

netzwerk

WOHNEN



Ausgabe 1 | 2024

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft
Thüringen

welt
offenes
Thüringen



Vorbereitungen zur Landtagswahl 2024 – S. 4

Bundesbauministerin Klara Geywitz und Staatssekretärin Elisabeth Kaiser besuchen Gera – S. 14

Historie und Moderne
im Herzen von Gotha – S. 50

netzwerkINFO

Vorbereitungen zur Landtagswahl 2024	4
Der Felsbrocken muss auf den Berg!	6
THÜRINGEN WELTOFFEN – Initiative wird vom vtw unterstützt	8
Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2023/2024	9
Austauschen, Vernetzen, Voneinander lernen: – Rückblick auf unseren Digital-Workshop	10
Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft – Teil 3: digitale Mieterakte	11
Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!	12
Bundesbauministerin Klara Geywitz und Staatssekretärin Elisabeth Kaiser besuchen Gera	14
Tagung Kommunale Wärmeplanung 23. April 2024	16
WohnZukunftstag 2024 des GdW	16
Mitgliederversammlung der MFA	16
Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft	17
WDZ Sommerfest 2024	17
8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft	17
4. Treffen der Vorsitzenden von vtw-Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften	18
Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften	20
Seminarangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.	26

netzwerkSERVICE

Recht aktuell	28
4. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050	29
... und jetzt auch noch Klimaschutz!?	30
Personal suchen? Personal finden!	32
Die betriebliche Krankenversicherung: Endlich der Mehrwert für Ihr Unternehmen?	33
Mehr Tempo für bezahlbares Wohnen	34
Wir gratulieren	36
Betriebskostenumlage für Breitband-/TV-Anschluss endet zum 30. Juni 2024	
Eckpunktepapier von GdW und ANGA	36

netzwerkFORUM

Balkonkraftwerke in Thüringen	38
Neues Mitglied im vtw	39
Dienstleistungen rund ums Wohnen – Teil 6: Concierge	40
Zufriedenheitsbefragung der vtw-Mitglieder	42
Neubelebung des „Birkenpark“: Ein Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Gegenwart	46
Die AWG Bad Lobenstein baut Mietwohnungen mit „Eigenheimcharakter“	48
Historie und Moderne im Herzen von Gotha	50

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

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



TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

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



Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

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



DOMUS Consult

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt

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



DOMUS Steuerberatungs-AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt

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



udw. – Unterstützungskasse e. V.

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

Impressum

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titel: © vtw (Rebecca Brady)

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 16.02.2024

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

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „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. Anzeigentexten (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.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2024 haben wir unter folgendes Motto gestellt:

Herausforderungen Was bleibt, was kommt, was geht?!

Es sind große Herausforderungen, die wir in den nächsten Jahren zu bewältigen haben, um die Klimaschutzziele und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu vereinen. Deshalb hat der vtw politische Forderungen formuliert, die in den nächsten Monaten bei jeder Gelegenheit kommuniziert werden. Niemand weiß aktuell, was bleiben und kommen wird oder was geht. Das gilt für Köpfe und Inhalte auf verschiedenen Ebenen. Überall herrscht Umbruchstimmung – auf kommunaler Ebene genauso wie auf Landes- und Bundesebene. Ein besonders wichtiger Meilenstein der Zukunft ist die Thüringer Landtagswahl am 1. September 2024. Dabei beziehen wir klare Positionen – demokratisch, weltoffen, sachlich und diskussionsfreudig.

Wir stecken bereits in den Vorbereitungen dafür und haben die Forderungen der Wohnungswirtschaft aufgeschrieben – angeregt auch von Ihnen zum Verbandstag im letzten Oktober. Vielen Dank für Ihr Engagement. Auf den folgenden beiden Seiten finden Sie eine Übersicht an Argumenten und Anregungen, die wir in der politischen Kommunikation nutzen. Zum Einsatz gekommen sind diese beispielsweise auch Ende Februar, als Bundesbauministerin Klara Geywitz und Staatssekretärin Elisabeth Kaiser Gera besuchten (S. 14/15).

Damit wir unsere Verbandsarbeit mitgliederorientiert gestalten können, führen wir in regelmäßigen Abständen Zufriedenheitsbefragungen durch. Die Ergebnisse aus der Befragung im letzten Jahr haben wir detailliert für Sie aufbereitet (S. 42-45). Sie haben dem vtw und insbesondere unseren Mitarbeitern ein gutes Zeugnis ausgestellt. Das ist uns



Ansporn, Gutes zu sichern und die Wünsche und Erwartungen unserer Mitglieder weiterhin mit viel Engagement zu erfüllen. Ihre Sicht auf die Bedeutung der Verbände und deren Aufgaben teilt die im Oktober neu gewählte Vorsitzende des vtw-Verbandsrates, Silke Wuttke (S. 6/7).

Ein besonders wichtiger Meilenstein der Zukunft sind die kommunalen Wärmeplanungen, deshalb haben wir für den 23. April eine Tagung organisiert (S. 16). Das entsprechende Gesetz auf Landesebene soll ebenfalls zeitnah beschlossen werden. So sind wir am Puls der Zeit und können unsere strategische Unternehmensplanung frühzeitig zukunftsorientiert ausrichten. Auch hier gilt wieder, wie so oft, frühzeitig aufmerksam sein und lokal einmischen hilft.

Zu unseren alljährlichen Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft wird Ministerpräsident Bodo Ramelow zu Gast sein und gemeinsam mit Spitzenvertretern der im Landtag vertretenen Parteien auf dem Podium diskutieren.

Ich freue mich darauf, Sie am 15. und 16. Mai zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl zu sehen!

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Frank Emrich



Vorbereitungen zur Landtagswahl 2024

Politische Forderungen der Thüringer Wohnungswirtschaft

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sichern seit mehr als 100 Jahren zuverlässig die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Thüringen. Sie sind treue Partner bei Stadt- und Regionalentwicklung und erfüllen Landes- oder kommunale Aufgaben im Rahmen ihres Sozialmanagements.

Im Mittelpunkt der sozialen Wohnungswirtschaft stehen die Menschen, nicht die maximale Rendite. Finanzielle Stabilität und ausgewogene wirtschaftliche Entscheidungen sind die Grundlage, um langfristig guten und bezahlbaren Wohnraum, Hilfe für Bedürftige sowie sozialen Frieden in den Quartieren zu erhalten. Diesem Anspruch gerecht zu werden,

ten Blick auf den Thüringer Wohnungsmarkt und daraus abgeleitete realistische Maßnahmen.

Entbürokratisierung, Gesetze mit Realitätssinn & gezielter Einsatz von öffentlichen Ressourcen

Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen sind immer langfristig und benötigen deshalb stabile politische und gesetzliche Rahmenbedingungen. Beides vermissen wir in den letzten Jahren schmerzlich. Nur wirtschaftlich stabile Wohnungsunternehmen können die Bewältigung der anstehenden Aufgaben leisten.

Gemeinsam mit der Politik wollen wir bezahlbares Wohnen für alle ermöglichen und das Wohnen thüringenweit nachhaltig sichern.

Alterung, Vereinzelung, Zuwanderung und wachsende soziale Spaltung prägen unsere Gesellschaft. Mit einer immensen Kraftanstrengung kümmern sich Wohnungsunternehmen um soziale Betreuung, öffentliche Sicherheit, Integration, u.v.m. All diese Tätigkeitsfelder liegen außerhalb des „klassischen“ Geschäftsmodells der Wohnungsunternehmen und sind ein unverzichtbarer sozialer Stabilitätsfaktor.

bedarf dem Mitwirken aller Protagonisten – vom Bund über das Land bis zu den Verantwortlichen in den Kommunen und Unternehmen vor Ort.

Gemeinsam mit der Politik wollen wir bezahlbares Wohnen für alle ermöglichen und das Wohnen thüringenweit nachhaltig sichern. Dazu benötigt es einen klaren, faktenbasier-

Kostentreiber in der Wohnungswirtschaft sind nicht nur die Energie- und Baupreise, sondern auch immer stärkere Regulierungen und langsames, unkoordiniertes Verwaltungshandeln. Die Zahl der Bauvorschriften stieg innerhalb der letzten 20 Jahre von 5.000 auf über 20.000. Unterbesetzte Verwaltungen verzögern Genehmigungs- und Bauprozesse über Jahre.

Was wir brauchen:

- nicht refinanzierbare Baustandards anpassen
- Überarbeitung der Thüringer Bauordnung fertigstellen
- Vergabe kommunaler Grundstücke in Städten nach Konzept statt nach Höchstpreisgebot
- Reduzierung der Grunderwerbsteuer auf 3,5%
- Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Fusion von sozialen Wohnungsunternehmen
- digitale Verwaltung, z.B. Wohngeldanträge, Wohnberechtigungsscheine
- mehr kommunale und Landeskräfte zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Stärkung der sozialen Betreuung von Unterstützungsbedürftigen und der Integration von Geflüchteten
- 1-Stempel-Lösung für Baugenehmigungen
- Genehmigungsfiktion intensiver nutzen
- Länderöffnungsklausel für Bundesbodenschutzverordnung nutzen
- Thüringer Wärmeplanungsgesetz schnell beschließen (für Planungssicherheit)
- Thüringer Kommunalordnung § 75 Abs. 4 (1): Ändern, um kleine kommunale Wohnungsunternehmen von der umfangreichen Bilanzierungspflicht zu entlasten

Dekarbonisierung & Klimawandelfolgen

Thüringens Wohnungswirtschaft unterstützt die Energiewende mit ganzer Kraft. Das belegen aktuelle Sanierungszahlen und bereits erreichte, erhebliche CO₂-Einsparungen in Höhe von 70% an unseren Wohngebäuden. Die Möglichkeiten, am Einzelobjekt effektiv Energie zu sparen, sind weitgehend ausgereizt. Verschärfte Anforderungen führen in erster Linie zu extremen Mietsteigerungen, der Nutzen für die Umwelt bleibt oft fraglich.

Was wir brauchen:

- tatsächliche Kosten der Energiewende ehrlich benennen
- strategischer Perspektivwechsel weg vom Einzelgebäude hin zu komplexen Lösungen für Quartiere und Regionen
- enge Abstimmung von Maßnahmen zur Bewältigung der Klimafolgen mit der Wohnungswirtschaft
- Gewerbesteuerfreiheit bei Mietereigenstrom
- Kommunale Wärmeplanung: Vorsprung nutzen & zur kommunalen Netzplanung (Wasser/Abwasser, Strom, Kommunikation) erweitern

Ländlicher Raum & Städte

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in Thüringen stehen vor großen Herausforderungen. In Thüringen gibt es keinen Wohnungsmangel, sondern insgesamt zu viele Wohnungen. Gerade im ländlichen Raum sind die Leerstandsquoten bereits jetzt sehr hoch, nicht zuletzt, weil die Attraktivität des ländlichen Raumes stetig sinkt. Den Berechnungen nach wird der Leerstand bis 2030 im Freistaat Thüringen weiter anwachsen. Dieses Ausbluten des ländlichen Raumes verschärft die Situationen in den Thüringer Städten – so wächst landesweit Unzufriedenheit mit dem politischen System.

Eine Konzentration der Diskussionen und Aktivitäten auf die Thüringer Städte und deren vermeintliche Probleme am Wohnungsmarkt verursacht nicht nur Verunsicherung in der Bevölkerung, sondern blockiert auch den Einsatz materieller und personeller Ressourcen an den richtigen und wichtigen Stellen des Landes. Das Ungleichgewicht der Lebensbedingungen zwischen Stadt und Land droht viele Wohnungsunternehmen ernsthaft zu beschädigen. Mit starker Besorgnis vermisst die Thüringer Wohnungswirtschaft ein tragfähiges Gesamtkonzept zur Stärkung und Revitalisierung des ländlichen Raumes.

Was wir brauchen:

- eine konsistente Strategie und deren Umsetzung zur Stärkung des ländlichen Raums unter Einbeziehung der Metropolen, z.B. Kooperationsmodelle von Stadt & Umland
- eine abgestimmte Politik aller verantwortlichen Ressorts und zentrale politische Steuerung auf Landesebene
- eine Stärkung der Kräfte, Verantwortung und Budgets vor Ort
- Schaffung von Infrastrukturen – Verkehr/ÖPNV, Wohnen, Medizin, Handel/Versorgung, Breitbandanschluss

Fördermittel & Förderprogramme

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften stellen nicht nur bezahlbaren Wohnraum bereit, sie sind auch treue Partner bei Stadt- und Regionalentwicklung und erfüllen Landes- oder kommunale Aufgaben im Rahmen ihres Sozialmanagements.

Die steigenden gesellschaftlichen und politischen Ansprüche wie Dekarbonisierung und Klimafolgenanpassung, demografischer Wandel und soziale Gerechtigkeit drängen Mieter und Vermieter an den Rand ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Was wir brauchen:

- Kontinuität und Planungssicherheit
- Fokus auf den Bestand
- Dauerhaft angemessene Wohnraumförderung mit 150 Millionen Euro jährlich
- Fortführung erfolgreicher Förderprogramme (z. B. Thüringer Barrierereduzierungsprogramm)
- Neue Förderinstrumente für soziale Beratung und Betreuung
- Übernahmemöglichkeit des kommunalen Eigenanteils der Städtebauförderung durch Dritte
- Schnelle Bearbeitungszeiten von Förderanträgen und deren Abrechnung (digital)
- Förderung so gestalten, dass sie wirklich als Impulsgeber wirkt (regelmäßige Evaluation, Analyse des Wirkungsgrades und Absprache mit Empfängern)

Selbstverständlich gibt es auch konkrete Themen der Wohnungswirtschaft, die auf Bundesebene durch den Freistaat Thüringen angestoßen werden können, um Erleichterungen zu realisieren.

Rebecca Brady





Der Felsbrocken muss auf den Berg!

Bessere Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen

Silke Wuttke, Vorsitzende des Verbandsrates des vtw und Mitglied des Präsidiums des GdW zur Arbeit der Verbände

Er hatte es sich mit den Göttern verscherzt – Sisyphus der König von Korinth. Seine (Straf) Aufgabe: Einen großen, schweren Gesteinsbrocken einen Berg hinaufrollen. Der aber entglitt ihm immer wieder und rollte bergab. So weit die Kurzfassung der griechischen Sage.

Parallelen zur Arbeit unserer Verbände, dem vtw auf Landes- und dem GdW auf Bundesebene, ließen sich durchaus ziehen. Die Vertretung der berechtigten Interessen unserer Mitgliedsunternehmen erweist sich oft als Sisyphusarbeit. Trotz großer Mühen, hohen Kraft- und Zeitaufwandes geht es oft nur langsam voran, mitunter rollt der Felsbrocken auch wieder zurück. Manchmal muss sich Sisyphus sogar noch mehr anstrengen, den Gesteinsbrocken festzuhalten, nämlich dann, wenn er nicht weiß, ob er lachen, weinen oder zornig sein soll ob so mancher (medialer) Auswüchse aktueller Politik.

Psychologie kontra Sachverstand?

So geschehen vor Kurzem als Bundeskanzler Olaf Scholz in einem Bürgerdialog in seinem brandenburgischen Wahlkreis die Gründe für den weitaus zu geringen Wohnungsneubau in der Psychologie suchte. Schuld am fehlenden Neubau sei unter anderem „ein psychologisches Problem durch einen schnellen Zinsanstieg in den vergangenen Jahren“. Zudem gehe es um „unglaubliche Fehlkalkulationen“ seitens potenzieller Investoren. Also nicht die tatsächlich sprunghaft gestiegenen Zinsen, die seit Jahren steigenden Baukosten, der Handwerkerangel, die Energiepreisexplosion, die überbordende Regulierung des Bausektors, sondern nur die

verängstigte Sicht auf die Zinssteigerung, gepaart mit der Unfähigkeit zur Kostenberechnung ist die Ursache für das drastische Verfehlen des Zieles von 400.000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr?

Sollte man darüber lachen, weinen oder zürnen? Axel Gedaschko, Verbandschef des GdW, richtete postwendend klare Worte an den Bundeskanzler: „Die in den letzten Jahren zeitgleich explodierten Kosten für Material und Kapital, die auch noch von steigenden regulatorischen Anforderungen und sinkenden Förderungen begleitet wurden, sind ernst zu nehmende, harte Fakten, die sich weder wegkalkulieren lassen noch das Resultat einer Fehlwahrnehmung sind.“*

Seit mehr als 30 Jahren arbeite ich in der Wohnungswirtschaft, seit 2006 trage ich als Vorstand Verantwortung für die mehr als 5.600 Wohnungen mit all ihren Belangen hinsichtlich Erhaltung, Neubau und Quartierspflege in der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft in Erfurt. Seit 2018 führe ich die Arbeit des Verbandsrates des vtw und fast ebenso lange bin ich Vorstandsmitglied des GdW und zuletzt auch Mitglied des Präsidiums dieses Gesamtverbandes. Das Engagement der Verbände auf Landes- wie auf Bundesebene ist unverzichtbar, damit wir in unseren Wohnungsunternehmen gute Arbeit leisten können. Wir brauchen für unsere gesellschaftlich so relevante Arbeit gute, heute möchte man sagen – sehr viel bessere – Rahmenbedingungen. Dazu gehören Verlässlichkeit und Planbarkeit, wenn man so will das Gegenteil dessen, was die Bundesregierung, insbesondere das Bauministerium unter Klara Geywitz, mit

einem hohen Maß an Aktionismus praktiziert. Immobilien vertragen sich nun einmal nicht mit sporadischen Aktivitäten.

Ja, Verbandsarbeit ist oft Sisyphusarbeit, aber anders als in der griechischen Sage, ist sie nicht vergeblich. Und der Felsbrocken, der den Berg hinauf gerollt werden muss, rollt nicht ohne Spuren zu hinterlassen, ohne Ergebnisse zu zeigen, wieder hinunter. Wir stemmen uns gegen Fehlentwicklungen. Das tun wir aus der Überzeugung heraus, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist und ein Grundrecht sein sollte. Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist essentiell, ist existenziell. Es ist (fast) so wichtig wie Nahrung zu haben. Wir reden nicht über Luxus, wir reden über eine gute, sichere, sozial verträgliche Wohnsituation. Für alle Menschen.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft vereinen hauptsächlich das Gros der Genossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen, die rund 30 Prozent der Mietwohnungen der Republik bewirtschaften. Sie leisten einen unverzichtbaren Beitrag dafür, dass bezahlbares Wohnen das bleibt, was es ist – bezahlbar. Unter den aktuellen politischen wie gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist dies eine gleichermaßen verantwortungs- wie mühevollen Arbeit, der sich die Verbände mit großem Engagement widmen. Sie sind Interessenvertreter ihrer Mitgliedsunternehmen – mit Erfolg.

Um den Erfolg bewerten zu können, braucht es die Einordnung in den Gesamtkontext, der von verschiedenen Faktoren determiniert ist. Hierbei tun sich teilweise große Gegensätze auf.

In den sieben größten Städten liegt die Leerstandsquote unter einem Prozent. Innerhalb von nur sechs Monaten stiegen die Angebotsmieten um 8,2 Prozent (im Durchschnitt). In Berlin zum Beispiel sind die Mieten im Laufe des vergangenen Jahres um 21,4, im Laufe der letzten fünf Jahre um 61 Prozent gestiegen. In München liegen die durchschnittlichen Mieten bei 22,50 Euro je Quadratmeter und Monat. Sieht man einmal vom ehemaligen Ostberlin und von Leipzig ab, scheint das Problem eines der alten Bundesländer zu sein.

Dem konträr gegenüber stehen im ländlichen Raum Wohnungen leer. Hier sind wieder Leerstandsquoten im zweistelligen Bereich zu verzeichnen. Für Thüringen heißt das, dass außer in Erfurt, Jena und Weimar der Wohnungsmarkt entspannt ist, Kapazitäten ungenutzt bleiben. Doch diese Kapazitäten bedürfen des genaueren Hinschauens. So sind viele der leerstehenden Wohnung nicht in einem markt- bzw. vermietungsfähigen Zustand. Sie müssen modernisiert, teils saniert werden. Und einmal mehr schließt sich der Kreis zu den hohen Bau- und Energiekosten.

Kraftvoll und nachhaltig Sanierungen angehen

Die zweite Sanierungswelle nach der politischen Wende im Osten muss Fahrt aufnehmen, sie muss kraftvoll angegangen werden und nachhaltig wirken. Letzteres ist mit Blick auf Klimaneutralität von keinem Wohnungsunternehmen zu leisten, wenn nicht gefördert wird. So unerlässlich die Investitionen in die bestehenden Gebäude sind, darf jedoch der Neubau nicht außer Acht gelassen werden, damit auch die nächsten Generationen noch gut wohnen können.

Der gelegentliche Blick auf in der Vergangenheit erprobte und bewährte Methoden zur Linderung von Wohnungsnot oder zum Abbau von Sanierungsstaus offeriert probate Mittel. Wie kann man mit einem gesunden Einsatz finanzieller Mittel guten Wohnraum schaffen? Modulares, serielles Bauen unter modernen Gesichtspunkten ist eine dieser Optionen.

