

03/25
Ausgabe

netzwerkWOHNEN

Die Zeitschrift der
Wohnungswirtschaft
Thüringen



Kleine Großsiedlungen
35. Ordentlicher
Verbandstag des vtw

Auslobung
Nachwuchspreis der Thüringer
Wohnungswirtschaft

**vtw**
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 7. November 2025

Redaktionsanschrift: Regierungsstraße 58,
99084 Erfurt · Tel.: 0361 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de

Titelbild: Michael Reichel

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt
Druck: Druckhaus Gera GmbH

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerkWOHNEN“ 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. Anzeigartenartikeln (Texte, Grafiken, Bilder) ist ausschließlich der beauftragende Anzeigennehmer verantwortlich. Die hierin getroffenen Aussagen müssen nicht die Meinung der Redaktion des „netzwerkWOHNEN“ oder seines Herausgebers, des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., wiedergeben.

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier.



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Tel.: 0361 34010-0 · Fax: 34010-233
info@vtw.de · www.vtw.de



TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
Tel.: 0361 26240-0 · Fax: 26240-10
info@TVDonline.de
www.TVDonline.de



Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.
Tel.: 0361 34010-224 · Fax: 34010-236
mfa@vtw.de · www.mfa-erfurt.de



DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt
Tel. 0361 34780-41 · Fax: 34780-10
erfurt@domusconsult.de
www.domusconsult.de



DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt
Tel.: 0361 34010-225 · Fax: 34010-229
erfurt@domus-ag.net
www.domus-ag.net



udw. – Unterstützungskasse e. V.
Tel.: 0361 34010-0 · Fax: 34010-233
info@vtw.de

vtwINFO

- 4 Kleine Großsiedlungen – 35. Ordentlicher Verbandstag
- 6 Auslobung Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft
- 7 Digitaler Geschäftsbericht des vtw überzeugt mit hohen Zugriffzahlen
- 8 Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft
- 10 Transformation von Kupfer zu Glas
- 12 KI-Anwendungsszenarien in der Wohnungswirtschaft
- 14 Vorsorgende Klimaanpassungsstrategie
- 15 Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)
- 16 Mietanpassungsstrategien im Spannungsfeld von Markt, Bestand und Kommunikation

vtwVERANSTALTUNGEN

- 18 Workshop „Digitalisierung kompakt“ – Praxistaugliche Ansätze statt Zukunftsvisionen
- 20 Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“
- 21 Aktuelles zum WEG
- 22 Nachhaltige Baufachtagung?
- 24 9. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

vtwINTERN

- 26 Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen
- 26 Anbietervergleich zum „Digitalen Heizungskeller“
- 26 Forum Personal
- 27 Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2026
- 27 Lerninsel 2026
- 27 Wir gratulieren

vtwFA & AG

- 29 Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

vtwSERVICE

- 38 Recht aktuell
- 39 Betriebliche Pflegeversicherung
- 40 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
- 42 „Sinnvoll und machbar“ – Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

vtwFORUM

- 43 Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- 44 Leerstand kreativ nutzen: Gemischte Platte in Altenburg-Nord
- 46 „Nicht nur Bahnhof verstehen“ – Der Pfefferminzbahnhof in neuer Funktion

Editorial



Mit Besonnenheit, Strategie und Weitsicht: Visionen Wirklichkeit werden lassen im Jahr 2026

Der Jahreswechsel lädt traditionell dazu ein, Bilanz zu ziehen. Und man muss nicht lange suchen, um den Eindruck zu gewinnen, dass 2025 ein Jahr der Zusplitzungen war: politische Auseinandersetzungen, wirtschaftliche Unsicherheiten, angespannte Kommunikation auf allen Kanälen. Vieles wirkte lauter, dramatischer, extremer – und damit auch belastender für die öffentliche Debatte.

Die mediale Wirklichkeit scheint sich immer weiter von der Lebens- und Arbeitsrealität zu entfernen und erzeugt so nicht nur Dissonanz, sondern bei vielen auch das Gefühl einer allgemeinen Überreizung und Erschöpfung. Die Folge ist eine gesellschaftliche Grundspannung, die auch in unseren Unternehmen spürbar ankommt. Verständlich, denn Wohnraum ist gesellschaftlich hochsensibel.

Während Projekte vorangehen, Modernisierungen geplant werden und Quartiere stabilisiert werden, heizt die negative Nachrichtenlage die Stimmung im Land auf. Die Aufgabe der Zukunft wird es sein, den Lärm von der Substanz zu trennen, Überdramatisierung zu erkennen und einzuordnen – also mit Medienkompetenz die Resilienz zu erhöhen und auf reale Entwicklungen zu reagieren, statt auf Endzeit-Rhetorik.

Und eine dieser realen Entwicklungen steht unmittelbar bevor: Dr. habil. Martin Gude, Abteilungsleiter für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung im Thü-

riger Ministerium für Digitales und Infrastruktur, skizzierte die neue Förderrichtlinie für Sozialen Wohnungsbau in ihren Grundzügen und umriss erste Eckpunkte am 27. November 2025 zur TABacademy.

Er sprach von deutlicher Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung sowie besseren Förderkonditionen. Minister Steffen Schütz kündigte in diesem Rahmen an: Sie soll Anfang 2026 veröffentlicht werden. Dann sind wir dran, gute Projekte einzureichen. Lassen Sie uns das neue Jahr nicht im Modus der Reaktion, sondern im Modus der Gestaltung beginnen!

2026 wird anspruchsvoll bleiben. Aber wir werden uns nicht von der Geräuschkulisse treiben lassen, sondern konsequent auf das setzen, was trägt: auf verlässliche Daten, auf klare Rahmenbedingungen und auf die Arbeit vor Ort, die seit jeher das Fundament der Thüringer Wohnungswirtschaft bildet. So können wir unsere Position als Kompetenzregion für Wandel & Zukunft im ganzen Land weiter stärken!

Ich wünsche Ihnen von ganzem Herzen wunderschöne Feiertage und freue mich darauf, 2026 gemeinsam mit Ihnen Visionen Wirklichkeit werden zu lassen.

Verbandsdirektor

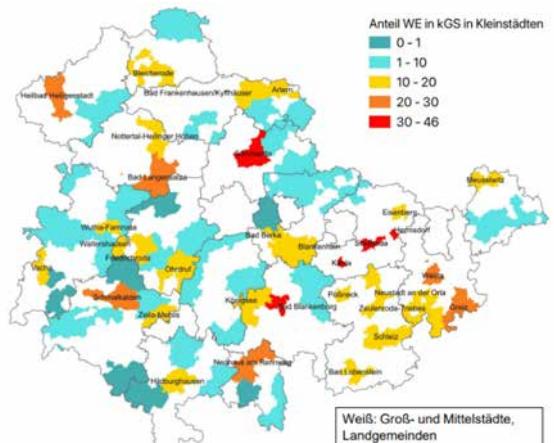
Frank Emrich



Kleine Großsiedlungen

35. Ordentlicher Verbandstag des vtw

Lange wurde die inhaltliche Bereicherung des Verbandstages 2025 vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen und dem vtw geplant. Sollten doch dieses Jahr endlich auch die Großsiedlungen im ländlichen Raum ihren Platz im Ringen um Lösungsansätze für eine gute Quartiersentwicklung erhalten. Stadtplaner und Stadtsoziologe Dr. Bernd Hunger begrüßte die Gäste in Ilmenau und fragte zunächst keck „Wer sind kleine Großsiedlungen und wenn ja wie viele?“ Doch dann kam der Apoldaer zum Ernst: Thüringen hat von allen Bundesländern den geringsten Anteil an Großstädten und damit besonders viele kleinräumige Ballungsgebiete. 31 % der Thüringer leben in Kleinstädten mit 350 T WE, davon 46 T WE in kleinen Großsiedlungen (kGS). Die einzelne Größe dieser liegt häufig nur zwischen 300 – 500 WE. Augenmerk einer jeden Kommune sollte hierauf liegen, denn auch hier findet, wie in den Großstädten, soziale Segregation statt, beispielsweise aufgrund der Lage großer MFH am Stadtrand und des günstigen Mietniveaus.



von kommunaler Wärmeplanung und energetischer Sanierung des Wohnungsbestandes für die Analyse städtische Quartiere stattfinden. Im Vordergrund der künftigen Wärmeversorgung sollen Wirtschaftlichkeit und sozialverträgliche Umsetzung stehen. Wohnungen sind gleichzeitig Wirtschafts- und Sozialgut, auch mit komplexeren Anforderungen müssen sie für lange Nutzungszeiträume gedacht werden.

Christina Otto der WWG Kölleda legte anschließend ihre Anstrengungen für das Bahnhofsquartier dar. Diese kostete sie viel Energie, denn es wurde eine Energiegesellschaft gegründet. Denn das bestehende eigene Fernwärmennetz ist bis 2027 verpachtet. Damit kann ein gemeinsames Denken

- Danach kam Ingo Kruwinnus der GWG Saale-Orla auf die Bühne und fragte, ob die Vermietungssituation seines Unternehmens
- „Pößneck top – Triptis flop“ so bleiben muss.
- In Triptis herrscht schon lang ein hoher Leerstand, kann man bei dieser Situation einen Neubau wagen? Wird dies das Ende



oder ein Anfang? Versuch macht klug und es zeigt sich, dass das Projekt Schillerstraße mit 24 WE schnell voll vermietet war. Dies war der Auftakt-Impuls für Triptis, um auch den Bestand neu zu denken. Die Blöcke mit 370 WE wurden erst 1992 fertig gestellt und sind seit einem Jahr alt-schuldenfrei. Durch eine genaue Bedarfsanalyse entstanden Szenarien, die die Wohnqualität deutlich anheben werden.

Die ehemalige technische Vorständin der WG Rudolstadt Bettina Lehmann stellte das Konzept für eine baukulturell ansprechenden Teilrückbau für ein Quartier in Schwarza-Nord vor. In fünf Bauabschnitten sind 5- zu 3-Geschossern mit barrierefreiem Zugang in die Erdgeschosswohnungen entstanden. Anschließend ging sie auf Zwischenergebnisse ihrer Doktorarbeit an der EAH Jena ein und stellte nach minutiöser Analyse fest:

- unser Gebäudebestand ist schon Niedertemperatur-ready
- großer „Energy Performance Gap“, der Energie-Verbrauch ist bis zu 40 % geringerer als der errechnete Bedarf
- „Ausreißer-WE“ dominieren unterschiedliche Energieeffizienz baugleicher Gebäude
- Heizgewohnheiten der einzelnen Räume bzw. Nutzungen unterscheiden sich deutlich & sind nicht „normgerecht“!

Abschließend ging man zusammen in die Diskussion. Dabei stellte Ingeborg Esser, GdW Hauptgeschäftsführerin, klar: Thüringen ist energetisch schon weiter als die meisten Bundesländer. Und Frank Emrich fasste zusammen, dass KfW 70 ein schlecht umsetzbarer Umbaustandard ist und die Quartiererneuerung hemmt.

Interner Teil des Verbandstages

Im internen Teil des Verbandstages wurden die Berichte des Vorstandes, des Finanz- und Prüfungsausschusses und des Verbandsrates vorge tragen, um die Verbandsarbeit des vergangen Jahres transparent darzustellen. Anschließend wurden durch die Mitglieder des vtw der Jahresabschluss 2024 festgestellt, die vorgeschlagene Ergebnisverwendung beschlossen und dem Vorstand und Verbandsrat die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt.

Für den GdW-Verbandstag wurden turnusgemäß die folgenden Delegierten des vtw gewählt: Matthias Battke, Udo Carstens, Michael Kaiser, Matthias Kittel, Inge Klaan, Steffen Loup, Sören Rost, Peter Sattler, Carmen Schlicht, Lutz Schneivoigt und Tobias Wolfrum.

Antje Schmidt



Die Präsentationen der Referenten finden Sie im Veranstaltungsarchiv auf unserer Webseite.





Illustration: www.kleinearche.de

Auslobung Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft

Junge engagierte und herausragende Nachwuchskräfte aus unseren Mitgliedsunternehmen: Jetzt bewerben!

Ansprechpartnerin
Claudia Vollmann,
Referentin für Aus- und Fortbildung
0361 34010-224
claudia.vollmann@vtw.de

- Termine
- Auslobung/Start der Einreichung: 23. Oktober 2025
 - Ende der Einreichung: 30. Januar 2026
 - Preisverleihung: 6. Mai 2026

Der Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft wurde zum dritten Mal am 23. Oktober zum Verbandstag vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. ausgelobt. Kooperationspartner ist die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA). Ziel ist es, herausragende Nachwuchskräfte für ihr Engagement zu würdigen und die Attraktivität unserer Branche öffentlich sichtbar zu machen.

Teilnahmeberechtigung

Für den Wettbewerb können sich junge Menschen aller Unternehmensbereiche, die sich nicht mehr in Ausbildung befinden, gemeinsam mit ihrem Unternehmen bewerben. Das Unternehmen muss Mitglied im vtw sein. Zum Zeitpunkt der Einreichung dürfen die Bewerber nicht älter als 35 Jahre sein (Stichtag: 30. Januar 2026). Für die Bewerbung ist ein Empfehlungsschreiben vom Unternehmen zwingend notwendig. Mehrere Bewerbungen eines Unternehmens sind möglich.

Der Preis

Der Gewinner erhält ein Einzelcoaching und einen Einkaufsgutschein im Wert von 500 €. Die Preisverleihung erfolgt im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft. Zu diesem hochkarätigen Event treffen sich die Vorstände und Geschäftsführer der Thüringer Wohnungsunternehmen. Der Gewinner und bis zu zwei weitere Finalisten werden mit Begleitung zur Tagung und Abendveranstaltung eingeladen (inkl. Übernahme der Reise-, Übernachtungs- und Verpflegungskosten). Zusätzlich erhält der Gewinner ein umfassendes Branchen-Portrait auf allen Kanälen (vtw-Homepage, Newsletter, netzwerkWOHNEN)

Alle Details zur Bewerbung und den erforderlichen Unterlagen finden Sie unter [↗ www.vtw.de/nachwuchspreis](http://www.vtw.de/nachwuchspreis).

Claudia Vollmann

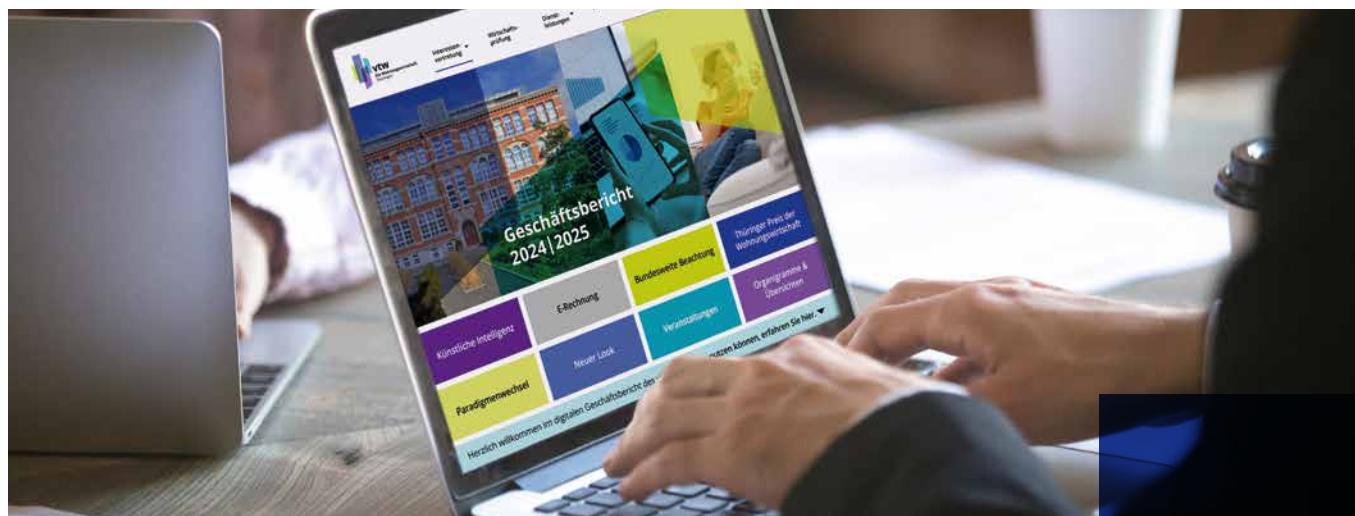


Foto: shutterstock.com

Digitaler Geschäftsbericht des vtw überzeugt mit hohen Zugriffzahlen

Der erstmals digital veröffentlichte Geschäftsbericht des vtw wurde von den Mitgliedsunternehmen sehr gut angenommen. Seit dem Go-Live zum Verbandstag im Oktober bis Mitte November verzeichnete die Online-Publikation fast 300 Aufrufe. Bei 238 Mitgliedsunternehmen zeigt das deutlich, dass die digitalen Inhalte die Zielgruppen zuverlässig erreichen und genutzt werden.

Besonders häufig besucht wurden die Veranstaltungen. Die in der Grafik aufgezeigten Schwerpunkte spiegeln das Informations-

interesse der Leserinnen und Leser klar wider und bestätigen den Mehrwert der digitalen Aufbereitung.

