = Wärmepreis, für die bezogene Wärmemenge
- Der Arbeitspreis wird bei ECS ohne jeden Renditeaufschlag kalkuliert, damit kann

der Kunde jederzeit mitentscheiden, welcher Brennstofflieferant für die nächste Periode gewählt werden soll. Dieses Mitspracherecht räumen wir vertraglich ein. Damit enthält der Arbeitspreis nur die tatsächlichen Brennstoffkosten unter Beachtung der technischen Wirkungsgrade für die Kesselanlage und das Verteilernetz. Die Einhaltung der kalkulierten Wirkungsgrade sichert ECS die Wirtschaftlichkeit der Anlage. Der Arbeitspreis gleitet an den tatsächlichen Brennstoffkosten für die Abrechnungsperiode.

b) Verbrauchsunabhängiger **Grundpreis** = Wärmepreis zur Refinanzierung der Investition, Wartung, Instandhaltung u. ä. / zunehmend hier aber auch Netznutzungsentgelte bei Nutzung von Erdgas.

Der Grundpreis beinhaltet die Refinanzierungskosten für die Übernahme der Investition sowie die Fixkosten für den Betrieb, die Wartung, Instandhaltung und Ersatz der Anlagen sowie den notwendigen Ertrag. Dementsprechend gleitet der Grundpreis an den Faktoren, die die Grundkosten im Laufe der Vertragslaufzeit auch beeinflussen: Investitionsgüter-Index, Lohnentwicklung, Gasgrundpreis.

ECS verwendet stets Preisanpassungsformeln, die nachvollziehbar sind und die geforderten Anteile an Kosten- und Marktelementen aufweisen.

Praxisbeispiele ECS

Bei der Übertragung von ausgeführten Praxislösungen ist stets die individuelle örtliche Situation zu bewerten. Verallgemeinerungen führen zu falschen Schlussfolgerungen, denn jede Lösung ist individuell und gerade da kommt unser Wissen als Spezialist zum Tragen.

In einer Kleinstadt in Sachsen stellte der bisherige Fernwärmeversorger die Fernwärmeversorgung wegen Unwirtschaftlichkeit ein. Es blieb nur der Weg, die Versorgung über dezentrale Einzelanlagen an den Plattenbauten zu sichern. Da die Fristen für den Übergang sehr knapp waren, versorgten wir die Wohnungen seit 01.07.2011 zunächst mit mobilen Anlagen. Seit Oktober sind die neuen Heizanlagen vollständig installiert. Im Wettbewerb mit anderen Anbietern haben wir drei Wärmelieferverträge abschließen können mit Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren und quasi die Versorgung der gesamten Ort-

schaft übernommen. Insgesamt können wir einen Wärmepreis von 0,73 Euro/m²/Monat anbieten. Gleichzeitig übernahmen wir die Kosten der Gaserschließung von sieben Liegenschaften und liegen immer noch deutlich unter den Preisen der Fernwärmeversorgung.

Ein weiteres Wohngebiet mit 324 Wohneinheiten versorgen wir ab dem Jahreswechsel mit Wärme. Dort übernehmen wir Teile des bestehenden Fernwärmenetzes und errichten eine neue Heizzentrale.

In Ostsachsen versorgt ECS seit 1995 aus einem Heizhaus ca. 1.500 Wohnungen und die öffentlichen Einrichtungen der Stadt. Hauptkunden sind die kommunale Wohnungsgesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft und die Stadtverwaltung mit ursprünglich insgesamt 9,2 MW Anschlussleistung.

Den Rückbau und die Sanierung haben wir in den vergangenen Jahren mit der ständigen Anpassung der Vertragswerte begleiten „müssen“. Hier ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit notwendig, die letztendlich dazu geführt hat, dass die Verträge seit 1995 stets weiter verlängert wurden. ECS hat den Aspekt einer guten Kommunikation zwischen Kunden und Dienstleister bei der Vertragserfüllung erkannt. Wenn beide Seiten unter Beachtung des wirtschaftlich Machbaren eine Lösung anstreben, werden die gemeinsamen Ziele auch erreicht.

Schlussbemerkungen

Sicherlich sind allen Verantwortlichen in der Wohnungswirtschaft die Fakten aus der Praxis bekannt und Teil der täglichen Bemü-

hungen um Kostensenkung und Steigerung der Effizienz. Wir stehen dabei gerne als Partner zur Seite.

Wer die Wärmeversorgung seiner Gebäude ECS anvertraut, kann sicher sein, dass wir uns auch über den Vertragstext hinaus um zufriedene Kunden kümmern.

Dipl.-Ing. Karl-Dieter Schmitz
ECS Energieconsulting und Service GmbH
Am Brauhaus 1, 01099 Dresden
Tel. 0351 800966
www.ecs-energie.de



WIR MACHEN WÄRME INTELLIGENTER

Aktuelle Steuerfragen

Steuervereinfachungsgesetz 2011 beschlossen

In der Sitzung des Vermittlungsausschusses am 21.09.2011 haben Bund und Länder eine Einigung zum Steuervereinfachungsgesetz 2011 erzielt. Bundestag und Bundesrat haben am 23.09.2011 auch schon zugestimmt. Damit steht der vorgesehenen Änderung im Bereich der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften nichts mehr im Wege.

Ab dem 01.01.2012 ist bei Dividendenzahlungen von Genossenschaften kein Kapitalertragsteuerabzug mehr vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Genossenschaft eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung bzw. ein in ausreichender Höhe erteilter Freistellungsauftrag des Mitglieds vorliegt. Diese Abstandnahme vom Steuerabzug tritt somit an die Stelle der derzeit erfolgenden nachträglichen Erstattung der zunächst einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer. Die erreichte Vereinfachung auf dem Gebiet der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften stellt einen großen Erfolg der Interessenvertretung des GdW und seiner Regionalverbände dar.

E-Bilanz – BMF veröffentlicht Anwendungsschreiben zu § 5 b EStG

Das BMF hat nunmehr das endgültige Anwendungsschreiben zu § 5 b EStG veröffentlicht. Auf zwei Punkte möchten wir dabei insbesondere hinweisen:

1. Klarstellung der Nichtbeanstandungsregelung für 2012 (Tz. 26 und 27 des BMF-Schreibens)

Grundsätzlich ist § 5 b EStG erstmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.12.2011 beginnen (d.h. erstmalige Anwendung für das Wirtschaftsjahr 2012). Die in Tz. 27 enthaltene Nichtbeanstandungsregelung für 2012 wurde gegenüber dem Entwurf des BMF-Schreibens klarer formuliert. Danach wird es von der Finanzverwaltung für das erste Wirtschaftsjahr, das nach dem 31.12.2011 beginnt (Wirtschaftsjahr 2012), nicht beanstandet, wenn die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für dieses Jahr noch nicht gemäß § 5 b EStG nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden. Bilanz und GuV-Rechnung können in diesen Fällen in Papierform abgegeben werden. Eine Gliederung gemäß der Taxonomie ist nicht erforderlich. Dementsprechend besteht noch eine Übergangsfrist bis 2013.

2. Sachlicher Anwendungsbereich – Steuerbegünstigte Körperschaften (Tz. 5 des BMF-Schreibens) – Übergangsregelungen (Tz. 7 des BMF-Schreibens)

Zum Anwendungsbereich von § 5 b EStG auf steuerbegünstigte Körperschaften wird nunmehr Folgendes ausgeführt (Tz. 5, Satz 2 des BMF-Schreibens): „Erstreckt sich bei einer von der Körperschaftsteuer oder Gewerbesteuer befreiten Körperschaft die Befreiung nur auf einen Teil der Einkünfte der Körperschaft, z.B. § 5 Absatz 1 Nummern 10 KStG (Vermietungsgenossenschaften), und ist von der Körperschaft eine Bilanz sowie eine Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen, ist dieser Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.“ In diesen Fällen wird es zur



Vermeidung unbilliger Härten von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, wenn die Inhalte der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2014 beginnen (Wirtschaftsjahre ab 2015), durch Datenfernübertragung übermittelt werden. Bilanz und GuV-Rechnung können in diesen Fällen in Papierform abgegeben werden. Eine Gliederung gemäß der Taxonomie ist nicht erforderlich (Tz. 7 des BMF-Schreibens).