Auch die Rückbesinnung auf bodenständige Bauweisen, befreit von allzu weitreichenden, mitunter realitätsfernen, weil nicht realisierbaren Auflagen, würde der Schaffung von Wohnraum Auftrieb geben.

Die unterschiedlichen Problemlagen – angespannter Wohnungsmarkt in den Ballungszonen

– Leerstände im ländlichen Raum – verlangen nach unterschiedlichen Lösungsansätzen, zwei Felder mit vielen nachgeordneten Herausforderungen also gilt es zu beackern.

Förderprogramme als Ergebnis der Arbeit zur Interessenvertretung

Die Verbände haben in den letzten Monaten einiges erreicht. Mit der Verabschiedung des Bundeshaushaltes wurden auch für das Resort Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 6,7 Milliarden bewilligt. Hinzu kommen sog. Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 5,5 Milliarden Euro. Letztere ermöglichen einen Vorgriff auf künftige Haushaltsjahre durch die Verwaltung.

Neue Förderprogramme wurden aufgelegt. „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, Wohngebäude mit kleinen bis mittleren Einheiten“ wird mit einer Milliarde Euro zusätzlich ausgestattet – 10 Millionen Euro in diesem Jahr, die weiteren Beträge sind eben jene Verpflichtungsermächtigungen (bis 2034).

Wir halten den Dialog aufrecht und widmen uns aus tiefster Überzeugung von der Wichtigkeit unserer Kernziele dieser Herkulesaufgabe – oder Sisyphusarbeit. Wir bleiben dran!

Die soziale Wohnraumförderung soll helfen, Haushalte mit geringen wie mittleren Einkommen angemessen mit Wohnraum zu versorgen, mit einem Gesamtvolumen von 18,15 Milliarden Euro bis 2027.

„Jung kauft alt“ fördert mit 350 Millionen Euro die Sanierung von Altbauten. Die Fördermittel aus den Programmen „Klimafreundlicher Neubau“, „Junges Wohnen“, „Sozialer Wohnungsbau“ und andere mehr sind ebenfalls Teil des verabschiedeten Haushaltes.

Die bereitgestellten Fördermittel sind wichtige Schritte, reichen aber bei Weitem nicht aus. Eine deutliche Verschlinkung des bürokratischen Aufwandes ist unerlässlich. Nicht zuletzt die ausufernde Antragstellung auf Förderung verhinderte deren Nutzung und damit die Bauvorhaben. Rückblickend betrachtet, konnte die Förderpolitik bislang nicht befriedigen.

Die Kostentreiber Heizung und Energie verursachen nahezu flächendeckend Preiserhöhun-

gen, die letztlich jedes Unternehmen, jeden privaten Haushalt ereilen. Dass die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer (bis Ende Februar diesen Jahres) auf Gas auch auf die größtenteils gasbasierte Erzeugung von Fernwärme ausgedehnt wurde, ist der Intervention der Verbände bei den politischen Entscheidern geschuldet.

Mit der Landespolitik im konstruktiven Austausch

Wichtig ist mir zu betonen, dass die Landespolitik die Wichtigkeit der vielschichtigen Thematik sozialen und bezahlbaren Wohnraumes schnell erfasst und in eine gute Zusammenarbeit mit unseren Verbänden überführt hat. Das ist gelebte Praxis in unserem Freistaat. Gemeinsam mit Ministern und Staatssekretären versuchen wir, die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zeitgemäß zu gestalten, angepasst auf die aktuellen Gegebenheiten. Sie bilden die Voraussetzung dafür, dass in Wohnungen nachhaltig investiert werden kann.

Die Verbände und ihre Mitgliedsunternehmen stellen fundiertes Wissen, hohe Fachkompetenz, gesicherte, belastbare Zahlenwerke und umfassende Erfahrungen der Politik für deren Entscheidungen zur Verfügung. Das Thema soziales und bezahlbares Wohnen in seiner Komplexität und seinen mannigfaltigen Auswirkungen auf nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche braucht uneingeschränkte Aufmerksamkeit. Der organisierten Wohnungswirtschaft muss Gehör und Vertrauen geschenkt werden. Der Tragweite der Aufgabe, eine breite Bevölkerungsschicht mit gutem Wohnraum zu versorgen, ist Rechnung zu tragen. Das erfordert auch den respektvollen Umgang der Politik mit uns als Vertretern der Unternehmen und Verbände auf Augenhöhe.

Wir halten den Dialog aufrecht und widmen uns aus tiefster Überzeugung von der Wichtigkeit unserer Kernziele dieser Herkulesaufgabe – oder Sisyphusarbeit. Wir bleiben dran!



THÜRINGEN WELTOFFEN

Initiative wird vom vtw unterstützt

Der vtw hat sich neben zahlreichen anderen Organisationen und Privatpersonen der Initiative angeschlossen und unterstützt den Wunsch nach einem Land, in dem Menschen in ihrer Verschiedenheit akzeptiert und willkommen sind. Wir wünschen uns einen friedlichen und respektvollen Umgang miteinander. Vorurteile, Ausgrenzung und Hass haben in einem weltoffenen und vielfältigen Thüringen keinen Platz. Mehr Informationen finden Sie auf <https://thuringen-weltoffen.de/>

Auftaktveranstaltung im Januar im Rathaus Jena

Mit Pressekonferenz, Podiumsgespräch und Vernetzungstreffen fand am 25. Januar die Auftaktveranstaltung zur Initiative in Jena statt.

Unterstützen auch Sie Weltoffenes Thüringen unter www.thuringen-weltoffen.de

Rebecca Brady



In Sorge um die Demokratie in unserem Land engagieren sich in Weltoffenes Thüringen Organisationen und Menschen aus dem gesamten Freistaat:

- Wir treten ein für ein weltoffenes und vielfältiges Thüringen.
- Wir stehen ein für die Achtung der Menschenwürde und der unteilbaren Menschenrechte – dies auch mit Blick auf die historische Verantwortung Deutschlands, insbesondere für die Verbrechen zur Zeit des Nationalsozialismus.
- Wir setzen uns ein für plurale Demokratie und Rechtsstaatlichkeit – auch als Lehre aus den Erfahrungen zweier unterschiedlicher Diktaturen in Deutschland.
- Wir möchten ein Land, in dem Menschen in ihrer Verschiedenheit akzeptiert und willkommen sind.
- Wir wünschen uns einen friedlichen und respektvollen Umgang miteinander. Vorurteile, Ausgrenzung und Hass haben in einem weltoffenen und vielfältigen Thüringen keinen Platz.
- Wir treten ein für die Idee der Europäischen Einigung. Sie steht für Frieden, Solidarität und Wohlstand. Davon profitiert Thüringen in besonderem Maße.





Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2023/2024

Die Kurse sind immer wieder für eine Überraschung gut. Die erste Veranstaltung war Anfang September innerhalb von wenigen Tagen ausgebucht und es dauerte nicht sehr lange bis auch die drei weiteren Veranstaltungen ihre Interessenten fanden. Dies zeigt einmal mehr, welchen Stellenwert aktuelle Informationen haben und wie wichtig der Austausch untereinander ist.

Das Programm war traditionell wieder breit gefächert. Verbandsdirektor Frank Emrich ging zunächst auf die immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen, u. a. steigende Zinsen und Preise, ein und stellte die politischen Entwicklungen der vergangenen Monate, die Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen haben werden, dar. Deutlich wurde, dass gerade die Planungssicherheit für die Unternehmen nicht gegeben ist. Anschließend informierte Prüfungsdirektor Michael Kube über relevante

Punkte der vergangenen sowie der anstehenden Prüfungssaison. In diesem Zusammenhang ging er auch auf des Präventionsmanagement und die damit verbundenen Bewertungen der Lage der Unternehmen ein.

Besonders lebhaft wurde der Vortrag „... wenn sich Gesetze ändern, kennen wir die Folgen!“ von Thorsten Rabe, Sachverständiger aus Malchin und vielen bereits aus früheren Veranstaltungen bekannt, aufgenommen. Fragen rund um die aktuelle Gesetzgebung in Sachen Energie und Klimaschutz stehen derzeit ganz oben auf der Agenda. Er zeigte auf, welche Ansätze realistisch sind, um sich den Herausforderungen der Energiewende zu stellen und prägte dabei das Wort von der „politischen Mathematik“.

Die Ressourcen sind begrenzt, dies gilt nicht nur für den Energiesektor, sondern auch individuell. Wie aber ist der Umgang mit den eigenen

Ressourcen? Was raubt persönliche Ressourcen und welche Quellen gibt es zum Auffüllen und Verstärken? Auf diese Fragen ging Annett Rosenblatt von der Rosenblätter Kommunikationsberatung ein. Sie erläuterte auch, welche Dimensionen es zur Pflege der eigenen Ressourcen im Alltag gibt.

Stefanie Radtke, TVD, stellte auf den Kursen die udw.- Unterstützungskasse e. V. – Die Versorgungskasse des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. einem breiteren Publikum vor. Die udw. wurde am 20. November 2002 als segmentierte und kongruent rückgedeckte Gruppenunterstützungskasse gegründet. Sie ist eine freie und unabhängige Versorgungseinrichtung.

Die Entstehung des Praxisleitfadens Markenführung und Markenkommunikation für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von der Idee im Fachausschuss Kommunikation/Marketing im Dezember 2019 bis zur fertigen Publikation im Frühjahr 2023 zeigte Rebecca Brady, vtw, auf. Sie ging dabei auch auf die Ergebnisse einer entsprechenden Umfrage zum Thema Marketing unter den Unternehmen des vtw und die Schlussfolgerungen daraus ein.

Natürlich durften auch aktuelle Fragen des Mietrechts und aus dem Bereich Steuern nicht fehlen. Claudia Dithmar, vtw, stellte dabei insbesondere die Änderungen im BGB auf Grundlage des neuen Gebäudeenergiegesetzes ab 1. Januar 2024, die Modernisierungsmieterhöhung NEU (§555b Nr.1a, §559 e BGB) wegen energetischer Sanierung (Einbau einer Heizungsanlage mit 65% erneuerbaren Energien nach §71 GEG) und weitere allgemeine Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach Modernisierung dar.

Iris Richardt



Annett Rosenblatt



Thorsten Rabe

Nach den Kursen ist vor den Kursen. Folgende Termine befinden sich für die nächste Veranstaltungsreihe in der Planung:

- 12./13. Dezember 2024
- 09./10. Januar 2025
- 16./17. Januar 2025
- 23./24. Januar 2025





Austauschen, Vernetzen, Voneinander lernen: Rückblick auf den Workshop mit DigiWoh

Sei es der Wechsel auf ein neues ERP-System oder die Einführung eines Mieter-Portals: Digitalisierung ist vor allem Projektgeschäft. Während klassisches Projektmanagement insbesondere im Bereich der Bau- und Sanierungsvorhaben den Mitarbeitenden in der Wohnungswirtschaft bestens vertraut ist, betreten viele Unternehmen bei der Konzeption von Digitalprojekten weiterhin Neuland.

Gemeinsam mit dem wohnungswirtschaftlichen Kompetenzzentrum Digitalisierung – kurz DigiWoh – war der vtW am 21. November 2023 Gastgeber eines interaktiven Workshop-Formats, das genau hier ansetzt: Durch einen zertifizierten Coach wurde den über 40 Interessenten aus den Fachabteilungen überwiegend regionaler Wohnungsunternehmen ein Modell vorgestellt, wie die Konzeption eines solchen Digitalprojekts von der ersten Zielfindung über die Beteiligung der Mitarbeiter und Mieter bis hin zur konkreten Umsetzung erfolgreich gelingen kann.

Das Modell wurde im Workshop nicht nur theoretisch vorgestellt, sondern direkt im Anschluss praxisnah anhand wohnungswirt-



schaftlicher Anwendungsfälle wie der Planung eines digitalen Rechnungsdurchlaufs oder die Einführung eines digitalen Energiemanagementsystems in Kleingruppen erprobt. Die Teams waren dabei bunt gemischt: Von der großen Wohnungsgesellschaft bis zur kleinen Genossenschaft saßen alle an einem Tisch und diskutierten über die oftmals über-

raschend ähnlichen Herausforderungen im operativen Geschäft.

Als Arbeitsergebnis nahmen die Teilnehmer einen Projektplan für den ausgewählten Anwendungsfall mit in die Unternehmen, in denen dieser dann geschärft und auf die Herausforderungen vor Ort angepasst werden kann. Die Teilnahme am kostenfreien Workshop wurde über den GdW darüber hinaus als Weiterbildungsmaßnahme zertifiziert.

Innovative Formate zum Erfahrungsaustausch und zur Vernetzung wird es auch im Jahr 2024 wieder im DigiWoh geben. Über den vtW ist die Teilnahme an ausgewählten Formaten für die Mitgliedsunternehmen kostenfrei möglich. Über sämtliche geplante Veranstaltungen informiert der wöchentliche DigiWoh-Newsletter, für den Sie sich hier eintragen können:

Timo Wanke
DigiWoh

Newsletteranmeldung





Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft

Teil 3: digitale Mieterakte



Mehrwerte durch die Nutzung von digitalen Archivsystemen entstehen, erfuhren die Teilnehmenden von Susan Dafal, jenawohnen, und Michael Plath, WBG Südharz. Beide Unternehmen arbeiten seit vielen Jahren mit dem ERP-System Aareon Wodis Sigma und nutzen das Modul Archiv Kompakt.

Susan Dafal arbeitet als Leiterin Systembetreuung bei der jenawohnen GmbH und ist seit Anfang 2023 Vorsitzende des vtw-Fachausschusses „mediadigiTal“. jenawohnen hat für den ersten großen Schwung des Einscannens der Mieterakten auf ehemalige Mitarbeitende im Ruhestand und Werkstudenten zugriffen. Im Laufe der Jahre wurden immer mehr Dokumente digitalisiert, Rollen und

Digitalisierung geht nur Schritt für Schritt. Die Veranstaltungsreihe „Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft“ schafft Raum für Erfahrungsaustausch und Vernetzung. In jedem Termin widmen wir uns einem ausgewählten Thema, möchten Impulse geben und zur Diskussion einladen.

Am 30. Januar 2024 fand der erste Termin in diesem Jahr statt, erstmalig hybrid. Die Mehrheit der 40 Teilnehmenden hatte das Angebot genutzt und sich online hinzugeschaltet. Zum Einstieg nahm Tobias Wilsmann, Geschäftsführung IT & Projektmanagement bei DATASEC, die Teilnehmenden mit auf eine Reise zu Digitalisierungstrends und Innovationen. Aufgelockert durch den selbstkreierten KI-Avatar „Wilsby“ wurden viele Digitalisierungsthemen beleuchtet und Denkanstöße gegeben, von der Prozessoptimierung durch KI-gestützte Tools bis hin zu visionären Produktentwicklungen aus dem Silicon Valley.

Interessante Erkenntnisse gab es auch durch die Mentimeter Umfrage, an der sich die Teilnehmenden vor Ort und online sehr aktiv beteiligten. Als TOP 3 Treiber der Digitalisierung wurden Prozessoptimierung/-effizienz und damit Zeitersparnis, ortsunabhängige Ver-

„ Digitalisierungsprojekte sind keine IT-Projekte, sondern Organisationsprojekte. “

Tobias Wilsmann, DATASEC

fügbarekeit von Informationen und die Transparenz genannt. Auf die Frage, ob es eine Digitalisierungsstrategie im Unternehmen gibt, antwortete die Mehrheit mit Nein. Als besonders relevant in der Zukunft werden der digitale Rechnungsworkflow, mobile Services und die Nutzung von Mieterportalen oder -apps für die Kundenkommunikation beurteilt.

Digitalisierungsprojekte sind keine IT-Projekte, sondern Organisationsprojekte. Das ist die wichtigste Erkenntnis des Tages, der sich alle Personen im Unternehmen, Mitarbeitende genauso wie Geschäftsführung, bei der Planung und Umsetzung von Digitalisierungsprojekten bewusst sein sollten. Auch das Mindset aller Beteiligten spielt eine entscheidende Rolle. Die Einstellung muss sich weg von „das geht nicht, weil“ hin zu „erstmal anschauen“ entwickeln.

Wie die digitale Mieterakte im Wohnungsunternehmen eingeführt wurde und welche

Berechtigungen definiert, um bspw. versehentliches Löschen durch Unberechtigte zu vermeiden.

Michael Plath, IT-Administrator bei der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz in Nordhausen, berichtete vom Umstellungsprozess auf das Aareon Archiv in 2016 und die Digitalisierung weiterer Geschäftsprozesse, wie digitaler Posteingang und Rechnungseingang, in den nachfolgenden Jahren. Ein großer Vorteil ist aus seiner Sicht die enge Integration aller archivierten Daten aus verschiedenen Prozessen und Anwendungen.

Beide Fachausschussmitglieder gaben hilfreiche Tipps, worauf bei der Einführung und Nutzung digitaler Archive geachtet werden sollte und bekräftigten, dass ein Arbeiten ohne digitales Archiv nicht mehr vorstellbar ist.

Uta Thiel



Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!

Veranstaltung der Bundesfachstelle Barrierefreiheit (BfB) am 1. Februar in Erfurt

Die erstmalig durchgeführte Veranstaltung „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“ der Bundesfachstelle Barrierefreiheit (BfB) fand am 1. Februar in Erfurt statt. Teilgenommen haben 70 Teilnehmende in der Zentralheize und weitere 230 online. Über 60 % kamen aus Kommunen.

Der erste Themenblock beschäftigte sich mit den Herausforderungen und Zielen, die es zu bewältigen gilt. Hierfür wurden zunächst Beispiele für selbstbestimmte Wohngruppen und Wohnen im Alter aus persönlichen Erfahrungen heraus vorgestellt. Oft sind die Treiber für Projekte nicht die betroffenen Personen, sondern deren Eltern oder Kinder in ihrer Rolle als pflegende Angehörige. In Leipzig gibt es sogar einen Kummerkasten für Suchende von barrierefreiem Wohnraum (www.in-wob.net). Hierbei zeigt sich nicht nur dessen Knappheit, sondern auch eine oft fehlerhafte Definition. Barrierefreie Freianlagen und Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen schaffen noch keine barrierefreien Wohnungen. Ersteres wird mengenmäßig auf 10% beziffert, bis in die Wohneinheit verbleibt laut BfB aber eine verschwindend geringe Anzahl von 1,5.. 2% aller Wohnungen die als barriere reduziert gelten. Dies entspricht nicht den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft, die sich seit 2017 dem Bundesteilhabegesetz

WOHNUNGSSUCHE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN



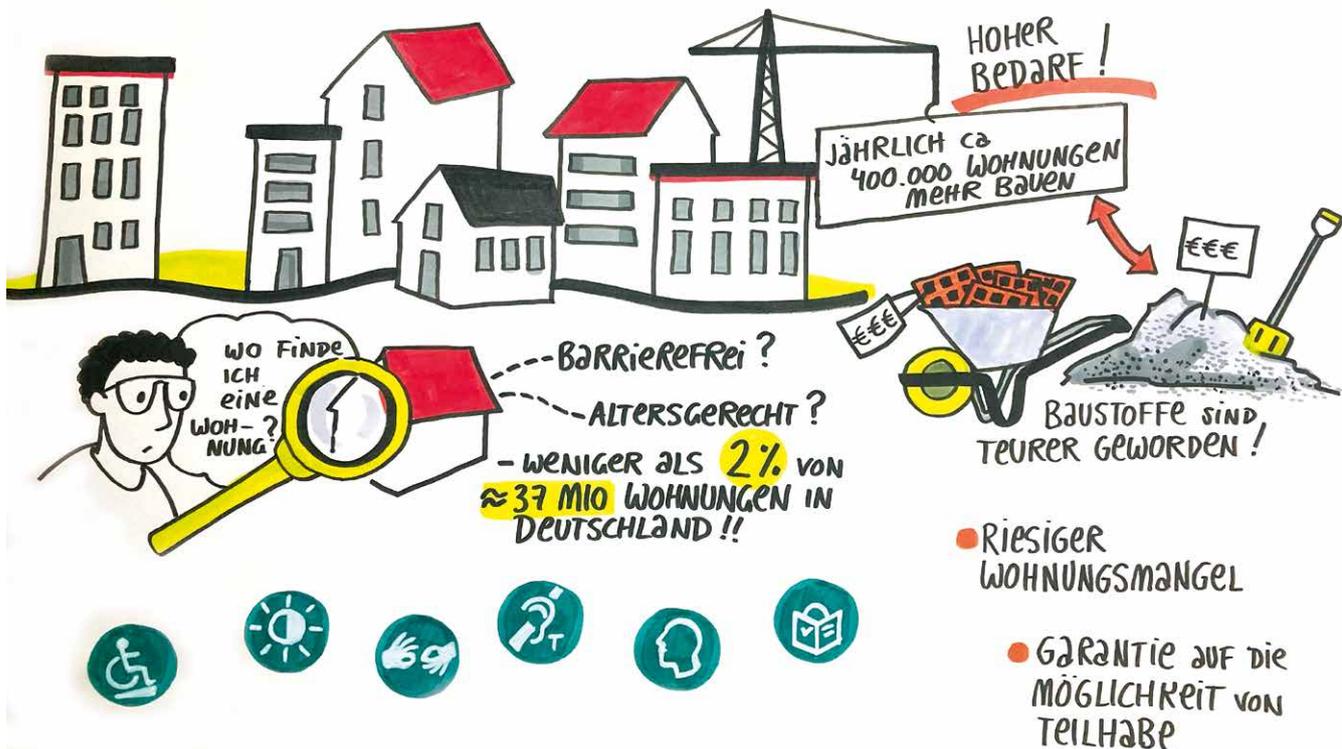
verpflichtet hat. Es besteht ein Bedarf von 2 Mio. neuen barrierefreien Wohnungen bis 2035. Andererseits verbleiben heutzutage rollstuhlgerechte Wohnung oft lange in der Vermietung, da die größeren Flächen von der Klientel oft nicht bezahlbar sind. Der Unterschied zu barrierefreien Wohnungen liegt nur im Bad und den größeren Bewegungs-

räumen, die Wohnraumförderung bildet diesen Flächenmehrbedarf nicht gut ab, da es u.a. trotzdem Abstellflächen bedarf.