Der digitale Geschäftsbericht bietet einen schnellen, übersichtlichen und jederzeit verfügbaren Zugang zu den wichtigsten Entwicklungen des Verbandes im Berichtszeitraum. Mit der positiven Resonanz auf das neue Format setzen wir den eingeschlagenen Weg fort: transparente Kommunikation, moderne Darstellung und ein klarer Fokus auf digitale Zugänglichkeit.

Rebecca Brady

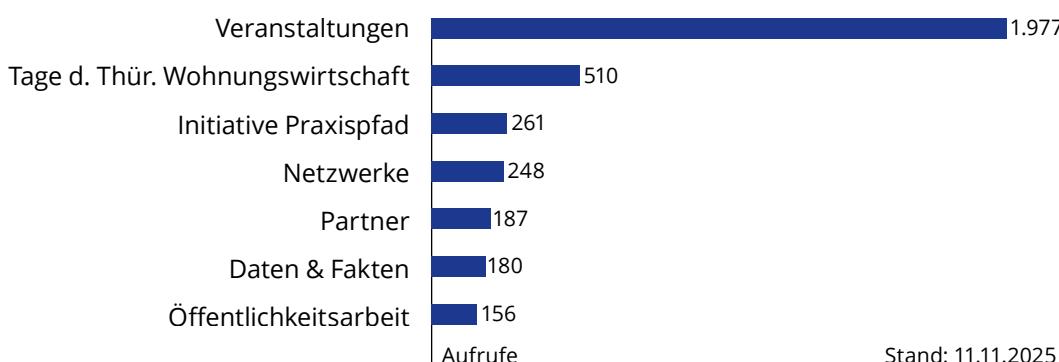
Der Geschäftsbericht 2024/2025 ist jederzeit online abrufbar unter

↗ vtw-digital.de/2024-2025/.



Anregungen und Kritik nimmt Rebecca Brady über rebecca.brady@vtw.de sehr gerne entgegen!

Themen im Überblick





Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft

Warum die Arbeit mit Menschen in Wohnungsunternehmen weit mehr ist als „soziale Fürsorge“ – und warum sie zur unternehmerischen Verantwortung gehört.

Der vtw-Fachausschuss Sozialmanagement positioniert sich mit einem Appell an Kolleginnen, Kollegen und Führungskräfte. Dieser Artikel soll ein realistisches Bild sozialer Arbeit in Wohnungsunternehmen vermitteln, die strukturelle Relevanz des Sozialmanagements verdeutlichen und den Weg für mehr Verständnis und bessere Zusammenarbeit im Team ebnen.

Sozialmanagement als strategische Ressource

Sozialmanagement ist Bestandteil der Unternehmensstrategie – und elementar für nachhaltige Quartiersentwicklung, wirtschaftliche Stabilität und ein gutes Unternehmensimage.

Wir sind Vermittler, Konfliktlöser und Brückenbauer. Wir arbeiten dort, wo Kommunikation aufhört, Verantwortung oft abgeschoben wird und Lösungen nicht von der Stange kommen. Wir müssen kreativ, prag-

matisch und lösungsorientiert denken, um unsere Ziele zu erreichen:

- Wir stabilisieren Hausgemeinschaften und damit ganze Quartiere.
- Wir schaffen Vertrauen und damit Bindung an das Unternehmen.
- Wir sorgen für langfristige Lösungen, für Alternativen zu Kündigung und Räumung

Zwischen wirtschaftlicher Verantwortung und sozialer Realität

Sozialmanagerinnen und Sozialmanager bewegen sich täglich zwischen zwei Welten – der betriebswirtschaftlichen Logik eines Wohnungsunternehmens und den vielfältigen sozialen Herausforderungen der Mieterschaft. Wir verstehen beide Seiten – und sorgen dafür, dass das eine das andere nicht ausschließt.

- **Wir vermitteln.** Zwischen Mieter und Verwaltung, zwischen Behörden und Betroffenen, zwischen Anspruch und Wirklichkeit.
- **Wir moderieren.** Zwischen Generationen, Kulturen und Lebensrealitäten.

- **Wir organisieren.** Alltagsnahe, unbürokratische Lösungen – im Einzelfall und für ganze Quartiere.
- **Wir deeskalieren.** Bevor ein Problem zum Schaden für alle wird.
- **Wir fördern Kommunikation.** Damit aus Gegeneinander wieder Miteinander wird.

Diese Arbeit ist oft leise, aber wirksam. Sie spart langfristig Kosten – und sichert sozialen Frieden.

Sozialmanagement braucht Vertrauen, Zeit und gute Rahmenbedingungen

Wir sind Profis im Umgang mit sozialen Spannungen. Aber wir können nur wirken, wenn wir nicht auf das Reagieren reduziert werden. Soziale Arbeit braucht vorausschauendes Handeln, Raum für Analyse, Zeit für Beziehung.

- Vertrauen lässt sich nicht beauftragen – es muss wachsen.
- Verständnis für Zusammenhänge braucht Zeit und Fachwissen.
- Verlässliche Beziehungen entstehen nicht zwischen Tür und Angel.

Was wir uns vom Team wünschen

1. Sozialmanagement gelingt nicht im Alleingang.

Soziale Kompetenz ist keine exklusive Aufgabe – sie beginnt am Empfang, beim Hausmeister, im Kundengespräch. Wir wünschen uns eine teamübergreifende Haltung – mit Blick für das große Ganze. Was können wir gemeinsam tun, damit aus kleinen Konflikten keine großen Krisen werden?

2. Veränderung braucht Zeit.

Wer nachhaltige Lösungen will, muss soziale Prozesse zulassen. Ein Mahnbescheid dauert Minuten, der Aufbau von Vertrauen funktioniert nicht unter Druck und kann Wochen dauern – ist dafür aber tragfähig.

3. Prävention statt Feuerwehr.

Wartet nicht, bis es brennt. Sozialmanagement ist am wirksamsten, wenn es frühzeitig eingebunden

wird – als Teil der Planung, nicht nur als Reaktion.

- **4. Versteht unsere Expertise.** Wir sind keine Resteverwertung für die unbequemen Fälle. Wir kennen unsere Instrumente – fachlich, rechtlich und kommunikativ. Wir wissen, was wirkt – und was langfristig trägt.

5. Lasst uns mitentscheiden.

Ob Neubau, Sanierung oder Quartiersentwicklung – soziale Aspekte gehören von Anfang an auf den Tisch. Wir bringen nicht nur Einzelfälle mit, sondern das Wissen über Hausgemeinschaften, Milieus und Entwicklungen.

6. Erkennt unsere Wirkung an.

Die gute Stimmung im Quartier, der stabile Mietvertrag, der Konflikt, der sich plötzlich aufgelöst hat – all das ist selten Zufall. Es ist Arbeit. Unsere gemeinsame Arbeit.

Was wir uns von der Chefetage wünschen

Das Sozialmanagement ist relevant für wirtschaftliche Stabilität, sozialen Frieden und menschliches Miteinander. Unsere Arbeit wirkt im Hintergrund – aber nachhaltig.

Dafür brauchen wir:

- **Klare Strukturen und Zuständigkeiten** – kein Hin- und Herschieben.
- **Sicherheit** – bei Konflikten, in Quartieren, in der Kommunikation.
- **Ressourcen** – Zeit, Personal, Räume für vertrauliche Gespräche.
- **Einbindung** – bei Planung, Entscheidungen, Teams.
- **Anerkennung** – nicht als Ausnahme, sondern als Selbstverständlichkeit.
- **Soziale Kompetenz im ganzen Team** – damit wir nicht alle Konflikte allein tragen müssen.

Und jetzt?

Wir laden ein zum Dialog – über Strukturen, über Zusammenarbeit, über Verantwortung.

Nicht um zu klagen, sondern um gemeinsam besser zu werden.

Nicht für Applaus, sondern für Wirkung.

Wir sind bereit. Seid ihr es auch?

*Der vtw-Fachausschuss
Sozialmanagement*

MFA-Weiterbildung zum Sozialberater

Beginn: 26. Oktober 2026

Dauer: 7 Monate

Zielgruppe:

Mitarbeiter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aus dem Sozialmanagement; Quereinsteiger/innen in das Sozialmanagement; sowie interessierte Mitarbeiter/innen mit Mieterkontakt

Inhalte u.a.:

- Netzwerkarbeit
- Mieterbindung
- Grundlagen Soziologie
- Grundlagen Psychologie
- Konflikttraining und Deeskalation
- Umgang mit unterschiedlichen Mietergruppen
- Einführung in das Sozialrecht und Kooperation mit Ämtern und Behörden
- Interkulturelle Kompetenz im Umgang mit unterschiedlichen Mietergruppen
- Stressmanagement und Resilienztraining
- Selbstverteidigungskurs
- Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern

Berufsbegleitende Fortbildung - Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V





Transformation von Kupfer zu Glas

Das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur hat einen Thüringer Glasfaserpakt vorgelegt, der Anfang 2026 von allen Stakeholdern, darunter auch vom vtw, unterzeichnet werden soll.

Die Vereinbarung soll den Glasfaserausbau in Thüringen vorantreiben und messbare Ziele schaffen.

Mit der am 11. Mai 2024 in Kraft getretenen europäischen Gigabit-Infrastrukturverordnung (Gigabit Infrastructure Act, kurz GIA) soll der Ausbau der digitalen Netzinfrastruktur in ganz Europa kosteneffizient ausgestaltet und vorangetrieben werden. Ziel ist es, den Glasfaser- und 5G-Ausbau zu erleichtern und zu beschleunigen. Damit hat der GIA direkte Auswirkungen auf das in Deutschland geltende Telekommunikationsgesetz (TKG).

TKG-Novelle

Bestimmte nationale Regelungen im TKG, die sich auf Zugang, Koordination von Bauarbeiten und Infrastruktur beziehen, müssen gestrichen werden, um sie mit den Vorgaben des GIA zu vereinbaren. Außerdem wurde der Glasfaserausbau im Koalitionsvertrag bis Ende 2030 als überragendes öffentliches Interesse eingestuft. Dadurch wird der Glasfaserausbau vereinfacht und die Verfahren beschleunigt, so können etwa Straßenbaumaßnahmen oder die Nutzung öffentlicher Flächen für Telekommunikationszwecke schneller genehmigt werden. Das hat die Novellierung des TKG in 2026 zur Folge.

Glasfaserfähige Infrastruktur

Der Art. 10 Abs. 1 GIA legt außerdem fest, dass für alle neuen Gebäude und Gebäude, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, neue Regelungen gelten. Werden für diese Gebäude nach dem 12. Februar 2026 Baugenehmigungen beantragt, müssen sie mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung ausgestattet werden.

Kupfer-Glas-Migration

Der Koalitionsvertrag sieht darüber hinaus eine geordnete Kupferabschaltung vor. Die Kupfer-Glas-Migration beschreibt die geplante Umstellung aller Anschlüsse vom alten Kupfernetz (CuDa) auf Glasfaser – idealerweise bis direkt in die Wohnung (FTTH – Fiber to the Home). Die Migration soll verbraucherfreundlich erfolgen – ohne lange Unterbrechungen oder technische Hürden – und sie soll wettbewerbsfreundlich sein, also auch anderen Anbietern einen diskriminierungsfreien Zugang zum Netz zu fairen Preisen ermöglichen.

Die Umstellung geschieht dabei nicht bundesweit gleichzeitig, sondern gebietsweise („clusterweise“) – immer dort, wo Glasfaser bereits verfügbar ist. Es handelt sich um einen mehrjährigen Prozess, wobei erste Abschaltungen nach erfolgtem Glasfaserausbau frühestens in mehreren Jahren erfolgen werden. Ein aktuelles Papier des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung vom 2. Oktober 2025 skizziert den Ausstieg als langfristigen Prozess. Unter heutigen Bedingungen ist „zwischen 2035 und 2040 mit einer vollständigen Abschaltung des Kupfernetzes“ zu rechnen.



Auf ein [↗ Impulspapier der Bundesnetzagentur zur Kupfer-Glas-Migration](#) hatte der GdW im Sommer dieses Jahres mit einer Stellungnahme geantwortet und fordert hierfür unter anderem eine Vorlaufzeit von mindestens 24 Monaten, bevor ein Gebäude tatsächlich umgestellt

wird. Diese Frist beginnt, sobald der Netzbetreiber den Ausbau abgeschlossen oder den Migrationsstart offiziell angekündigt hat.

Wichtige Schritte für Wohnungsunternehmen

Die GdW-Stellungnahme zur Kupfer-Glas-Migration empfiehlt ein strukturiertes Vorgehen in vier Schritten:

- 1. Bestandsaufnahme:** Prüfen Sie, welche Gebäude bereits glasfaserfähig sind oder wo Ausbaupläne bestehen. Achten Sie auf Hausanschlüsse, Leerrohre und die Inhaus-Verkabelung.
- 2. Koordination mit Netzbetreibern:** Treten Sie frühzeitig in Kontakt, um Ausbaupläne, Zeiträume und Kosten zu klären. Der Dialog ist entscheidend, um Doppelstrukturen oder Versorgungslücken zu vermeiden.
- 3. Kommunikation mit Miethaltern:** Informieren Sie die Bewohner transparent über den anstehenden Wechsel. Aggressive Haus-

türwerbung oder Drohungen mit Abschaltung sind laut GdW zu vermeiden.

4. Verträge und Budget prüfen:

Überprüfen Sie Miet- und Versorgungsverträge, klären Sie Zuständigkeiten und kalkulieren Sie Kosten für den Glasfaseranschluss oder die Inhaus-Verkabelung.

Zum Konsultationspapier [↗ „Eckpunkte für ein Gesamtkonzept zur Kupfer-Glas-Migration“](#) des Digitalministeriums

hat der GdW unter Mitwirkung des GdW-Fachausschusses Wohnungswirtschaft 4.0 im November 2025 eine Stellung genommen. Es bleibt abzuwarten, wie erfolgreich der GdW die Interessen der Wohnungswirtschaft bei diesem Thema und der anstehenden TKG-Novelle geltend machen kann.



Uta Thiel



Einfach ein perfektes Zusammenspiel!

Die Kombination aus konventionell und regenerativ – zukunftsfähige Bosch-Lösungen in der Sanierung.

Technik fürs Leben



KI-Anwendungsszenarien in der Wohnungswirtschaft



GdW-Arbeits- hilfe 101

Der GdW hat im August 2025 die Arbeitshilfe „Generative Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Verfügbare Technologien, rechtliche Rahmenbedingungen und Anwendungsbereiche werden zusammenfassend dargestellt und erläutert. Auch praxisnahe Vorlagen wie eine Projekt-Checkliste, eine interne Arbeitsanweisung und eine Compliance-Übersicht für die Nutzung im Unternehmen sind enthalten.



Bei der mitteldeutschen Sitzung der Digitalisierungs-Fachausschüsse am 10. September 2025 in Halle/Saale wurde am Vormittag ein KI-Workshop durchgeführt. Angeleitet von Arne Rajchowski, DigiWoh, und Stephan Preuss, TAIO GmbH, widmeten sich die Fachausschussmitglieder den von ihnen gewählten KI-Anwendungsszenarien. Das KI-Innovationsmodell diente dabei als Schritt-für-Schritt Anleitung für die Ausarbeitung der Herausforderung und Zielstellung bis hin zu den Umsetzungsschritten.

Team 1: Antragsassistent

Ein Team entwickelte einen Antragsassistenten, der Mieteranträge automatisiert entgegennimmt, prüft, kategorisiert und weiterleitet, wodurch Bearbeitungszeiten verkürzt und Mitarbeitende entlastet werden.

Team 2: Wohnungsinstandsetzung

Ein weiteres Team beschäftigte sich mit der KI-gestützten Wohnungsinstandsetzung, die Termine und Ressourceneinsatz optimiert und allen Beteiligten Echtzeit-Transparenz bietet, um Effizienz, Kostensenkung und Mieterzufriedenheit zu steigern.

Team 3: Vermarktungs-Copilot

Der Vermarktungs-Copilot nutzt KI, um Vermieter und Wohnungssuchenden durch zielgerichtete Vermarktung zu helfen, passende Mieter und Wohnungen zu finden. Die Lösung nutzt soziale Medien für eine benutzerfreundliche Erfahrung.

Team 4: Anrufmanagement-KI

Die Anrufmanagement-KI automatisiert die Erfassung und Kategorisierung von Anrufern, um Prozesse effizient zu starten. Die Lösung verbessert die Erreichbarkeit und entlastet die Mitarbeitenden, während

sie Effizienzgewinne und Kosteneinsparungen ermöglicht.

Ergänzend entstand die Idee einer zentralen Management-Oberfläche, die alle von KI bearbeiteten Vorgänge übersichtlich darstellt und gezieltes Eingreifen der Mitarbeitenden ermöglicht. Arne Rajchowski demonstrierte anhand des KI-Tools lovable, dass erste Visualisierungen und Dashboards innerhalb kürzester Zeit auch ohne umfangreiche Programmierkenntnisse entwickelt werden können.

Da bei den Szenarien in Team 1 und 4 KI-Assistenten Aufgaben entgegennehmen, einordnen und ggf. bereits Lösungen vorschlagen oder direkt umsetzen, könnten diese beiden Assistenten auch zusammengeführt werden.