Eine überarbeitete Ergänzungstaxonomie für die Wohnungswirtschaft wurde unter www.estuer.de noch nicht eingestellt.

Im Rahmen der Jahresabschlussschulung wird noch eine detaillierte Information zum Thema E-Bilanz erfolgen.

Bernd Henn,
Leiter der Steuerabteilung, ptw.

Treffen der Fachausschüsse „Rating/Finanzierung“ und „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung“ in Jena



Rundgang „Haus zur Sonne“/„Sonnenhof“



Prof. Dr. Geyer

Am 01.11.2011 trafen sich die Mitglieder beider Fachausschüsse auf Einladung von Klaus-Dieter Boshold, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena und Vorsitzender des Fachausschusses „Rating/Finanzierung“, im Intershop-Tower in Jena, um sich intensiv mit den Besonderheiten bei der Finanzierung von Wohnungsgesellschaften unter besonderer Beachtung der Risiken aus Zinsänderungen zu beschäftigen. Zu diesem Thema konnte Prof. Dr. rer. oec. Helmut Geyer, Fachhochschule Jena, nebenamtlicher Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG Jena, als Referent begrüßt werden. Er hat sich diesem Thema intensiv gewidmet.

Einleitend ging er auf die Besonderheiten von Wohnungsunternehmen ein. Rund 90 % des Vermögens sind Sachanlagen. Allerdings ergab sich in Bezug auf die Eigenkapitalquote eine starke Schwankung für die Thüringer Unternehmen von 9,3 bis 93,3 %. Basis für die Untersuchung waren Daten aus den Jahresabschlüssen von 42 Unternehmen, die im Handelsregister veröffentlicht wurden.

Ausführlich ging er auf die verschiedenen Risiken, mit denen sich Wohnungsunternehmen konfrontiert sehen, ein. So trifft das demografische Risiko Wohnungsunter-

nehmen eher langfristig und sollte deshalb nicht überbewertet werden, da man ihm entgegensteuern kann und die Effekte mit starker zeitlicher Verzögerung eintreten. Anders sieht es mit den Risiken aus der Finanzierungsstruktur aus. Bei Genossenschaften besteht das Eigenkapitalrisiko in Kündigungen durch die Mitglieder. Gesellschaften können sich mit Renditeforderungen der Kapitalgeber konfrontiert sehen. Das Fremdkapitalrisiko liegt im Wesentlichen im Prolongationsrisiko sowie dem Risiko aus der Besicherung. Nicht vergessen werden darf ein Risiko aus dem Weiterverkauf von Forderungen. Dieser ist möglich, wenn der Weiterverkauf nicht definitiv im Kreditvertrag ausgeschlossen wurde. Darauf sollte geachtet werden.

Zur Beurteilung des Risikos gibt es absolute und Relationszahlen, wie Eigenmittelquote, Anlagenintensität, Anlagendeckungsgrad. Die Zinsdeckung, d.h. das Verhältnis von Zins zur real vereinnahmten Miete, sollte maximal 40 % betragen, die Kapitaldienstdeckung maximal 50 %. Die Tilgungskraft sollte deutlich über 1 betragen.

Detaillierter wurde eine Stichprobe von Wohnungsunternehmen aus Thüringen, deren Jahresabschlüsse vollständig im Handelsregister veröffentlicht waren, die aller-

dings nicht repräsentativ sind, untersucht. In dieser Stichprobe betrug die Eigenkapitalquote im Durchschnitt 57 %, die Spanne lag bei 30 – 70 %. Der Anlagendeckungsgrad lag in der Regel über 100 %, d.h. es wurde grundsätzlich fristenkongruent finanziert. Die vorgehaltene Liquidität betrug 2 bis 11 Monatsmieten. Liquidität, so die Aussage, bewirkt Sicherheit, geht aber zu Lasten der Rentabilität.

Zur Einschätzung der Risikosensibilität wurde die Annahme eines Zinsanstiegs um 3 % für die Hälfte des Fremdkapitals in einem Zeitraum von 5 Jahren untersucht. Dabei kam es zu Gewinneinbußen von 20 – 75 % des Jahresüberschusses. Die Hälfte der betrachteten Unternehmen wies unter diesen Prämissen einen Jahresfehlbetrag auf. Die Untersuchungen zeigten grundsätzlich, dass sich die Situation eines Wohnungsunternehmens durch Veränderung der Finanzierungsbedingungen schnell ändern kann. Verstärkt wird dies durch bautechnische Anforderungen wie bspw. die neue EnEV, durch die der Zwang ausgeübt wird, mehr zu investieren.

Einen Lösungsansatz bietet der Tausch bzw. Ersatz von Fremdkapital durch Eigenkapital. Das Fremdkapital sollte also eher getilgt werden als übermäßig Liquidität vorzuhalten. , d.h. das Fremdkapital sollte auf das

wirtschaftlich notwendige Maß zurückgeführt werden. Wichtig ist auch eine Diversifizierung in Finanzierungsfragen, d.h. ein gesundes Maß an Finanzierungspartnern. Auch sollten die Laufzeiten gestreut werden. Des Weiteren ermöglichen freie Sicherheiten einen leichteren Zugang zu neuem Kapital.

Abschließend wurde in der gemeinsamen Fachausschusssitzung auf aktuelle Steuerthemen, so die Begrenzung der Liquidität in Vermietungsgenossenschaften auf die Höhe der in den nächsten 5 Jahren geplanten Investitionen, die Vereinfachung der Dividendenzahlung ab 2012, steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen

sowie den aktuellen Stand der Grundsteuerreform eingegangen.

Im Anschluss an die Beratung erfolgte mit Herrn Boshold und Prof. Geyer ein Rundgang zum Projekt „Haus zur Sonne“ / „Sonnenhof“. Die Sanierung des „Hauses zur Sonne“, das um das Jahr 1370 errichtet wurde und somit eines der ältesten Gebäude in der Universitätsstadt Jena ist, soll im November 2012 abgeschlossen werden. Im Erdgeschoss ist Gastronomie vorgesehen, für die es bereits Bewerber gibt. Neben der Sanierung des mittelalterlichen Gebäudes „Haus zur Sonne“ wird vor allem der Neubau „Sonnenhof“ auch überregional von Interesse sein. Mit Jürgen

Mayer H. aus Berlin konnte ein international bekanntes Büro gewonnen werden. Die Gesamtgestaltung erfolgt unter der Maßgabe, die Historie des „Hauses zur Sonne“ mit moderner und zeitgemäßer Architektur im „Sonnenhof“ zu verbinden und ein in sich sehr gut funktionierendes und richtungweisendes Gebäudeensemble zu schaffen.

Abschließend dankten die Teilnehmer Herrn Boshold und Prof. Geyer für den sehr informativen Nachmittag in Jena.

*Iris Richardt
Sekretär der Fachausschüsse, vtw.*

50 Jahre Mitgliedschaft

In der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG ist es seit über 10 Jahren eine schöne Tradition, Genossenschaftsmitglieder für ihre langjährige Mitgliedschaft mit der Ehrennadel der AWG „Rennsteig“ eG in Silber auszuzeichnen. In diesem Jahr sind es 46 Männer und Frauen, die 1961 ihre Mitgliedschaft erworben haben. Gemeinsam mit ihren Partnern oder Partnerinnen wurden sie am Dienstag, den 11.10.2011, zu einer Feierstunde in das Foyer der Geschäftsstelle eingeladen.