Abschließend wurden die Mehrkosten von barrierefreiem Wohnraum diskutiert, diese werden entsprechend verschiedener Studien und zw. 1,6 und 25% angegeben. Dies beach-



HERAUSFORDERUNGEN & ZIELE



• **Riesiger Wohnungsmangel**

• **Garantie auf die Möglichkeit von Teilhabe**

tet aber nur Neubauten und ist bei entsprechend rechtzeitiger Einplanung der DIN-Kriterien vom Planer bis zu den ausführenden Gewerken im unteren Bereich anzusiedeln.

Im zweiten Block ging der Blick hin zu Ideen und Strategien von Kommunen auf der einen Seite und Wohnungsbauunternehmen auf der anderen Seite. Kommunen bzw. deren Verbände haben oft Probleme geeignete Gebäude oder Grundstücke zu finden und können dies bspw. über Konzeptvergaben lösen. In der Regel handelt es sich dann um (Ersatz)Neubauten, die nach den Ansprüchen an rollstuhlgerechten Wohnraum gebaut werden.

Wohnungsunternehmen hingegen beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit dem Bestand und dessen Ertüchtigung. Die Genossenschaft wohnbau bogenständig aus Freiburg hat bereits diverse Projekte im Denkmal mit Nachverdichtung in Massivholzbauweise umgesetzt, die in Kooperation mit den Denkmalämtern und Sozialen Trägern erfolgreich verlaufen sind. Eine vielfältige Mischnutzung wird als Teil des Erfolgskonzeptes der auf das Gemeinwohl spezialisierten Wohnungsbaugenossenschaft angesehen. Die Genossenschaft Kontakt aus Leipzig hat einen WBS 70 in Grünau mittels Sanierung, Umbau und Aufstockung in die Kur genommen. Aus 250 WE sind mit

Grundrissänderungen/-zusammenlegung 198 barrierefreie und 8 rollstuhlgerechte Wohnungen mit schwellenlos erreichbaren vergrößerten Balkonen sowie 3 Gewerbeeinheiten entstanden. Drittes Wohnungsunternehmen war die SAGA Hamburg mit mehreren Projekten zur Lebendigen Nachbarschaft (LeNa), Zielgruppe sind über 60-jährige Bewohner sowie Mieter mit Unterstützungsbedarf.

Im letzten Block der Fachkonferenz wurde ein Podiumsgespräch zu Erkenntnissen und Maßnahmen durchgeführt. Vertreten waren Dr. Antje Berner der Hochschule Wismar als Lehrbeauftragte für barrierefreies Planen und Bauen – leider keine Selbstverständlichkeit an deutschen Architekturstudiengängen; Hans Maier, Verbandsdirektor der bayrischen Wohnungsunternehmen und ihrer finanziellen Zwänge sowie deren begrenztes Mietniveau; Anja Laubrock als Amtsleiterin für Wohnen in Dortmund mit einem Plädoyer für einheitliche Landesbauordnungen sowie Cordula Wiegand als Geschäftsführerin der WO-BAG Saalfeld, die zur Kooperation aller Beteiligten aufrief. Alle waren sich einig, dass die Bestandsentwicklung darüber entscheiden wird, ob die Bedarfe künftig befriedigt werden können. Hierbei braucht man auch Mut für Maße, die nicht perfekt nach DIN sind, eine KfW-Förderung für altersgerechten Umbau und ei-

ne Erhöhung der Quadratmeterobergrenzen in der Wohnraumförderung, um die Flächenkonkurrenz der Nutzungen zu beseitigen.

In Summe war es eine inspirierende Veranstaltung, die die richtigen Schwerpunkte gesetzt hat. Bleibt zu hoffen, dass u.a. durch eine steigende Anzahl von inklusiven Einrichtungen ab dem Kita-Alter bis zu Barrierefreiheit als Pflichtfach an den Hochschulen das Verständnis von Barrierefreiheit gefördert wird und zu einem Umdenken in der Gesellschaft führt. Damit bspw. der Raum für Gehhilfen irgendwann so selbstverständlich sind wie die Nutzung von Sehhilfen.

Die Aufzeichnung der Konferenz finden Sie hier:

➔ <https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/SharedDocs/Kurzmeldungen/DE/video-wohnraum-konferenz-2024.html>



Antje Schmidt



Bundesbauministerin Klara Geywitz und Staatssekretärin Elisabeth Kaiser besuchen Gera

Thüringer Wohnungswirtschaft fordert mehr Zuverlässigkeit & Stabilität

Am 29.02.2024 besuchte Bundesbauministerin Klara Geywitz auf Einladung der parlamentarischen Staatssekretärin Elisabeth Kaiser in ihrer Funktion als Mitglied des Bundestages Gera zum Austausch mit ansässigen Wohnungsunternehmen.

Bei einem internen Mittagessen im Saal des Seniorenwohnparks "Zur alten Schule II" der WBG "Aufbau" Gera eG in der Lusaner Straße 24 wurden die größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Thüringen besprochen. Beherrschendes Thema war die Finanzierbarkeit der Klimaziele.

Klara Geywitz versprach mit der Geraer Staatssekretärin und ihr als Brandenburgerin bessere Zeiten für das Bauwesen in Ostdeutschland, als das in der Vergangenheit der Fall war. „Ideal sanierte Häuser, die sich niemand mehr leisten kann, nutzen niemandem“, konstatierte Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw und ergänzte: „Das rettet auch die soziale Wohnraumförderung nicht. Unter den aktuellen Voraussetzungen ist es unmöglich, die klimapolitischen Ziele und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu vereinen.“ Klara Geywitz stimmte unter Verweis auf die 15 Milliarden Euro, die im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Ge-





Im Anschluss an das Gespräch wurden Objekte der Wohnungsunternehmen in Gera-Lusan beichtigt. Ein WBS 70 direkt am Veranstaltungsort wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen unter Denkmalschutz gestellt. Klara Geywitz äußerte Unverständnis und nannte die Gestaltung der Fassade scherzhaft „Geraer Barock“. Das nächste Ziel waren die am Vortag installierten 50 PV-Anlagen an Mieterbalkonen eines Typengebäudes in der Platanenstraße. Hier handelt es sich um ein Pilotprojekt mit Förderung durch das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (mehr dazu auf S. 38). Nach dem Besuch des Neubaus Weiden carré in der Weidenstraße reisten die Ministerin und ihre Staatssekretärin weiter.

Rebecca Brady

bäude (BEG) zur Verfügung gestellt werden zu und merkte an „Sie haben Recht, wir dürfen den bezahlbaren Gebäudestand nicht mit teuren Sanierungen vernichten.“ Neben den Fördervolumina und deren Zeitplanung wurde auch über die aktuelle Baupreisentwicklung, die notwendige Anpassung der Gesetze im Mietrecht, über die lähmende Unsicherheit der letzten Quartale und über die Transparenz

der Gestaltung von Fernwärmeversorgung gesprochen. Klara Geywitz informierte sich über die Preise und Energieerzeugung der Fernwärmeversorgung in Thüringen und gab zu, dass die Wärmelieferverordnung angepasst werden muss. Die Bundesbauministerin verriet, dass sie nicht an die All-Electric-Strategie glaubt und plädierte zum Ende der Gesprächsrunde für Abwasserwärmesysteme und Geothermie.

v.l.n.r.: Verbandsdirektor Frank Emrich, Vorstand der WBG Aufbau Andreas Schrickler, Staatssekretärin Elisabeth Kaiser, Bundesbauministerin Klara Geywitz – vor den Balkon-PV-Elementen in der Platanenstraße



Tagung Kommunale Wärmeplanung 23. April 2024

Wo(h)? Wi(e)? Wohin?

Am 23. April 2024 findet von 09:00 bis 15:00 Uhr im Dorint Am Goethepark Weimar die vtw-Tagung zur Kommunalen Wärmeplanung statt.

Damit die Wärmewende für Versorger, Vermieter und Mietende gelingen kann, ist eine intensive Absprache erforderlich. Die kommunale Wärmeplanung bietet die Chance, aktuelle Gesetzgebungsprozesse für eine klimaneutrale Wärmeversorgung mit kühlem Kopf und den Verantwortlichen vor Ort zu planen.

Bei der Tagung werden wir über den aktuellen Stand der Gesetzgebung auf Bundes- und Landesebene diskutieren, den AGFW-Praxisleitfaden „Kommunale Wärmeplanung“ vorstellen und zeigen erste Ideen für einen gelungenen Wärmeplanungsprozess, anhand von Praxisbeispielen aus Thüringen. Ralph Grillitsch wird über seine Erfahrungen mit dem Projekt klimaneutraler Plattenbau in der

Stadtrödaer Wohnungsbaugesellschaft berichten.

Außerdem wird es verschiedene Diskussionsforen zur Fernwärmedekarbonisierung, neuen Gasen und Alternativen zu Gasetagenheizungen geben, in denen Sie sich mit anderen Wohnungsunternehmen austauschen und Impulse sammeln können.

Teilnahmegebühr:
280 Euro (inkl. Verpflegung)

Organisatorische Fragen bitte an:
veranstaltung@vtw.de

Inhaltliche Ansprechpartnerin:
Antje Schmidt, Telefon: 0361 34010-223

Nähere Informationen zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie auf der vtw Website.



WohnZukunftstag 2024 des GdW

Seien Sie dabei, wenn wir gemeinsam die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestalten.

26. Juni 2024, 18 Uhr: Housewarming Party

27. Juni 2024, 10 Uhr: WohnZukunftstag

Ort: EUREF-Campus – Das Modellquartier für eine klimaneutrale Stadt

EUREF steht für das „Europäische Energieforum“ und verfolgt die Idee eines Modellquartiers für die klimaneutrale, ressourcenschonende und intelligente Stadt von morgen. Somit war es eine leichte Entscheidung diesen Ort als Location für den WohnZukunftstag 2024 festzulegen.

➔ <https://www.wohnzukunftstag.de/>

Mitglieder- versammlung der MFA

findet am **15. Mai 2024** statt

Bitte merken Sie sich den 15. Mai 2024 für die diesjährige Mitgliederversammlung der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft vor. Sie findet im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft im Ringberg Hotel in Suhl ab 16:00 Uhr statt.

Die Einladung erhalten alle MFA-Mitglieder Anfang April 2024.



Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft Am 15. und 16. Mai im Ringberg Hotel in Suhl

Wir freuen uns darauf, dass der Ministerpräsident Bodo Ramelow am Vormittag des **15. Mai 2024** in Suhl sprechen wird. Im Anschluss daran erwarten wir Spitzenvertreter der im Landtag vertretenen Parteien zu einer hochkarätigen politischen Podiumsdiskussion, an der sich das Publikum aktiv beteiligen kann. Danach wird der Publizist und Journalist Albrecht von Lucke die wichtigsten Punkte der Diskussion in die aktuelle politische Situation in Deutschland und Thüringen einordnen. Am Nachmittag erfolgt die Verleihung des Nachwuchspreises der Thüringer Wohnungswirtschaft sowie die Mitgliederversammlung der Mitteldeutschen Fachakademie e.V. (MFA).



Am **16. Mai 2024** starten wir mit einem Statement des Geschäftsführers des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), Christian Lieberknecht, gefolgt von einem Vortrag über Nachhaltigkeit an der Schnittstelle Wohnungswirtschaft/Bank von Sophie Fisher. Danach erwartet Sie ein Vortrag über rechtliche Impulse zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes von RA Michael Halstenberg. Den Abschluss bildet ein Vortrag über die Arbeitgeberattraktivität und die Bedürfnisse der Generation Z von Prof. Dr. Antje Mörstedt.

Nutzen Sie auch in diesem Jahr wieder unser traditionelles Treffen auf dem Ringberg, um wertvolle Informationen und interessante Anregungen zu erhalten und sich mit Vertretern anderer Wohnungsunternehmen intensiv auszutauschen.

Rebecca Brady



WDZ Sommerfest 2024 – vtw, TVD, Domus und MFA laden wieder ein

Weil es so schön war, findet das Sommerfest in diesem Jahr erneut bei Hans am See am Stausee Hohenfelden statt.

Bitte merken Sie sich bereits den Termin **8. August 2024** vor, die Einladungen folgen demnächst.

8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

am **20. November 2024** im
Dorint Hotel in Erfurt.

4. Treffen der Vorsitzenden von vtw-Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

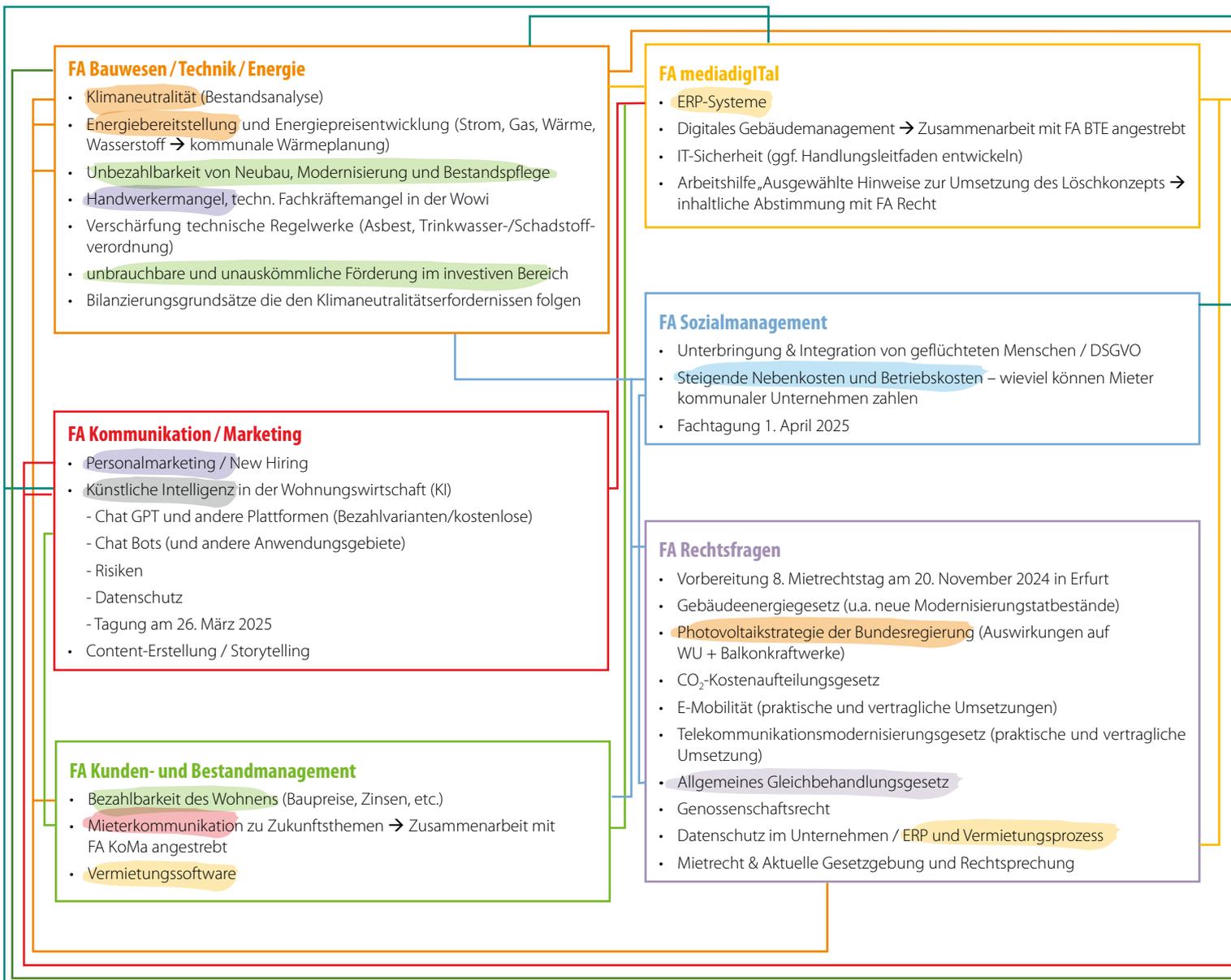
Die 3 wichtigsten Themen 2024: Energiewende, ERP-Systeme, Personal

Inzwischen zum vierten Mal haben sich die Fachausschuss- und Arbeitsgemeinschaft-Vorsitzenden im Dezember getroffen, um sich über die im nächsten Jahr anstehenden Themen auszutauschen und Überschneidungspunkte zu finden.

Herauskristallisiert haben sich drei besonders wichtige Themen, von denen mehrere Fachbereiche betroffen sind.

Thema Nummer eins ist Energie und Wärmewende. Die daraus resultierenden steigenden Nebenkosten und Betriebskosten sind für viele ein wichtiger Punkt, aus unterschiedlichen Perspektiven. Die Vorsitzenden der Fachausschüsse Sozialmanagement sowie Kunden- und Bestandsmanagement fragen sich, wieviel die Mieter in der Lage sind zu zahlen, bevor sie in Schwierigkeiten geraten. Der FA Rechtsfragen beschäftigt sich mit dem Um-

gang mit steigenden Mietschulden, was auch für die Betriebswirtschaft relevant ist. Im Bereich Kommunikation und Kunden- und Bestandsmanagement stellt sich die Frage, wie die Preissteigerungen so kommuniziert werden können, dass zum einen eine Akzeptanz beim Mieter erreicht wird und zum anderen der schwarze Peter nicht bei den Vermietern liegenbleibt. Denn verantwortlich sind politische Entscheidungen, gesellschaftliche Er-



wartungen und schließlich die Preisgestaltungen der Energieversorger. Hier wird sich Unterstützung (z.B. in Form von Guidelines) und eine klare öffentliche Kommunikation von Verbandsseite erbeten.

Für lange Diskussionen innerhalb der Runde sorgte auch das Thema ERP-Systeme. Hier ist der Kern-Markt in Bewegung, was vor allem bei kleineren Wohnungsunternehmen für Unsicherheit sorgt. Der Fachausschuss mediadigitalTal möchte sich um die Aufarbeitung kümmern, welche ERP-Programme genutzt werden, und will Hinweise und Fallstricke zu ERP-Verträgen ausarbeiten. Die Ergebnisse sind von hoher Bedeutung für den FA Bau/Technik/Energie, Kunden- und Bestandsmanagement sowie Betriebswirtschaft/Finanzierung.

Vor allem in den Fachausschüssen Kommunikation/Marketing sowie Berufliche Bildung/

Personalentwicklung/Unternehmensführung verortet ist die Frage nach der Mitarbeitersuche und -bindung. Aber auch in den Bereichen Bauwesen/Technik/Energie und Betriebswirtschaft/Finanzierung stieß dieses Thema auf große Resonanz – allerdings aus einem völlig anderen Blickwinkel: Die Vorsitzenden vermischen eine Beleuchtung der Arbeitgeber-Seite und würden sich wünschen, dass eine Übersicht veröffentlicht wird, welcher Anteil an Unternehmen im vtW tarifgebunden ist und welche Gehalte für die gleiche Arbeit in den Unternehmen durchschnittlich gezahlt werden. Auch der Wunsch nach einer mitteldeutschen Übersicht dazu wurde geäußert.

Im Jahr 2024 findet die Sitzung der Vorsitzenden aller Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften des vtW am 2. Dezember statt.