KI als Chance

Der Workshop hat gezeigt, dass KI erhebliche Potenziale für die Wohnungswirtschaft bietet: Prozesse können effizienter, Kosten gesenkt und die Zufriedenheit von Mietern und Mitarbeitenden gesteigert werden. Gleichzeitig bleibt klar, dass die Integration in bestehende Systeme, die Akzeptanz bei Nutzern und der Datenschutz entscheidende Faktoren für den Erfolg sind. Wer die Chancen von KI ignoriert, riskiert, den Anschluss zu verlieren.

Nächste Schritte

Gemeinsam mit den Digitalisierungs-Fachausschüssen will DigiWoh die Ergebnisse aufbereiten und prüfen, wie diese in erste Klick-Dummies für praxisnahe Tests überführt werden können.

Uta Thiel

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

Seien Sie als Immobilienbesitzer*in oder -verwaltung jetzt dabei und sichern Sie sich mit T-Glasfaser den neuen Standard für die digitale Versorgung! Mit der Modernisierung erhalten Sie eine langfristige Lösung, schützen den Immobilienwert sowie das Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sicher, seriös, stark: Auf die Telekom ist nachhaltig Verlass. Registrieren Sie sich jetzt für den Anschluss Ihrer Immobilie!



Jetzt informieren unter
telekom.de/wohnungswirtschaft
oder **0800 33 03333**

Vorsorgende Klimaanpassungsstrategie

Hintergrund und Ausgangslage

Seit 2018 wurden in Thüringen nahezu durchgehend neue Temperaturrekorde verzeichnet. Die Sommer werden heißer, Trockenphasen dauern länger und Starkregenereignisse treten häufiger und intensiver auf.

Der Klimawandel wirkt sich somit auch in Thüringen deutlich aus: In städtischen Hitzeinseln sinkt die Lebensqualität, während Starkregen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verstärkt.

Bereits 2013 wurde mit dem ersten „Integrierten Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ (IMPAKT) ein Grundstein gelegt. Nach der Aktualisierung 2019 (IMPAKT II) soll das Programm 2025 zur umfassenden Gesamtstrategie (IMPAKT III) weiterentwickelt werden.

Die Landeregierung erarbeitet hierfür mit allen Resorts eine Thüringer Klimaanpassungsstrategie (KAS). Sie basiert auf bundesweiten Klimarisiokanalysen sowie dem landeseigenen Klimafolgenmonitoring. Für zwölf Handlungsfelder wurden konkrete Ziele formuliert, um Thüringen langfristig widerstandsfähig zu machen und lebenswert zu erhalten.

Die KAS erfüllt die Vorgaben des Klimaanpassungsgesetzes des Bundes (KAnG), das seit 2024 einen verbindlichen Rahmen für Klimaanpassung auf Bundes- und Länderebene vorgibt. Der Entwurf umfasst 75 Maßnahmen und 30 Daueraufgaben, die in Verantwortung des Landes liegen und von seinen Institutionen geplant, finanziert und umgesetzt werden können. Bis Ende 2025 soll er den Rahmen für ein vorausschauendes und systematisches Vorgehen

gegen die Folgen des Klimawandels schaffen.

Relevante Handlungsfelder und Einschätzung des vtw

Gesundheitsschutz = Zielkonflikt?

Von den zwölf Handlungsfeldern sind insbesondere einige für Wohnungsunternehmen relevant. Im Handlungsfeld „Menschliche Gesundheit“ (Nr. 1) stehen Hitzebelastungen und UV-bedingte Gesundheitsschäden im Fokus. Geplant ist ein Hitzeaktionsplan (HAP), der bereits vor extremen Temperaturen eine Maßnahmenkette aktiviert. Auch klimawandelbezogene Arbeitsschutzmaßnahmen sollen greifen.

Hier entsteht ein Zielkonflikt: Vulnerable Gruppen benötigen an Hitze- tagen mehr Unterstützung in den Quartieren, gleichzeitig sollen Beschäftigte, die diese Aufgaben übernehmen könnten, künftig stärker geschützt werden. Es gilt, praktikable Lösungen zu entwickeln, um Menschen effektiv zu erreichen, zu informieren und zu unterstützen.

Bodenpolitik, Flächenverbrauch und Raumordnung

Die Bodenpolitik soll darauf ausgerichtet werden, Flächeninanspruchnahme und -versiegelung zu begrenzen. Sowohl im ländlichen als auch im städtischen Raum ist eine (Weiter-)Entsiegelung vorgesehen.

In der Raumordnung und Landesplanung soll Klimaanpassung insbesondere durch folgende Maßnahmen verankert werden:

- **Klimawandelgerechte Regionalplanung:** Aufnahme von Anforderungen zur Berücksichtigung von Klimawandelinformationen.

- Strategische Neuausrichtung der Flächenhaushaltspolitik: Entwicklung hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft.
- Weiterentwicklung des LEG-Brachflächenkatasters: Aufbau eines Entsiegelungskatasters.

Diese Ziele unterstützen das 30-ha-Zwischenziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie: Bis 2030 soll die tägliche Neuversiegelung auf maximal 30 Hektar reduziert werden. Langfristiges Ziel ist bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft mit Netto-Null-Flächenverbrauch.

Vorrang hat konsequent das Bauen im Bestand. Wohnungsunternehmen als Bestandshalter sind zentrale Partner und sollten beispielsweise durch eine Umbau-Ordnung unterstützt werden.

Obacht durch unterschiedliche Anforderungen in Stadt und Land
Die klimawandelgerechte räumliche Gesamtplanung muss zwischen städtischem und ländlichem Raum unterscheiden. So ist Flächenrecycling auf ehemaligen Rückbauflächen ebenso zu ermöglichen wie geförderter (Teil-)Abriss bei Leerstand und weiterem Bevölkerungsrückgang. Ziel ist, Entwicklung im Innenbereich mit Rückbau im Außenbereich zu kombinieren.

Handlungsfeld Bauwesen

Im Bereich Bauwesen sind u. a. folgende Instrumente vorgesehen:

- Schwammstadtkonzept,
- Leitfaden zur Starkregenvorsorge,
- Mustersatzung zur Klimaanpassung für Kommunen.

Der vtw hat betont, dass alle Regulierungen und Maßnahmen aus der

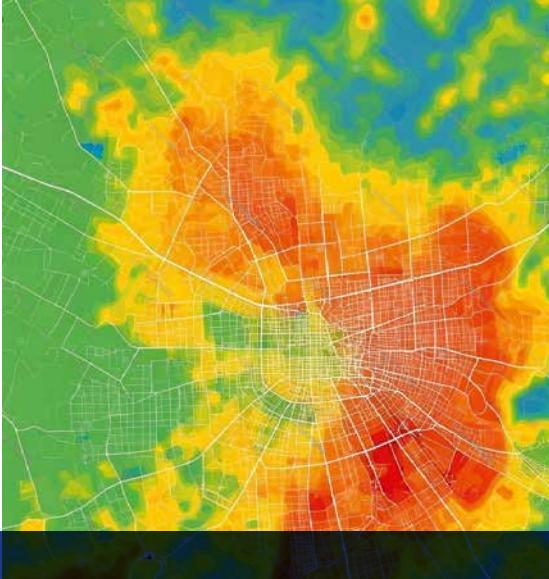


Foto: shutterstock.com

Die vollständige vtw-Stellungnahme finden Sie auf [↗ netzwerkwohnungswirtschaft.de](#)



KAS konsequent auf den Bestand ausgerichtet sein müssen. Neubauten spielen aufgrund ihrer geringen Zahl eine untergeordnete Rolle für das Erreichen der Strategieziele. Maßnahmen müssen daher primär für die bestehende Gebäudesubstanz formuliert werden.

Zudem ist die finanzielle Tragfähigkeit für Mieterinnen und Mieter bei allen Festlegungen zwingend mitzudenken. Eine Überforderung der Wohnkosten würde die Akzeptanz für Klimaanpassungsmaßnahmen erheblich mindern. Daher fordert der vtw, jede Maßnahme auf Klimaanpassungseffizienz und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Nur so kann Umsetzung statt Stillstand erreicht werden.

Antje Schmidt



Foto: vtw

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)

Die MFA gratuliert den Absolventen und begrüßt den neuen Kurs

Nach 1,5-jähriger berufsbegleitender Fortbildung verabschiedeten wir unsere 38. Immobilienfachwirte Anfang März 2025 in die schriftliche IHK-Prüfung. Wir gratulieren allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die sich nun offiziell „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ nennen dürfen und wünschen Ihnen alles Gute für die Zukunft.

Am 15. August durfte die MFA 13 neue Teilnehmer und Teilnehmerinnen zum 40. Durchgang des Kurses begrüßen. Wir wünschen ihnen alles Gute und viel Erfolg bei Ihrer Fortbildung.

2026 wird die Fortbildung am 21. August beginnen. Anmeldungen sind ab sofort auf [↗ https://www.mfa-erfurt.de/berufsbegleitende-fortbildung](https://www.mfa-erfurt.de/berufsbegleitende-fortbildung) möglich.



Vergabe eines MFA-Stipendiums zum/r Geprüfte/n Immobilienfachwirt/-in (IHK)

Die MFA vergibt 2026 zum zweiten Mal an Immobilienkaufleute mit überdurchschnittlichem IHK-Abschluss ein Stipendium für die Aufstiegsfortbildung zum/zur Immobilienfachwirt/-in (IHK). Das Stipendium übernimmt die Teilnahmegebühren und die IHK-Prüfungsgebühren.

Die Absolventen der Jahrgänge 2025 und 2026 können sich bis zum 17. Juli 2026 bewerben.

Mehr Informationen finden Sie auf der Webseite der MFA
[↗ www.mfa-erfurt.de/foerdermoeglichkeiten](https://www.mfa-erfurt.de/foerdermoeglichkeiten)



Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und wünschen viel Erfolg!

Claudia Vollmann

Mietanpassungsstrategien im Spannungsfeld von Markt, Bestand und Kommunikation

Der Fachausschuss Kunden-/Bestandsmanagement des vtw hatte sich in diesem Jahr intensiver mit Mietanpassungsstrategien beschäftigt und die wichtigsten Erkenntnisse in diesem Beitrag zusammengetragen.

Einflussfaktoren auf die Mietgestaltung

Steigende Kosten, wachsende Anforderungen an Gebäude und ein enger werdender Spielraum durch genossenschaftliche Rahmenbedingungen oder kommunale Mietpreisbegrenzungen verlangen von Wohnungsunternehmen ein differenziertes Vorgehen bei Mieterhöhungen. Damit Mietanpassungen gelingen, braucht es klare Strategien und eine gute Mieterkommunikation.

Einflussfaktoren, wie Bauzustand und Sanierungsgrad, die Makrolage in Thüringen – also städtisches Umfeld oder ländlicher Raum – sowie die Mikrolage im Quartier bestimmen, ob und in welcher Höhe eine Mieterhöhung möglich ist. Auch Ausstattung und Herrichtung der Wohnungen, individuelle bauliche Maßnahmen sowie die Höhe der Betriebskosten wirken stark auf die Mietakzeptanz.

Herausforderungen und Grenzen

Gleichzeitig gibt es klare Grenzen bei Mieterhöhungen. Besonders im unteren Mietsegment ist es kommunikativ herausfordernd, die Miete zu erhöhen, wenn am Objekt lange keine sichtbaren Verbesserungen erfolgt sind. Die reine Bezugnahme auf den Mietspiegel reicht vielen Mietern als Begründung nicht aus. Hinzu kommt: Der Spielraum verengt sich, nicht zuletzt durch den Einfluss umliegender Gebäude.

Genossenschaften stehen vor weiteren Restriktionen: Der genossenschaftliche Gedanke und die Höhe der Pflichtanteile beeinflussen die Kaltmieten. Aber auch die kommunalen Unternehmen fühlen sich dem Gemeinwohl verpflichtet und sollten allen Mietinteressenten ein bezahlbares Angebot machen können.

Damit Mietanpassungen gelingen, braucht es klare Strategien und eine gute Mieterkommunikation.

Zudem kann der Mietspiegel bei baugleichen Typenwohnungen Mietanpassungen verhindern. Mitbewerber mit identischem Bestand in direktem Umfeld können die Durchsetzbarkeit höherer Mieten weiter erschweren. Im sozialen Wohnungsbau entsteht zusätzlich Konkurrenz, wenn modernisierter Bestand teurer ist als geförderter Sozialwohnungsneubau.

Die Fachausschussmitglieder empfehlen folgende Tipps zu berücksichtigen:

- **Unternehmensstrategie:** Zielmieten für Neuvermietung definieren, Mieterhöhungsrhythmen etablieren und wirtschaftliche Mindestmiete durch Grenzwertberechnungen ermitteln.
- **Rückmeldung aus der Bewirtschaftung einholen:** Kundenbetreuer wissen oft am besten, wo

Mieterhöhungen realistisch sind und auf Akzeptanz stoßen.

- **Automatisierung nutzen:** Manuelle Mieterhöhungen sind aufwändig und fehleranfällig.
- **Notwendigkeit erklären**
 - **Transparenz herstellen:** Stralsanierungen, energetische Modernisierungen oder allgemeine Kostensteigerungen müssen finanziell abgesichert werden – die Gründe sollten transparent erläutert werden.
- **Von unten starten:** Mieterhöhungen von sehr niedrigen Ausgangsmieten werden besser akzeptiert - als Argument das örtliche Niveau für Sozialwohnungen heranziehen.
- **Zweischritt-Modell anwenden:** Ein Angebot über bspw. 10 % Mieterhöhung als zweiseitige Willenserklärung führt häufig zum Erfolg. Wird es abgelehnt, kann über das Vergleichsmietverfahren eine 20 %ige Anhebung durchgesetzt werden.

Transparenz schafft Akzeptanz

Mietanpassungen bleiben ein Balanceakt zwischen Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und Kommunikation. Wer sorgfältig vorbereitet, transparent begründet und den Markt im Blick behält, schafft Akzeptanz und sichert die Finanzierungsfähigkeit künftiger Investitionen.

Uta Thiel, vtw
Dr. Thomas Simon, FA-Vorsitzender

SMARTE SENSOREN FÜR EIN SICHERERES ZUHAUSE

Der Multisensor Plus warnt nicht nur vor Rauch, sondern auch vor Hitze, Kohlenmonoxid und erkennt hohe Luftfeuchtigkeit – alles in einem Gerät. Das gab es noch nie.



Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihrer Immobilie Sinne geben:

Droht Schimmelbildung, ein Feuer oder eine zu hohe Konzentration an Kohlenmonoxid? Durch den innovativen **Multisensor Plus** weiß Ihre Immobilie das schon – und gibt Ihnen und Ihren Mietenden mehr Sicherheit und Schutz.



RAUCH

In Deutschland gilt seit 2013 eine flächendeckende Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen und Wohnhäuser. Wie der Deutsche Feuerwehrverband berichtet, hat diese Pflicht zu einer Reduzierung der Todesfälle in Folge von Bränden geführt. Auch Sachschäden können durch eine frühe Brandbekämpfung kleiner ausfallen. Natürlich warnt der Multisensor Plus auch vor Rauch.



LUFTFEUCHTIGKEIT

Nasse Wäsche, kochen oder ein heißes Bad – all das lässt die Luftfeuchtigkeit steigen. Wenn sie länger zu hoch ist, kann das zu Schimmelbildung führen und bei Bewohnenden Gesundheitsprobleme wie Allergien, Herz-Kreislauf-Beschwerden oder Bronchitis auslösen. Der Multisensor Plus gibt Lüftungshinweise und hilft so, vor Schimmel und Milben zu schützen.



KOHLENMONOXID

Kohlenmonoxid ist eine Gefahr, die häufig unterschätzt wird. In Deutschland erleiden jedes Jahr rund 5.000 Menschen eine Kohlenmonoxid-Vergiftung. Dabei können Kohlenmonoxid-Melder wie der Multisensor Plus Leben retten – und ganz nebenbei auch Hinweise auf defekte Geräte oder Leitungen liefern.



HITZE

In der Küche lassen sich herkömmliche Rauchwarnmelder nicht anbringen, schließlich kann schon etwas zu viel Dampf beim Kochen der Nudeln zu einem Fehlalarm führen. Zum Glück misst der Multisensor Plus auch die Hitzeentwicklung und kann so problemlos in der Küche eingesetzt werden.



MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE



Foto: Timo Wanke, DigiWoh

Workshop „Digitalisierung kompakt“ – Praxistaugliche Ansätze für kleine Wohnungsunternehmen

Mit dem Workshop „Digitalisierung kompakt: Quick Wins & Praxisberichte für kleine Wohnungsunternehmen“ bot der vtw gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum DigiWoh und hubitation am 15. Oktober 2025 einen praxisnahen Überblick über digitale Werkzeuge und Strategien, die mit geringem Aufwand und Kosten umgesetzt werden können. Der Workshop richtete sich gezielt an kleine Wohnungsunternehmen, die ihre Prozesse Schritt für Schritt digitalisieren möchten.

Praxisberichte und Erfahrungsaustausch

Den Auftakt bildeten ausgewählte Digitalprojekte von DigiWoh-Mitgliedern. Timo Wanke aus der Geschäftsstelle des Vereins hob besonders hervor, wie auch kleinere Wohnungsunternehmen von Digitalisierungsmaßnahmen profitieren können.

Im Anschluss sammelten die Teilnehmenden eigene Erfolge aus ihren Unternehmen. Der direkte und ehrliche Austausch zeigte eindrucksvoll, dass Digitalisierung kein Großprojekt sein muss, sondern oft mit kleinen, zielgerichteten Schritten beginnt.