Zum Auftakt präsentierten Kinder aus der KiTa Kinderland zur großen Freude der Gäste ein buntes Programm und luden

zum Mitmachen ein. Der Vorstand würdigte in einer kurzen Ansprache die Leistungen der treuen Mitglieder beim Aufbau und der Entwicklung der Genossenschaft in den vergangenen 50 Jahren. Aus den Händen des Aufsichtsratsvorsitzenden und des Vorstandes erhielt jedes Mitglied „seine“ Ehrennadel und Urkunde für die langjährige Treue zur Genossenschaft.

In den munteren Gesprächen bei Kaffee und Kuchen, umrahmt von Musik des Meininger Pianisten Gerhard Rduch, wurden alte Erinnerungen hervorgeholt, aber auch das heutige schöne Wohnen in der Genossenschaft betont. Der Jubiläumsfilm „Zeitreise“

fasste für alle Anwesenden die eindrucksvolle Geschichte der Genossenschaft aus ihren Anfängen im Jahre 1907 bis heute zusammen und gab auch hier und da Gelegenheit zum Schmunzeln. Am Ende stand ein einhelliges Dankeschön an Mitarbeiter, Vorstand und Aufsichtsrat für eine gelungenen Veranstaltung und würdige Ehrung verdienstvoller Genossenschafter!

*Peggy Haja
Interessentenbetreuung/ Mitgliederwesen,
AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG*



Zu den Geehrten gehörten auch Margarete Lubahn als ältestes anwesendes Genossenschaftsmitglied und Dieter Berkes, der genau vor 50 Jahren Mitglied wurde.



Auftakt mit den Kindern der KiTa Kinderland

15. Vernissage in der „Rennsteig-Galerie“ der AWG „Rennsteig“ eG Suhl



Christina Hennig vermittelt Eindrücke ihrer Arbeit



Andrea Magnus gibt Einblicke in die Entstehung ihrer Skulpturen

Seit nunmehr acht Jahren ist die „Rennsteig-Galerie“ der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG in Suhl eine namhafte Adresse. Mit der 15. Ausstellung unter dem Motto: „erdenrund“ wurden mit Christina Hennig und Andrea Magnus zwei Künstlerinnen gewonnen, bei denen das Zusammenspiel zwischen Ölmalerei und Keramik einem breiten Publikum mit einer großen Vielfalt an Kunstwerken präsentiert werden konnte und somit wieder eine Schar an Publikum in die Räumlichkeiten der Genossenschaft am 03.11.2011 strömte.

Im Jahr 2004 hatte die AWG „Rennsteig“ eG den Mut, die schönen Räume der Geschäftsstelle als Galerie mit zu nutzen und

nun kann man zufrieden in die Runde der Kunstinteressierten schauen und feststellen, die Ausdauer hat sich gelohnt. Mit Sekt und Saft und einer wunderbaren Musik von Renate Kubisch auf dem E-Cello wurde das zahlreich erschienene Publikum verzaubert. Nicht zu vergessen der Laudator Herbert König, der die Kunstwerke der beiden Damen würdigte, die unter dem Motto „erdenrund“ dieses Zusammenspiel ermöglichen und seiner Künstlergruppe „Die blaue Fliege“ angehören.

In anschließenden interessanten Gesprächen gaben die beiden Künstlerinnen Auskunft, so Andrea Magnus zu ihren Kunstwerken, den kugeligen Schalen und den erd-farbenen weiblichen Torsi. Auch die anzie-

hend fürs Auge gemalten Landschaften in Öl von Christina Hennig zeigen die Leidenschaft und das frühe Interesse an ihrem Hobby, der Malerei.

Es war wieder einmal eine sehr gelungene Vernissage und man darf auch in Zukunft sehr gespannt sein, welche Künstler es noch in die Räumlichkeiten der Genossenschaft zieht.

Die Ausstellung der beiden Künstlerinnen ist noch bis Ende Februar 2012 während der Öffnungszeiten der AWG „Rennsteig“ eG in Suhl zu sehen.

Jacqueline Möller
Interessantenbetreuung/ Mitgliederwesen,
AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG

DKB Immobilien AG-Staffellauf am 25.09.2011

Bereits zum zweiten Mal veranstaltete die DKB Immobilien AG für alle Wohnungsunternehmen, zugehörige Verbände und die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe im Historischen Olympischen Dorf in Elstal bei Berlin den DKB Immobilien-AG Staffellauf. Beim Laufen oder Walken der rund 200 Sportlerinnen und Sportler auf 5 bzw. 2,5 km um den Siegerpokal 2011 zeigte sich der Herbst von seiner schönsten Seite.

Bei den Damen gewannen die „Liebenberger Rennschnecken“ mit einer Zeit von 01:47:28 h den Frauen-Wanderpokal. Als schnellstes Männer-Team erreichte das DKB@Winning-Team nach 01:20:33 h das Ziel und nahm den Männer-Pokal für ein Jahr

mit nach Hause. Für die 4 x 5 km brauchte die Mixed-Staffel „Heimflitzer“ aus Zwickau nur 01:26:20 h, um den ersten Platz zu belegen.

Der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. konnte mit externer Unterstützung den 5. Platz von 24 Teilnehmern im Mixed-Wettbewerb erzielen.

Zahlreiche Aktionen sorgten bei den rund 1.600 Gästen für eine fröhliche Atmosphäre. Der Segway-Parcour, die turbulente Kinderolympiade, das spannende „Theater der 13 Sinne“ aber auch die schwungvolle Dixieland-Band oder die Samba-Trommler waren Höhepunkte für Groß und Klein.

Dr. Bernd Petzold, ptw.



Grundsteinlegung für den Neubau altersgerechter und barrierearmer Wohnungen in Ilmenau

Am 09.09.2011 war es endlich soweit – die Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH konnte mit vielen Gästen feierlich den Grundstein für den Neubau von 14 altersgerechten und barrierearmen Wohnungen in der Weimarer Straße 14/ Poststraße 39+41 legen. Bis zu diesem Termin musste erst die eine oder andere Hürde für den dritten Neubau der IWG genommen werden.

Den ersten Kontakt mit der Ecke Weimarer Straße / Poststraße hatte ich im November 1991. Herr Binkert war Eigentümer des Hauses geworden und wollte an dieser Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Zu diesem Zeitpunkt wohnte in der Poststraße 39 ganz oben noch eine Familie, die eine Wohnung brauchte. Es war ein trüber Tag und ich war erschrocken über die Enge des Innenhofes sowie die schlechten Belichtungsverhältnisse.

Nach der Fertigstellung unseres zweiten Neubaus in der Unterpörlitzer Straße 32 im Jahr 2006 kam das Objekt Weimarer Straße/ Poststraße zunehmend als nächste Aufgabe für die IWG in die Diskussion. Ende 2006 wurde das Eckgrundstück von der KTB Plan- und Bauregie GmbH mit Sitz in Wiesbaden erworben. Zunächst sollte ein Studentenwohnheim errichtet werden. Die notwendige Zahl der PKW- Stellplätze konnte letztlich auf der Fläche des Eckgrundstücks nicht realisiert

werden und man veränderte die Planung in ein Projekt für ältere Bürger.

Da Anfang 2008 noch nicht gebaut wurde, beauftragte der Oberbürgermeister Gerd-Michael Seeber die IWG, das Vorhaben voranzubringen. Mit Notarverträgen vom 22.06. und 01.07.2010 wurde die IWG Eigentümer der Objekte Weimarer Straße 12 und Weimarer Straße 14 / Poststraße 39 + 41. Der Erwerb der Weimarer Straße 12 war wichtig, um letztlich einen Teil des Gebäudes abreißen zu können. Die IWG hatte sich entschieden, die grundsätzliche Ausrichtung des geplanten Bauvorhabens zu realisieren. Hierfür gab es eine erste Baugenehmigung. Weiter lag ein Förderbescheid für die Abbruchleistung vor, der nicht verfallen sollte.