Rebecca Brady



FA WEG/ Immobilienverwaltung

- WEG Reform 2020 und deren Auswirkungen – Zertifizierung WEG-Verwalter
- Krisen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen+
- E-Mobilität im WEG – wer zuerst kommt, ...
- Balkonkraftwerke – rechtlicher Anspruch und Wirklichkeit
- allgemein Handwerker-mangel und Materialverfügbarkeiten

FA Betriebswirtschaft/ Finanzierung

- Gebäudeenergiegesetz / Kommunale Wärmeplanung
- CO₂-Bilanz / Nachhaltigkeitsberichterstattung (2./3. April 2025: Mitteldeutsche Veranstaltung für Techniker und Betriebswirte)
- ERP-Systeme / Digitalisierung
- Fachkräftemangel / Qualifizierung vorhandener Mitarbeiter + Prozessoptimierung
- Optimierung der Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung
- Wohnraumförderung (bei Bedarf)

AG Kommunale Wohnungsunternehmen

- Gebäudeenergiegesetz / Kommunale Wärmeplanung
- CO₂-Bilanz (Monitoring)
- Nachhaltigkeitsberichterstattung / Taxonomie
- Strategien zur Begrenzung der Bau- bzw. Instandhaltungskosten
- Alternative Finanzierungen
- Digitalisierung / KI

AG Wohnungsgenossenschaften

- Klimaziele? Vorschriften und Gesetze vs. Planungssicherheit
- Bauanforderungen und Baupreise – Wird Wohnen noch bezahlbar bleiben?
- Sozialer Frieden in den Wohngebieten – weiter steigende Migrantenzahlen
- Energetischer Zustand der Gebäude – Beleihungswerte – Bilanzierung
- Digitalisierung und Einsatz von KI / Datenschutz
- Heizkostenabrechnung – CO₂-Bürokratieabbau – was will und was interessiert den Mieter
- Welche Überlebenschance haben Kleinstgenossenschaften bei ständig steigenden Anforderungen in technischer, buchhalterischer und bilanzieller Hinsicht
- Haftung von Vorständen

FA Berufliche Bildung / Personalentwicklung / Unternehmensführung

- Vorsitz-Wechsel: Simone Uhlemann von der WG Carl-Zeiss ist neu ab 2024
- Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft 2024
 - Online-Umfrage zur Mitarbeiterbindung inkl. Handlungsempfehlungen wird auf der Personaltagung vorgestellt und ist ab dann für die Mitgliedsunternehmen des vtW käuflich erwerbbar (Preis richtet sich nach Unternehmensgröße)
 - Personaltagung 25. September 2024
 - „Zukunft der Arbeit“ – personelle Herausforderungen im Wandel

mediadigital

In vorweihnachtlicher Stimmung fand die letzte Sitzung des Jahres am 13. Dezember 2023 in Erfurt statt. Der Fachausschuss unterstützte aktiv die Gestaltung der Veranstaltung „Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft – Teil 3: digitale Mieterakte“, in dem sich zwei FA-Mitglieder bereit erklärten, ihre langjährigen Erfahrungen mit dem digitalen Archiv im Wohnungsunternehmen vorzustellen. Einen Blick zurück auf die Veranstaltung, die am 30. Januar 2024 stattfand, werfen wir auf Seite 11.

Die FA-Mitglieder haben sich auch zu den Fokusthemen 2024 verständigt. Dauerbrenner werden weiterhin die Bewegungen am ERP-Markt sein. Der im Herbst 2023 gegründete Arbeitskreis Wodis Yuneo fokussiert auf die Umstellung von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo und sammelt Erkenntnisse für die Vorbereitungs- und Umstellungsphase, die auf Anfrage an zukünftige Umsteller weitergegeben werden können. Erfahrungsberichte von Yuneo-Neunutzern ergänzen die Zusammenstellung um wertvolle Hinweise.

Die Arbeitsgruppe, die sich mit der Arbeitshilfe „Ausgewählte Hinweise zur Umsetzung des Löschkonzepts“ beschäftigt hat, hat den aktuellen Arbeitsstand vorgetragen. Die Finalisierung und Veröffentlichung des Dokuments ist im Frühjahr 2024 geplant. Der Fachausschuss hat das Thema „technisches Bestandsdatenmanagement“ für 2024 als weiteres Fokusthema herausgearbeitet. Die inhaltliche Annäherung erfolgt im ersten Halbjahr 2024 durch eine kleine Arbeitsgruppe.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
am 21. März 2024 und
29. Mai 2024 in Erfurt



Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften



Berufliche Bildung, Personalentwicklung, Unternehmensführung

Am 7. November trafen sich die Mitglieder des Fachausschusses zum letzten Mal im Jahr 2023. Zu Beginn der Sitzung berichtete Laura Schreff-Kolbe von der Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG in ihrem praxisnahen Impulsvortrag „Social Media Recruiting“, wie die Genossenschaft in sozialen Medien aktiv ist und wie sie darüber neue Mitarbeitende gewinnt. Sie stellte die Vorteile von Social Media Recruiting für Unternehmen vor, zeigte was Wohnungsunternehmen benötigen, um Social Media Recruiting zu betreiben und gab Praxistipps. Laut Frau Schreff-Kolbes Erfahrungen ist die Art des Recruitings kostensparend und sehr zielgruppengenau. Kleinere Unternehmen, die sich keinen Mitarbeiter oder keine Mitarbeiterin für den Marketingbereich leisten können, können Agenturen beauftragen. Wichtig ist ein detailliertes Briefing. Unternehmen können außerdem auch ohne eigenes Profil auf Social Media Plattformen das Social Media Recruiting betreiben, indem sie beispielsweise Videobeiträge schalten. Die Fachausschussmitglieder bedankten sich bei Laura Schreff-Kolbe für den interessanten Vortrag und die neuen Impulse.

Im weiteren Verlauf der Sitzung stellt Claudia Vollmann das MFA-Bildungsprogramm für das 1. Halbjahr 2024 vor und der Fachausschuss plante, die für den 25. September 2024 terminierte, Personaltagung des vtw.

Ein weiteres Sitzungsthema war die Sammlung der Fachausschuss-Themen 2024:

- „Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“,
- Fragebogen Mitarbeiterbindung,
- Personaltagung 25. September 2024,
- Jahresthema 2023 „Zukunft der Arbeit“.

Tina Roetsch gab den Fachausschussvorsitz zum 31. Dezember 2023 ab und wird weiterhin Mitglied im Fachausschuss bleiben. Sie übergab den Staffeltab ab 1. Januar 2024 an Simone Uhlemann, Abteilungsleiterin Zentrale Dienste bei der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG.

Claudia Vollmann

Nächste Treffen
am 19. März 2024 und
4. Juni 2024 in Erfurt





Bauwesen/Technik/Energie

Zum Jahresabschluss kam der Fachausschuss der Techniker am 13. Dezember 2023 im WZD zusammen. Die umfassenden Forderungen der Politik an energetische Sanierungen spiegeln sich beispielhaft in den Vorgaben eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) wider. Ein solcher muss aufgestellt werden, um die BEG-Maximalförderung zu erhalten. Anlass ist idR eine „Sowieso“-Maßnahme, die an der Gebäudehülle oder der Heizung notwendig wird. Adrian Leimke von anelto Energiekonzepte hat einen solchen iSFP umfassend vorgestellt, der in Saalfeld im Zuge statischer Probleme der Bestandsbalkone (Wärmebrücken!) beauftragt wurde. Um die höhere Förderung zu erzielen, werden höhere Anforderungen gestellt als im aktuellen Gebäudeenergiegesetz gefordert sind. Diese Mehrkosten sollen dementsprechend ausgeglichen werden, es entsteht trotz Förderung keine Wirtschaftlichkeit aller vorgeschlagenen Maßnahmen. Die für die Variantenuntersuchung verwendete Software ist eines von 9 Programmen das hierfür von der bafa zugelassen wurde. Die Schritte ergeben sich am bafa-Merkblatt „Energieberatung für Wohngebäude“. Im Vortrag wurden Fenster, Haustüren und Dämmungen erläutert, wobei eine Produktneutralität zu wahren ist und allein der U-Wert für eine spätere Umsetzung maßgeblich ist. Weiterhin wurden Maßnahmen an den Heizungsventilen, ein hydraulischer Abgleich sowie ein Kesseltausch vorgedacht. Der Fahrplan ist 15 Jahre gültig, die prognostizierten Kosten können aber nur einen Ist-Stand abbilden, die eingesparte Energie wird in kWh angegeben. Für die Ausführungsplanung muss ein Gleichwertigkeitsnachweis erbracht werden. Der Fachausschuss kritisiert die Tatsache, dass Passivhäuser bei falschem Nutzerverhalten den gleichen Energieverbrauch aufweisen wie der durchschnittliche sanierte Gebäudebestand. In diesem Zusammenhang erschließt sich nicht, warum man über den GEG-Standard hinaus bauen sollte. Die Maßnahmen des Fahrplans in Bezug auf das erzielbare Mietniveau können idR nicht wirtschaftlich sein. Allerdings kann ein iSFP für alle typische Bautypen im Bestand erstellt und von dieser Maximalforderung in wirtschaftlich umsetzbare Maßnahmen für die Unternehmenskonzepte transformiert werden.

Weitere Themen waren Investitionspläne für Bestand und Neubau, Cybersicherheit von technischen Anlagen, gesetzliche Aktivitäten von der Bauministerkonferenz und zu Schadstoffen sowie ein Sanierungsbeispiel mittels Radonpumpe.

Nächste Treffen
am 13. März 2024 in Erfurt und
5. Juni 2024 in Mühlhausen



Antje Schmidt

Rechtsfragen

Am 6. Dezember 2023 fand in Erfurt die Beratung des Fachausschusses Rechtsfragen statt.

Zunächst werteten die Teilnehmer den 7. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft aus. Der 7. Mietrechtstag in Ichtershausen wurde als sehr positiv bewertet. Alle Referenten haben gut vorgetragen und wichtige praktische Inhalte für den Vermietungsprozess und die Betreuung der Mieter übermittelt. Die Räumlichkeiten in Ichtershausen wurden auch als positiv bewertet.

Die Mitglieder des Fachausschusses tauschten sich zu möglichen Themen für den 8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft aus. Dieser findet am 20. November 2024 im Dorint Hotel in Erfurt statt.

Des Weiteren diskutierten die Teilnehmer über diverse aktuelle Rechtsthemen, wie den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz im Betriebskostenrecht, Minderungsrechte bei Bettwanzenbefall in der Wohnung, stellen Container auf dem Gehweg eine Sondernutzung dar. Frau Biereigel stellte aktuelle BGH-Urteile zum Thema Modernisierungsmieterhöhung und Anrechnungspflicht von Drittmitteln und den Inhalt des Ankündigungsschreiben vor.

Frau Dithmar berichtete über die vielfältigen Themen der zweitägigen Fachausschusssitzung Rechtsfragen des GdW in Berlin. Dort ging es um das Eckpunktepapier Genossenschaftsrecht, ein AGG-Grundlagenpapier und die Bedeutung für den Vermietungsprozess, das neue GEG (Gebäudeenergiegesetz), aktuelle Neuerungen im Datenschutz im Wohnungsunternehmen, das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz und Vieles mehr. Großen Anklang findet immer der Austausch zu praktischen Fällen aus den Unternehmen.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
am 5. März 2024
in Erfurt





Kunden- und Bestandsmanagement

Am 6. Dezember 2023 kamen die Fachausschussmitglieder zur letzten Sitzung des Jahres zusammen. Das Thema Selbstabrechnung gewinnt an Interesse im Fachausschuss und im Verbandsgebiet. Eine kleine Arbeitsgruppe will sich mit dem Thema in 2024 beschäftigen. Interessierte Wohnungsunternehmen, welche auf Selbstabrechnung umstellen wollen oder von eigenen Erfahrungen berichten können, können sich gern an die verantwortliche Referentin im vtw, Uta Thiel, wenden.

Für 2024 hat sich der Fachausschuss weiterhin vorgenommen, einen Überblick über die bekannten Vermietungssoftwareangebote zu erarbeiten und die Erfahrungen zu den eingesetzten Softwareprodukten der Fachausschussmitglieder auszuwerten.

Die Mieterkommunikation zu Zukunftsthemen ist das dritte Schwerpunktthema für 2024. Ziel ist, eine Arbeits- bzw. Kommunikationshilfe zu entwickeln, um die vtw-Mitgliedsunternehmen bei schwierig zu kommunizierenden Themen bspw. bei bevorstehenden Sanierungs- und Bauvorhaben in der Mieterkommunikation zu unterstützen.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
am 17. April 2024
in Jena



Sozialmanagement

Beim Treffen am **5. Dezember 2023** diskutierten die Teilnehmer des Fachausschusses über Mieter, die in Haft gehen und aus der Haft kommen, gesprochen. Wenn Menschen in Haft gehen, haben sie keine Zeit, ihre Wohnung zu kündigen, es laufen hohe Mitschulden auf. Nach dem Strafvollzug haben sie dann Probleme, eine Wohnung zu finden, weil sie ohne finanzielle Mittel entlassen werden und erst wenige Tage vor ihrer Entlassung die Information bekommen, dass sie entlassen werden, was eine Wohnungsbesichtigung unmöglich macht. Danach sind die Menschen zudem sehr schnell auf sich allein gestellt, obwohl sie eine engmaschige Betreuung bräuchten, um ihr Leben wieder in den Griff zu bekommen. Häufig gibt es Probleme mit vertragswidrigem Verhalten. Wohnungsunternehmen haben hier auch eine Verantwortung gegenüber den Mietern, die dort bereits wohnen und müssen darauf achten, nicht in eine Schieflage zu geraten, durch auflaufende Mietschulden, bei Wiederinhaftung. Ein weiteres Thema war die Hilfe bei der Verarbeitung psychisch anspruchsvoller Situationen im Bereich Sozialmanagement. In den größeren Wohnungsunternehmen gibt es Supervision, in den kleineren Unternehmen häufig keine Unterstützung. Eine psychische Gefährdungsbeurteilung ist aber seit einiger Zeit Pflicht in den Unternehmen und sollte auch eingefordert werden. Als Folge der Kommunalen Wärmeplanung erwartet der Fachausschuss eine Zunahme von Konflikten, weil vor allem Normal- und Geringverdiener im Gegensatz zu Sozialhilfeempfängern den finanziellen Druck spüren werden. Wenn dann nach den Landtagswahlen 2024 noch Kürzungen im Sozialbereich dazu kommen, wird es schwierig.

Beim Fachausschuss-Treffen am **28. Februar 2024** wurde über ThiNKA-Projekte gesprochen. Viele Unternehmen haben positive Erfahrungen gemacht. Neu ist, dass jetzt auch Wohnungsunternehmen Träger von solchen sein können, sofern das Angebot offen für alle Mieter des Quartiers ist. Die Präsentation mit Kontaktdaten kann bei Rebecca Brady angefragt werden. Erfahrungen mit Mieterapps aus Sicht Beschwerdemanagement / Sozialmanagement sind im Fachausschuss noch übersichtlich, nur 3 Unternehmen haben eine App oder ein Mieterportal. Gerade die Arbeit im Bereich Sozialmanagement wird dadurch eher erschwert, weil die Plattformen für Spam genutzt werden und nur ein Bruchteil der gesamten Anfragen über diesen zusätzlichen Kanal erfolgt, dieser aber trotzdem gepflegt werden muss. Die Teilnehmer sind sich allerdings einig, dass es ein Kommunikationsmittel der Zukunft ist. Frank Ruder berichtete vom Treffen am 22. Februar und Eckpunkten aus dem Thüringer Strategiepapier Wohnungslosigkeit. Insbesondere die rechtlichen Eckdaten zur Vermeidung der Wohnungslosigkeit könnten Wohnungsunternehmen bei der Argumentation helfen. Es erfolgte eine Diskussion über die Möglichkeiten, Wohnungslose zu reintegrieren. Es wurde eine Arbeitsgruppe für die Planung der Fachtagung am 1. April 2025 gegründet, im nächsten Schritt werden Themen gesammelt.

Nächstes Treffen
am 5. Juni
in Jena



WEG

Begrüßung und Vorstellung von wohndienstjena GmbH

Am 7. Februar 2024 fand auf Einladung von Manuela Dröschler die Sitzung des Fachausschusses WEG in der Geschäftsstelle der wohndienstjena GmbH statt. Es folgte auch eine Besichtigung des Smarten Quartiers und einzelner Servicewohnungen. Manuela Dröschler begrüßte die Teilnehmer und stellte mit einer kleinen Präsentation die wohndienstjena GmbH vor. Sie ist eine 100%ige Tochter von jenawohnen GmbH. Es gibt zwei Bereiche. Der eine hat zum Schwerpunkt die Wohnungseigentumsverwaltung und die Fremdverwaltung und wird von Frau Dröschler geleitet. Der zweite Bereich ist der Servicebereich, der Hausmeister und auch Reinigungskräfte beschäftigt und die Servicewohnungen betreut.



Beratung des Fachausschusses WEG am 7. Februar 2024 in der Geschäftsstelle der wohndienstjena GmbH v.l.n.r. Manuela Dröschler, Rene Luther, Mirko Anczok, Michael Gräf, Mike Arnold

WEG konkret am 14./15. März 2024 im Dorotheenhof in Weimar

Die Teilnehmer besprachen den Einladungstext und den Ablaufplan für WEG-konkret und segneten diesen ab. WEG-konkret findet in diesem Jahr am 14./15. März 2024 im Dorotheenhof in Weimar statt. Es wird auch diesmal eine interessante Veranstaltung für alle WEG-Verwalter unserer Mitgliedsunternehmen. Es werden die wichtigsten aktuellen Themen aus Rechtsprechung und Gesetzgebung behandelt. Auch diesmal ist im Ablauf eine Stunde vorgesehen zum Erfahrungsaustausch und der Darstellung von Fällen aus der Praxis. Diese „freie“ Stunde zur Diskussion hat sich bei der letzten Veranstaltung sehr bewährt. Einzelne Mitglieder des Fachausschusses werden den ersten Aufschlag machen und über Fälle aus der Praxis berichten.

Die richtige Software für die WEG-Verwaltung

Manuela Dröschler regte eine Diskussion an zur Frage der richtigen Software für die WEG-Verwaltung. Es wird über Wodis Sigma und die

Umstellung auf Wodis Yuneo diskutiert. Wodis Yuneo sei nicht geeignet, genauso auch Wodis Sigma. Beide seien viel zu umfangreich für WEG-Verwaltungen. Glücklicherweise gäbe es keine Umstellungspflicht für diejenigen, die über Wodis Sigma verfügen. Es wird gesprochen über andere Anbieter, wie Hausperfekt, Domus, Dr. Klein Wowi digital usw. Die Diskussion sollte auch bei WEG-konkret fortgesetzt werden.

Die Teilnehmer tauschen sich rege zu weiteren aktuellen Themen aus der Praxis aus, wie E-Mobilität, Balkonkraftwerke.

Besichtigung von Servicewohnungen im Smarten Quartier

Die Teilnehmer des Fachausschusses besichtigen mit Manuela Dröschler zwei Servicewohnungen im Smarten Quartier in Lobeda. Das sind komplett möblierte Wohneinheiten, die über eine Küche sowie ein Wohn- und Schlafbereich verfügen. Sie bieten Gästen eine Kombination aus „Wohnung auf Zeit“ und möglichen Serviceangeboten. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen dienen neu-

en Einwohnern der Stadt Jena, Angehörigen von Patienten der Uniklinik Jena und sonstigen Gästen der Stadt zur Kurzzeitmiete. Die Wohnungen können bis zu sechs Monate angemietet werden. Die Wohnungen sind mit Smart-Home-Komponenten ausgestattet. Die smarte Heizungssteuerung unterstützt Energie zu sparen. Im Smarten Quartier gibt es Waschmaschinen und Trockner, die mit einer App gesteuert werden können. Es soll noch ein Telemedizinraum zur Verfügung gestellt werden. Es stehen für die Bewohner Paketboxen zur Verfügung, für die wahlweise das Smartphone oder ein Zugangscode der Schlüssel ist. Das Smarte Quartier zeigt schon heute, wie das Wohnen von morgen aussehen könnte.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
am 12. Juni 2024





BVerfG zur Umwidmung von Corona-Hilfen in den Klima- und Transformationsfonds. Dies führte dazu, dass Politiker scheinbar ihre gemachten Versprechen zurückzogen. Die Auswirkungen der Haushaltssperre ließen sich nur schwer abschätzen. Erörtert wurde ebenfalls der aktuelle Sachstand in Bezug auf das ERP-System Yuneo. Erste Unternehmen führten bzw. führen dieses ein. Eingeschätzt wurde, dass dieses ERP-System logischer als andere bisherige Systeme aufgebaut ist, allerdings auch deutlich teurer wird.

An die Beratung schloss sich ein Rundgang in der Innenstadt von Schmalkalden zu besonderen Objekten der Wohnungsbau GmbH, wie dem Lutherloft, der Mikwe Hoffnung 38 und der Weidebrunner Gasse, dem Fachwerk-Erlebnishaus, 1369 als Doppelhaus in Ständerbauweise errichtet und damit eines der ältesten Häuser in Thüringen, an. Die Teilnehmer dankten Stefan Barwinek und Uwe Eberlein für die Einladung nach Schmalkalden, die überaus interessanten Ausführungen und den abwechslungsreichen und sehr interessanten Rundgang.