KI-Lösungen und Quick Wins

Danach stellte Timo Wanke Anwendungen vor, die schnell Effizienzgewinne ermöglichen – etwa durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Die WohWi-KI des GdW hilft bspw. bei der Recherche und Aufbereitung von Fachthemen, kreative Prozesse hingegen lassen sich durch generative KI-Tools unterstützen. Das Augenmerk lag auf Lösungen, die ohne hohen Aufwand und für geringe Lizenzkosten eingeführt werden können.

Nach der Mittagspause folgte ein Impulsbeitrag zur strategischen Einordnung der Digitalisierung kleiner Unternehmen durch Nikolas Mück von hubitation – einer Ausgründung der Nassauischen Heimstätte aus Frankfurt/Main, die sich auf den Austausch zwischen PropTechs und Wohnungsunternehmen spezialisiert hat. Der Digitalisierungsfahrplan ergänzt durch eine praktische Checkliste für die Projektplanung diente als Orientierungshilfe für die anschließende Workshop-Session.

Von der Theorie zur Praxis

In der Workshop-Phase am Nachmittag arbeiteten die Teilnehmenden

mit einer Canvas-Vorlage, um ein konkretes Digitalprojekt ihres Unternehmens zu strukturieren. So entstand für jede der vier Gruppen ein greifbarer Entwurf, der die nächsten Schritte auf dem Weg zur digitalen Transformation abbildet. Nach einer kurzen Pause wurden die Ergebnisse vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Die offene Diskussionsrunde verdeutlichte den hohen Praxisbezug der Veranstaltung und förderte die Vernetzung untereinander.

Ausblick und Vernetzung

Timo Wanke beendete die Veranstaltung mit einem Ausblick auf weiterführende Materialien, Veranstaltungen und Angebote des DigiWoh. Besonders wertvoll wurde der intensive und authentische Austausch mit den Vertretern anderer Wohnungsunternehmen eingeschätzt. Damit endet ein Veranstaltungstag, der den Teilnehmenden nicht nur neue Impulse, sondern auch ganz konkrete Werkzeuge an die Hand gab, um Digitalisierung kompakt, machbar und wirksam in ihren Unternehmen voranzubringen.

Uta Thiel

„Mit Wodis Yuneo
arbeiten wir digitaler,
effizienter und flexibler
– genau das, was wir für
die Zukunft brauchen.“

Babette Pickel,
Vorstand

Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Die Wohnungsgenossenschaft
Mühlhausen setzt seit Jahren auf
Aareon und hat den Markt genau
analysiert.

Ihr Fazit: Wodis Yuneo ist die moderne
und zukunftssichere Lösung und über-
zeugt mit Innovation, Stabilität und der
Verlässlichkeit eines starken Partners.

Zum ausführlichen
Bericht im Wodis Yuneo
Blog





Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“

24. und 25. Oktober und am 22. November

Bereits zum achten Mal schulten der vtw und die MFA im Herbst bildungswillige Aufsichtsräte aus den vtw-Mitgliedsunternehmen. An der Veranstaltung nahmen knapp 30 Aufsichtsräte teil.

Der branchenspezifische Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ (vtw/MFA) ist modular aufgebaut. So konnten einzelne Module oder der gesamte Kurs belegt werden. Geachtet wurden die Aufsichtsräte in allgemeinen und rechtlichen Grundlagen, in den Grundsätzen der Prüfung, in der Unternehmensplanung, im Rechnungswesen, der Unternehmenssteuerung und dem technischen Schwerpunktthema Gebäudeenergiegesetz & kommunale Wärmeplanung.

Den ersten Abend ließen die Aufsichtsräte gemeinsam mit dem Verbandsdirektor Frank Emrich und dem Prüfungsdirektor WP Michael Kube bei einem Abendessen im Restaurant ausklingen.

Im 2. Halbjahr 2026 wird der vtw gemeinsam mit der MFA wieder einen Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ anbieten. Er ist wieder modular aufgebaut und beginnt am Wochenende 13.11. / 14.11.2026. Anmeldungen nehmen wir gern auf der Website der MFA ab dem 1. Quartal 2026 entgegen.

Claudia Vollmann



Foto: Irina Kütter

Aktuelles zum WEG

Auch dieses Jahr ist unsere Fachveranstaltung „Aktuelles zum WEG“, welche am 10. November 2025 im Dorint Hotel in Erfurt stattfand, auf großes Interesse gestoßen. Sie war erneut ausgebucht. Ein besonderes Dankeschön geht an den Fachausschuss WEG des vtw, der dieses Jahr mit seiner Fachkompetenz und Kenntnis der Bedürfnisse von WEG-Verwaltern in der Praxis, das Programm zusammengestellt hat. Der Vorsitzende des Fachausschusses, Michael Gräf, Geschäftsführer der WohnRing AG, Neustadt/Orla, begrüßte die Teilnehmer und führte zusammen mit Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw, durch die Veranstaltung.

Aber was wäre eine Fachveranstaltung ohne gute Fachreferenten? Es standen den interessierten Teilnehmern Dr. Reik Kalnbach, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG- Recht aus Bad Berka und Dr. Axel Lakonen-Schmidt, Rechtsanwalt, Rechtsanwaltskanzlei Weisskopf und Partner aus Erfurt, mit ihrer Fachkompetenz zur Verfügung. Schwerpunktthemen der beiden Referenten waren:

1. Aktuelle Rechtsprechung im WEG
2. Sinn und Unsinn eines Balkonkraftwerkes und die Verwalterpflichten
3. Die Einsicht und Herausgabe von Verwaltungsunterlagen
4. Der Zweitbeschluss- das unbekannte Wesen
5. Der eigenmächtige Verwalter – Geschäftsführung ohne Auftrag in der WEG
6. Verkehrssicherungspflichten in der WEG

Besondere Gäste waren Sascha Iffarth und Dirk Weigel vom TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH aus Erfurt. Sie erläuterten kompakt und praxisnah den aufmerksamen Zuhörern die Gebäudeversicherung für WEG-Verwalter und stellten dar, wie diese im Alltag mit Kleinschäden, Schadenshäufigkeit und Selbstbeteiligungen umgehen können.

Die Teilnehmer hatten genügend Zeit zu diskutieren, sich auszutauschen und ihre Fragen zu stellen.

Claudia Dithmar

WEG-Interessierte sollten sich folgende Termine des vtw für 2026 vormerken:

1. **WEG konkret 2026** (schnell ausgebucht!) am 26./27.03.2026 im Jagdhotel Gabelbach in Ilmenau
2. **Aktuelles zum WEG 2026** am 18.11.2026

Der Fachausschuss WEG freut sich über neue Mitglieder.

Ihre Vorteile:

Erfahrungsaustausch mit anderen WEG-Verwaltern, gegenseitige fachliche Unterstützung, Bearbeitung aktueller Fragen im WEG, Vorbereitung der zwei Fachveranstaltungen, 3 Treffen im Jahr in Erfurt oder bei einem Unternehmen vor Ort.

Bei Interesse bitte melden bei
Claudia Dithmar
claudia.dithmar@vtw.de



65. Baufachtagung

Im Zeichen der Nachhaltigkeit

Im heimeligen Ambiente des altehrwürdigen Jagdschlösschen Hubertus trafen sich am 12. November 2025 insgesamt 120 technische Fachkräfte. Dies erschien angesichts der Inhaltsfülle als ratsamer Ausgleich, denn den roten Faden spann das komplexe Thema Nachhaltigkeit. Was haben wir erfahren:

- 1) Es ist nachhaltig sich mit seinen Beständen auseinanderzusetzen und für sie Zukunftsszenarien aufzustellen, auch um diese im lokalen Kontext besprechen und gemeinsam angehen zu können.
- 2) Es ist ratsam verschiedene Normen hinsichtlich ihrer Kostenauswirkung kritisch zu bewerten und dies mit den anderen Baubeteiligten zu besprechen, um Gebäude zu nachhaltigen Mieten errichten zu können.
- 3) Nachhaltiger PV-Ausbau gelingt nur mit stabilen finanziellen & rechtlichen Rahmenbedingungen.
- 4) Klimaanpassungsmaßnahmen für den Gebäudebestand nun zu planen und in Wirtschaftspläne aufzunehmen wirkt nachhaltig.
- 5) Abwasserwärme im Haus direkt wieder für Warmwasserbereitung zu nutzen, ist nachhaltig, da hier kein Energieverbrauchssenkungspotential vorhanden ist und es den Verbrauch fast decken kann.
- 6) Kalkschutzanlagen schaffen gesundes Trinkwasser und sparen nachhaltig Energie, Wasser, Platz, Verwaltungsaufwand und Personalressourcen für den Betrieb.
- 7) Ein Nachhaltigkeitskompass unterstützt beim Finden von nachhaltigen Produkten.
- 8) Ebenso unterstützen Digitalisierung und Betriebsoptimierung nachhaltig dabei Heizenergie und damit Nebenkosten zu sparen.



Alexander Piesche berichtet zu den Vorteilen der Watercryst Kalkschutzanlagen

- 9) Baustoffwiederverwendung ist auf absehbare Zeit kein Aufgabenfeld der Wohnungswirtschaft. Wohl aber der Einkauf kreislauffähiger Produkte sowie die nachhaltige Verwendung der wichtigsten Ressource – der Wohnfläche!
- 10) Die Transformation von Wohnquartieren gelingt nachhaltig nur mit genauer Bedarfsanalyse sowie der Schaffung von Baukultur für ein lebenswertes Umfeld.
- 11) Klimaangepasstes Bauen kann sich aus vielen kleinteiligen Maßnahmen zusammensetzen, z.B. Erhalt oder Schaffung von Großgrün, Kaltdächer als Klimapuffer und Entsiegelung von Außenflächen. Auch die Raumausrichtung bei einer Grundrissneugestaltung kann nachhaltig auf das Temperaturniveau einwirken.
- 12) Über all diese Puzzleteile, zusätzlich zu Energieausweisen als Bewertungskriterium, freut sich eine Bank, um eine attraktive Finanzierung für ein nachhaltiges Projekt entsprechend EU-Taxonomieverordnung anbieten zu können.
- Aber nachhaltig (wirkend) war die Baufachtagung nur, wenn viele Teilnehmende diese Gedanken in ihre Wohnungunternehmen und damit in die Zukunft tragen! Vielleicht hilft der Schutzheilige Hubertus dieses Ziel zu erreichen.

Antje Schmidt



Vorträge unter
https://www.vtw.de/vtw_veranstaltungen/65-baufachtagung/



Tagung „Smart Wohnen“

11 Geschosse, 1 Heizungskeller, 7 Ideen und unendlich viele Lösungen

Am 18. November 2026 laden wir nach Jena ein, um uns mit allem rund um den digitalen Heizungskeller zu beschäftigen.



9. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

Fast 120 Teilnehmer, bestehend aus Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern, Prokuristen und Mitarbeitern aus unseren Mitgliedsunternehmen und die Referenten, kamen am 19. November 2025 zum 9. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft ins Dorint Hotel nach Erfurt.

Der Fachausschuss Rechtsfragen des vtw hatte die erfolgreiche Fachveranstaltung organisiert. Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw, übernahm die Moderation. Das Programm war ein bunter Blumenstrauß aus aktuellen und praxisrelevanten Themen. Die Teilnehmer nutzten die Gelegenheit zum ausführlichen Erfahrungsaustausch.

Nach einer Begrüßung durch den Verbandsdirektor des vtw, Frank Emrich, wurden auszugsweise folgende Themen behandelt:

1. Aktuelle Rechtsprechung

Dr. Reik Kalnbach, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht aus Bad Berka, der vielen Thüringer Wohnungsunternehmen beratend zur Seite steht, stellte die

aktuelle Rechtsprechung im Bereich des Mietrechts vor. Auszug aus den Themen:

BGH: Schonfristzahlung heilt keine ordentliche Kündigung (BGH-Urteil vom 09.04.2025- VIII ZR 145/24) Eine rechtzeitige Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilt nur die fristlose Kündigung, nicht jedoch eine ordentliche Kündigung, die auf denselben Zahlungsrückstand gestützt ist.

Die von der Bundesregierung eingesetzte Mietrechtskommission soll bis Ende 2026 Vorschläge zur Änderung des Mietrechts erarbeiten. Unter anderem wird diskutiert, ob die Schonfristzahlung gesetzlich auch auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet werden soll.

Ein besonderes Highlight des Mietrechtstages war der Referent **Dr. Matthias Meyer-Abich**, Richter beim AG Hamburg, Mitautor des Handbuchs für Wohnraummietrecht und der NZM Neue Zeitschrift für Mietrecht, der zu folgenden beiden Themen referierte.

2. Schönheitsreparaturen in der gerichtlichen Praxis

Ein Auszug aus dem Vortrag zum Thema Endrenovierungsklausel:

„Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.“

3. Aktuelle Entwicklungen im Betriebskostenrecht

Ein Auszug: „Sonstige Betriebskosten“ als Kostenposition in der Abrechnung ist formell unwirksam. Kosten müssen in Abrechnung und Umlagevereinbarung einzeln aufgeführt werden. Die Verwendung von nicht erläuterten, unverständlichen Abkürzungen und Kostenpositionen führt zur formellen Teilunwirksamkeit der Abrechnungsposition (z.B. BMA für Brandmeldeanlage, MSR für Messsteuerungsregeltechnik).“



Mario Viehweger, Rechtsanwalt, RAe Starke & Viehweger, Dresden zu Tod des Mieters- Nachlasspflegschaft und die Betreuung im Mietverhältnis



Dr. Matthias Meyer-Abich, Richter am Amtsgericht Hamburg, Autor Handbuch Wohnraummietrecht und NZM Neue Zeitschrift für Mietrecht zu Schönheitsreparaturen und Betriebskostenrecht



Christoph Ehrling, Lead Data Scientist, FIDA Gotha zu „KI und Mietrecht“

Fotos: vtw

Im Jahr 2026 findet der 10. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft am 4. November 2026 im Dorint Hotel Erfurt statt.

Save
the
Date

4. KI im Mietrecht

Christoph Ehrling der Firma FIDA aus Gotha referierte zum Stand der Möglichkeiten des Einsatzes der KI in mietrechtlichen Prozessen in einem Wohnungsunternehmen. Zusammen mit jenawohnen stellte er anhand eines konkreten Prozesses vom Forderungsmanagement bis zur Räumungsklage den Einsatz von KI vor. Noch scheint dieser Prozess zu komplex für die KI zu sein. Fazit war auch: KI darf Entscheidungen vorbereiten- aber nicht Verantwortung durch den Menschen ersetzen.

5. Tod des Mieters – Nachlasspflegschaft und der gesetzlich betreute Mieter

Mario Viehweger, Rechtsanwalt für Immobilienrecht aus Dresden, referierte in gewohnt hoher fachlicher Kompetenz zu den beiden für die Praxis sehr brisanten Themen.

Im Folgenden ein kleiner Auszug: „Hamburg will Wohnungsleerstand nach dem Tod des Mieters vermeiden: Mieter sterben und Wohnungen bleiben lange ungenutzt.“

Vermietern solle eine schnellere Kündigung ermöglicht werden, um dringend benötigten Wohnraum zügiger wieder verfügbar zu machen. Auf Initiative von Hamburg wurde nunmehr dieser Vorschlag bei der Justizministerkonferenz im November 2025 aufgegriffen. Beschlossen wurde, das Bundesjustizministerium um Prüfung eines Gesetzgebungs vorhabens zu bitten.“

Auch für unsere Thüringer Wohnungsunternehmen ist dies ein großer Hoffnungsschimmer.

Der 9. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft bot eine große Wissensfülle, aus der sich alle Teilnehmer etwas in ihr Unternehmen mitnehmen konnten. Die Resonanz der Teilnehmer war sehr positiv.

Claudia Dithmar

Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

Kleine Wohnungsunternehmen stehen vor besonderen Herausforderungen – und genau hier setzt unsere jährliche Informationsveranstaltung an. Wir laden Sie herzlich ein, auch 2026 wieder dabei zu sein:



Dienstag, 24. März 2026



Konferenzraum des Wohnungswirtschaftlichen
Dienstleistungszentrums (WDZ), Erfurt

Freuen Sie sich auf rechtliche Themen, Prüffragen sowie Berichte zu Entwicklungen aus der Wohnungswirtschaft. Der Vorstand des vtw gibt einen kompakten Überblick und steht für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ihre Themen sind uns wichtig: Teilen Sie uns gerne schon im Vorfeld mit, welche Schwerpunkte Sie besonders interessieren.

Ihr Ansprechpartner: Maximilian Laue, Referent Betriebswirtschaft



Anbietervergleich zum „Digitalen Heizungskeller“



21. Januar 2026, 9:00 bis 12:30 Uhr



Online

Beim nunmehr dritten digitalen Anbietervergleich gehen wir gedanklich in den Heizungskeller und hören uns Lösungen verschiedener Anbieter an, die Wohnungsunternehmen beim Monitoring und der Fernsteuerung ihrer technischen Anlagen unterstützen können.

Den inhaltlichen Auftakt macht zur Einordnung des Themas Dr. Markus Rackel vom Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) aus Halle/Saale. In 15-minütigen Pitches präsentieren dann die insgesamt sieben Proptechs und etablierten Marktteilnehmer ihre Lösungen zu Heizungsmonitoring und Fernsteuerung der technischen Anlagen. Die fachliche Einschätzung der Lösungsansätze erfolgt abschließend von Arne Rajchowski, Geschäftsstellenleiter des Digi-Woh.