Nach einer öffentlichen Ausschreibung konnte Anfang März 2011 der Abbruch in Auftrag gegeben werden. Als Mitte Mai diese Arbeiten abgeschlossen waren, begannen Grabungen durch Kollegen vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Verbindung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Baustelle ruhte weitestgehend und so verschob sich auch der angedachte Termin für die Grundsteinlegung. Statikprobleme und Schwierigkeiten bei den Sicherungs- und Gründungsarbeiten kamen hinzu. Diese Vorarbeiten sind nun aber weitestgehend abgeschlossen und der Rohbau kann beginnen. Ende 2012 kann, wenn alles gut läuft, Einzug gefeiert werden.

Es gab aber am 09.09.2011 noch einen zweiten Grund zu feiern. Die IWG ist in diesem Sommer 20 Jahre geworden. Der VEB Gebäudewirtschaft wurde bis 03.10.1990 als volkseigener Betrieb geführt. Das zur Wohnungsverwaltung genutzte volkseigene Vermögen ging in das Eigentum der Stadt über. Die Umwandlungserklärung mit der notariellen Beurkundung des Gesellschaftsvertrages erfolgte in Verbindung mit der offiziellen Berufung der Geschäftsführer Andreas Johanson und Hermann Töpfer am 20.06.1991. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 20.08.1992.

Heute ist die IWG wirtschaftlich in der Lage, einen solchen Neubau vom Grunderwerb bis zur Fertigstellung im Umfang von ca. 2,5 Mio. Euro mit Eigenmitteln zu finanzieren. Das Gleiche galt bereits für die beiden Objekte Poststraße 16/18 und die Unterpörlitzer Straße 32. Abführungen in den Stadthaushalt werden zumindest bisher nicht gefordert. Letztlich ist auch die Realisierung eines solchen Neubaus an einem schwierigen Standort im innerstädtischen Bereich ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung.

*Hermann Töpfer
Geschäftsführer, Ilmenauer Wohnungs-
und Gebäudegesellschaft mbH*



Grundsteinlegung durch Hermann Töpfer (Foto Ch. Vogel/Thüringer Allgemeine)



Luftbild der Baustelle – Herausforderung durch schwierige Baugrundbedingungen

Unternehmensgruppe «Elstertal» beschreitet neue Wege als Dienstleister für städtische Immobilien

Geraer Geschäftsmodell generiert Einsparpotenziale im Kommunalen Immobilienmanagement

Ausgangsposition

Zur Unternehmensgruppe „Elstertal“ gehören die GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH und die „Elstertal“-Infraprojekt GmbH. Die GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 30.10.1990 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet. Sie ist eine Tochter der Stadtwerke Gera AG (74,9% Anteile) und der Stadt Gera (25,1% Anteile). Gegenstand des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Die Gesellschaft betreut, bewirtschaftet, verwaltet, erhält, modernisiert und errichtet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Gegenwärtig verfügt das Unternehmen über ca. 7.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie über Garagen, Stellplätze, Gärten und unbebaute Flächen. In den Jahren 1991 bis 2010 wurden insgesamt rd. 330 Mio. Euro in die Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsbauten sowie in das Wohnumfeld investiert. Mit diesem Beitrag hat das Unternehmen den Stadtumbau in Gera aktiv mitgestaltet. Ergänzend dazu sind bisher rd. 1.900 Wohneinheiten abgerissen wurden.

Die „Elstertal“-Infraprojekt GmbH war zu diesem Zeitpunkt eine 100%-ige Tochter der GWB „Elstertal“. Bis August 2009 waren ihre Hauptgeschäftsfelder die Erbringung von projektsteuerungs- und ingenieurtechnischen Leistungen, Hausmeister- und Serviceleistungen sowie die Bewirtschaftung eines Parkhauses für die GWB „Elstertal“. Darüber hinaus entwickelte die Gesellschaft ein Wohngebiet, führte Bauträgermaßnahmen durch bzw. veräußerte erschlossene Baugrundstücke.

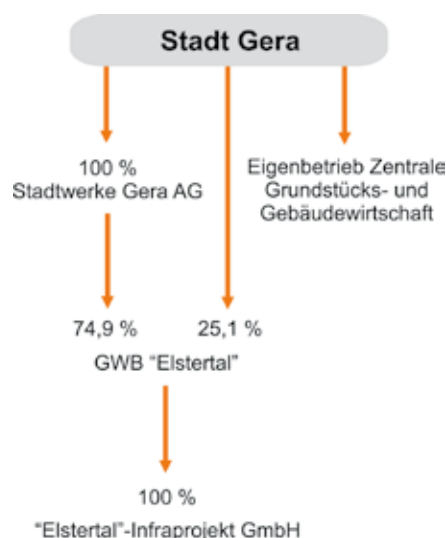
Projekt im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform der Stadt Gera: Neustrukturierung des kommunalen Immobilienmanagements mit dem Ziel der ganzheitlichen Bewirtschaftung der städtischen Immobilien

Zielstellung war es, die immobilienwirtschaftlichen Leistungen aus der Stadtverwaltung auszugliedern und auf eine kommunale Gesellschaft im Verbund der Stadtwerke Gera AG zu übertragen. Dies erfolgte vor dem Hin-

tergrund, alle kommunalen Immobilien zentralisiert zu bewirtschaften, dabei das Know-how des Wohnungsunternehmens zu nutzen und durch Effizienzgewinne die Bewirtschaftungskosten für die Stadt Gera zu reduzieren.

Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen hat der Stadtrat am 04.12.2008 beschlossen, die Bewirtschaftung des kommunalen Immobilienmanagements auf die „Elstertal“-Infraprojekt GmbH zu übertragen. Die Aufgabenstellung bestand darin, einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung zum 01.09.2009 abzuschließen und die Bedingungen des Überganges des Personals zu vereinbaren. Partner des Projektes waren die Stadtverwaltung Gera, die Stadtwerke Gera AG, die Unternehmensgruppe „Elstertal“, die Arbeitnehmervertretungen der Stadt Gera und der Stadtwerke AG, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Fachanwälte.

Strukturelle Ausgangssituation



Vorgehensweise

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung wurden unter Einbeziehung eines Beraterteams folgende Fachgebiete untersucht:

- **Kommunalrecht** – Ausgliederung kommunaler Aufgaben mit Berücksichtigung der Thüringer Kommunalordnung
- **Gesellschaftsrecht** – Rechtsform, Gesellschaftsvertrag, Verantwortungsbereiche der Organe der Gesellschaft

- **Vergaberecht** – vergaberechtliche Anforderungen
- **Steuerrecht** – insbesondere umsatzsteuerliche Betrachtung
- **Arbeitsrecht** – Bedingungen des Übergangs der Mitarbeiter der Stadt Gera

Das Geschäftsmodell Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung der „Elstertal“-Infraprojekt GmbH für die Stadt Gera basiert auf einem Kommissionsmodell. Grundlage dafür ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen den Vertragspartnern, der den Leistungsumfang, die Zahlungsströme und die Vergütung festlegt. Dabei wird zwischen kommunal genutzten Immobilien, Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstigen Immobilien (Gärten, Garagen etc.) unterschieden. Die „Elstertal“-Infraprojekt GmbH tritt als Verwalter fremden Vermögens auf. Sie vermietet die Immobilien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Dementsprechend vereinnahmt sie die Mieten und führt diese im Rahmen des Kommissionsmodells an die Stadt Gera ab, jedoch unter Abzug aller Kosten für die reinen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen (Instandhaltung, Betriebskosten etc.). Dieses Kommissionsmodell ist gemäß verbindlicher Auskunft des Finanzamtes umsatzsteuerfrei, sodass keine zusätzliche Belastung für die Stadt Gera entsteht. Für ihre Tätigkeiten erhält die „Elstertal“-Infraprojekt eine Verwaltervergütung, die sich an der II. Berechnungsverordnung orientiert, jedoch durch Abminderungsfaktoren an die Spezifik der Immobilien angepasst wurde.