Iris Richardt

**Nächstes Treffen
am 10. April 2024
in Erfurt**



Kommunale Wohnungsunternehmen

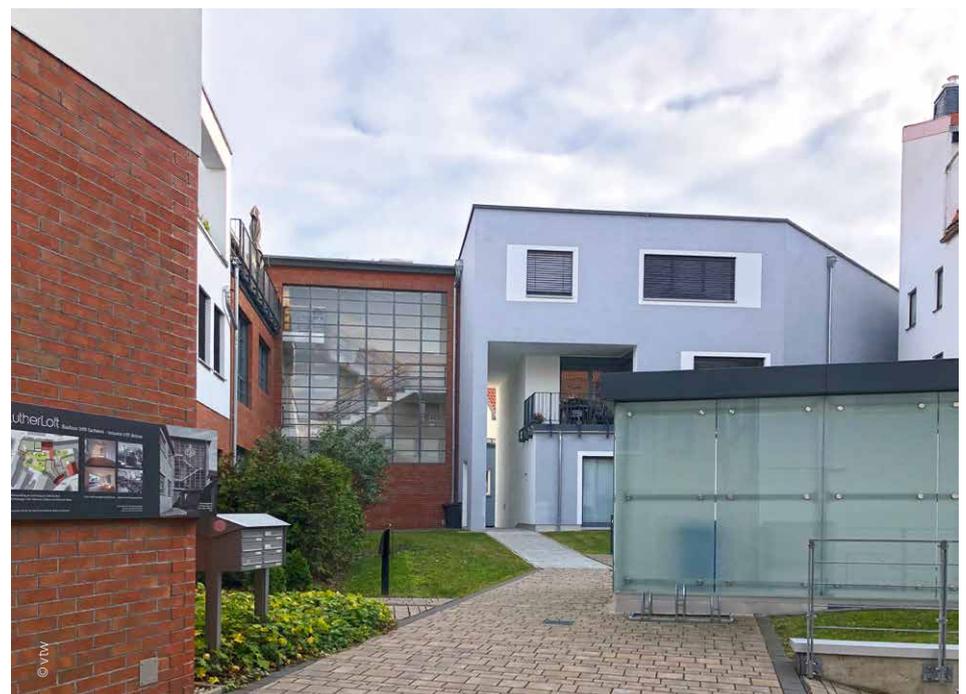
Einer Einladung von Stefan Barwinek, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden, folgend, trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft am 22. November 2023 in der neuen Geschäftsstelle des Unternehmens in der Alten Post, Hinter der Stadt 4 in Schmalkalden. Die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes durch die Wohnungsbau GmbH war erst kurz davor abgeschlossen worden. Inzwischen hat die Gesellschaft einen der Denkmalschutzpreise des Kreises Schmalkalden-Meiningen 2023 für die Sanierung der Alten Post erhalten.

logischen Grabungen eine Mikwe entdeckt. 2016 erfolgte der Beschluss, die Mikwe zu erhalten. Dies machte nicht nur umfangreiche statische und bautechnische Umplanungen erforderlich, sondern verursachte zusätzliche Kosten von 2 Millionen Euro, die in großen Teilen durch Städtebaufördermittel und Spenden abgedeckt werden konnten.

Breiten Raum nahm in der Beratung auch das Thema Energie ein, insbesondere das Urteil des

Im Mittelpunkt der Beratung standen die Entwicklung der Gesellschaft, die realisierten und geplanten Projekte sowie der Austausch darüber. Nach der Wende stieg der Leerstand wie in vielen anderen Städten auch. Durch Rückbau, Zuzug von Migranten und Studenten der Hochschule konnte er verringert werden. Gleichzeitig stiegen dadurch die Fluktuation und in diesem Zusammenhang die Instandhaltungskosten.

Ein besonderes Projekt der Gesellschaft war das Lutherloft. Dieses wurde von den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bereits 2015 in der Phase der beginnenden Abrissarbeiten beabsichtigt. Es sollten 12 Wohnungen und eine Tiefgarage entstehen. Im Zuge des Abrisses wurde im Herbst 2015 in einem Gewölbekeller des Grundstückes Hoffnung 38 bei archäo-



Präsenz als Arbeitgeber

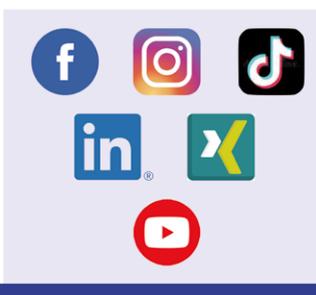
Soziale Medien



der Millennials fanden ihren letzten Job über eins der vielen sozialen Netzwerke



der Arbeitnehmerinnen folgen einem Unternehmen auf Social Media - um bzgl. Stellenangebote auf dem Laufenden zu bleiben.



Kommunikation und Marketing

In der Sitzung am **20. November 2023** hielt Iris Palme von Enders Marketing einen Vortrag zum Thema „Arbeitgeber im Auge des Jobsuchenden. – Die Wirkung von Personalmarketing und Employer Branding“. Während die einen über Fachkräftemangel klagen, arbeiten andere an ihrem Image als Arbeitgeber. Und während der eine oder andere täglich über seinen Job meckert, wechselt der andere einfach. In diesem Spannungsfeld finden sich viele Chancen für ein erfolgreiches Personalmarketing. Es gibt aber auch eine Menge zu tun,

um die Zeichen der Zeit nicht zu verpassen und am Ende der Verlierer zu sein. Die Präsentation kann bei Interesse bei Rebecca Brady angefragt werden. Für die 2. Fachtagung Marketing & Kommunikation wurde der Termin und die groben Inhalte festgelegt.

Bei dem Treffen am **31. Januar 2024** planten die Mitglieder des Fachausschusses die KI-Konferenz der Thüringer Wohnungswirtschaft am 26. März 2025 inhaltlich. Nach einem Key-Note Vortrag zu den Herausforderungen in der

Zukunft, sollen rechtliche Grundlagen ein Thema sein. Auch Best Practice Beispiele aus Wohnungsunternehmen sollen vorgestellt werden und es wird einen interaktiven Teil geben, bei dem die Teilnehmer der Tagung unter Anleitung von Spezialisten Tools für verschiedene Einsatzbereiche ausprobieren können.

Rebecca Brady

Nächstes Treffen
am 30. Mai 2024
in Erfurt



Berufsbegleitende Aufstiegsfortbildung: Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) bei der MFA

Geprüfte Immobilienfachwirte sind qualifiziert für Aufgaben und Funktionen auf der Ebene des **mittleren Managements** in **Immobilienunternehmen** und in immobilienwirtschaftlichen Organisationseinheiten von Unternehmen anderer Branchen oder in selbstständiger Tätigkeit. Durch ein **umfassendes und vertieftes Verständnis von Kernprozessen der Immobilienwirtschaft** sowie durch umfassende Fertigkeiten können Immobilienfachwirte vielseitige Aufgaben eigenständig und verantwortlich wahrnehmen.

Zielgruppe:

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Makler, Haus- und Immobilienverwaltungen sowie von Banken und Versicherungen, deren Tätigkeitsbereich die Immobilienwirtschaft ist.

Warum die MFA die ideale Wahl ist:

- **Hoher Praxisbezug:** Unsere Dozenten und Dozentinnen verfügen über langjährige Berufserfahrung in den relevanten Fachgebieten.
- **Anerkannter Bildungsabschluss:** Nach 1,5-jähriger Ausbildung und erfolgreicher Prüfung erhalten Sie einen bundesweit anerkannten Bildungsabschluss.
- **Starke Partnerschaft:** Die langjährige Kooperation zwischen IHK und MFA garantiert Qualität.

BEGINN:
09.08.2024

Anmeldungen und Infos
über die Webseite der MFA



Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt
0361/34 010-224 | mfa@vtw.de

www.mfa-erfurt.de

Ansprechpartnerin:
Claudia Vollmann | Claudia.Vollmann@vtw.de



Seminarangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.



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

Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

➤ www.mfa-erfurt.de



Ansprechpartnerin:
Claudia Vollmann
Claudia.Vollmann@vtw.de
Tel.: +49 (0)361 34010224



„Gemeinsam stark: Ein Tag der Anerkennung für Mitglieder und Mitarbeiter“

am 18. September 2024 bei der MFA

Wir danken unseren Mitgliedern für die jahrelange Treue und gute Zusammenarbeit mit einer besonderen Veranstaltung. Am 18. September 2024 haben wir die bekannte Rednerin Nicola Fritze eingeladen, um Sie mit ihrem humorvollen und interaktiven Vortrag „Einfach. Machen!“, aus der Komfortzone zu locken. Nicola Fritze gehört zu Deutschlands Top Speakern und rockt seit mehr als 20 Jahren die Rednerbühne. Sie ist Organisationspsychologin, Podcasterin und Autorin und gilt als eine der auffälligsten Rednerinnen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. 2019 war sie als Rednerin zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft mit ihrem Vortrag „Motiviere Dich selbst – sonst machts ja keiner“.

Freuen Sie sich auf die Interaktive Keynote: „Einfach. Machen!“

Wir wissen, dass wir so manches besser machen könnten. Doch an der Umsetzung unseres Wissens scheitern wir leider immer wieder. Dieser aktivierende Vortrag erklärt, woran das liegt und wie es gelingen kann, Verantwortung zu übernehmen, über den Tellerrand zu schauen, in Bewegung zu kommen und einfach mal zu machen, was gemacht werden kann. Auf Augen zwinkernde Weise wird uns ein Spiegel vorgehalten und wir werden mit Humor zur Selbstreflexion eingeladen. Angereichert mit verblüffenden Experimenten, die unser Denken, Verhalten und unsere Wahrnehmung in Schwung bringen.

Freuen Sie sich auf einen humorvollen und interaktiven Vortrag, der anspricht: Zum Machen und Lachen und auf ein kulinarisches Mittagsbuffet mit viel Zeit zum Netzwerken.

ANMELDESCHLUSS: 20. Juni 2024

ZIELGRUPPE: Mitarbeitende unserer MFA-Mitglieder

MAXIMALE TEILNEHMERZAHL: 65 Personen

TEILNAHMEGEBÜHR: 29,90 Euro

Save the Date:

Willkommen in der
Wohnungswirtschaft –
Die MFA-Einführungswoche
für neue Auszubildende
findet vom 12. August bis
15. August 2024 statt.

Seminarreihe „Wohnungswirtschaft für Neu- und Quereinsteiger“
findet ab 4. September 2024
statt.

Berufsbegleitende
Fortbildung „Immobilien-
techniker/-in (MFA)“
findet ab 16. September
2024 statt.

Kurs „Sozialberater/-in
(MFA)“
findet ab 28. Oktober 2024
statt.

Weitere Informationen folgen zeitnah über den MFA-Newsletter, im Bildungsprogramm für das 2. Halbjahr 2024 und auf
➤ www.mfa-erfurt.de.



„Führung ist erlernbar – Die Führungsakademie für die Wohnungswirtschaft“ ab 13. Juni 2024

Die Führungsakademie bietet Möglichkeiten der Selbstreflexion und unterstützt darin, die eigene Führungspersönlichkeit zu entwickeln. Egal, ob jemand ganz neu solch eine Position begleitet oder schon länger führt und dabei weiß, dass man sich auf diesem Gebiet immer weiter entwickeln kann. Eine professionelle Begleitung wirkt dabei erfahrungsgemäß wie ein Katalysator.

Modul A: Selbstverständnis als Führungskraft, Gesprächsführung

TERMIN: 13. – 14. Juni 2024

Modul B: Teambuilding und Konfliktmanagement, Persönlichkeitstests

TERMIN: 28. – 29. August 2024

Modul C: Mitarbeitermotivation, Stressbewältigung und Gesundes Führen

TERMIN: 14. – 15. November 2024

ORT: Waldhotel Berghof in Luisenthal

November-Seminar „Achtsam im Kloster: Stress meistern und Resilienz stärken“ am 13./14. November 2024

Der Arbeitsalltag ist heute von hoher Arbeitsdichte und Tempo geprägt. Dazu braucht es Flexibilität und viele Kompetenzen. Für die Kommunikation mit sind mentale Stärke und Resilienz notwendig. Ob Arbeitsaufgaben und Kommunikation zu Belastung und Stress führen, hängt davon ab, wie Sie mit diesen Situationen umgehen – auch „nach der Arbeit“.

Abgeschieden vom (Arbeits-)Alltag im Augustinerkloster in Erfurt entwickeln Sie an zwei Tagen die Fähigkeiten weiter, die Stress abfedern und die innere Widerstandskraft (Resilienz) stärken. Es werden Wege aufgezeigt, wie Sie das, was Sie sich vornehmen, auch wirklich im normalen Alltag umsetzen können.

REFERENTIN:

Astrid Horváth

ORT:

Evangelisches Augustinerkloster zu Erfurt,
Augustinerstraße 10, 99084 Erfurt

TERMIN:

13. November 2024 und 14. November 2024;
jeweils 09:00 – 16:00 Uhr

Am 13. November 2024 findet ein gemeinsames Abendessen im Augustinerkloster statt.

MAX. TEILNEHMERZAHL: 15 Personen

TEILNEHMERGEBÜHR:

MFA-Mitglieder: 750,00 Euro
Nichtmitglieder: 935,00 Euro

Die Teilnehmergebühr beinhaltet die Verpflegung, Seminarunterlagen und eine Übernachtung vom 13. zum 14. November 2024 im Einzelzimmer inkl. Frühstück.

Am 25. und 26. Oktober, sowie am 16. November laden wir wieder alle Aufsichtsräte unserer Wohnungsunternehmen zum Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ ein.

An drei Tagen werden die Aufsichtsräte in allgemeinen und rechtlichen Grundlagen geschult.

DIE INHALTE SIND:

- Allgemeines und Rechtliches für Wohnungsgenossenschaften und für Wohnungsgesellschaften,
- Organisation der Aufsichtsrats Tätigkeit,
- Aktuelles aus Bau, Technik, Energie,
- Grundsätze der Pflichtprüfung von Wohnungsgenossenschaften und der Prüfung von kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- Unternehmensplanung,
- Grundfragen des Jahresabschlusses,
- Controlling.

Der berufsbegleitende Lehrgang wird an den drei Tagen in Modulen stattfinden.

Die Einladungen mit dem Anmeldeformular gehen den MFA- und vtw-Mitgliedsunternehmen im März 2024 zu. Anmeldungen können über das, in der Einladung enthaltene, Anmeldeformular oder auf der MFA-Homepage unter der Rubrik „Berufsbegleitende Fortbildung“ vorgenommen werden.

Bei Fragen hilft Ihnen gern Claudia Vollmann (0361 34010-224) weiter.

**Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“
findet ab 25. Oktober
2024 statt**

RECHT AKTUELL

1. Fristlose Kündigung wegen erheblicher Lärmstörungen; „nachhaltige Störung des Hausfriedens“

Amtsgericht Münster – Urteil vom 14.08.2023 (AZ 28 C 323/23)

Sachverhalt:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis. Es handelt sich hierbei um ein Acht-Personen-Haus mit vier Etagen. Die Mieter wohnen mit ihren sechs Kindern im Alter von 6 Monaten bis 10 Jahren im dritten OG.

Seit geraumer Zeit beschwerten sich einige der übrigen Hausbewohner über das Wohnverhalten der Mieter, insbesondere über fortdauernde Lärmbelästigungen. Die Mieter wurden mehrfach vom Vermieter abgemahnt.

Nach Aussage der Mitbewohner störten sie den Hausfrieden permanent durch dauernde nächtliche Ruhestörungen, insbesondere durch Feiern mit Musik, lautem Gerede und Geschrei, aber auch durch Möbelrücken, Trampeln, nächtliches Ballspielen und anderem. Dieses Verhalten sei für die anderen Mieter nicht mehr hinnehmbar. Auf die Abmahnung sei nicht reagiert worden. Die Mieter bestreiten sämtliche ihnen zur Last gelegten Vorwürfe. Weder sie selbst noch ihre sechs Kinder seien übermäßig laut. Das Haus sei allerdings von schlechter Bauqualität und hellhörig. Von einer achtköpfigen Familie gehe sicher ein gewisser Geräuschpegel aus, sie hielten aber ihre Kinder immer zur Ruhe an. Nachts schliefen diese auch. Die Mieter machten auch geltend, dass es für sie mit sechs Kindern nahezu unmöglich sei, eine andere Wohnung zu finden. Sie hätten bereits intensiv gesucht, seien aber auch durch Schule und Kindergarten an den Stadtteil gebunden.

Entscheidungsgründe:

Nach der Entscheidung des Gerichts habe die Vermieterin gegen die Mieter einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Mietwohnung aus § 546 Abs. 1 BGB.

Das Mietverhältnis sei bereits durch die erste fristlose Kündigung beendet worden.

Die Vermieterin war gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Die Vorschrift des § 569 Abs. 2 BGB ergänzt dies dahin, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt (vgl. BGH-Urteil vom 18.02.2015 AZ VIII ZR 186/14).

Das Gericht sei aufgrund der Beweisaufnahme überzeugt, dass die Beklagten ihre Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch durch wiederholte Lärmbelästigungen nicht nur unerheblich verletzt haben und den Hausfrieden nachhaltig gestört haben. Die Zeugen haben übereinstimmend und glaubhaft geschildert, dass Beklagten schon seit ihrem Einzug im Jahre 2018 immer wieder auch nach 22 Uhr und teilweise bis in die Morgenstunden hinein laut Musik hören, reden, schreien und Möbel verrücken. Von Bitten um Ruhe ließen sie sich dabei ebenso wenig abhalten wie von Polizeieinsätzen. Die Beklagten seien unbeherrschbar. Insbesondere sei es unzumutbar, dass die lauten Feiern auch unter der Woche stattfinden. Eine Zeugin gab zudem an, es komme auch häufiger zu Streitigkeiten der Eheleute, die lautstark ausgetragen würden. Auch lärmten die Kinder teilweise zur Schlafenszeit, indem noch gegen Mitternacht den Ball gegen Heizung geschoben werde. Das Möbelrücken erklärte die Zeugin nachvollziehbar damit, dass anscheinend gelegentlich Gäste bei den Mietern schliefen, für die dann mitten in der Nacht Platz geschaffen werden müsse.



Schließlich war das Gericht auch davon überzeugt, dass die Lärmbelästigung hier schuldhaft verursacht werden und nicht allein mit der schlechten Bauqualität des Mehrfamilienhauses erklärbar sind. Die hiesigen Vorwürfe gehen über den normalen Mietgebrauch weit hinaus. Regelmäßige nächtliche Feiern, zudem unter der Woche und lautstarke Streitereien stellen auch in einem nicht so hellhörigen Haus keine vertragsgemäße Nutzung mehr dar. Es geht vorliegend auch nicht um grundsätzlich zu duldenen Kinderlärm.

Durch die Abmahnung waren sie auch hinreichend gewarnt.

Den Beklagten wurde eine Räumungsfrist von gut sieben Monaten gewährt. Diese vom Gericht als verhältnismäßig lang angesehene Frist wurde mit der Schwierigkeit begründet, für eine achtköpfige Familie eine neue Wohnung zu finden. Es gelte, den Kindern eine Obdachlosigkeit zu ersparen.

2. Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung bei einer 1-Zimmer-Wohnung

BGH-Urteil vom 13.09.2023 (AZ VIII ZR 109/22)

Sachverhalt:

Der Mieter einer 1-Zimmer-Wohnung forderte von den Vermietern die Gestattung von Untervermietung eines Wohnungsteils an eine namentlich benannte Person für die Dauer seines Auslandsaufenthalts. Der Mieter wollte



© shutterstock

persönliche Gegenstände in einem räumlich abgegrenzten Bereich der Wohnung aufbewahren und einen Wohnungsschlüssel behalten. Trotz Verweigerung der Gestattung vermietete der Mieter wie geplant unter. Der Vermieter kündigte fristlos. Der BGH bejahte den Anspruch des Mieters auf Untervermietung der 1-Zimmer-Wohnung.

Rechtsgrundlage ist der § 553 Abs. 1 BGB. Dieser verlange lediglich ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Teilüberlassung. Eine solche liege grundsätzlich so lange vor, wie der Mieter überhaupt noch Gewahrsam am Wohnraum habe, sei es auch nur Teilgewahrsam. Sonst drohe § 553 Abs. 1 BGB im Fall der 1-Zimmer-Wohnung ins Leere zu laufen. Eine vermietetseitige Kündigung aufgrund gestatteter Untervermietung durch den Mieter sei rechtsmissbräuchlich, weil die Vermieter zur Gestattung verpflichtet seien.

Im Zentrum der Entscheidung steht die Frage, wann noch eine Teilüberlassung nach § 553 Abs. 1 BGB vorliegt, auf deren Gestattung der Mieter bei Vorliegen eines nach Vertragschluss entstandenen berechtigten Interesses einen Anspruch hat, und wann schon eine Gesamtüberlassung des Wohnraums anzunehmen ist, auf deren Erlaubnis der Mieter keinen Anspruch hat. Der BGH stellt hervor, dass eine vollständige Gewahrsamsaufgabe auch bei einer 1-Zimmer-Wohnung nicht vorliegt, solange der Mieter einen Teil des Wohnraums nutzt und einen Schlüssel zur Wohnung hat.