Die Veranstaltung findet online statt und ist kostenfrei für die ordentlichen Mitgliedsunternehmen der mitteldeutschen Regionalverbände.

↗ https://www.vtw.de/vtw_veranstaltungen/anbietervergleich-digitaler-heizungskeller/



Forum Personal



21. bis 22. April 2026



Ginn Hotel Hamburg-Elbspeicher,
Große Elbstraße 39, 22767 Hamburg



Geschäftsführer, Vorstände, Personalverantwortliche, Personalinteressierte

Das 13. Forum Personal wird von der EBZ Akademie gemeinsam mit den Regionalverbänden, unter anderem dem vtw, organisiert. Es widmet sich zentralen Themen rund um den Wandel von Organisationen, Generationen und Technologien und ist eine perfekte Gelegenheit, sich mit Gleichgesinnten zu vernetzen und Impulse für den Arbeitsalltag mitzunehmen.

Ansprechpartnerin ist Claudia Vollmann.

Informationen zum Programm und Hinweise zur Anmeldung erhalten Sie hier:

↗ <https://www.ebz-training.de/forum-personal-1?termin=SVA014776>



Save
the
Date

Wohnungs- wirtschaftlicher Frauentag 2026

Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Programm und kulinarische Leckerbissen.

Der Wohnungswirtschaftliche Frauentag findet am 11. März 2026 im Dorint Hotel am Dom in Erfurt statt.

Die Einladungen erhalten Sie im Januar 2026.

Lerninsel 2026



2. bis 7. August 2026



Evangelische Bildungsstätte
auf Schwanenwerder, Berlin



Auszubildende

Die Lerninsel richtet sich an Unternehmen, die leistungsstarken Auszubildenden eine außergewöhnliche Förderung zukommen lassen wollen. Die Projektwoche wird von der BBA Immobilienakademie mit der Unterstützung von wohnungswirtschaftlichen Verbänden, unter anderem dem vtw, organisiert. In einer Woche erarbeiten die Auszubildenden ein aktuelles Projekt und stellen es am Ende vor den Führungskräften der entsendenden Unternehmen vor. Ein besonderes Highlight ist der Segelunterricht an den Nachmittagen.

Ansprechpartnerin ist Claudia Vollmann.

Informationen zum Programm und Hinweise zur Anmeldung erhalten Sie hier:

↗ <https://www.bba-campus.de/weiterbildung/detail/lerninsel-2026/>.



Wir gratulieren

zum 20-jährigen Gründungsjubiläum

- Städtische Gebäude- und Wohnungs GmbH, Werra-Suhl-Tal

zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohngenossenschaft Lobeda-West eG, Jena
- Erste Suhler Bewohnergenossenschaft eG, Suhl

zum 35-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg GmbH, Bad Blankenburg
- WBL Wohnungsbaugesellschaft Bad Langensalza mbH, Bad Langensalza
- GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gera
- Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Saale-Orla mbH, Pößneck
- Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH, Schmölln

- GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl, Suhl
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH, Zeulenroda-Triebes

zum 70-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgenossenschaft Erbstromtal e.G., Ruhla



Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften



Kommunikation & Marketing

Die Mitglieder des Fachausschusses Kommunikation & Marketing kamen am 27. August in Nordhausen zusammen und besichtigten zunächst die Wohnobjekte der beiden ansässigen Wohnungsunternehmen im Norden der Stadt.

Nach der Begrüßung durch Christine Bienert und der Übergabe der Berufungsurkunden an neue Mitglieder stand der Rückblick auf die KI-Konferenz im März 2025 und Ideen für 2027 auf der Agenda. Die diesjährige KI-Konferenz wurde von allen Teilnehmenden als sehr gelungen eingeschätzt. Sowohl Ablauf als auch Referenten überzeugten, weshalb das Format grundsätzlich beibehalten werden soll. Auch 2027 könnte Künstliche Intelligenz wieder Schwerpunktthema sein. Weitere Themenvorschläge umfassten digitale Kundenkommunikation und Bots, digitale Mietverträge und Mietverträge (ggf. in Zusammenarbeit mit dem FA Kunden- und Bestandsmanagement), interne Kommunikation und Teambuilding (gemeinsam

mit dem FA Personal), LinkedIn-Strategien, Employer Branding sowie Social Media in der Wohnungswirtschaft.

Außerdem wurde über neue Kommunikationsformen jenseits klassischer Mietermagazine diskutiert – mit Blick auf aktuellere, digitale und kosteneffiziente Alternativen wie Apps oder Portale. Am 3. Dezember werden Sabine Klemm, Therese Sattler und Sabrina Heye die App- und Portal-Lösungen ihrer Unternehmen vorstellen. Dies wird hybrid stattfinden, um anderen interessierten FA-Mitgliedern einen Zugang zu ermöglichen.

Ein weiteres Thema war die Nachbesetzung von Gremien. Einigkeit bestand darin, dass persönliche Ansprache nach wie vor der effektivste Weg ist. Finanzielle oder materielle Anreize – etwa kleine Präsente oder Aufwandsentschädigungen – können unterstützen, ersetzen den direkten Kontakt aber nicht. Erörtert wurden von den Mitgliedern des

Fachausschusses verschiedene Ansätze: ein Botschafter-Programm mit authentischen Erfahrungsberichten aktiver Vertreter, „Schnuppervertreter“ als niederschwelliger Einstieg in die Gremienarbeit, Eventcharakter bei Vertreterwahlen sowie Informationsstände auf Wohngebietsfesten. Auch sichtbare Wertschätzung durch Urkunden, Portraits oder Einladungen zu Netzwerkveranstaltungen wurden als wichtig hervorgehoben. Trotz aller Bemühungen bleibt die Gewinnung aktiver Vertreter eine große Herausforderung, die weiterverfolgt wird.

In der Austauschrunde zeigte sich ein breites Spektrum von kommunikativen Aktivitäten, die dennoch viele gemeinsame Trends erkennen lassen: Digitalisierung bleibt das dominierende Thema: Fast alle Unternehmen befinden sich in der Umstellung auf neue ERP-Systeme.

Fotos: vtw



Parallel werden Mieterportale eingeführt und digitale Neukunden- oder Zufriedenheitsbefragungen vorbereitet. Veranstaltungen erleben nach den Corona-Jahren eine Renaissance: Von kleinen Straßenfesten bis zu großen Quartiersveranstaltungen wird wieder intensiv gefeiert. Dabei stehen Familienfreundlichkeit, Teilhabe und Begegnung im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wurde auch über den Wandel der Weihnachtsfeiern gesprochen. Viele Unternehmen erleben eine zunehmende Verschiebung hin zu Seniorenveranstaltungen; andere planen familienfreundliche Formate mit Kinderaktionen oder Spendenaktionen mit Glühwein- und Waffelverkauf.

Personalmarketing ist überall ein drängendes Thema. Die Fachkräfte, besonders im technischen Bereich, gestaltet sich zunehmend schwierig. Viele Häuser setzen auf eigene Imagekampagnen, Azubi-Projekte und Employer Branding.

Bei mehreren Genossenschaften laufen Jubiläumsvorbereitungen, begleitet von Maskottchenentwicklungen, Wertekampagnen und öffentlichen Festakten.

Die Treffen im Jahr 2026 finden am 25. März (Erfurt), 26. August (Sonneberg) und 1. Dezember (Erfurt) statt. Geplant sind u. a. folgende Schwerpunkte: Optimierung von Google-Bewertungen und SEO, Bots und Kundenportale, Barrierefreiheitsstärkungsgesetz – ein Jahr nach Einführung, Vorbereitung der KI-Konferenz 2027, LinkedIn-Strategien, Social Media Content-Schmiede sowie Sponsoring in der Wohnungswirtschaft.

Rebecca Brady

Nächstes Treffen
3. Dezember 2025
in Erfurt

31



Kunden- und Bestandsmanagement

Auf Einladung der Wohnungsbaugesellschaft Meiningen fand die Fachausschusssitzung am 27. August 2025 in der Begegnungsstätte „Wolkenlos“ mit beeindruckendem Ausblick auf Meiningen und das Umland statt. Der Geschäftsführer Volker Albrecht brachte den Anwesenden Geschichte, Kultur und Wirtschaft der Kreisstadt sowie die Geschäftsfelder der Wohnungsgesellschaft nahe. Eine Besonderheit sind die mittlerweile knapp 90 möblierten Wohnungen, die sich einer dauerhaft hohen Nachfrage erfreuen.

Die Fachausschussmitglieder tauschten sich über die Spreizung ihrer Bestandsmieten, Mieterhöhungsstrategien und den Anteil geförderter Wohnungen aus. Im Durchschnitt liegen die Hälfte bis Dreiviertel der Nettokaltmieten zwischen 5,00 und 6,25 €/m². Die Spreizung zwischen geringster und höchster Bestandsmiete beträgt im Minimum knapp 4,00 €/m² bei einem sehr homogenen Bestand und im Maximum sogar 15,00 €/m² aufgrund eines sehr diversen Portfolios. Auch Lage, Baualter, Zustand, Ausstattung und Marktsituation beeinflussen die Werte. Konkrete Tipps der FA-Mitglieder zu Mietanpassungsstrategien finden Sie auf Seite 16.

Doreen Schünemann, Vorständin der WBG Bad Salzungen, stellte den KI-gestützten digitalen Mitarbeiter „WBG Willy“ vor. Der Telefonbot nimmt seit einigen Monaten Anrufe an, leitet sie weiter oder verarbeitet sie direkt. Im CRM-System wird automatisch ein Vorgang erstellt, so dass Mieteranliegen schneller bearbeitet werden können. Der „WBG Willy“ steigert nach den bisherigen Erfahrungen die Erreichbarkeit, Servicequalität und Kundenzufriedenheit.

Im Anschluss konnten die FA-Mitglieder das 2019 abgeschlossene Neubauprojekt Töpfemarkt/Schwabenberg und das 2023 fertiggestellte Quartier „Wohnen am Schloss“ in der Meiningen Altstadt besichtigen. Beide Projekte sind öffentlich gefördert, was für die Bewohner zu sehr günstigen Mieten in einer attraktiven Lage geführt hat.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
22. April 2026
in Gera

31

mediadigITal

Wie verändert Künstliche Intelligenz die Wohnungswirtschaft? Mit dieser Leitfrage trafen sich am 10. September 2025 die Digitalisierungs-Fachausschüsse der wohnungswirtschaftlichen Verbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in Halle/Saale. Die gemeinsame Sitzung stand ganz im Zeichen von Zukunftstechnologien, konkreten Anwendungsszenarien und dem ländерübergreifenden Erfahrungsaustausch.

Bereits am Vorabend hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, bei einer Besichtigung der Hausmannstürme der halleschen Marktkirche die Stadt aus besonderer Perspektive kennenzulernen. Der anschließende Netzwerkabend bot den passenden Rahmen, um erste Gespräche zu vertiefen und überregionale Kontakte zu pflegen.

Zu Gast bei der GWG Halle-Neustadt

Die gemeinsame Sitzung fand in den Räumen der GWG Halle-Neustadt statt. Nach der Begrüßung eröffnete Arne Rajchowski, in Doppelrolle vor Ort für DigiWoh und GdW, die Sitzung mit einem Impulsvortrag zu „KI in der Wohnungswirtschaft“. Er zeichnete die rasanten Entwicklung der Technologie nach und zeigte auf, welche Chancen, aber auch welche Herausforderungen auf die Branche zukommen. Sein Kernpunkt: Künstliche Intelligenz ist längst keine ferne Zukunftsvision mehr, sondern beginnt konkrete Geschäftsprozesse zu verändern – auch in der Wohnungswirtschaft.

Dabei betonte er:

- KI ist kein Ersatz, sondern ein Werkzeug, das Mitarbeitende unterstützt.
- Datenschutz, Akzeptanz und Integration in bestehende Systeme sind entscheidend.
- Wer sich frühzeitig mit KI auseinandersetzt, kann Prozesse optimieren und Mieterzufriedenheit erhöhen.



Foto: vtw

KI-Workshop und Sitzung

Am Vormittag stand ein praxisorientierter Workshop im Mittelpunkt, in dem vier Teams konkrete Anwendungsszenarien auf Basis des KI-Innovationsmodells erarbeiteten. Die zufällig zusammengewürfelten Gruppen wurden durch Arne Rajchowski und Stephan Preuss angeleitet. Die Bandbreite der KI-Themen reichte von der Mieterkommunikation über Wohnungs-Instandsetzung bis hin zu Vermarktung und Telefonie. (siehe S. 12)

Am Nachmittag standen weitere aktuelle Digitalisierungsthemen auf der Agenda. Dazu gehörten der Erfahrungsaustausch zu ERP-Systemen und ERP-Wechseln, die Umsetzung des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes, der aktuelle Stand zu eRechnungen sowie die Diskussion von Cloud-Lösungen im Vergleich zu Inhouse-Systemen.

Die Gespräche machten deutlich, dass die mitteldeutschen Verbände

und allen voran die Mitglieder die zentralen Zukunftsfragen der Branche nicht nur theoretisch, sondern bereits ganz praktisch angehen.

Die Regionalverbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen werden die Ergebnisse weiter verfolgen und gemeinsam mit dem GdW daran arbeiten, die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft verantwortungsvoll und praxisnah voranzutreiben. Um Wiederholung der mitteldeutschen Sitzung wurde einstimmig gebeten, so dass im nächsten Jahr ein Treffen in Thüringen stattfindet.

Uta Thiel

**Nächstes Treffen
10. Dezember 2025
in Erfurt**

31

Genossenschaften

Die Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften traf sich am 17. September in Erfurt zu ihrer turnusmäßigen Sitzung. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen aktuelle Themen aus den Bereichen Energie, Rechnungslegung und Rechtsprechung.

Zu Beginn der Sitzung stellte Franz Athenstedt von der ENLOC AG ihre Softwarelösung zur Umsetzung des 24-Stunden-Lieferantenwechsels vor. Mit der Anwendung sollen die gesetzlichen Vorgaben effizient und praxisnah umgesetzt werden.

Im Anschluss wurden die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft über aktuelle Entwicklungen auf Bundes- und EU-Ebene informiert. Thematisiert wurde insbesondere der Referentenentwurf zum CSRD-Umsetzungsgesetz. Darüber hinaus wurden Bilanzierungsfragen angesprochen, insbesondere im Zusammenhang mit Klimainvestitionen im Gebäudebereich.

Abschließend wurden aktuelle Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) und des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Betrieb von Kundenanlagen vorgestellt und diskutiert. Die Rechtsprechung präzisiert die Abgrenzung zwischen Kundenanlage und Energieversorgungsnetz und hat damit unmittelbare Bedeutung für genossenschaftliche Energieprojekte. Die Teilnehmenden tauschten Erfahrungen aus und diskutierten mögliche Konsequenzen für den laufenden Betrieb sowie künftige Investitionen.

Daniel Böhme

Nächstes Treffen
3. Dezember 2025
in Erfurt

31

Bauwesen/Technik/Energie

Verwandlung eines Gothaer Quartiers

Am 10. September zog es auch den Fachausschuss der Techniker nach Gotha. Gastgeberin Heike Backhaus ist seit 30 Jahren in der WBG Gotha eG und erläuterte die Zwänge für das „Wohnen am Schloßpark“: Sanierungsbedarf im innerstädtischen Kontext, zu kleinteiliges Wohnungsangebot, notwendiger Leerzug und entsprechender Gegenwind für die Quartiersentwicklung. Nun stehen stolz barrierereduzierte marktgerechte Grundrisse mit neuen Freisitzen in harmonisch abgestimmten Kleidern.

Zusätzlich nahm sich die Vorständin mit der Projektscheune Planungsgesellschaft des Schandflecks an, dem ehemaligem Amtshaus, welches unter Denkmalschutz steht. In seiner Geschichte diente es als Verwaltungsbau, Wohnhaus, Mädchenschule und zuletzt als Förderschule bis 1987. In seiner Materialzusammensetzung finden sich auch diverse Steinzeugnisse der geschliffenen Burg Grimmenstein. Und – wie die WBG bei ihren Bauarbeiten festgestellte – zahlreiche barocke Fresken. Nun wird es für Wohnzwecke und eine Tagespflege genutzt und ist die Krone im Quartier.

Kostenreduziertes Bauen

Ein deutschlandweit dominierendes Thema in der (Wohnungs-)Baubranche sind die Kosteneinsparungspotentiale, die wieder gehoben werden müssen. Gebäudetyp e, Hamburg Standard und der Bremer Weg sind aus den Diskussionen um Neubauten entstanden. Der Fachausschuss indes ist sich einig, dass in Thüringen die Kostenzwänge kontinuierlich höher waren und viele identifizierte Kostentreiber hier erst gar nicht zum tragen kamen. Zudem sind im Kern sind die Kosten des Wohnungsbaus nicht beeinflussbar und die Unternehmen den Baukostensteigerungen und daraus folgenden Kostenmieten ausgesetzt. Weiterhin muss vor allem das Umbauen Schwerpunkt der Portfolioentwicklung sein. Was auf Bundesebene intensiver bearbeitet werden muss, ist die Normenflut und deren oft ungeprüfte Anerkennung als anerkannten Stand der Technik.