Neben der Vermietung und der Immobilienbewirtschaftung wurden auch die Leistungen des Bau- und Projektmanagements (ingenieurtechnische Leistungen für Abriss-, Modernisierungs- und Projektentwicklungsmaßnahmen) übertragen. Allerdings handelt es sich hierbei um umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten. Deshalb sind diese Leistungen projekt- und aufwandskonkret zu erfassen. Die Abrechnung erfolgt nach vereinbarten Stundensätzen. Die Effizienz und Zukunftsorientierung dieses Geschäfts-



modells ergeben sich aufgrund der einheitlichen, operativen Unternehmensführung mit gesamtverantwortlichen Stabsstellen für die Unternehmensgruppe „Elstertal“ und den abgestimmten strategischen Ansatz. Ergänzend dazu wurden im Hinblick auf ergebnisorientiertes Handeln die Geschäftsbereiche als Profitcenter ausgebildet.

Die Unternehmensgruppe trägt im Konzern Stadt eine hohe Verantwortung, die nur mit kurzen Entscheidungswegen, einer

effektiven Organisationsstruktur sowie einer innerbetrieblichen Teambildung erfolgreich zu bewältigen ist. Deshalb wurden die Strukturen beider Unternehmen (siehe Grafik) angepasst. So konnte ein ressortübergreifendes Zusammenarbeiten der Geschäfts- und Fachbereiche erreicht werden.

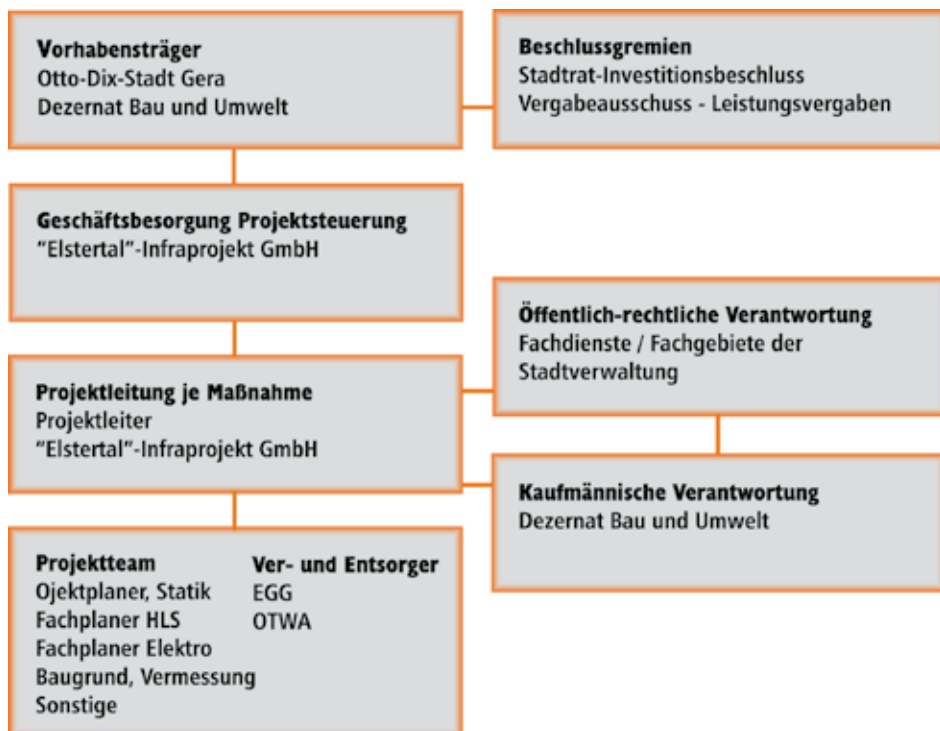
Investitionsmaßnahmen der Stadt Gera

Wie im vorigen Abschnitt beschrieben, unterliegt die Betreuung von Investi-

tionsmaßnahmen einer anderen umsatzsteuerlichen Betrachtung und erfordert daher ein anderes Geschäftsmodell. Allerdings wird auch diese Leistung entsprechend der aufgezeigten Organisationsstruktur erbracht. Da das Immobilienvermögen bei der Stadt Gera bilanziert ist und die Finanzierung von Maßnahmen über den Haushalt der Stadt Gera erfolgt, werden die Investitionsmaßnahmen durch den Stadtrat beschlossen. Das Dezernat Bau und Umwelt bzw. zuständige Fachdienste schließen nach der Beschlussfassung Vereinbarungen zur Realisierung von Investitionsmaßnahmen mit der Infraprojekt ab und stellen die finanziellen Mittel zur Verfügung. Dementsprechend erfolgt die buchhalterische Abwicklung der Investitionen vollständig über die Stadt Gera. Dies auch vor dem Hintergrund der Aktivierung im Anlagevermögen und der bilanziellen Abschreibungen. Grundlagen der jeweiligen Vereinbarung sind im Wesentlichen die Beschreibung der Maßnahme, die zu beachtenden gesetzlichen Grundlagen und Normative, das Finanzbudget, der Realisierungszeitraum, der zu erbringende Leistungsumfang und die Abrechnungsgrundlage.

Im Interesse der Sicherung wettbewerbskonformer Preise bildet die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) die Basis der Abrechnung. Die Infraprojekt ist berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Nachunternehmerverträge, insbesondere für Dienstleistungen, abzuschließen. Diese Leistungen müssen jedoch aus dem der Infraprojekt insgesamt zur Verfügung stehenden Budget finanziert werden. Da der Infraprojekt neben den Leistungen der HOAI auch Bauherrenleistungen übertragen werden, erfolgt für diese Leistungen eine zusätzliche Vergütung. In Abhängigkeit vom Investitionsvolumen werden zwischen 2 und 3,5 % der Investitionssumme vereinbart. Es erfolgt eine separate Erfassung und Abrechnung der Bauherrenleistungen.

Da die Projektbuchhaltung bei der Stadt erfolgt, werden alle Leistungen, die nicht vom Leistungsumfang der Infraprojekt erfasst sind, im Namen und auf Rechnung der Stadt veranlasst. Die Rechnungslegung der Auftragnehmer erfolgt insofern gegenüber der Stadt. Nach der Rechnungserfassung wird diese zur Rechnungsprüfung an die Infraprojekt übergeben. Mit den Prüfungs- und Freigabevermerken versehen wird die Rechnung anschließend durch die Stadt gebucht und zur Zahlung angewiesen. Durch optimierte Bearbeitungswege können auch kurze Zahlungsziele unter Nutzung von Skontovereinbarungen realisiert werden.



Projektbeispiel Karl-Theodor-Liebe Gymnasium, Gera



Projektdaten:

Baujahr des Schulgebäudes:
1956 – Denkmalschutz
Bruttovolumen: 20.000 m³
Nettogrundfläche: 2.300 m²
Bauleistungen: Energetische Sanierung
Gesamtbaukosten: 1.070 TEuro

Fazit

Die Neustrukturierung des kommunalen Immobilienmanagements unter Einbeziehung der Unternehmensgruppe ELSTERTAL hat Kompetenzen gebündelt, betriebswirtschaftliche Transparenz geschaffen und insbesondere durch eine effiziente Organisationsstruktur Verwaltungskosten minimiert. Eine einheitliche Unternehmensstrategie und -leitung sowie koordiniert handelnde Stabsstellen - besonders im Interesse der Unternehmensplanung, des

Controllings und des Rechnungswesens - bilden die Basis für Effizienz in den Geschäftsbereichen Wohnungswirtschaft, kommunale Immobilienwirtschaft und Bau- und Projektmanagement. Es hat sich gezeigt, dass aus der Kernkompetenz des Wohnungsunternehmens hervorgehend, für die Stadt Gera Einsparpotentiale generiert werden konnten. Das Geraer Geschäftsmodell ist ein Beispiel dafür, wie die Kommunen in der Zukunft mit Wohnungsunternehmen zusammenarbeiten können.