Aus WM 12/23 Seite 755
Claudia Dithmar

4. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050

16. und 17. April 2024 in Darmstadt

Klimaschutz realisieren und weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten – das hat oberste Priorität für die sozialen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Wie ist CO₂-Neutralität in Bestand und Betrieb der über 2,1 Millionen Wohneinheiten der mittlerweile 218 IW.2050 Partner zu erreichen? Den Aspekt der Finanzierung bei dieser grundlegenden Fragestellung erörtert Prof. Dr. Sven Bienert, Universität Regensburg, in seiner Keynote. Seiner Darlegung folgt die Diskussion mit Verantwortlichen der drei Bundesministerien und Vertretern der Wohnungswirtschaft. An Tag 2 der Veranstaltung wird das Thema „Achillesverse der Transformation: Finanzierbarkeit“ vertieft. Ebenso im Programm: ein „Wärmepumpen-Dialog“ mit Beispielen aus der Wohnungswirtschaft, entstanden in Kooperation mit dem Bundesverband Wärmepumpe e.V. (BWP) und dem GdW.

Zudem werden in neun Fokus-Sessions weitere Schwerpunkte behandelt – unter anderem: Kommunale Wärmeplanung als Best Practice, die Umsetzung von Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in der Praxis oder Kreislaufwirtschaft und Urban Mining. Da sich der Fachkongress als Plattform zum regen Gedanken- und Erfahrungsaustausch innerhalb der Branche versteht, geben Kommunikationspausen und ein Abend-Event mehrfach Gelegenheit zu Gesprächen.

Erstmals wendet sich die Fachveranstaltung der IW.2050 nicht nur an die 218 Partnerunternehmen und 12 institutionellen Partner (EBZ, GdW und zehn Regionalverbände), sondern auch an Interessierte anderer Wohnungsunternehmen und -genossenschaften: **Sie können einmalig kostenfrei am Kongress teilnehmen** – auch, um abzuwägen, ob ein Beitritt ihres Unternehmen zur IW.2050 Sie in ihrer derzeitigen Situation unterstützen könnte.

Programm unter:
➔ <https://www.iw2050.de/4-fachkongress>



Interessenten, die noch keine Partner der IW.2050 sind, wenden sich bitte an sarah.beer@iw2050.de

Heike D. Schmitt



4. FACHKONGRESS

KLIMANEUTRALITÄT WIRD ORDNUNGSRECHT.
FOLGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

16. & 17.04.2024 | DARMSTADIUM | DARMSTADT

... und jetzt auch noch Klimaschutz!?

Kleine Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen sehen sich mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert – das Erreichen der Klimaneutralität ist nur eine davon. Gerade für sie bieten vtW und Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gemeinsam konkrete Lösungsansätze, praxisnahe Impulse und stetigen Austausch.

Hohe Leerstände von 15 Prozent und mehr, einhergehend mit geringer Nachfrage und einem ständigen Wettbewerb um Mieter:innen – kleine Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit 500 und weniger Wohneinheiten in ländlichen, oftmals zugleich strukturschwachen Regionen haben in ganz Deutschland besondere Situationen zu meistern. Vielerorts kommt ein Abbau der Infrastruktur hinzu. Um konkurrenzfähig zu bleiben, ist – weit mehr als in den Ballungsräumen – erhöhter Wohnkomfort erforderlich. Eine neue Heizungsanlage fällt allerdings für das Gros der potenziellen Mieter:innen nicht unter diese Kategorie. Vielmehr sind ein Balkon, ein renoviertes Badezimmer oder ein attraktiver Eingangsbereich ausschlaggebende Kriterien bei der Entscheidung für oder gegen die angebotene Wohnung. Über eine solche Ausstattung verfügen jedoch viele der alten Bestände nicht und Modernisierungen sind wirtschaftlich kaum realisierbar.

Und jetzt auch noch Klimaschutz – und das per Ordnungsrecht? Eine Forderung, mit der viele Verantwortlichen in kleineren Wohnungsunternehmen fernab der Metropolen zunächst hadern. Denn: Das Mietniveau ist niedrig, es besteht kaum Erhöhungspotenzial – auch nicht nach erfolgter Modernisierung. Ein weiterer unerfreulicher Effekt: Die Mietnebenkosten steigen deutlich stärker als die Kaltmieten. Durch die Abwicklung über die Wohnungsunternehmen wird diesen das oft fälschlicherweise als „Gewinnsteigerung“ zugeschrieben. Dennoch sollten auch kleinere Wohnungsunternehmen aus eigenem Interesse sich aktiv mit dem Thema beschäftigen, ein Aussitzen der Wärmewende wird nicht funktionieren! Das gilt auch, wenn der vorherrschende Mix an alten Heizungen mit fossilen Brennstoffen wie Gas oder Kohle, Etagenheizungen oder gar Heizungen im Mieterbesitz ohne direkten Zugriff das Handeln überdurchschnittlich erschwert. Abstimmungs- und Überzeugungsbedarf sind dort oftmals höher,

die CO₂-Abgabenberechnung komplexer oder gar mit Rücklagen verbunden. Eine Problematik, die im Übrigen auch bei größeren Wohnungsunternehmen anzutreffen ist. Dennoch steht fest: De facto müssen alle an ihren Gebäuden weiterarbeiten und die direkte Verbrennung fossiler Energieträger in den nächsten 20 Jahren restlos eliminieren. Warten ist keine Option, denn auch der Druck aus der Finanzwirtschaft nimmt zu – ESG wird immer mehr ein Thema und zwingt zum Handeln: Hausbanken fragen vermehrt im Rahmen der Finanzierung nach CO₂-Ist-Werten oder -Zielpfaden.

Wichtig: Kommunikation auf Augenhöhe

Ganz wesentlich in diesen Kontexten: Die Kommunikation mit Eigentümer:innen, Genoss:innen, Mieter:innen, Mitarbeitenden, internen und externen Gremien sowie weiteren Stakeholdern – jedoch ohne Belehrungen und stets auf Augenhöhe. Der Fokus in der Ansprache muss auf zukünftigen gemeinsamen Anstrengungen liegen, den Nutzen der nun geltenden Regularien vermitteln und Chancen aufzeigen, die beispielsweise koordinierte standardisierte Modernisierungszyklen bieten. Gleichzeitig gilt es zu vermitteln, dass Klimaschutz nicht ideologisch getrieben ist, sondern weit wichtigere Ziele verfolgt: Lebensgrundlagen sichern, Wohnen zukunftsfähig machen, möglichst viel Wohnraum langfristig erhalten, Katastrophen durch Extremwetterlagen auf

lange Sicht reduzieren. Letzteres heißt auch: Liquide Mittel einsparen, denn diese werden für Bestandserhaltung und Neubau benötigt. Durch die steigende CO₂-Abgabe werden in den nächsten Jahrzehnten liquide Mittel noch weiter abnehmen. Argumentative Unterstützung bietet die IW.2050: beispielsweise mit ihrem nunmehr 3. Praxisbericht, der unter anderem Klimastrategien und Projektbeispiele von Wohnungsunternehmen verschiedener Größenordnung aus ganz Deutschland umfasst. Mitglieder des Vereins profitieren von niedrigschwelligem Online-Veranstaltungen, der Expertise eines interdisziplinären Fachteams sowie dem gegenseitigen Erfahrungsaustausch von Unternehmen aus ganz Deutschland. Aus der Gruppe der kleinen Unternehmen mit unter 1.000 Wohneinheiten sind in der Initiative aktuell 24 aktiv.

Portfolio-Analyse hat Priorität – aber wie umsetzen?

Ganz gleich, wie die individuelle Ausgangssituation in den Unternehmen aussieht: Am Anfang steht klassisch die Analyse des Portfolios. Sie bildet die Basis für eine Klimastrategie und lässt das Delta zwischen dem Ist-Zustand der Bestände und der ordnungsrechtlich geforderten Klimaneutralität erkennen. Aus neuen Blickwinkeln heraus können Entscheidungen getroffen, Finanzbedarfe berechnet sowie Planungen und Umsetzungen gestartet werden. Gleichzeitig sind die ermittelten Zahlen eine gute Voraus-

**EINE BRANCHE
AUF DEM STEILEN WEG
ZUR KLIMANEUTRALITÄT.**

Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität.

setzung, um gegenüber Stakeholdern zu argumentieren.

Allerdings fehlt in kleineren Wohnungsunternehmen nicht selten eine professionelle Software oder Zusatzsoftware zu den dort eingesetzten ERP-Programmen. Daher sind die von der IW.2050 auf Excel-Basis entwickelten Tools eine gute Alternative: Bilanzierungs-, Technik- und Finanzierungs-Werkzeug. Im zweiten Quartal 2024 geht die zweite Generation der Klimastrategie-Werkzeuge an den Start – mit umfangreichen Erleichterungen und Hilfestellungen, insbesondere für kleine Wohnungsunternehmen. Sie bieten Unterstützung mit geringem Zeit- und Personalaufwand – und sind bei weitem nicht so kostenintensiv wie das Einschalten und Einarbeiten externer Dienstleister.

Die Gretchen-Frage: Ist die THG-Netto-Null zu schaffen?

Für die Unternehmen wird die Ermittlung zweier Szenarien empfohlen: Wie viel kostet mein Wohnungsunternehmen die Klimaneutralität im gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmen? Und: Wie viel CO₂-Ausstoß verbleibt, wenn ich die Reduktionsplanungen an meiner tatsächlichen Finanzkraft ausrichte? Wie kann ich ab sofort daran arbeiten, diese Lücke zu verkleinern? Das objektive Aufzeigen dieses Deltas, das fast alle in der Branche haben, hilft, das eigene Unternehmen strategisch zu führen und Eigentümern sowie Lokalpolitik die Dimension der Herausforderung zu verdeutlichen.

Wer bereits an Fernwärme angeschlossen ist, hat zumindest bei den verbleibenden Investitionskosten Vorteile. Ferner hatte das Land Thüringen die Energieversorger verpflichtet, bis 2022 Pläne für eine Kommunale Wärmeplanung vorzulegen. Da thüringische Energiegenossenschaften bereits seit 10 Jahren ebenfalls Mitglied im vtw sind, kann der Verband entsprechende Kontakte vermitteln.

Alternativen sind aber auch autarke Einzelstandorte wie beispielsweise Heiligenstadt im Eichsfeld. Dank Photovoltaik- und Windkraftanlagen zur Stromerzeugung und durch lokale Erzeugung, Aufbereitung sowie Einspeisung von CO₂-neutralem Biogas werden dort jährlich etwa 10.000 Tonnen Kohlendioxid eingespart. Zusätzlich wird Energie aus den in Kläranlagen entstehenden Faulgasen gewonnen. Hinzukommen Energieallianzen mit anderen Stadtwerken der Region.



INITIATIVE WOHNEN.2050

Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände beim Erreichen der Klimaziele – aus der Branche für die Branche. Unter den 216 Unternehmenspartnern (Stand Februar 2024) befinden sich sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Zwei von ihnen haben es als erste deutsche Wohnungsunternehmen in das Ranking der „Europe's Climate Leaders 2023“ der Financial Times in der Kategorie „Property“ geschafft: die Unternehmensgruppe NHW und die Vonovia SE.

Weitere 12 Institutionelle Partner sind die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Regionalverbände VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, vdw Sachsen, VdW Bayern, VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, vbw Baden-Württemberg, der VNW – Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und der vtw – Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V..

Mehr Informationen zur Initiative Wohnen.2050 unter:

- www.iw2050.de,
- <https://www.linkedin.com/company/initiative-wohnen-2050-e-v> und
- www.youtube.com/channel/UCd9Amq_dwa53i9xXFEJK8BA

Der 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 ist kostenfrei online abzurufen: ➤ <https://www.iw2050.de/praxisbericht/>

Der Blick über den Tellerrand hilft

Fazit: Es gibt auch für kleinere Wohnungsunternehmen Reaktionsmöglichkeiten und Lösungsansätze, oft auch kooperative Konzepte. vtw und IW.2050 wollen daher die Vernetzung untereinander ermöglichen, eine Plattform für den Ideenaustausch im ländlichen Raum bieten, innovative Ideen, Projekte und Akteure vorstellen sowie den Austausch mit Impulsgebern ermöglichen. Im 3. Quartal 2024 ist von beiden Institutionen eine zweitägige Veranstaltung mit großer Praxisnähe geplant.

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss, gegründet 2020 in Berlin. Ihr Ziel: Die CO₂-Emissionen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Kleiner-1,5-Grad-Ziel eingehalten wird. Insgesamt vereinen die Partnergesellschaften der IW.2050 über 2,1 Millionen Wohneinheiten, die bis spätestens 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Heike D. Schmitt



aber wechsellustig sind. Mit den so identifizierten KandidatInnen kann die DOMUS Consult Kontakt aufnehmen und einerseits feststellen, wie genau diese KandidatInnen tatsächlich ins Anforderungsprofil des Kunden passen und andererseits in Erfahrung bringen, ob sie ihrerseits an der ausgeschriebenen Position interessiert sind.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Suche ist und bleibt die Stellenbeschreibung und eine adäquat gestaltete Ausschreibung, die in allen zur Zielgruppe passenden Medien veröffentlicht wird.

Durch alle diese Maßnahmen wird die Anzahl von qualifizierten Kandidaten signifikant erweitert. DOMUS Consult begleitet Sie auf Wunsch auch im gesamten Auswahlprozess: von der Bewertung der eingegangenen Bewerbungen bis hin zur Auswahl des „richtigen“ Kandidaten.

Unterstützt wird der gesamte Prozess durch ein modernes, webbasiertes Tool für ein benutzerfreundliches und datenschutzgerechtes Bewerbermanagement. Unsere Kunden erhalten eine Zugangsberechtigung und können sämtliche Bewerbungsunterlagen jederzeit einsehen.

Unsere Leistungen sind modular buchbar – Sprechen Sie mit uns!

Ute Farnsteiner
0172 3934368 | 0361 34780-20
farnsteiner@domusconsult.de



Personal suchen? Personal finden!

Schwieriger Arbeitsmarkt fordert neue Herangehensweisen

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im 2022 erschienenen HR Monitor erhoben, dass es für rund 64 % der befragten Unternehmen schwierig sei, passende Mitarbeitende zu finden. Zudem werde die Resonanz qualifizierter BewerberInnen auf klassische Stellenanzeigen immer geringer, während die Wechselbereitschaft jüngerer Mitarbeitender in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sei.

In Anbetracht der aktuellen Lage am Arbeitsmarkt wird DOMUS Consult immer häufiger mit der Suche nach Fachkräften für alle Bereiche der Wohnungsunternehmen beauftragt. Inzwischen suchen wir vermehrt auch KandidatInnen für die Bereiche Nachhaltigkeit und Digitalisierung.

DOMUS Consult setzt bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften sehr erfolgreich Active Sourcing ein. Damit gehen wir gegenüber

dem klassischen Recruiting einen Schritt weiter: wir nutzen verschiedene Methoden, in den sozialen Medien geeignete Kräfte zu identifizieren, zu kontaktieren und ein persönliches Verhältnis aufzubauen. Ein wesentlicher Unterschied: wir erreichen damit auch Kandidaten, die aktuell gar nicht aktiv auf Jobsuche sind. Im Ergebnis dessen haben wir einen qualifizierten, aktuellen und kontinuierlich wachsenden Talentpool angelegt. Daraus filtern wir diejenigen Persönlichkeiten, die für die vorliegende Position geeignet sind und treten mit diesen in Kontakt.

In Kooperation mit einem Karrierenetzwerk hat die DOMUS Consult Zugriff auf das mit 18 Millionen Mitgliedern größte Kandidatennetzwerk im deutschsprachigen Raum. Mit exklusiven Recruiting-Filtern (z. B. nach Branche, Qualifikation, Region, Berufserfahrung u.v.m.) können gezielt passende KandidatInnen gefunden werden, die nicht aktiv auf Jobsuche,



Die betriebliche Krankenversicherung: Endlich der Mehrwert für Ihr Unternehmen?

Zeiten ändern sich und Menschen auch. So gehört heute vieles zu einem guten Arbeitsplatz. Heute soll ein Job erfüllend sein und auch über die berufliche Tätigkeit hinaus Perspektiven bieten: flexible Arbeitszeiten, Work-Life-Balance, umfangreiche Benefits.

Genau hier liegt die Stärke der betrieblichen Gesundheitsstrategie eines Unternehmens:

Alle Mitarbeitenden erhalten eine optimale bedarfsgerechte Versorgung und finanzielle Mehrleistungen weit über die eigene persönliche Absicherung hinaus. Und das Besondere: Ihr Unternehmen hebt sich vom Wettbewerb ab und liefert entscheidende Argumente für sich.

bKV: Echte Mehrwerte für das gesamte Unternehmen

Mit dem passenden Konzept ist die betriebliche Krankenversicherung (bKV) weit mehr als nur eine Sozialleistung für Mitarbeiter. Sie sorgt nicht nur für eine gesündere Belegschaft, sondern steigert die Zufriedenheit, Loyalität, Moti-

vation und erhöht gleichzeitig die Arbeitgeberattraktivität. So werden Gesundheitsleistungen zu einem modernen Instrument mit echten und direkt erlebbaren Mehrwerten für das gesamte Unternehmen. Darüber hinaus steigen Ihre Chancen bei der Personalgewinnung und krankheitsbedingte Fehlzeiten nehmen ab.

Ein Gesundheitspaket für alle Mitarbeitenden

Ein modernes Konzept stellt den Mitarbeitenden ein persönliches Gesundheitspaket zur Verfügung, aus dem sich alle genau die vereinbarten Gesundheitsleistungen frei aussuchen können, die sie gerade benötigen. Dazu erhalten alle Mitarbeitenden ein jährliches Budget für verschiedene Gesundheitsleistungen. Die Gesundheitsleistungen passen zur gesamten Belegschaft – es spielt keine Rolle, ob alt oder jung, Mann oder Frau, gesetzlich oder privat versichert, gesund oder krank.

Mit dem TVD-Gesundheitsplan können Sie wählen, welche Gesundheitsleistungen für Ihre Mitarbeiter attraktiv sind.

Gern beraten wir Sie.

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

Telefon: (0361) 26240-0
info@tvdonline.de

➔ www.tvdonline.de

Quelle:

Hallesche Krankenversicherung a.G.





v.l.n.r. GdW-Präsident Axel Gedaschko, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB)

Mehr Tempo für bezahlbares Wohnen

Neue Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Einen wichtigen Lösungsbaustein für mehr Tempo beim bezahlbaren Wohnungsbau hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und dem Bundesbauministerium im November 2023 in Berlin präsentiert.

Die neue Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 liefert im Zuge eines europaweiten vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahrens 25 zukunftsweisen Konzepte für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität. Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW können die innovativen Wohnungsbaukonzepte von 20 Bietern und Bietergemeinschaften künftig realisieren und damit einen wesentlichen Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen leisten.

Eine Liste der Bieter bzw. Bietergemeinschaften und alle Infos zur Rahmenvereinbarung finden Sie unter www.gdw.de/seriellesbauen2-0

Vorteile des seriellen und modularen Wohnungsbaus

Für Wohnungsunternehmen bietet die Rahmenvereinbarung den großen Vorteil, dass Angebote aus der Vereinbarung mit vergleichsweise geringerem Aufwand lokal angepasst realisiert werden können. Das bringt vor allem für öffentliche Unternehmen einen deutlichen Zeitgewinn, da nicht einzeln in jedem Unternehmen und für jedes Projekt erneut europaweit ausgeschrieben werden muss. Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben werden dadurch wesentlich verkürzt.

Das serielle und modulare Bauen vereint darüber hinaus weitere Pluspunkte:

- Durch Vorfertigung von Bauteilen im Werk wird die Baustellenzeit vor Ort im Schnitt auf rund sechs Monate verkürzt, was den Nachbarschaften zugutekommt.
- Der Einsatz maschineller Vorproduktion ist eine Antwort auf den massiven Fachkräftemangel.
- Damit nur Angebote mit einer grundsätzlich hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität den Zuschlag erhalten, hat die Bundesarchitektenkammer im Auswahlgremium mitgewirkt.
- In der konkreten Umsetzung vor Ort sorgen darüber hinaus Planer in Zusammenarbeit mit den Bauunternehmen für eine hohe Planungs- und Bauqualität.

Ein wesentlicher Vorteil bei Nutzung der Rahmenvereinbarung für alle Beteiligten ist die Planungssicherheit, Kalkulierbarkeit und Kostenstabilität über die gesamte Projektlaufzeit.