Antje Schmidt

Olaf Riede (BGG, links) staunt als ehemaliger Erstmieter mit Cordula Wiegand (WOBAG Saalfeld) und Jens Lönnecker (Projektscheune) über die positive Verwandlung der Gebäude



Nächstes Treffen
10. Dezember
2025 in Erfurt

31



Kommunalen Wohnungsunternehmen

Zu Beginn der Sitzung bei der KOWO Erfurt wurde der langjährige AG-Vorsitzende Jens Adloff (RUWO Rudolstadt) gemeinsam mit Ingo Kruwinnus (GWG Saale-Orla) verabschiedet. Verbandsdirektor Frank Emrich dankte Jens Adloff insbesondere für das langjährige Wirken, das in der Arbeitsgemeinschaft und im gesamten Verband hohe Wertschätzung fand und viele wichtige Impulse

gesetzt hat. Den Vorsitz der AG übernimmt künftig Patrick Mangold (WGS Sömmerda).

In seinem Bericht informierte Frank Emrich über die Gespräche zur Neufassung der Förderrichtlinie „Bezahlbares Wohnen“, deren überarbeitete Fassung voraussichtlich am 27. November bei einer Veranstaltung der Thüringer Aufbaubank vorgestellt wird.

Einen thematischen Schwerpunkt bildete die Präsentation von Alexander Hilge (KoWo Erfurt) zur strategischen Unternehmensplanung. Er betonte die Notwendigkeit einer integrierten Betrachtung von Mieterinteressen, Beständen, Klimazielen und Wirtschaftlichkeit sowie die zentrale Rolle von Datenmanagement und technischer Bestandsanalyse für künftige Investitionsentscheidungen.

Zudem stellte Andreas Jäger das Projekt „Thüringer Aktionsbündnis Innenstädte mit Zukunft“ vor und lud zur Mitwirkung in den Arbeitsgruppen Wohnen, Leerstand und Klima ein. Das nächste Bündnistreffen findet am 27. November 2025 bei der IHK Erfurt statt.

Maximilian Laue

Nächstes Treffen
4. März 2026
in Sömmerda

31

Rechtsfragen

Am 5. November 2025 tagte der Fachausschuss Rechtsfragen in Erfurt.

In angeregter Atmosphäre fand im Fachausschuss ein konstruktiver Austausch zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen im Allgemeinen und zu praktischen Fällen aus den Unternehmen statt. Die Besonderheit dieses Fachausschusses ist, dass wohnungswirtschaftliche Themen sich meistens in einem juristischen Kontext bewegen und deshalb deren Vielfalt in der Fachausschusssitzung und in der täglichen Arbeit der Juristen sehr groß ist. Die Aufgaben der Justiziare und Justiziarinnen in den Unternehmen decken deshalb ein breites Spektrum von Themen ab. Deshalb ist es von besonderer Wichtigkeit in der Praxis immer auf dem aktuellen Stand zu sein. Hierzu möchte der Fachausschuss nach innen, aber auch für alle Mitgliedsunternehmen,

einen Beitrag leisten. Ein Baustein hierfür ist die jährliche Organisation des Mietrechtstages der Thüringer Wohnungswirtschaft. Dieses Jahr fand er am 19. November 2025 in Erfurt statt. Er war mit fast 120 Teilnehmern aus unseren Mitgliedsunternehmen erneut ausgebucht.

Am 5. November 2025 diskutieren die Mitglieder des Fachausschusses insbesondere über aktuelle Herausforderungen bei den Betriebskostenabrechnungen- Gutschriften, Nachzahlungen und Schulden-, die aktuelle Rechtsprechung: Auskunftspflichten von Vermieter gegenüber Leistungsträger, Rücktritt vom Mietvertrag wegen Bettwanzenbefall, Nutzungsersatzanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses, Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Datenschutz und Schadensersatzansprüche des Mieters u.a.. Weitere Themen waren unter anderem der

Umgang mit dem Jobcenter und dem Nachlassgericht, Räumungsverfahren, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften- Textform/ Schriftform, Bürgschaftsrahmen, Kundenanlagen, Musterformulare und -verträge, Aktuelles aus dem Genossenschaftsrecht, die Mietrechtskommission der Bundesregierung (Schonfristzahlung), Künstliche Intelligenz in der Rechtsberatung usw..

Der Fachausschuss nimmt gerne neue Mitglieder auf.

Bei Interesse bitte bei Claudia Dithmar unter claudia.dithmar@vtw.de melden.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
18. März 2026
in Erfurt

31



Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung

Ein zentrales Thema der Fachausschusssitzung am 11. November 2025 war der Vortrag von Anett Reiche, Referentin für Internationales und Arbeitgeber bei der Landesentwicklungsellschaft Thüringen mbH, zum Thema „Ausländische Beschäftigte“. Sie gab praxisnahe und informative Einblicke in die organisatorischen Anforderungen, die Unternehmen beachten müssen, wenn sie ausländische Arbeitskräfte einstellen möchten – besonders solche, die sich bereits in Deutschland aufhalten. Die Referentin betonte die Bedeutung einer strukturierten Unterstützung durch Institutionen wie die Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung. Diese bietet nicht nur Beratung und Unterstützung für Unternehmen und Bewerber, sondern klärt auch Visa- und Aufenthaltsfragen und informiert über potenzielle Beschäftigungsoptionen. Für die Integration ausländischer Beschäftigter spielen zudem Migrationsberatungsstellen eine zentrale Rolle.

Ein weiteres Thema der Sitzung war der „Fragebogen zu Tarifen und Gehältern in der Wohnungswirtschaft“. Die geplante digitale Befragung zur Erhebung von Gehaltsstrukturen in nicht tarifgebundenen Unternehmen stieß auf unerwartete Herausforderungen. Nach eingehender Diskussion entschieden sich die

Mitglieder des Fachausschusses, das Projekt vorerst nicht weiter zu verfolgen. Die schnell wechselnden Gehaltsstrukturen sowie die Verfügbarkeit von Online-Vergleichsportalen und die Unsicherheit bezüglich der Teilnahmebereitschaft von Wohnungsunternehmen wurden als wesentliche Gründe genannt.

Im Hinblick auf die bevorstehenden Veranstaltungen des Fachausschusses wurden auch die Details des kommenden Personalerstammtischs besprochen. Für die Veranstaltung am 26. November 2025 haben sich bereits 15 Teilnehmende angemeldet. Die Teilnehmenden des Stammtischs werden gebeten, ihre Themenwünsche für zukünftige Veranstaltungen einzureichen. Der Termin für den nächsten Stammtisch im Jahr 2026 wird nach der Veranstaltung bekanntgegeben.

Außerdem wurde in der Sitzung ein erster Überblick über das Programm der Personaltagung 2026 gegeben. Für die Tagung wurden bereits mehrere spannende Vorträge und World Café-Stände gebucht. Zu den Themen zählen unter anderem „Generationenmanagement“, „Gesunde Arbeit“ und „KI im Personal“. In der Diskussion wurde außerdem entschieden, dass es einen Vortrag zum Thema „On- und Offboarding im Wohnungsunternehmen“ geben

soll, da er für die Praxis der Wohnungsunternehmen besonders relevant ist.

Ein weiteres Thema, das im Ausschuss aufkam, war die Weiterbeschäftigung von Rentnern. Dies wurde als relevantes Thema für die Zukunft identifiziert und soll im kommenden Jahr durch einen Impulsbeitrag im Fachausschuss behandelt werden.

Abschließend wurde ein Termin für die Fachausschusssitzung am 20. Juni 2026 angekündigt. Der Fachausschuss lädt zu diesem Termin die Berufsschullehrerinnen für die Immobilienkaufleute aus Erfurt und Gera zu einem gemeinsamen Austausch über aktuelle Themen ein.

Die Fachausschussmitglieder einigten sich darauf, dass im kommenden Jahr ein weiterer Schwerpunkt auf dem Thema „KI im Wohnungsunternehmen und im Personal“ liegen wird.

Claudia Vollmann

Nächstes Treffen
24. März 2026
bei der KoWo in Erfurt

31



Foto: vtw

Sozialmanagement

Die Sitzung des Fachausschusses Sozialmanagement fand am 19. November 2025 bei der Weimarer Wohnstätte statt. Geschäftsführer Udo Carstens stellte die Organisation des Sozialmanagements vor und erläuterte seine 33-jährige Erfahrung in der Quartiersarbeit. Dabei betonte er, dass eine Mischung unterschiedlicher Wohnqualitäten, -größen und -preise zu stabilen Nachbarschaften beiträgt. FA-Vorsitzende Antje David-Eckert ging auf die unterschiedlichen Organisationsformen der Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen ein. In der anschließenden offenen Diskussion stand die strategische soziale Durchmischung im Quartier im Mittelpunkt. Dabei wurden auch politische Aspekte wie die Residenzpflicht und frühere Erfahrungen mit Russland-Deutschen Flüchtlingen thematisiert. Es formte sich der kollektive Wunsch nach mehr Informationen zu einer strategische Herangehensweise an soziale Durchmischung im Quartier.

Im zweiten Tagesordnungspunkt stellten Barbara Hermle von der Caritas und Katrin Christ-Eisenwin-

der vom ASD der Stadt Weimar das Projekt „Mobile Wohnungshilfe“ vor. Sie erläuterten die Zusammenarbeit mit der Weimarer Wohnstätte seit der Übernahme des Obdachlosenheims im Jahr 2003 sowie die Finanzierung über §67 SGB XII und §76 SGB IX. Ziel des Projektes ist es, Menschen zu unterstützen, die „nicht wohnfähig“ sind, und dabei Win-Win-Situationen für die Kommunen und die Wohnungsunternehmen zu schaffen. Herausforderungen bestehen insbesondere in der Beschaffung von Diagnosen für Menschen mit Messie-Syndrom, Datenschutzfragen und den möglichen Auswirkungen geplanter Sanktionen, die zu steigenden Mietschulden führen könnten.

Die Planung für 2026 sieht Fachausschusssitzungen am 25. Februar in Ilmenau, am 3. Juni voraussichtlich in Leipzig oder Erfurt und am 2. Dezember in Erfurt vor. Thematisch stehen die Finanzierung von Sozialprojekten sowie die Auswirkungen der von der Bundesregierung geplanten Änderungen hinsichtlich sozialer Leistungen im Fokus.

Für die mitteldeutsche Sozialmanagement-Fachausschuss-Sitzung am 3. Juni 2026 wurden verschiedene Projekte und Initiativen diskutiert, die vorgestellt werden könnten. Die finale Entscheidung hängt ab von den Beiträgen der anderen Verbände, um einen möglichst bunten Blumenstrauß an Projekten zu gewährleisten.

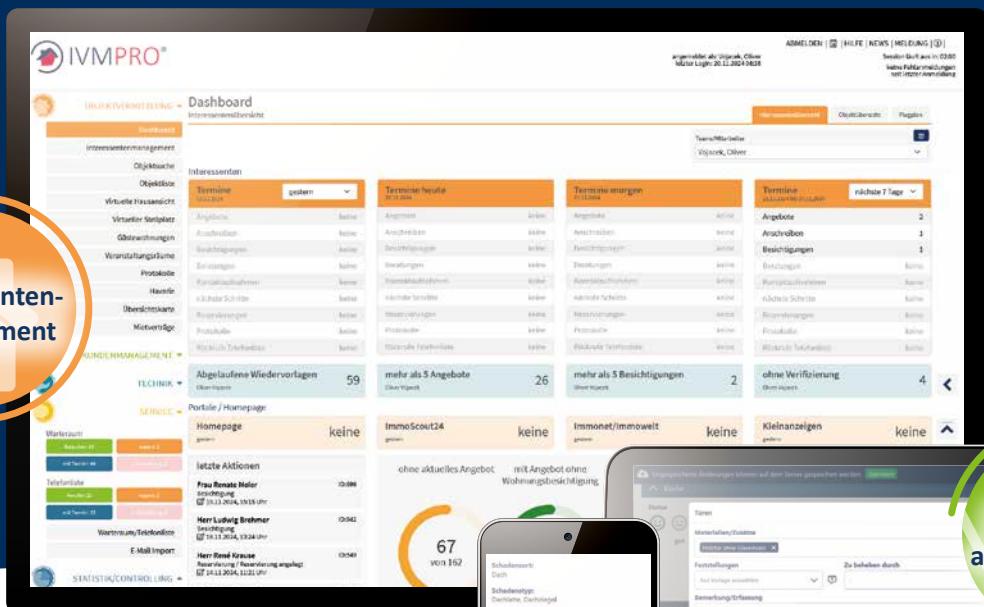
Abschließend verkündete Annette Jahns, dass sie ihre Aufgabe als Stellvertretende Vorsitzende für den Fachausschuss zum Ende des Jahres abgeben möchte. Der Verband dankt ihr für ihr Engagement im Fachausschuss.

Rebecca Brady

**Nächstes Treffen
25. Februar 2026
in Ilmenau**

31

Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®



Interessentenmanagement

digitale Wohnungsabnahmen und -übergaben

Objektkontrolle

Kunden-/Beschwerde-Management

Statistik/Controlling

Interessentenportal

digitale Signatur/Mietverträge

Dashboard

digitale Archivierung

Service

Mieterportal

Schnittstellen

Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

**Wir freuen uns auf Sie.
Ihre MFA.**

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

↗ www.mfa-erfurt.de

Ansprechpartnerin:
Claudia Vollmann, 0361 34010224
Claudia.Vollmann@vtw.de



Mitgliederversammlung 2026

📅 6. Mai 2026

📍 Ringberg Hotel, Ringberg 10, 98527 Suhl

👤 Mitgliedsunternehmen der MFA



Merken Sie sich den 6. Mai 2026 für unsere Mitgliederversammlung vor. Die Mitgliederversammlung hat in ihrer letzten Versammlung beschlossen, den Vorstand mit der Vorbereitung einer Satzungsänderung zu beauftragen. Die Vorstellung soll in der Mitgliederversammlung erfolgen. Für die Satzungsänderung muss wenigstens die Hälfte der ordentlichen Mitglieder anwesend sein.

Unterstützen Sie uns und nehmen Sie an der Mitgliederversammlung 2026 teil.

Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH) beginnt im Sommersemester 2026

Interessenten mit einem Hochschulabschluss oder einem besonderen fachbezogenen Berufsabschluss haben die Chance, ihrer Karriere durch den Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ besondere Impulse zu geben. Die berufsbegleitende Weiterbildung ist speziell auf die Bedarfe der Immobilienwirtschaft zugeschnitten und zeichnet sich durch jahrelange Erfahrung und stetige Weiterentwicklung aus.

Eckdaten:

- berufsbegleitend konzipiert, d.h. ca. 1 x pro Monat am Freitag/Samstag (ganztägig)
- Veranstaltungen finden vorrangig in Präsenz und teilweise online statt
- Kursstart: 29. Mai 2026
- Nähere Informationen zum Studienkurs über das Zentrum für Weiterbildung ↗ www.fh-erfurt.de/weiterbildungsbangebote

Kooperation:

Das Angebot erfolgt seit 2006 in Kooperation mit dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) sowie der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft.



Themengebiete:

- Immobilienrecht
- Rechnungswesen
- spezifische Themen des Steuerrechts
- Finanzierungsfragen
- Controlling
- Projektmanagement
- Unternehmens-/Mitarbeiterführung
- Personalmanagement
- Marketing

Seminarauswahl 1. Quartal 2026

ab 12. Januar 2026:

ChatGPT meistern II - Fortgeschrittenes Prompting, Bildgenerierung und Fine-Tuning für maximale Effizienz

13. Januar 2026:

Grundlagen der Technik in der Wohnungswirtschaft (Vom Fundament bis zur Dachpfanne)

14. Januar 2026:

Vertiefung Grundlagen der Technik in der Wohnungswirtschaft (Verkehrssicherheit, Brandschutz, Gebäudeschadstoffe)

19. Januar 2026:

Mimik entschlüsseln für erfolgreiche Personalgespräche: Gesichter lesen – Die Kunst des Facereadings

27. Januar 2026:

Effizientes Liftmanagement in der Praxis – Cybersicherheit, Wartungsmanagement, Digitalisierung und Betreiberpflichten rechtssicher umsetzen

30. Januar 2026:

KI im Kundenservice – verständlich, praxisnah, ganz ohne Spezialsoftware

11. Februar 2026:

Wohnungsabnahmen und Schönheitsreparaturen

2. März 2026:

Betriebskosten aktuell

Führung ist erlernbar – Die Führungsakademie für die Wohnungswirtschaft

 ab 28. April 2026

 Berg & SPA Hotel Gabelbach, Am Gabelbach 1, 98693 Ilmenau

 Geschäftsführer, Vorstände und Teamleiter sowie Nachwuchsführungskräfte für diese Position

Inhalte:

- Selbstverständnis als Führungskraft, Gesprächsführung
- Teamdynamik und Konfliktmanagement, Persönlichkeitstests
- Mitarbeitermotivation, Stressbewältigung und Gesundes Führen

Kurse für Auszubildende 2026

ab 16. Februar 2026:

Vorbereitungskurs „Zwischenprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

ab 16. März 2026:

Vorbereitungskurs „Schriftliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

ab 18. Mai 2026:

Vorbereitungsseminare „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

ab 24. August 2026:

„Willkommen in der Wohnungswirtschaft“ – Die MFA-Einführungswoche für neue Auszubildende in der Wohnungswirtschaft

ab 12. Oktober 2026:

Lehrgang „Immobilienbewirtschaftung“ (3. Lehrjahr)“

Seminare für Auszubildende:

26. März 2026:

Umgang mit schwierigen Mietern und Beschwerden (2. LJ)

28. Mai 2026:

Gestern Auszubildende, heute Fachkraft im Team (3. LJ)

16. Juni 2026:

Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende (1. LJ)

Lehrgang „Hausmeister/-in (MFA)“

 ab 9. Februar 2026

 MFA Erfurt, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Lehrgang „Immobilientechniker/-in (MFA)“

 ab 21. September 2026

 MFA Erfurt, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Lehrgang „Sozialberater/-in (MFA)“

 ab 21. September 2026

 MFA Erfurt, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt



Recht aktuell

Verkehrssicherungspflicht im Winter – Verantwortung und Risiken für Vermieter und Wohnungsunternehmen

Mit dem Einbruch der kalten Jahreszeit rückt für Vermieter und Wohnungsunternehmen eine Pflicht in den Vordergrund, die nicht nur juristisch relevant, sondern auch haftungsträchtig ist: die Verkehrssicherungspflicht bei Schnee und Eis. Diese Pflicht ergibt sich aus § 823 Abs. 1 BGB und verpflichtet Grundstückseigentümer dazu, Gefahrenquellen zu beseitigen, die Dritte und Mieter gefährden könnten. Im Winter bedeutet das konkret: Räumen und Streuen.