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

Text, Grafiken und Foto: GWB „Elstertal“

Wohnen im Alter – Alternatives Wohnprojekt in der Siebleber Straße / Siebleber Wall

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist die historische Altstadt von Gotha unter Beachtung des Gesamtgefüges der Stadt und der Einwohnerentwicklung der wichtigste zu entwickelnde Stadtteil. Die Baugesellschaft Gotha mbH stellt sich dieser Aufgabe und wird in den nächsten Jahren in dem derzeit noch entwicklungsbedürftigen Gebiet Siebleber Straße/Siebleber Wall ein neues Wohnquartier schaffen. Mit dem Spatenstich für den 1. Bauabschnitt „Sanierung des historischen Gebäudes Siebleber Straße 26 + Neubau Siebleber Wall 3“ am 12.09.2011 hat der Oberbürgermeister und Vorsitzende des Aufsichtsrates der Baugesellschaft Gotha mbH Knut Kreuch dieses Projekt gestartet.

Erstmals in der Geschichte der Baugesellschaft wird ein neues Wohnhaus errichtet. Der Neubau mit 12 Wohnungen zeichnet sich durch eine moderne Wohnarchitektur in attraktiver Innenstadtlage und ein zeitgemäßes Energiekonzept aus. Er wird das Grundstück zum Siebleber Wall hin begrenzen. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein wertvolles historisches Gebäude, welches einst der Sitz der freiherrlichen Familie von Seebach war. Dieses Einzeldenkmal wird gleichzeitig umfangreich saniert. Es entstehen drei Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum. Dieser wird nach seiner Fertigstellung von dem Initiator dieses Projektes, dem Verein für gemeinschaftliches Wohnen Gotha e.V., genutzt. Der Verein wird an diesem Standort ein Wohnprojekt umset-



Waltraud Cott, Verein für gemeinschaftliches Wohnen Gotha e.V., Knut Kreuch, Oberbürgermeister, und Christine Riede, Geschäftsführerin BGG, beim festlichen 1. Spatenstich

zen, welches sich durch eine besondere Form des Zusammenlebens der älteren Generation auszeichnet.

Bei dieser selbst gewählten und selbst verwalteten Wohnform stehen die individuellen Lebensbedürfnisse älterer Menschen im Vordergrund. Es geht darum, die Selbstständigkeit und die Selbstbestimmung so lange wie möglich zu erhalten. Besonderes Merkmal dieser Wohnform ist die Bildung von verbindlichen Nachbarschaften und die Förderung von Ak-

tivitäten, die geeignet sind, der Vereinsamung älterer Menschen entgegen zu wirken.

Ein Personenaufzug am Neubau, Laubgänge, Balkone und Terrassen sowie ansprechend und weitestgehend barrierefrei gestaltete öffentliche Bereiche und Außenanlagen mit Kommunikationsbereichen sollen das Leben und das Älterwerden angenehm gestalten.

Christine Riede
Geschäftsführerin, Baugesellschaft Gotha mbH

Eine Wohnscheibe in neuer Dimension



Oberbürgermeister Andreas Bausewein würdigt das Engagement der WBG

So modern kann die „Platte“ sein: In der Rigaer Straße hat unsere Genossenschaft ein herausragendes Beispiel dafür geschaffen, wie man eine Wohnscheibe zu neuem Leben erwecken kann. Der gesamte Eingangsbereich wurde komplett umgekrempelt – wo einst relativ dunkle und enge Gänge dominierten, herrscht jetzt eine helle und großzügige Atmosphäre wie in einer Hotellobby. Lockere Sitzgruppen laden zum Verweilen ein, Besucher werden vom Concierge an einem transparenten Rezeptionstresen begrüßt. Glastüren und geschmackvolle Bilder sorgen für ein angenehmes Flair.

Der Eingangsbereich ist jedoch bei weitem nicht die einzige Neuheit in der Rigaer Straße. Die Bewohner können nun auch einen Gemeinschaftsraum, einen Fitnessraum mit Ergometer, Laufband und Gymnastikmatten, ein Computerkabinett und eine Gästewohnung nutzen. In einem separaten Raum für mobile Dienste sind regelmäßig eine Phy-

siotherapeutin, eine Podologin und eine Friseurmeisterin anzutreffen und somit Massagen, Kosmetikbehandlungen und Fußpflege sozusagen in Hausschuhen erreichbar. Zwei Mitarbeiterinnen des Kolpingwerkes kümmern sich um den sozialen Zusammenhalt im Haus, organisieren thematische Nachmittage und stehen für individuelle Hilfen im Alltag zur Verfügung.

„Servicewohnen“ nennen wir dieses ganzheitliche Konzept. Entwickelt wurde es in einem mehrjährigen Prozess und in enger Kooperation mit der Fachhochschule Erfurt unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning. Im Rahmen des bundesweiten Forschungsprojekts „Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft“ untersuchten Experten aus der Wissenschaft, wie das Wohnen in der Zukunft aussehen könnte. Dazu wurden Workshops mit wichtigen Akteuren aus dem Umfeld und intensive Befragungen der Bewohner durchgeführt.



Vorstand Silke Wuttker schneidet die Gratulationstorte an

Die Wohnscheibe in der Rigaer Straße 1 bis 3 wurde dann als Pilotprojekt ausgewählt. Ihre Renaissance ist umso beeindruckender, wenn man bedenkt, dass sie vor Jahren noch zur Disposition stand und ihr Abriss nur eine Frage der Zeit war. Damals lag die Vermietungsquote im Haus bei nur 84,2 %, mittlerweile ist sie auf 91 % gestiegen – nur noch zwölf Wohneinheiten sind frei.

Dieser Erfolg war möglich, weil sich unsere Genossenschaft sehr stark an den Wünschen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder orientierte. Und er traf bei der offiziellen Einweihung des Projektes am 27.09.2011 auf großes öffentliches Interesse. Oberbürgermeister Andreas Bausewein nahm die positiven Veränderungen persönlich in Augenschein und unterstrich die hohe Priorität, die der Erfurter Norden bei der Stadtverwaltung genießt. Jürgen Elfrich vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. zeigte sich angetan davon, dass unsere Genossenschaft neue Wege geht, um das Wohnen der Zukunft zu gestalten.

Der Tag der offiziellen Einweihung klang mit einem Wohngebietsfest aus. Wir hatten nicht nur die Bewohner der Rigaer Straße, sondern auch alle interessierten Nachbarn dazu eingeladen, diese wichtige Etappe bei der Entwicklung des Wohngebietes am Moskauer Platz zu feiern. Die Resonanz war enorm, viele hundert Bürger nutzten die Gelegenheit, um den modernen Eingangsbereich zu besichtigen. Es ist also davon auszugehen, dass sich die gestiegene Wohnqualität weiter herumsprechen wird.

*Stephan Zänker, Pressesprecher der
Wohnungsbaugenossenschaft
Zukunft eG, Erfurt*



Empfangsbereich Rigaer Straße

Solaranlage eingeweiht

Die Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT GmbH Jena ist ein Tochterunternehmen der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG und seit 2002 als Dienstleister der Wohnungswirtschaft kompetenter, Partner rund um die Immobilie. Vor allem im Bereich Energie ist es die erklärte Hauptaufgabe des Unternehmens, Betriebskosten zu senken und somit das Kerngeschäft des Gesellschafters zu unterstützen.