Thüringer Pionierarbeit – Projekte, bei denen bereits die erste Rahmenvereinbarung genutzt wurde

Die „Erlenhöfe“ der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG aus Jena

Die Entscheidung, den Neubau in serieller Bauweise auszuführen, ermöglichte bereits bei der Errichtung des Quartiers, Ressourcen klüger zu nutzen, die Bauzeit erheblich zu verkürzen und damit Kosten zu reduzieren. Wichtig war der Genossenschaft, trotzdem einen hohen Wohnstandard zu halten und den ökologischen Fußabdruck des Bauvorhabens von Anfang an zu verringern. Vorproduziert werden nicht nur standardisierte Bauelemente, sondern auch gesamte Badzellen, die innerhalb kürzester Zeit nach dem „Just-in-time-Prinzip“ verbaut werden. Das spart Fläche für Baustelleneinrichtung und Lagerung, aber der Bauprozess muss sorgfältig geplant werden, damit jede Phase nahtlos in die nächste übergeht.

Im Wohnquartier „Erlenhöfe“ entstanden 128 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung anfangs von 6,10 € pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Zehn weitere Wohnungen sind frei finanziert und zwei Wohnungen werden an die Lebenshilfe vermietet. Die Fertigstellung wird im Sommer 2024 sein.

Ausführliche Informationen zum Projekt:

➤ www.erlenhoeefe-jena.de und
netzwerkWOHNEN Ausgabe 3/2023, S. 48



Der „Ossietzkyhof“ und „Wohnen mit Harzblick“ der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWG) Nordhausen

Wie ganze Wohnquartiere klima-, ressourcenschonend und fit für die Zukunft gemacht werden können, zeigt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG) Nordhausen mit einem Pionierprojekt im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen. Bei ihrem wegweisenden Projekt „Ossietzkyhof“ prüft die SWG gegenwärtig, ob nunmehr im Rahmen des GDW-Verfahrens 2.0 eine Realisierung des Ersatz-Neubaus in der Albert-Traeger-Str. möglich wird. Bisher konnte das Vorhaben wegen zu hoher Baukosten nicht realisiert werden.

Ein erstes serielles Neubauprojekt ließ die SWG im Gumpetal vom Generalunternehmen Goldbeck Ost errichten – ein Unternehmen, welches Rahmenvertragspartner im 1. GDW-Verfahren war. Die Wohnungen im Neubau „Wohnen mit Harzblick“ wurden innerhalb von knapp einem Jahr fertiggestellt. 6,7 Millionen Euro wurden in zwei dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen investiert, die weniger als 8 Wochen nach Fertigstellung alle vermietet waren. Die Wowi-Tour des vtw führte bereits im September 2020 in eine Musterwohnung dieses Projektes.

Berichtet wurde über die seriellen Bauprojekte der SWG in den folgenden Ausgaben der netzwerkWOHNEN: 1/2020, S. 30 sowie 1/2023, S. 44



Andreas Schichel (GdW) und Rebecca Brady



Betriebskostenumlage für Breitband-/TV-Anschluss endet zum 30. Juni 2024

Eckpunktepapier von GdW und ANGA

Die bisherige Umlage für den Breitbandanschluss, einschließlich TV-Entgelte, läuft gemäß dem zum 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz auch für Bestandsanlagen endgültig zum 30. Juni 2024 aus. Der GdW hatte über Handlungsoptionen bereits in seiner Arbeitshilfe 89 aus Mai 2022 sowie in mehreren virtuellen Veranstaltungen umfassend informiert.

GdW, auf Basis eines gemeinsamen Eckpunktepapiers, für ihre jeweiligen Mitgliedsunternehmen ein Muster für eine Mieterinformation zum Ende der TV-Betriebskostenumlage vor, welches Sie hier finden:

➔ www.vtw.de/betriebskostenumlage-fuer-breitband-tv-anschluss-endet-zum-30-06-2024-eckpunktepapier-von-gdw-und-anga/



Zur Unterstützung der Mieterkommunikation legen der Breitbandverband ANGA und der

Wir gratulieren

zum 5-jährigen Gründungsjubiläum

- Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH, Weimar

zum 25-jährigen Gründungsjubiläum

- asko GmbH, Erfurt

zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Kommunaler Eigenbetrieb der Wohnungswirtschaft – Stadt Eisfeld
- Wohnungsverwaltungs GmbH Friedrichroda
- Köstritzer Wohnstätten GmbH, Gera
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft Oberhof mbH
- Wohnungsgesellschaft mbH Schleusingen
- Eigenbetrieb Wohnungs- und Liegenschaftsverwaltung, Seebach

zum 65-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugenossenschaft Ohrdruf eG

zum 70-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG

zum 95-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgenossenschaft „Friedrich-Ebert-Hof“ e.G., Bad Salzungen
- Wohnungsvermietungsgenossenschaft eG, Saalfeld

zum 105-jährigen Gründungsjubiläum

- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Am Wartenberg“ e.G., Eisenach

zum 115-jährigen Gründungsjubiläum

- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft der Eisenbahner eG Gotha





GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Für Mitglieder
des GdW

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter **0800 33 03333** oder telekom.de/glasfaser

In Kooperation mit



Balkonkraftwerke in Thüringen

Energieministerium fördert Pilotprojekte bei Wohnungsbaugenossenschaften



Gera – Platanenstraße 9, Balkonkraftwerke an der Ostseite

Für fünf Wohnungsunternehmen des vtw hat das Energieministerium eine Förderung von insgesamt rund 530.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die Daten der Pilotprojekte in Erfurt, Gera, Sömmerda, Ilmenau und Mühlhausen werden zeigen, wie sich eine Investition in die moderne Technik für Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter lohnen kann.

In den letzten Wochen hat das Energieministerium Förderbescheide für die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG (102.795 €), die WOBAG Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG (144.000 €), die Wohnungsbaugenossenschaft Ilmenau/Thüringen eG (56.240 €), die Wohnungsbaugenossenschaft Mühlhausen eG (64.312,35 €) und die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG (164.120 €) versendet.



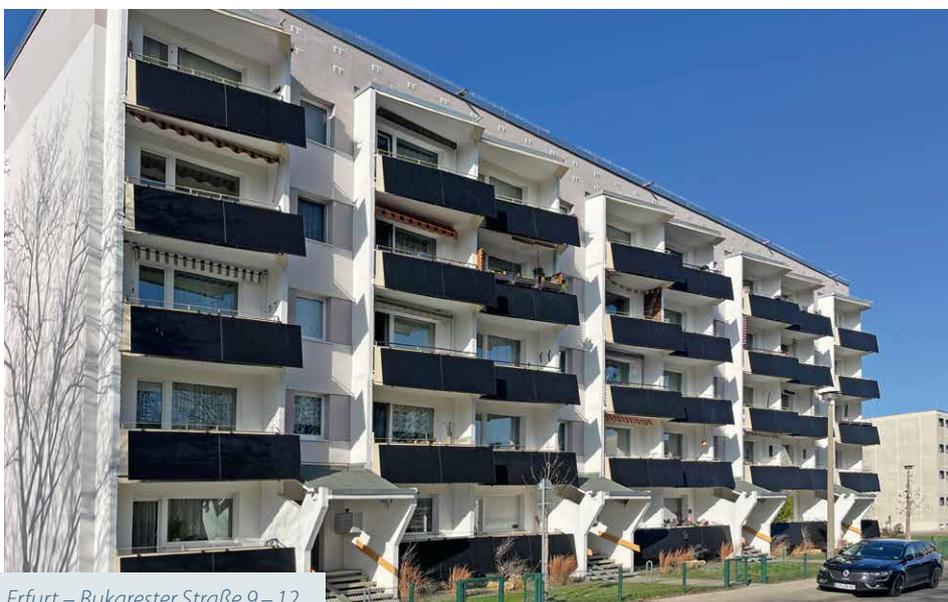
Mühlhausen – An der Unstrut 1 – 7

Einige Projekte installieren begleitende Messtechnik, mit denen Stromerträge ausgewertet werden können. Zudem lassen sich dann genauere Daten ableiten, die sich aus verschiedenen Lagen und Ausrichtungen der Balkonmodule sowie aus Verschattungen ergeben. In Erfurt soll das Projekt auch dazu genutzt werden, Erfahrungen für ein mögliches Mieterstrommodell zu sammeln. In Ilmenau wird eine Muster-/Standardhalterung für die PV-Module entwickelt und erprobt, in Sömmerda soll die Gewährleistung eines einheitlichen

Erscheinungsbildes ein besonderes Gewicht erhalten.

Die Pilotprojekte der Wohnungsbaugenossenschaften Erfurt, Gera und Mühlhausen wurden bis März umgesetzt, in Ilmenau bis April 2024 und in Sömmerda bis Juli 2024.

Rebecca Brady, aus der Pressemitteilung des Energieministeriums



Erfurt – Bukarester Straße 9 – 12

Neues Mitglied im vtw

Dr. Klein Wowi Digital AG

ADRESSE: Heidestr. 8, 10557 Berlin
030 420862740

ANSPRECHPARTNER: CEO: Björn Jüngerkes
Leiterin Vertrieb Digitalisierung Ost: Denise Jentschke

WOWI PORT

Die Dr. Klein Wowi Digital AG setzt sich mit ihrem webbasiert geschaffenen ERP-System WOWI-PORT dafür ein, den Arbeitsalltag der Menschen in der Wohnungswirtschaft zu verbessern, zu erleichtern und effizienter zu gestalten.

Die Leistungsmerkmale und Prozesse von WOWI-PORT sind ganz auf die Bedürfnisse von Wohnungsunternehmen, Genossenschaft, WEG- oder Fremdverwalter ausgerichtet, denn mit WOWI-PORT lassen sich alle wohnungswirtschaftlichen und buchhalterischen Prozesse abbilden.

Das innovative Konzept des offenen Schnittstellensystems OPENWOWI ermöglicht es darüber hinaus, bevorzugte Partnerlösungen der Kunden an WOWI-PORT anzubinden.

Das gesamte Team setzt sich mit Leidenschaft dafür ein, den Die Dr. Klein Wowi Digital AG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Hypoport SE, einem im SDAX notierten Fin-Tech Konzern.



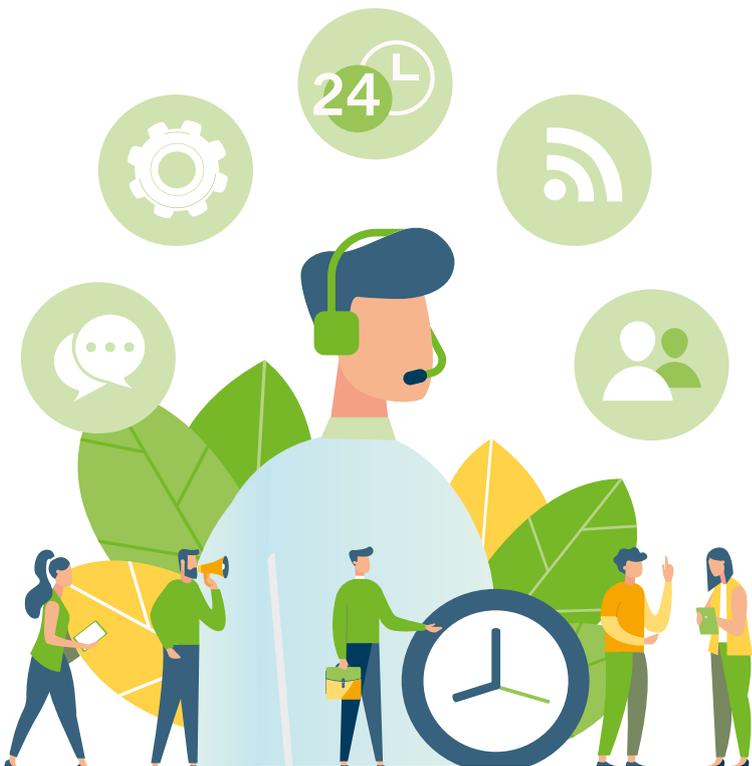
Einfach ein perfektes Zusammenspiel!

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

Technik fürs Leben



Anzeige



© shutterstock.com

Dienstleistungen rund ums Wohnen

Teil 6: Concierge

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind nicht nur Anbieter von Wohnraum, sondern auch vertrauensvolle Ansprechpartner, Kümmerer und kompetente Partner in verschiedenen Lebenslagen. Um die Kundenzufriedenheit zu steigern und die Mieter und Mitglieder möglichst lange zu halten, haben die Unternehmen zahlreiche Dienstleistungen und Serviceangebote rund um das Wohnen etabliert. Ausgewählte Praxisbeispiele, die zum Nachmachen anregen können, werden in dieser Serie von Mitgliedern des Fachausschusses „Kunden-/Bestandsmanagement“ und weiteren vtw-Mitgliedsunternehmen vorgestellt.

Der sechste Teil dieser Serie stellt den Concierge Dienst vor. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG und die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH berichten von ihren Erfahrungen mit dieser Serviceleistung. Beide Unternehmen sind sich einig, ein Concierge bietet nicht nur Kontrolle und Service, sondern bringt vor allem Herz und Verbindung in die Wohnanlage.

Concierge-Dienst der WOBAG Saalfeld/Saale mbH

Die gute Seele im Haus

Aktuell kann die WOBAG in zwei Objekten den Service eines Concierge anbieten. In einem Objekt wird der Service durch das eigene Personal der WOBAG durchgeführt, wohingegen das andere Objekt durch ein externes Unternehmen betreut wird.

Für die Sicherstellung eines funktionierenden Concierge-Dienstes im Rainweg 70 konnte die WOBAG 2019 vier sich im Ruhestand befindliche, engagierte Personen gewinnen, die als gute Seele im Haus abwechselnd (jeweils eine Woche im Monat) zur Verfügung stehen. Dadurch kann die WOBAG allein in diesem Objekt 112 Wohnungen den Service eines Concierge anbieten. Die Arbeit als Concierge wird durchweg als sinnstiftend bezeichnet und durch die harmonische und eingespielte Arbeitsweise innerhalb des Concierge Teams mit großer Freude ausgeübt.

Insbesondere in diesem Objekt, das durch seine Barrierefreiheit fast ausschließlich von Menschen in höherem Alter bewohnt ist, wird das hohe Maß an Aufmerksamkeit, das den Mieterinnen und Mietern vom engagierten und erfahrenen Concierge Team entgegengebracht wird, mit großer Dankbarkeit angenommen und belohnt. Als Ansprechpartner, sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für uns als Vermieterin, steht der Concierge, montags bis samstags von 10 bis 14 Uhr (ohne Feiertage), zur Verfügung.

230 Wohnungen sind es in der Albert-Schweitzer-Straße 134/136, die seit 2016 von fünf erfahrenen und aufgeschlossenen externen Conci-



© WOBAG Saalfeld/Saale mbH



Concierge im Rainweg 70

© WOBAG Saalfeld/Saale mbH

erge Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut werden. Durch die vielschichtige Mieterschaft im Haus ist es hier vorwiegend die Anwesenheit eines „wachenden Auges“, die zu einem steigenden Sicherheitsgefühl der Mieterinnen und Mieter beiträgt. So ist es außerdem die Aufgabe des Concierge, die Ordnung und Sauberkeit im Objekt zu bewahren. Dadurch können Probleme schneller erkannt und bewältigt werden. Der Service wird für alle Mieterinnen und Mieter im Haus montags bis samstags von 9 bis 17 Uhr (ohne Feiertage) angeboten.

Zu den gebotenen Services gehören in erster Linie unterstützende Leistungen bei der Bewältigung des Alltags und bei Behördenangelegenheiten, wie z.B. Vermittlung von Hilfen zur Alltagsbewältigung, Austausch mit Angehörigen der Bewohnerinnen und Bewohner, Hilfeleistung bei Anträgen und behördlichem Schriftwechsel sowie Annahme von Briefen/Paketen und anderer individueller, nicht regelmäßiger Tätigkeiten. Die Kosten, die durch die Serviceleistungen anfallen, werden als Betriebskosten umgelegt.

Der Concierge fungiert neben seiner Tätigkeit als Helfer, Unterstützer und Berater für die Mieterinnen und Mieter, auch als direkter Kontakt der WOBAG. Auch die soziale Fürsorge, die aus alltäglichen, gemeinsamen Gesprächen zwischen Concierge und Mietenden hervorgeht, ist ein wesentlicher Bestandteil des Dienstes.

*Jakob Holzhauer
Auszubildender der WOBAG Saalfeld/Saale mbH*

Das Herz in der Wohnanlage – Concierge-Service der WBG Erfurt eG

Seit 1998 bietet die Wohnungsbau-Genossenschaft ihren Mitgliedern einen einzigartigen Concierge-Service in ausgewählten Wohnanlagen. Insgesamt profitieren 1.907 Wohneinheiten, verteilt auf sieben Großhäuser, von einem „bewachten Empfangsbereich“ eines externen Dienstleisters.

Die Concierge-Logen sind wochen- und samstags von 8 bis 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis 13 Uhr besetzt. Dass die Mitglieder diesen Service sehr gern nutzen, zeigten einige Umfragen und das Feedback zur Verkürzung der Öffnungszeiten der Logen. Diese war jedoch notwendig, um die Kostensteigerungen aufgrund der tariflichen Lohnanpassungen im Sicherheitsgewerbe und exorbitanter Kostensteigerungen so vertretbar wie möglich zu halten. Die Genossenschaft hat sich zum Wohle der Mieter entschieden, die umlegbaren Kosten der Concierge freiwillig bei 60 % zu deckeln. Grundsätzlich wären die Kosten zu 75 % auf die Mieter umlegbar.

Der Aufgabenbereich eines Concierge ist vielfältig und umfasst nicht nur Sicherheitsaspekte wie die Kontrolle des Hauszugangs und regelmäßige Rundgänge, sondern auch Serviceleistungen wie den Verkauf von Zeitschriften, Briefmarken und Fahrkarten. Der Concierge-Service übernimmt die Paketannahme und kümmert sich um Retouren. Sie bietet zudem die entgeltliche Nutzung von Kopierer und Faxgerät an.

Die Dienstleistung geht weit über traditionelle Aufgaben hinaus: Der Concierge koordiniert die Vermietung von Veranstaltungsräumen für besondere Anlässe und verwaltet die Schlüsselabgabe für die Gästewohnungen im Haus. „Die Concierges sind nicht nur Ansprechpartner, sondern auch die guten Seelen des Hauses“, betont Sebastian Ratzek, der Verantwortliche für den Concierge-Service der WBG Erfurt eG.

Auch Herr Ratzek weiß das Vertrauensverhältnis zwischen Concierges und Mitgliedern zu schätzen: Durch die täglichen Gespräche des Concierges mit den Bewohnern erfährt auch die Bestandsverwaltung oft von Problemen. Dieser enge Kontakt hilft, eine positive Wohnatmosphäre aufrechtzuerhalten.



Concierge Hanoier Straße 1–3

© Barbara Neumann

Die Concierges sind der verlängerte Arm der Bestandsverwaltung und bieten einen wertvollen Service. Sebastian Ratzek betont, dass sie diese Position noch lange erhalten möchten. Durch das tägliche Engagement der Concierges wird nicht nur die Sicherheit, sondern auch die Lebensqualität der Mieter nachhaltig verbessert.

Videoeinblicke und weitere Informationen zum Concierge-Service unter:

➔ <https://www.wbg-erfurt.de/service/concierge>



*Laura Schreff-Kolbe
Marketing, Wohnungsbau-Genossenschaft
Erfurt eG*

Zufriedenheitsbefragung der vtw-Mitglieder

Regelmäßige Zufriedenheitsbefragungen helfen dem vtw, die Verbandsarbeit mitgliederorientiert zu gestalten. Nach der Befragung im Jahr 2016 wurde im II. Quartal 2023 gemeinsam mit der InWIS Forschung und Beratung GmbH erneut eine Mitgliederzufriedenheitsbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden neun Teilbereiche in die Untersuchung einbezogen.

Etwas mehr als 30% unserer Mitgliedsunternehmen haben sich an der Befragung beteiligt. Die Ergebnisse der Befragung werden genutzt, um die Verbandsstrategie zu aktualisieren und die Schwerpunkte der Verbandsarbeit für die kommenden Jahre festzulegen. Mit dem im Oktober 2023 neugewählten Verbandsrat wurden die Befragungsergebnisse intensiv diskutiert und gemeinsam das Leitbild und die strategischen Ziele des vtw an die aktuellen Bedürfnisse der Mitgliedsunternehmen angepasst.