Wer ist verantwortlich?

Grundsätzlich obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Eigentümer bzw. Vermieter (Wohnungsunternehmen). Eine Übertragung auf Mieter ist möglich – jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen. Die aktuelle Rechtsprechung stellt klar: Eine bloße Regelung in der Hausordnung reicht nicht aus. Die Pflicht muss ausdrücklich und eindeutig im Mietvertrag vereinbart sein. Wird die Pflicht wirksam übertragen,

bleibt der Vermieter dennoch in der Kontrollpflicht. Er muss regelmäßig prüfen, ob der Mieter seinen Pflichten nachkommt. Unterlässt er dies, kann er im Schadensfall haftbar gemacht werden.

Beauftragung eines Winterdienstes oder Hausmeisters

Viele Wohnungsunternehmen und Vermieter beauftragen externe Dienstleister oder Hausmeister mit dem Winterdienst. Dies entbindet sie jedoch nicht vollständig von der Verkehrssicherungspflicht. Auch bei Übertragung der Räum- und Streupflicht auf Dritte bleibt der Vermieter zur Kontrolle und Überwachung verpflichtet. Dies kann durch Sichtkontrollen, Dokumentation oder Rücksprache mit dem Dienstleister erfolgen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass der Vermieter auch dann haftet, wenn der beauftragte Dienstleister mangelhaft arbeitet. Der Dienstleister gilt als Erfüllungshilfe im Sinne des § 278

BGB, und für dessen Versäumnisse haftet der Vermieter wie für eigenes Verschulden..

Umfang der Räum- und Streupflicht

Die Pflicht beginnt werktags in der Regel um 7 Uhr und endet um 20 Uhr. An Sonn- und Feiertagen beginnt sie später, meist um 9 Uhr. Rechtsgrundlage sind die kommunalen Satzungen. Geräumt werden müssen Gehwege vor dem Haus (mind. 1 Meter breit), Zugänge zu Mülltonnen und Garagen (mind. 0,5 Meter), Hauseingänge und ggf. Geschäftsstraßen mit 1,5 Meter Breite. Bei Glatteis besteht sofortige Streupflicht. Mehrmaliges Räumen und Streuen am Tag kann erforderlich sein. Ist die Räumung wegen starkem Schneefall sinnlos, entfällt die Pflicht – dies muss jedoch im Streitfall nachgewiesen werden.

Steuerliche Aspekte und Versicherungsschutz

Die Beauftragung eines Winterdienstes kann als haushaltsnahe Dienstleistung steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung: Die Rechnung muss überwiesen und die Kosten klar aufgeschlüsselt sein. Für Vermieter empfiehlt sich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, insbesondere wenn die Verkehrssicherungspflicht nicht auf Mieter übertragen wurde.

Fazit

Die Verkehrssicherungspflicht im Winter ist für Vermieter und Wohnungsunternehmen eine große Verantwortung. Eine klare mietvertragliche Regelung, regelmäßige Kontrolle – auch bei Beauftragung eines Dienstleisters – und die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen sind essenziell, um Haftungsrisiken zu minimieren. Die aktuelle Rechtsprechung zeigt: Sorgfalt und Überwachung sind entscheidend – denn im Schadensfall zählt nicht nur das Wetter, sondern auch das Verhalten des Verantwortlichen.

Claudia Dithmar

Betriebliche Pflegeversicherung

Vereinbarkeit von Pflege und Beruf – eine akute Herausforderung für Unternehmen und Mitarbeiter

Immer mehr Unternehmen entdecken die Vorteile der betrieblichen Krankenversicherungen (bKV), um ihre Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern. 2024 bieten bereits über 50.000 Firmen rund 2,3 Millionen Beschäftigten eine bKV an – ein Plus von 30 % zum Vorjahr. Besonders kleine und mittelständische Betriebe profitieren, da sie häufig kein umfassendes Gesundheitsmanagement anbieten können. Über die Sachbezugsregelung kann die bKV steuer- und sozialabgabenfrei gewährt werden und fördert Gesundheit, Zufriedenheit und Mitarbeiterbindung.

Pflege als neues Thema im betrieblichen Kontext

Ein noch junges bKV-Modell ist die betriebliche Pflegeabsicherung. Das Konzept FEELcare der Halleschen Krankenversicherung reagiert auf einen akuten Bedarf: Immer mehr Beschäftigte müssen Job und Pflege vereinbaren. Bereits jeder elfte Erwerbstätige pflegt neben der Arbeit einen Angehörigen – Tendenz steigend. Zeitliche Überforderung, psychische Belastung und Fehlzeiten sind häufig die Folge. Ziel von FEELcare ist es, Mitarbeitende zu entlasten und ihre Arbeitskraft zu erhalten.

FEELcare bietet in Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst ein umfassendes Paket an Beratungs-, Betreuungs- und Organisationsleistungen. Dazu gehören Pflegeberatung, Unterstützung bei Formalitäten, Vermittlung von Hilfsangeboten, Organisation von Pflegediensten, Haushaltshilfen oder Fahrdiensten sowie der Zugang zum Hausnotrufsystem. Jeder Pflegefall wird durch einen persönlichen Case-Manager begleitet, der individuelle Lösungen koordiniert.

Da das gesetzliche Pflegegeld meist nicht ausreicht, enthält FEELcare ein

monatliches Pflegebudget von 300, 600 oder 900 Euro. Dieses greift, wenn Mitarbeitende Angehörige mit Pflegegrad 2 oder höher betreuen, und kann z. B. für Tagespflege, Fahrdienste oder Haushaltshilfen genutzt werden. Auch bei eigener Pflegebedürftigkeit bietet FEELcare Schutz – mit Einmalzahlungen bis zu 50.000 Euro, etwa nach einem Arbeitsunfall.

Unabhängig von einer Pflegesituation profitieren alle Mitarbeitenden von zusätzlichen Gesundheitsservices: ein 24/7 Gesundheitstelefon (in über 20 Sprachen), ein Facharzt-service zur schnellen Terminvermittlung sowie Videosprechstunden mit Ärztinnen und Ärzten verschiedenster Fachrichtungen.

Fazit, FEELcare ist ein modernes Konzept für verantwortungsvolle Arbeitgeber. Es verbindet soziale Verantwortung mit betrieblichem Nutzen, stärkt die Mitarbeiterbindung und

leistet einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege – zum Vorteil für Unternehmen, Beschäftigte und deren Angehörige.

Weitere Informationen:
↗ www.bkvfeelcare.de

Beruf & Pflege im Faktencheck:

- 84 % der Pflegebedürftigen (4,3 Mio.) werden zu Hause betreut⁽¹⁾
- 53 % der werktags pflegenden Angehörigen sind erwerbstätig⁽²⁾
- 65 % pflegen über 10 Stunden wöchentlich⁽³⁾
- 70 % fühlen sich körperlich und psychisch stark belastet⁽⁴⁾
- 51 % haben ihre Arbeitszeit wegen Pflege reduziert⁽⁵⁾
- 44 % wünschen sich organisatorische Unterstützung⁽⁶⁾

Quellen: (1) Destatis 2021 (2-3) Fraunhofer FIT 2022 (4-6) WIdO 2024

Ihr Ansprechpartner
TVD Versicherungsmakler GmbH:
info@tvdonline.de



FEELcare vereint umfassende Beratungs-, Betreuungs- und Organisationsleistungen mit finanzieller Unterstützung.

TVD
BESTENS
VERSICHERT.



Foto:Shutterstock.com

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Einführung

Strom vom Dach für Mieterinnen und Mieter ohne allzu viel Aufwand; das war die Idee bei der Konzeption der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (GGV), die seit Mai 2024 mit dem Solarpaket 1 in Kraft getreten ist. Die Idee zur Einführung war aus der Erkenntnis geboren, dass die Rahmenbedingungen für PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern noch nicht derart ideal sind, wie sie sein könnten. Vor allem das Mieterstrom-Konzept, mit dessen Einführung 2017 große Erwartungen verbunden waren, konnte diese nicht erfüllen. Laut Marktstammdatenregister sind seitdem nur rund 8.400 Mieterstromanlagen mit insgesamt 165 Megawatt Leistung entstanden – weit entfernt von den im Mieterstromgesetz 2017 angestrebten 500 Megawatt Zubau pro Jahr¹. Während der Ausbau der Photovol-

taik in Deutschland in den vergangenen Jahren vor allem durch Freiflächenanlagen und Aufdachanlagen auf Ein- und Zweifamilienhäusern getrieben wurde, konnten Mieterinnen und Mieter oftmals nicht über PV-Anlagen auf ihrem Wohnhaus an der Energiewende partizipieren. Stattdessen führten etliche strukturelle Hürden dazu, dass PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern nur zaghafit installiert und Mieterstromprojekte meistens nicht angegangen wurden. Wenn überhaupt wurden PV-Anlagen oftmals als Volleinspeiser konzipiert, sodass die Mieter den Strom nicht direkt kostengünstig beziehen konnten.

Kurze Erklärung zum Modell

Die GGV ist, anders als der Mieterstrom, auf Einzelgebäude beschränkt und nicht auf mehrere Gebäude gleichzeitig erweiterbar.

Dementsprechend finden Erzeugung und Verbrauch auch immer nur innerhalb eines Gebäudes statt. Entscheidend ist dabei die „bauliche Verbundenheit“ durch z.B. eine gemeinsame Wand oder einen Anbau, dann kann das Konzept auch den auf einem Garagendach oder einem Nachbargebäude gewonnenen PV-Strom mit verteilen.

beauftragen. Gemein ist beiden Konzepten, GGV und Mieterstrom, das zwischen Stromvertrag und Mietvertrag ein Kopplungsverbot besteht. Grund dafür ist die Wahlfreiheit des Energieversorgers, was gewährleisten soll das Verbraucher ihren Energielieferanten bzw. Stromanbieter frei wählen können.

für Erfolg scheint es also zu sein, wenn Wohnungsunternehmen mit Dienstleistern zusammenarbeiten und auf den VNB mit einem fertigen Konzept zugehen. Eine erste Übersicht, wo in Deutschland Projekte in Aufbau und Umsetzung gibt, bietet die Website [↗ https://1000gw.de/](https://1000gw.de/).

Die GGV ist im Gegensatz zum Mieterstrom auf Einzelgebäude beschränkt. Die Erzeugung und der Verbrauch erfolgen innerhalb desselben Gebäudes.

Die Umsetzung der GGV erfordert eine viertelstündliche Messung des erzeugten und verbrauchten Stroms mittels Smart Metern für jeden teilnehmenden Verbraucher. Daraus wird sowohl der verbrauchte bzw. anteilig zugerechnete Gebäudestrom je Mieter als auch – durch Abzug des Gebäudestroms vom gemessenen Gesamtverbrauch – der individuelle Netzstrombezug der Mieter berechnet. Diese Werte benötigen die Netzstromlieferanten und der Gebäudeeigentümer/Anlagenbetreiber zur Abrechnung gegenüber den Mietern. Das bedeutet, dass die Mieter bei Teilnahme an dem Konzept letztendlich zwei Stromverträge haben: Einen zur Nutzung des Stroms vom Dach und einen zweiten mit einem Versorger ihrer Wahl, den sie nutzen, wenn der Gebäudestrom nicht (genug) Energie liefert.

Für die Umsetzung der GGV müssen die Daten berechnet, an Netzbetreiber und Stromversorger übermittelt und dem Anlagenbetreiber zur Abrechnung bereitgestellt werden. Kann der grundzuständige Betreiber dies noch nicht leisten, darf der Anlagenbetreiber gemäß Messstellenbetriebsgesetz einen wettbewerblichen Messstellenbetreiber

Aktueller Stand der Praxistauglichkeit

Aus verschiedenen Gesprächen mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie mit Dienstleistern, die die GGV anbieten, haben wir ein gemischtes Bild aus der Praxis erhalten. Demnach sind (Stand Oktober 2025) nur ein Bruchteil der 800 Verteilnetzbetreiber (VNB) in Deutschland in der Lage, den Messstellenbetrieb bzw. die entsprechenden Schnittstellen in der Marktkommunikation zur Umsetzung der GGV anzubieten. Oftmals, so die Rückmeldungen, stoßen Interessenten hier auf Unwillige Akteure bei den VNB, die eine Umsetzung der GGV mit Verweis auf umfangreiche IT-Anpassungen und fehlende bundesweite Standards zur Übermittlung zentraler Informationen verweigern. Erst nach Einbindung der zuständigen Beschlusskammer 6 der Bundesnetzagentur (Kontakt: poststelle.bk6@bnetza.de) kommen VNB ihrer Aufgabe nach, bzw. beginnen mit der Umsetzung von Pilotprojekten.

Besser läuft es dort, wo Wohnungsunternehmen direkt mit Dienstleistern zusammenarbeiten, die das Projekt betreuen und den Messstellenbetrieb übernehmen. Ein Garant

Weiterer Knackpunkt bei der Umsetzung ist die Frage, ob und wie der auf dem Dach erzeugte Strom auch im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden kann. Entgegen der weit verbreiteten Ansicht, dem stehe die Betriebskostenverordnung entgegen, ist eine Abrechnung als „Allgemeinstrom/Betriebsstrom“ oder „zur Wärmeerzeugung verbrauchten Strom“ bereits heute ohne Schwierigkeiten möglich².

Update Kundenanlage

Der Entwurf des Energiewirtschaftsgesetzes wurde vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegt und enthält Übergangsregelungen für bestehende Kundenanlagen. Diese sollen bis mindestens Ende 2028 nicht als Bestandteil der Verteilnetze eingestuft werden können. Am 13. November hat der Bundestag dem Gesetzentwurf in der Ausschusssitzung zugestimmt. Zur Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt und dem Datum des Inkrafttretens der Regelungen wird der GdW informieren. Eine entsprechende dauerhafte, europarechtskonforme und bürokratiearme Lösung im EnWG lässt aber weiter auf sich warten, so dass auch Neuanlagen wieder rechtssicher geplant werden können.

*Michel Böhm,
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.*

¹ Quelle: Bundestagswahl 2025: Was fürs Wohnen in den nächsten vier Jahren wichtig ist (GdW, 2024)

² Näheres dazu in Carsten Herlitz, Dr. Ingrid Vogler: Photovoltaik: Stromerzeugung und Umlagefähigkeit im Mietverhältnis | NZM 2025, 739

„Sinnvoll und machbar“ – Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

In vielen Wohnungsunternehmen herrscht seit Einführung der europäischen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Unsicherheit: Welche Regeln gelten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung und wen betreffen sie? Friederike Leppert von DOMUS Consult fasst den aktuellen Stand zusammen. Sie ist Mitautorin des „Anwendungsleitfadens zur branchenspezifischen Ergänzung des VSME (Voluntary Reporting Standard for non-listed SMEs)“, den der GdW im September 2025 veröffentlicht hat.

BBU Nachrichten: An welchen Standard müssen sich Wohnungsunternehmen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung halten?

Friederike Leppert: Die verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD wird voraussichtlich nur für Unternehmen mit mindestens 1.000 Mitarbeitenden gelten. Für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen gibt es seit diesem Jahr den freiwilligen Voluntary Sustainability Reporting Standard (VSME). Er ist speziell für Unternehmen gedacht, die nicht unmittelbar berichtspflichtig sind, aber dennoch den steigenden Anforderungen von Banken, Versicherungen und Aufsichtsgremien gerecht werden wollen.

Warum sollte man sich freiwillig mit diesem Thema befassen?

Auch für kleinere Unternehmen ist eine professionelle Nachhaltigkeitsberichterstattung wichtig. Banken etwa verlangen zunehmend ESG-In-

formationen für Finanzierungen. Die Prüfer achten darauf, ob Risiken aus Klimawandel oder Regulierung berücksichtigt werden. Und nicht zuletzt ist es eine Chance, die eigene Arbeit sichtbar zu machen – nach innen wie nach außen.