Am 29.09.2011 war es nun so weit, die erste Solarthermieanlage der Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT GmbH Jena offiziell einzuweihen. Auf dem Dach eines Elfgeschossers in der Felix-Auerbach-Straße 18-20 wurde die Solaranlage im Rahmen der gewerblichen Wärmelieferung errichtet. Für den Vermieter bedeutet das, dass er keinerlei Investitionen tätigen musste.

Mit der installierten Anlage wird die Sonnenenergie in Warmwasser umgewandelt und zur Unterstützung für die Warmwasserversorgung und die installierte Raumheizung eingesetzt. Es kommen Vakuumröhren-Kollektoren zum Einsatz, da diese energieeffizienter als die herkömmlichen Flachkollektoren sind. Weiterhin erzeugen sie eine höhere Vorlauftemperatur und sind für die Montage auf Flachdächern besser geeignet. Ziel ist es, mit der kostengünstiger gewonnenen Energie so viel wie möglich Fernwärme abzulösen und so Heizkosten zu senken.

Bei der Konzeption der Anlage wurde ein wesentliches Augenmerk auf eine maximale Energieausbeute in den Spitzenzeiten gelegt. Dabei galt der Grundsatz Verbrauch der gewonnenen Energie vor Speicherung. Die Solarthermieanlage versorgt in erster Linie die Speicher zur Trinkwarmwasserbereitung. Sind hier die Sollwerte erreicht, werden die Speicher der Heizung nachgespeist. Die generierte Wärmemenge wird in einem separaten Vorerwärmer gespeichert und dient sofort zur Anhebung des Frischkaltwassers von ca. 10°C auf 25 - 30 °C. Der Vorteil liegt darin, dass schon bei geringen Übertemperaturen Solarenergie genutzt werden kann. Die gesamte Solaranlage hat ein Speichervolumen von ca. 10.000 l und kann die gewonnene Energie bis zu 24 h vorhalten. Die Solaranlage kann im Bereich der Warmwasserversorgung bis zu 80 % Primärenergie einsparen und bis zu 30 % des Primärenergiebedarfs der Raumheizung decken.

Im Jahr 2005 wurde bereits eine Fotovoltaikanlage errichtet, bei der die erzielten



Montierte Solarthermieanlage

Erträge vorerst ausschließlich zur Refinanzierung eingesetzt werden. Die Erträge der jetzt betriebenen Solarthermieanlage kommen zu einem Teil bereits während der Refinanzierung direkt den Bewohnern der Liegenschaft zugute. Angesichts der permanent steigenden Energiekosten ist es das erklärte Ziel der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG, dem Trend entgegenzuwirken und gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft alle

sich ergebenden Synergien zu nutzen und zugunsten einer möglichst effizienten Energieversorgung einzusetzen.

Mirko Anczok
Rautal GEBÄUDEMANAGEMENT
GmbH Jena
anczok@rautal.de
www.rautal.de



Blick in die Verteilstation

Über 600 Schüler setzten sich mit dem Thema Schönheit auseinander

Gewo Gera fördert wiederholt junge Talente der Otto-Dix-Stadt

„An die Schönheit“ lautete das Motto des Otto-Dix-Schülerwettbewerbs, initiiert von der Gewo Gera, Zweigniederlassung der DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen und unterstützt durch die DKB Konzerngruppe. Schirmherrin war Marion Walsmann, Thüringer Ministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten und Chefin der Staatskanzlei.

Die Schüler sollten darüber nachdenken, was ihnen Schönheit bedeutet. Erlaubt waren Gemälde, Zeichnungen, Plakate, Skulpturen, Fotos, Collagen ... der Fantasie waren keine Grenzen gesetzt. Besonders diesen Aspekt der kreativen Freiheit lobte auch Rainer Stehfest, Bevollmächtigter des Landes Thüringen beim Bund, als er die Grußworte der Schirmherrin anlässlich der Preisverleihung überbrachte.

640 Einzel- und Gruppenarbeiten aus 16 Schulen wurden eingereicht. Insgesamt hatte die Jury, zu der hochrangige Vertreter aus der Konzerngruppe der Deutschen Kreditbank AG sowie der Stadt Gera gehörten, 18 Preise in verschiedenen Altersgruppen zu vergeben, darunter 11 Einzel- und Gruppenpreise im Wert von 50 bis 600 Euro sowie sechs Sonderpreise im Wert von 100 bis 600 Euro. Der Sonderpreis der Schirmherrin, gestiftet von der DKB Immobilien AG, war mit 750 Euro dotiert.

Ende Juli standen die Preisträger fest und am Nachmittag des 7. Oktober füllte sich schließlich der Rathaussaal der Stadt Gera mit aufgeregten Schülern aller Altersklassen zur Preisverleihung. Besonders die Grundschüler glühten vor Aufregung, während die



Die sechs Gewinner der Einzelpreise freuten sich über Prämien von 50 bzw. 150 Euro.

prämierten Werke gezeigt wurden, denn die Lehrer hatten den Kindern nur von einer Nominierung berichtet. So waren dann auch Überraschung und Jubel entsprechend groß, als die Gewinner bekannt gegeben wurden.

Im Anschluss an die Preisverleihung wurde eine Ausstellung eröffnet, die ausgewählte Schülerarbeiten – Gemälde, Scherenschnitte, Keramikarbeiten, Skulpturen und Fotografien – präsentierte. Die Galerie war noch zwei Wochen zu besichtigen und wurde rege von Eltern und Schülern besucht.

Wie bereits nach dem ersten Schülerwettbewerb werden sicher demnächst wieder ausgewählte Arbeiten in den Räumen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Erfurt zu sehen sein.



Die Gemeinschaftsarbeit der 1. Klasse, BIP Kreativitätsgrundschule „Farbtürme mit projizierten Gedichten“ erhielt den Sonderpreis der Schirmherrin.



Zur Preisverleihung war der Rathaussaal der Stadt Gera bis auf den letzten Platz gefüllt. (Foto: Frank Rüdiger)



Zahlreiche Werke konnten in einer Ausstellung bewundert werden. (Foto: Frank Rüdiger)

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

Attraktives Wohnen in Schmölln



Kristian Blum, Geschäftsführer der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, bei seiner Ansprache während des Richtfestes

Am 08.09.2011 hat die Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH zu einem Richtfest für eine im Bau befindliche Wohnanlage in der Gartenstraße 14 in Schmölln eingeladen. In Anwesenheit der Bürgermeisterin, des bauleitenden Architekten und weiterer Gäste sowie vieler zukünftiger Mieter und Nachbarn freute sich Kristian Blum, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens, dass wiederum ein Anlass besteht, das Wohnen in der Stadt Schmölln noch attraktiver zu machen. Bereits in den zurückliegenden Jahren hat das Wohnungsunternehmen zahlreiche Modernisierungen, Sanierungen, aber auch Neubauten im Bereich der Innenstadt von Schmölln realisiert. Das aktuelle Bauvorhaben stellt aber für alle eine besondere Herausforderung dar.

Im Herbst 2009 begann das Unternehmen mit den ersten Überlegungen, ob das damals vorhandene Gebäude in der Gartenstraße wirtschaftlich modernisiert werden könnte oder ob Abriss und Neubau sinnvoller sind. Dabei wurde schnell klar, dass eine Sanierung und Modernisierung des seit mehreren Jahren leer stehenden Gebäudes nicht zu vertreten war. Das Architekturbüro Bachmann aus Schmölln legte hierzu einen ersten Entwurf als Diskussionsgrundlage für eine Neubebauung vor. Viele Gespräche und Änderungswünsche des Bauherrn schlossen sich an. Nachdem man sich auf eine sinnvolle Variante geeinigt hatte und eine Finanzierung feststand, konnte mit den ersten Arbeiten im Frühjahr 2011 begonnen werden.