Sie sagen, die Banken sind Treiber des Themas?

Ja, ganz klar. Kreditinstitute müssen selbst strenge Kriterien erfüllen. Allerdings sind die Fragen der Banken meist nicht auf die Wohnungsbranche abgestimmt. Ein professionell erstellter Nachhaltigkeitsbericht enthält alle notwendigen Informationen und hilft, den Fokus der Banken in die richtige Richtung zu lenken.

Sie unterstützen Unternehmen bei der systematischen Berichterstattung. Wie läuft das in der Praxis ab?

Nach dem Kick-off führen wir vor Ort einen Workshop durch. Dort arbeiten wir mit den Unternehmen in acht Themenclustern, von den Mietern über Energie und Klimarisiken bis hin zu Governance. Wir sammeln und systematisieren bestehende Maßnahmen und Kennzahlen. Anschließend tragen wir gemeinsam mit dem Unternehmen noch fehlende Daten zusammen und verfassen den Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den VSME mit relevanten branchenspezifischen Ergänzungen.

Können Sie Beispiele nennen?

Wir setzen solche Berichte aktuell zum Beispiel mit der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und der WHG Eberswalde um. Für die 1892 als Genossenschaft mit Spareinrichtung ist ein solcher Bericht durch die Anforderung der

BaFin besonders relevant. Bei der WHG Eberswalde fließen zum Beispiel vorhandene Unterlagen wie das integrierte Stadtentwicklungskonzept und die Klimaschutzvereinbarung mit der Stadt direkt in die Analyse ein. Die meisten Unternehmen haben bereits mehr relevante Informationen vorliegen, als sie vermuten.

Ihr Fazit?

Nachhaltigkeitsberichterstattung ist sinnvoll und machbar. Sie hilft, den Überblick zu behalten, die richtigen Prioritäten zu setzen – und sie schafft Vertrauen bei Banken, Prüfern, Kommunen und nicht zuletzt bei der Mieterschaft.

↗ www.domusconsult.de



Grundlage: CO₂-Bilanz und Klimapfad

Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den VSME mit relevanten branchenspezifischen Ergänzungen | Quelle: DOMUS Consult

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Workshop im Eichsfeld sucht nach Lösungswegen

Zu einem intensiven Arbeits- und Austauschformat rund um die Zukunft des Wohnens im Alter lud die Kreisverwaltung Eichsfeld am 13. November 2025 ins Mieterzentrum der WVL nach Leinefelde ein. Im Vorfeld hatten hierzu bereits mehrere gemeinsame Runden mit der Landrätin, der Kreisverwaltung und den im vtw organisierten Wohnungsunternehmen stattgefunden, um die Workshops fachlich fundiert vorzubereiten. Gemeinsam mit den Gastgebern begrüßte die Landrätin Dr. Marion Frant zahlreiche Seniorinnenvertreterinnen und -vertreter, Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie Vertreter regionaler Wohnungsunternehmen.

Tino Hartlep, Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH (WVL) Leinefelde-Worbis, gab einen fundierten Einblick in die aktuelle Wohnsituation der älteren Bevölkerung im Landkreis. Er stellte dar, wie Wohnungsunternehmen auf die steigenden Anforderungen an Barrierefreiheit und Serviceorientierung reagieren und welche strukturellen Veränderungen notwendig sind.

Im Anschluss präsentierte Dr. Sebastian Köllner, Referatsleiter und Leiter der Serviceagentur „Demografischer Wandel“ im Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur, aktuelle statistische Entwicklungen. Seine Ausführungen machten deutlich, wie stark der Bevölkerungsrückgang und die Alterung die Region prägen – und welche Handlungspotenziale daraus erwachsen.

Alexander Klingebiel von der Firma E-Commerce aus Heilbad Heiligenstadt stellte die geplante digitale Plattform vor, die künftig Wohnungs-

anbieter und interessierte Seniorinnen und Senioren zusammenführen soll. Das Portal bildet einen ersten konkreten Schritt, um Transparenz zu schaffen und selbstbestimmtes Wohnen im Alter aktiv zu unterstützen. Die Plattform soll weiterentwickelt (z.B. Beispiele neuer und innovativer Wohnformen, Formular zur Meldung ungenutzter Gebäude, etc.) und 2026 im gesamten Landkreis bekannt gemacht werden.

Bei einem kleinen Imbiss nutzten die Teilnehmenden die Zeit für vertiefende Gespräche, den Austausch über lokale Erfahrungen und die Beantwortung von Impuls-Fragen. Diskutiert wurde zum Beispiel die Frage, wie es gelingen kann, Seniorinnen und Senioren zu motivieren, aus ihren Häusern in passende barrierearme Wohnungen umzuziehen und die Frage, ob sich der künftige Bedarf an altersgerechtem Wohnraum durch frühzeitige Interessenbekundungen über die neue Plattform verlässli-

cher prognostizieren lässt. Es entstanden zahlreiche Perspektiven und Anstöße für die Weiterarbeit.

Alle Beteiligten waren sich einig: Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist ein Schlüsselthema für die Zukunft des Landkreises. Die Landrätin wird am 11. März 2026 im Rahmen der Bürgermeisterdienstberatung über die Plattform informieren und die Bürgermeister zum „Mitmachen“ aufrufen. Im Frühjahr soll außerdem ein weiterer Workshop stattfinden, um weitere Akteure (z.B. mobile Pflegedienste und auch private Vermieter) einzubeziehen.

Rebecca Brady auf Basis der Pressemitteilung des Landkreises EIC



Tino Hartlep im Gespräch mit Landrätin Dr. Marion Frant

Leerstand kreativ nutzen: Gemischte Platte in Altenburg-Nord

Kunst, Geschichte und neue Perspektiven auf die Platte

Der Plattenbau als Bühne

Vom 26. bis 28. September 2025 wurde der leerstehende AWG-Wohnblock in der Ludwig-Hayne-Straße 18–20 in Altenburg-Nord zum Kunstprojekt „Gemischte Platte – Kunst aus dem Block“.

32 Künstlerinnen und Künstler aus Altenburg, Leipzig, Halle, Dresden und Frankfurt am Main gestalteten leerstehende Wohnungen mit Graffiti, Installationen, Textil- und Keramikkunst, Musik, Lesungen und Workshops. Jede Wohnung wurde zu einer Galerie, Bühne oder Erlebnisfläche. Besucherinnen und Besucher konnten sich im Rahmen geführter Rundgänge durch den gesamten Plattenbau bewegen und die unterschiedlichen künstlerischen Interventionen entdecken. Parallel bot das Rahmenprogramm Workshops, darunter eine Stickaktion

mit verbotenen DDR-Lyrikversen, gemeinsames Zeichnen, Lesungen sowie eine Aftershowparty in einer alten Lackierhalle, die die Besucherinnen und Besucher auf kreative Weise einband.

Geschichte der Platte sichtbar gemacht

Zum 50-jährigen Bestehen des Wohngebietes wurde die Geschichte von Altenburg-Nord dokumentiert – mit Filmaufnahmen, Interviews und Zeitzeugenbefragungen. Diese Materialien sollen über die Ausstellung hinaus erhalten bleiben und als Dokumentation zugänglich gemacht werden. Thomas Nündel, kaufmännischer Vorstand der AWG, erläuterte: „Wir haben bereits zuvor zwei andere Objekte für ausgewählte Graffiti-Künstler zur Nutzung vor dem Abriss zur Verfügung gestellt. Bei ‚Gemischte Platte‘ fand dies erstmals als öffentliche Veranstaltung statt und erreichte ein breites Publikum.“ Damit verband sich der künstlerische Ansatz mit einem historischen Bildungsauftrag.

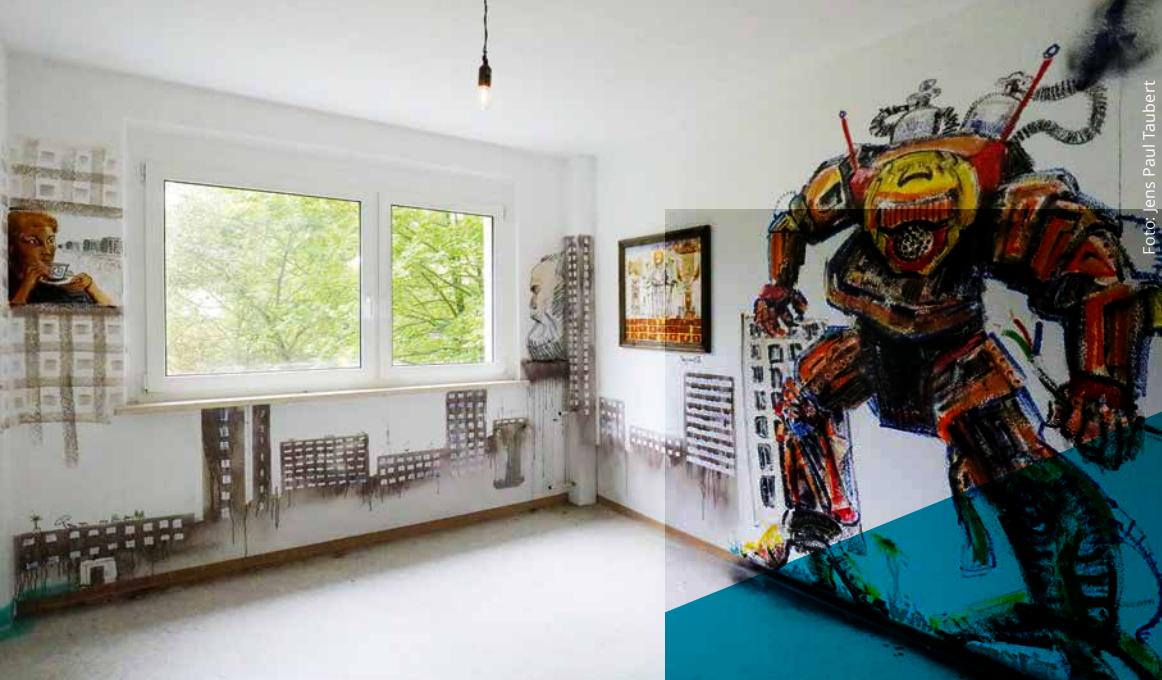
Wer kam – und warum das wichtig ist

Über drei Tage besuchten mehr als 1.500 Menschen die Veranstaltung. Das Publikum war breit gemischt: Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils, Menschen aus Altenburg insgesamt sowie Kunstinteressierte von außerhalb. Weniger stark vertreten waren Jugendliche. Besonders bewegend waren persönliche Rückkehrerlebnisse: Ein ehemaliger Mieter reiste eigens aus Hessen an, um seine frühere Wohnung von 2000 wiederzusehen. Außerdem fand ein Klassentreffen des Jahrgangs 1994 seinen Weg in den Plattenbau. Diese Resonanz zeigt, wie stark emotionale Bindung und Erinnerungen an das Wohngebiet sind – das vor 1990 das größte Einzelwohngebiet der Stadt war. Viele Besucherinnen und Besucher äußerten, dass sie überrascht waren, wie lebendig die Räume trotz Leerstand wirken, und dass das Projekt neue Perspektiven auf den Stadtteil eröffnete.



Neben der Ausstellung vom 26.–28.09.2025 im Gebäude fanden diverse andere Veranstaltungen statt.





Rahmenbedingungen und Organisation

Die Aktion war Teil des Programms „Fliegender Salon“ und wurde über die Kulturstiftung des Bundes sowie den Projektträger Burg Posterstein im Landkreis Altenburger Land finanziert. Für das Wohnungsunternehmen entstanden keine wesentlichen Kosten. Die organisatorische und finanzielle Umsetzung übernahm der Projektträger vollständig, einschließlich Künstlerhonorare, Infrastruktur, Versicherung, Sicherheit und Werbung. Auch organisatorisch verlief alles reibungslos: Genehmigungen, Abstimmungen mit Stadt, Feuerwehr und Energieversorger sowie technische Ausstattung funktionierten unkompliziert. Kooperationen mit weiteren Wohnungsunternehmen oder Eigentümergesellschaften waren nicht erforderlich, sodass das Projekt unabhängig und flexibel umgesetzt werden konnte.

Aktuell bestehen keine konkreten Pläne für eine Wiederholung, doch der Initiator vor Ort verfügt weiterhin über die Schlüssel des Gebäudes und nutzt einzelne Räume für Graffiti. Möglicherweise ergeben sich daraus neue Ideen oder Formate.

Warum solche Projekte relevant sind

Die „Gemischte Platte“ zeigt, wie Wohnungsunternehmen Leerstand kreativ nutzen können – als Instrument für Quartiersentwicklung, Identifikation und Öffentlichkeitsarbeit. Zwischennutzungen in leerstehenden Gebäuden schaffen neue Zugänge, machen Quartiere sichtbar und diskutierbar, fördern die Bindung von Bewohnerinnen und Bewohnern und unterstützen die lokale Erinnerungskultur. Gerade in kleineren Städten oder Regionen mit schwächeren Märkten können solche Projekte ein strategisches Element der Be-



stands- und Stadtteilarbeit sein, das weit über kurzfristige Kulturaktionen hinaus Wirkung entfaltet.

Thomas Nündel,
AWG Wohnungsgenossenschaft eG
Altenburg

Mehr Informationen gibt es hier:

↗ www.fliegendersalon.de/gemischte-platte/



„Nicht nur Bahnhof verstehen“ – Der Pfefferminzbahnhof in neuer Funktion

Serie

Nächster Halt:
Wohnungs-
wirtschaft

Das alte Bahnhofsgebäude in Kölleda, 1874 als repräsentatives Bauwerk und Entree für Bahnreisende in die Pfefferminzstadt erbaut, lag die vergangenen Jahre ein wenig verschlafen am Ende der Bahnhofstraße. Vom Zahn der Zeit angenagt, war es seit 2014 nicht mehr in Betrieb und geriet nach und nach in einen bedauernswerten, baulich-schlechten Zustand.

Das änderte sich 2023, als die WWG Kölleda gemeinsam mit der Stadt Kölleda zielgerichtete Aktivitäten zur Erhaltung und Nutzung der Immobilie aufnahm. Als städtisches Wohnungsunternehmen sicherte die WWG Kölleda nicht nur binnen zweier Jahre die Wiederherstellung des Gebäudes, sondern organisierte zugleich deren künftige Nutzung als Heimstatt für Jugendliche im Autismus-Spektrum.

Sanierung und Umbau des Pfefferminzbahnhofs endeten am 30.09.2025 mit der Übergabe an die Stiftung „Finneck“ als Betreiber der Einrichtung.

Städtebaulich wurde mit der Sanierung des Bahnhofsgebäudes und des Bahnhofsvorplatzes eine offene Wunde geschlossen.

Das Entree der Stadt, die Bahnhofstraße, führt nicht mehr ins „Nirgendwo“, sondern zum neugestalteten ehemaligen Bahnhof und Bahnhofsvorplatz.

Die Sanierung des ehemaligen Bahnhofs liefert einen wichtigen Baustein bei der städtebaulichen Neugestaltung der ländlich geprägten thüringischen Kleinstadt Kölleda.

Mit dem dadurch ausgesendeten Signal manifestiert sich innerhalb der Stadtgesellschaft zugleich das bauliche Symbol für bewahrenswerte Tradition und Vorausschau.

Geschichte und Geschichten ranken sich um das Gebäude, senden einen Impuls für Aufbruch entlang eines noch zu definierenden städtischen Leitbilds aus.

Und so haben sich die Stadt Kölleda und die WWG entschlossen den Pfefferminzbahnhof mit seiner Geschichte und seinen Geschichten in einem Buch zu würdigen.

„Nicht nur Bahnhof verstehen“ – So lautet der Titel des in diesen Tagen erscheinenden Buches, welches bei Interesse über die WWG Kölleda erworben werden kann.





Der Buchtitel ist eigentlich eine Redewendung aus vergangenen Tagen und erschließt sich hier erst auf den zweiten Blick, denn im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts galt „Bahnhof verstehen“ als Synonym für „Unaufmerksamkeit“ oder „Unverständnis“.

Doch im vorliegenden Buchkontext offenbart der Titel eine andere Bedeutung und wird damit zur Chiffre für die 150-jährige Geschichte des nach der gleichnamigen Bahnlinie als Pfefferminzbahnhof apostrophierten Gebäudes. Dessen Glanzeiten werden hierbei deutlich, wie auch dessen langsamer Verfall, aber auch dessen Neustart als sanierte Immobilie mit funktional anderer Nutzung.

Die Sanierung des Pfefferminzbahnhofs macht deutlich, welchen wichtigen Stellenwert städtische Unternehmen bei der Meisterung kommunalen Aufgaben übernehmen können.

WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH
Christina Otto
Geschäftsführerin

**Haben Sie auch
einen Bahnhof
im Portfolio?**

Melden Sie sich mit
Text & Bild per E-Mail
bei Rebecca Brady
(rebecca.brady@
vtw.de), dann stellen
wir Ihr Objekt gerne
demnächst an dieser
Stelle vor.

Ein System, das mit Ihren Anforderungen wächst.



Der Gebäude Navigator –
ein Gateway, eine Plattform, viele Module.

Starten Sie heute mit der digitalen
Heizungsoptimierung: Installation, Monitoring
und Optimierung als vollständig umlagefähige
Dienstleistung – ohne zusätzlichen
Aufwand für Ihr Team.