Herr Blum bedankte sich bei dieser Gelegenheit auch bei seinem Aufsichtsrat,

der sich in diesem Prozess sehr engagiert hat. Weiter bedankte er sich bei den Nachbarn, die teilweise auch Staub und Lärm beim Abruch des alten Gebäudes zu ertragen hatten.

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich auf rund 1,8 Mio. Euro. Im Frühjahr 2012 sollen 11 Wohnungen für die Mieter bereitstehen. Im Objekt wird modernste Technik zum Einsatz kommen. Die Wärmeversorgung soll über Sole-Wasser-Wärmepumpen durch Erdwärme erfolgen. Diese Form der Beheizung ist eine Premiere für die Wohnungsverwaltung Schmölln. Herr Blum legte aber Wert darauf, dass bereits vor der aktuellen Diskussion um die Energiewende diese Maßnahme so angedacht war. Die Beheizung

der Wohnräume erfolgt durch eine Fußbodenheizung, die so konzipiert ist, dass sie im Sommer den Räumen auch Wärme entzieht und somit diese auch gekühlt werden können.

Das Gebäude besteht aus zwei Teilen, die über einen Laubengang miteinander verbunden sind, über den man zu den Obergeschossen gelangt. Im Obergeschoss werden die Wohnungen mit großzügigen Balkonen versehen. Im Erdgeschoss entstehen in Richtung des Innenhofes Terrassen sowie Kleinbalkone. Es entstehen vier 2-Raumwohnungen, eine 2,5-Raumwohnung sowie vier 3-Raumwohnungen und zwei 4-Raumwohnungen, davon eine Maisonette-Wohnung. Im Erdgeschoss sind eine rollstuhlgerechte Wohnung sowie drei weitere barriere-reduzierte Wohnungen geplant. Auf einem gegenüberliegenden Grundstück werden für die 11 Wohnungen der Wohnanlage und weitere Interessenten insgesamt 22 Pkw-Stellplätze geschaffen.

Der Neubau hat auch eine städtebauliche Funktion. Das Quartier an der Ecke Gartenstraße und Hausmühlenstraße wird so nach mehreren Jahren wieder geschlossen. Bereits jetzt liegen viele Mieteranfragen für die Wohnungen vor. Nicht nur der Richtspruch des Zimmermanns erfolgte traditionsgemäß. Herr Blum musste auch einen besonders langen Baunagel in das Dachgebälk einbringen, was ihm zum Erstaunen der Fachleute auch tadellos gelang.

Rainer Nowak, Referent Technik, vtv.



Quartier Gartenstraße/ Hausmühlenstraße – Rohbau

Grundsteinlegung im SONNENHOF und Richtfest auf dem Haus „Zur Sonne“



von links: Vorstand Klaus-Dieter Boshold, Aufsichtsratsvorsitzender WG „Carl Zeiss“ eG Uwe Mattasch, Oberbürgermeister Albrecht Schroeter, Architekt Juergen Mayer H. und Vorstand Thomas Buckreus begehen den feierlichen Akt im SONNENHOF



Der Zimmermann verliest den Richtspruch auf dem Haus „Zur Sonne“, (rechts: Vorstand Klaus-Dieter Boshold)

Die Sonne hat ihre Namensvetter am 24.10.2011 nach Kräften unterstützt und an diesem denkwürdigen Tag für beste Stimmung gesorgt. Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG beging zwei Akte von symbolischer Bedeutung: die Grundsteinlegung im SONNENHOF und das Richtfest auf dem Haus „Zur Sonne“. Die Gäste waren auf den historischen Markt in Jena geladen und sie erschienen zahlreich: Mitglieder der Genossenschaft sowie Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Kultur und anderen Wohnungsunternehmen.

Seit dem Kauf des Grundstückes im Jahr 2007 hat die Genossenschaft kontinuierlich und mit großer Beharrlichkeit daran gearbeitet, ihre Vorstellung von einem restaurierten, historischen Gebäude am Markt und zukunftsweisender Architektur am Löbdergraben zu verwirklichen. Vorstand Thomas Buckreus würdigte in seiner Rede neben dieser Arbeit auch die großen Sanierungsvorhaben der Wohnungsgenossenschaft im Jahr 2011 in Winzerla sowie Am Rähmen/Frauen-gasse im Stadtzentrum Jenas. Daher standen drei Hülsen symbolisch auf dem Rednerpult.

Oberbürgermeister Dr. Albrecht Schröter versenkte die große der drei Kupferhülsen in den eigens dafür angefertigten Grundstein, der anschließend zugemauert wurde. Für den Berliner Architekten des „Sonnenhofes“ J. Mayer H., der in Europa momentan zu den gefragtesten Architekten gehört, ist der Bau der vier Häuser in Jena wegen der Komplexität des Vorhabens eine besondere Herausforderung. „Der öffentliche Raum wird zum Herzen des Ortes. So ist das Projekt gerade auf



Vorstand Thomas Buckreus eröffnet den Festakt der Grundsteinlegung



Blick auf den historischen Markt am 24.10.2011

Grund der Verbindung zum Haus „Zur Sonne“ eine „Zeitreise in die Zukunft“.

Nach der Grundsteinlegung im SONNENHOF-Komplex begaben sich die Gäste zurück zum Markt, um das Richtfest auf dem Haus „Zur Sonne“ zu feiern. Oberbürgermeister Albrecht Schröter blickte in die Geschichte, die bis zum Jahr 1372 zurückreicht. Bürgermeister Philipp von Herden hatte seiner Zeit eine Gastwirtschaft eröffnet. Über die Jahrhunderte ist sie erhalten geblieben und die Wohnungsgenossenschaft möchte diese Tradition aufnehmen. So soll in historischem Ambiente wieder ein Restaurant eröffnet werden. Diesen Ausblick eröffnete Vorstand Klaus-Dieter Boshold, der für die Wohnungsgenossenschaft auf dem Dach

unter dem Richtkranz sprach. Dr. Petra Zippel, als Vertreterin der städtischen Denkmalpflege, würdigte das Engagement der Bauherren, die von der öffentlichen Hand mit Fördermitteln unterstützt werden. Für die denkmalgerechte Sanierung sorgt das Büro Rittmannsperger + Partner, das auf solche Bauvorhaben spezialisiert ist.

Mit dem symbolischen letzten Nagel, den Klaus-Dieter Boshold ins Gebälk schlug und dem Richtspruch des Zimmermanns verbinden sich die besten Wünsche für den weiteren Bauablauf.

Wohnungsgenossenschaft
„Carl Zeiss“ eG

Effizienz 2020

Auslobung DW Die Wohnungswirtschaft Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2012

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb aus, präsentiert wird er von der Aareon AG. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon wollen herausragende Beispiele für moderne Prozessorganisation und die Qualitätssicherung von Prozessen als Mittel der langfristigen Unternehmensentwicklung würdigen.

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen im PPT-Format finden Sie unter www.dw-web.info und www.gdw.de.

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform und Unternehmenszweck. Die Teilnahme ist ebenfalls unab-

hängig von der im Unternehmen genutzten Software.

Die Beiträge sollen erfolgreiche, innovative und zukunftsfähige Unternehmensprojekte und -konzepte darstellen. Bewertet wird in drei Kategorien:

- Beschaffungsprozesse
- Bewirtschaftungsprozesse
- Finanzierungsprozesse

Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

Technische Betreuung

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Siegfried Rehberg (Tel.: 030 89781-151, E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de)



Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am 29.02.2012, 9:00 Uhr.

Die Preisverleihung findet im Rahmen des Aareon Kongresses am 05.06.2012 in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, sowohl per Post an

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

als auch per E-Mail an:
siegfried.rehberg@bbu.de



Gesundes Raumklima ist komplex. Wir machen es einfach.

Air-On: die intelligente Lösung für Neubau und Bestand. Heizen, Lüften, Befeuchten, Entfeuchten und Luftreinigung dezentral in einem Gerät.

Air-On

CH-6330 Cham www.air-on.ch