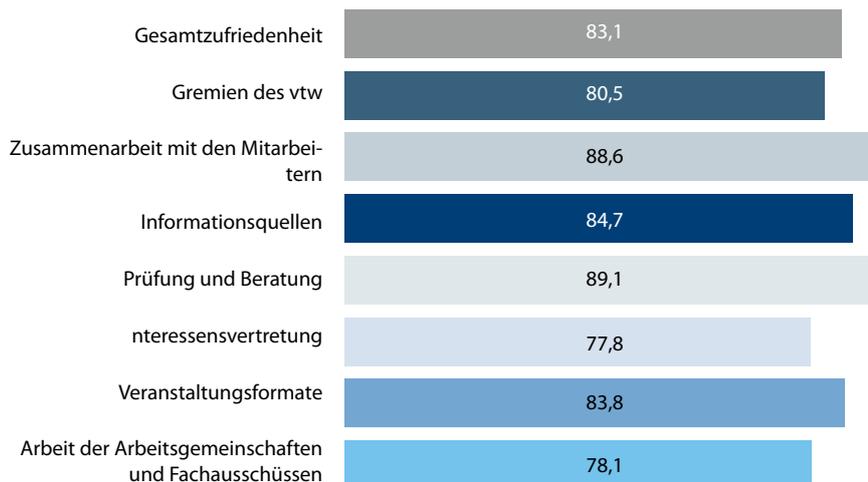
Gesamtzufriedenheit

Die Gesamtzufriedenheit liegt bei 83,1%. Etwa 90% der Befragten würden Wohnungsunternehmen, die noch nicht vtw – Mitglied sind, eine Mitgliedschaft empfehlen. Dreiviertel der Unternehmen gaben an, von den Angeboten und Dienstleistungen des vtw zu profitieren.

Die Dienstleistungen des vtw werden vielfältig aber mit unterschiedlicher Häufigkeit genutzt. Neben den Prüfungsdienstleistungen des vtw, deren Inanspruchnahme sich jedoch zu einem großen Teil aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung gemäß GenG ergibt, sind es vor allem die vielfältigen Informationsangebote und die Fachveranstaltungen und Tagungen sowie die Weiterbildungsangebote in Zusammenarbeit mit der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA) die regelmäßig von einem Großteil der Mitgliedsunternehmen genutzt werden.

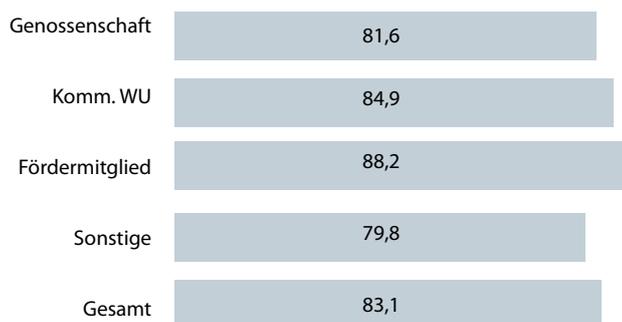
Zufriedenheitsindizes der Dimensionen

Werte von 0 (stimme gar nicht zu) bis 100 (stimme sehr zu) möglich



Gesamtzufriedenheit

Werte von 0 (minimale Zufriedenheit) bis 100 (maximale Zufriedenheit) möglich

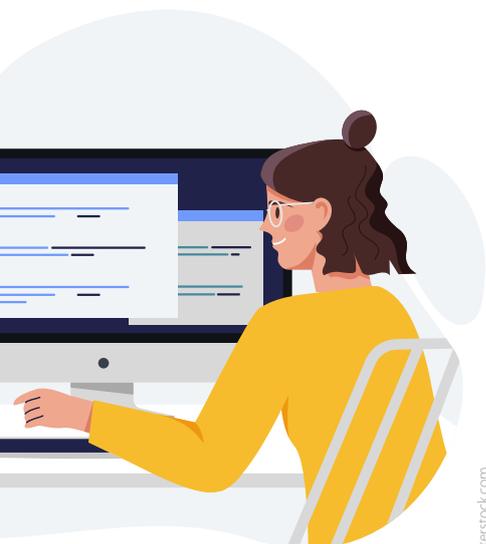


Kaum abschließende Bemerkungen an den vtw, wenn dann nur Lob.

Wie zufrieden sind Sie mit den kaufmännischen Dienstleistungen des vtw?

Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von völlig zufrieden (=1) bis völlig unzufrieden (=5).





© shutterstock.com

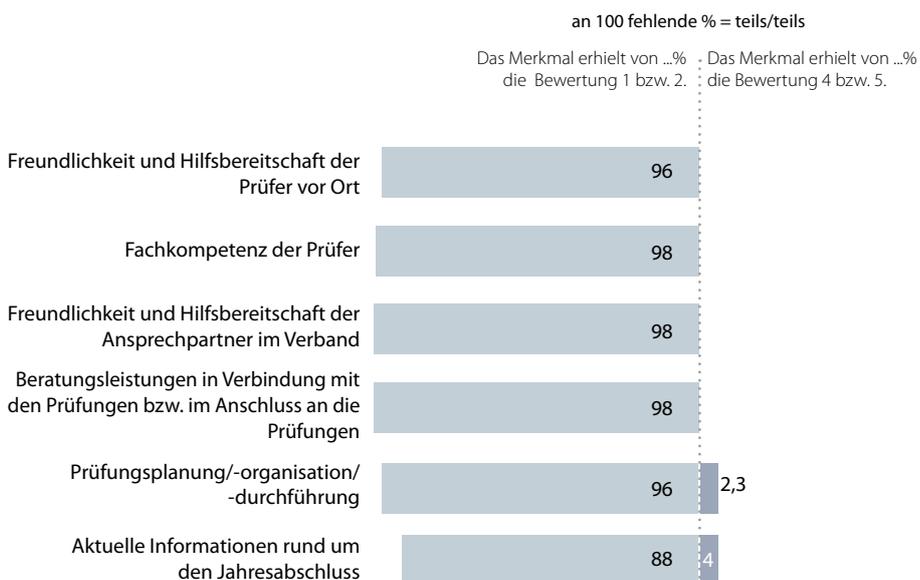
Auch die kaufmännischen Dienstleistungen – z.B. Steuerberatung, Lohnabrechnung oder Mandantenbuchhaltung – werden verstärkt nachgefragt. Nichtnutzer können sich zukünftig eine Inanspruchnahme der Dienstleistungen vorstellen. Hier werden vor allem die Steuerberatung, die Jahresabschlussstellung und die Lohnabrechnung von den Teilnehmern der Umfrage genutzt. Die Nutzer sind mit den angebotenen Leistungen zufrieden und wollen diese auch zukünftig nutzen. Von den Nichtnutzern wird insbesondere die Lohnabrechnung als Dienstleistung genannt, an der zukünftiges Interesse besteht.

Prüfungsbereich

Der Prüfungsbereich wird mit einer sehr hohen Zufriedenheit bewertet. Häufig genutzte Zusatzleistungen sind die Jahresabschlussschulungen und die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse im Unternehmensregister. Die Erstellung der CO₂-Bilanz und des vollständigen Finanzplans werden bisher nur vereinzelt nachgefragt, werden aber von 60% der Befragten als wichtiges Angebot eingestuft.

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten der Dienstleistungen des Bereichs Prüfung und Beratung?

Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von völlig zufrieden (=1) bis völlig unzufrieden (=5).



Gremien und Mitarbeiter des vtw

Die Arbeit der Gremien sowie die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern des vtw werden als sehr gut bewertet. „Der Vorstand vertritt den vtw angemessen“ – das sagen 93% der Umfrageteilnehmer. Mit der Verbandsstrategie und ihren Zielen identifizieren sich 82% der Befragten. Die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern schätzen 87% der Befragten als sehr gut ein.

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten in der Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern des vtw?

Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von völlig zufrieden (=1) bis völlig unzufrieden (=5).

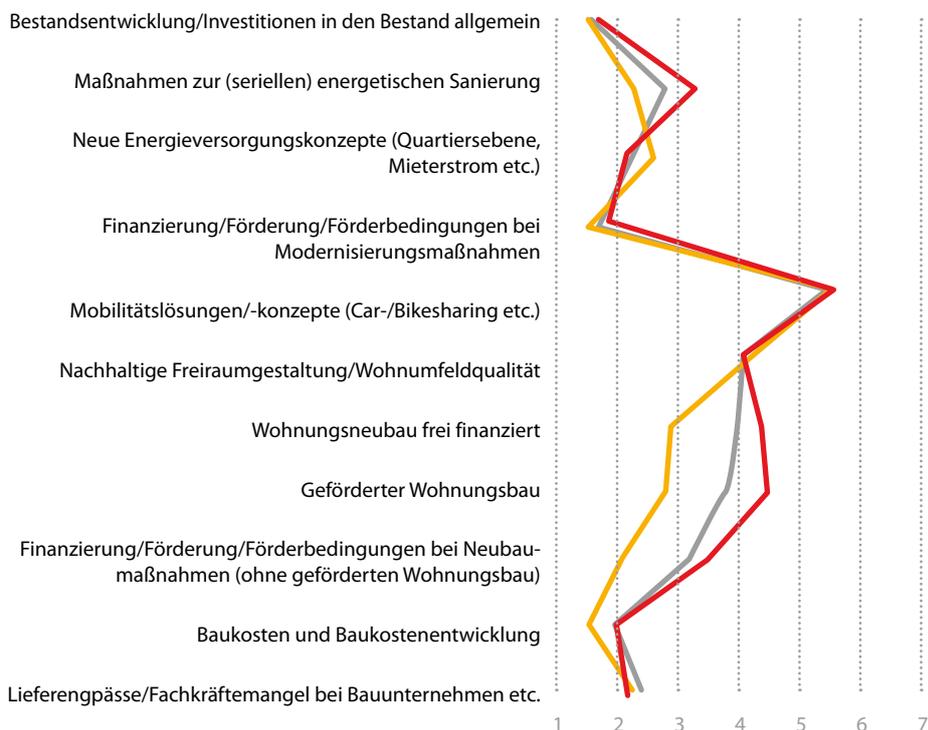


Interessenvertretung

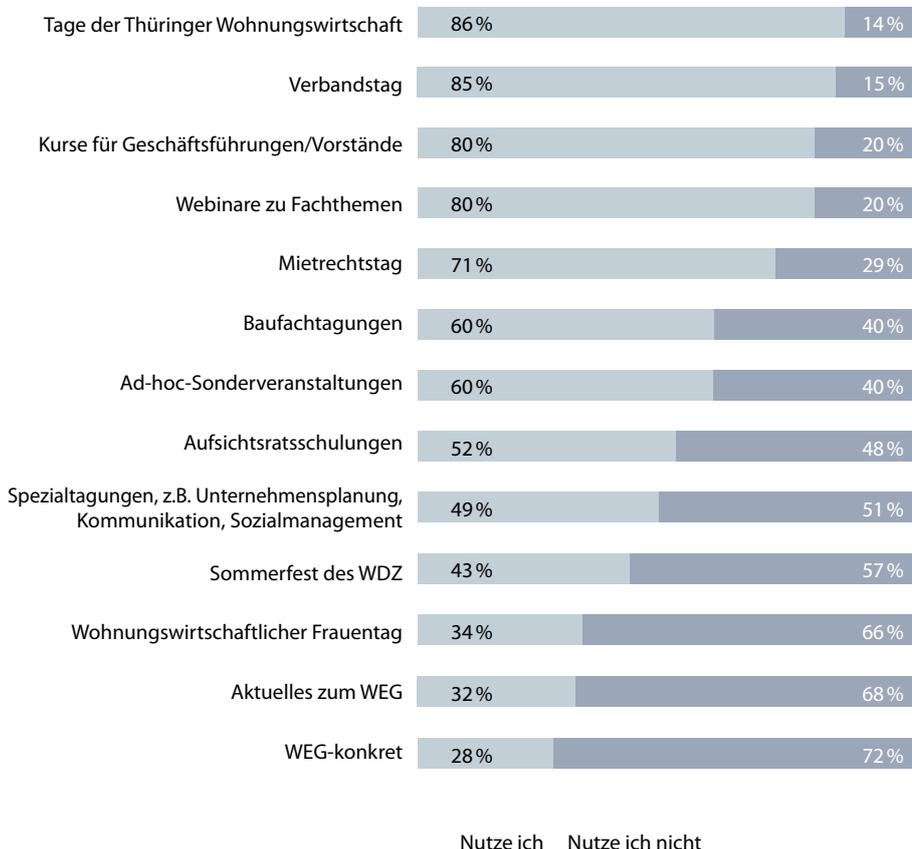
85 % der Befragten vertreten die Ansicht, dass die Referate der Interessenvertretung thematisch gut aufgestellt sind. 81 % der Befragten sehen die Position der Thüringer Wohnungswirtschaft durch regelmäßige Statements und Beiträge in den Medien gut vertreten. Der vtw wird von den Befragten als Ansprechpartner für wichtige wohnungswirtschaftliche Fragen wahrgenommen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen.

Wie wichtig sind die nachfolgend genannten Themen für die Verbandsarbeit aus Ihrer Sicht in den nächsten 5 Jahren?



Nutzen Sie die folgenden Veranstaltungsformate?

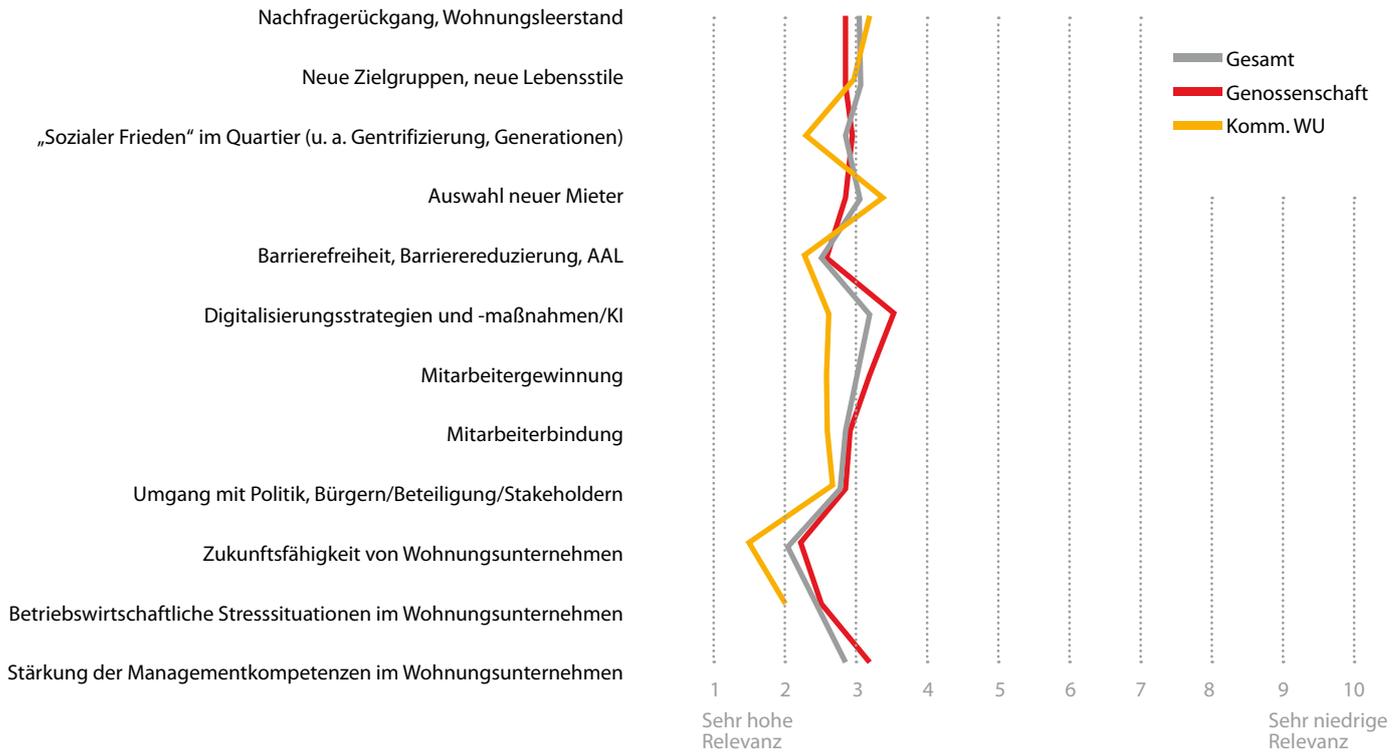


Informationsquellen und Veranstaltungsangebote

Sehr gute und gute Noten erhalten die regelmäßigen vtw-Publikationen und die Veranstaltungsformate. Im Nutzungsverhalten zeigen sich jedoch Unterschiede. Während klassische Fachinformationen wie der Betriebsvergleich oder die „Daten & Fakten“ auch weiterhin als Druckexemplare nachgefragt werden, geht der Trend bei anderen Informationsformen weiterhin deutlich zu digitalen Angeboten.

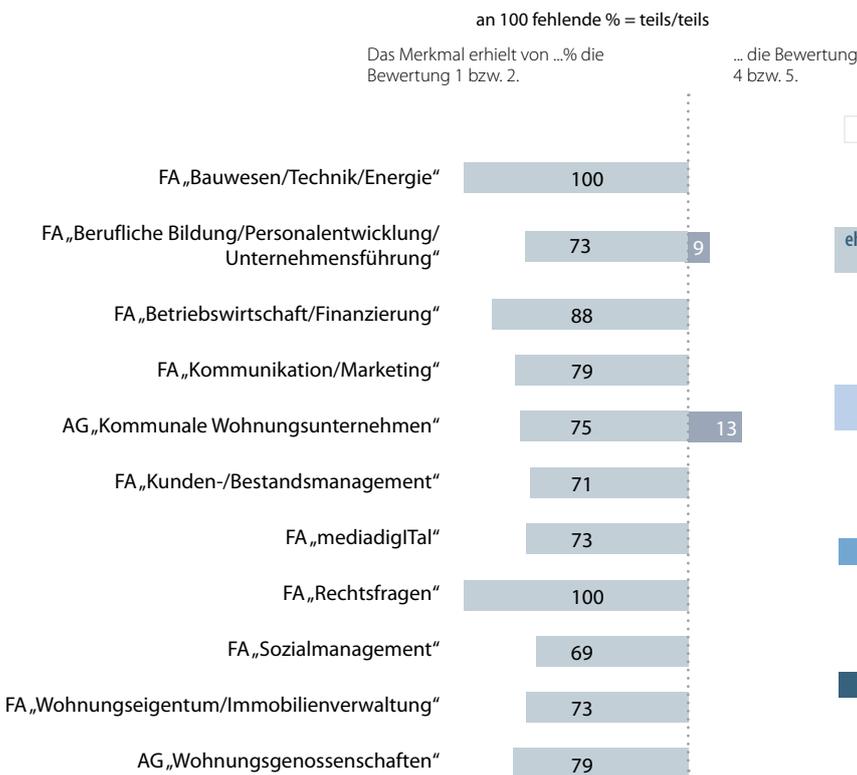
Arbeit der Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüsse

Ca. 41 % der Befragten arbeiten in einem oder mehreren FA oder AG mit. Mehr als 60 % nutzen die Ergebnisse der Ausschussarbeit.



Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit bzw. den Ergebnissen/Informationen einzelner Arbeitsgemeinschaften bzw. Fachausschüsse?

Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von völlig zufrieden (=1) bis völlig unzufrieden (=5).



INTERPRETATIONSHILFE

Die Darstellung der Indizes erfolgt auf einer Skala von 0 (= sehr geringe Zufriedenheit) bis 100 (= sehr hohe Zufriedenheit). Desweiteren beziehen sich die Mittelwertdarstellungen/-vergleiche der einzelnen betrachteten Merkmale jeweils auf eine Zufriedenheitsskala von 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden. Bei der Messung von Kundenzufriedenheit sind die Bewertungen wie folgt interpretierbar:

- zufrieden** Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert bis 2,0 als sehr zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert ab 75,00 als sehr zufrieden zu interpretieren.
- eher bis durchschnittlich zufrieden** Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,0 bis 2,25 als eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 75,00 bis 68,75 als eher zufrieden bis durchschnittlich zufrieden einzustufen.
- durchschnittlich bis mäßig zufrieden** Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,25 bis 2,5 als durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 68,75 bis 62,50 als durchschnittlich zufrieden bis mäßig zufrieden zu interpretieren.
- (eher) unzufrieden** Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert über 2,5 bis 3,0 als (eher) unzufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert unter 62,50 bis 50,00 als (eher) unzufrieden zu interpretieren.
- (sehr) unzufrieden** Auf der verwendeten Skala von 1 bis 5 ist ein Wert schlechter als 3,0 als sehr unzufrieden einzustufen. Bei den Indizes ist ein Wert schlechter als 50,00 als sehr unzufrieden zu interpretieren.

Daniel Böhme



Neubelebung des „Birkenpark“: Ein Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Gegenwart

In Mühlhausen setzt die städtische Wohnungsgesellschaft Mühlhausen (SWG) mit dem „Birkenpark“ neue Maßstäbe in der Wohnraumgestaltung. Durch eine kreative Transformation alter Plattenbauten schafft die SWG ein Wohnensemble, das Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsgefühl gekonnt miteinander verbindet.

Ein neuer Ansatz für altbekannte Strukturen

Die Geschichte des „Birkenpark“ in Mühlhausen ist eine Geschichte des Wandels. Einst als typische Wohnblöcke der späten 1960er Jahre errichtet, standen die Gebäude an der Menteröder Straße lange Zeit vor großen Herausforderungen. Nach einer ersten Sanierungsphase im Jahr 1994, bei der unter anderem die Heizsysteme erneuert, von Ofenheizung auf Fernwärme, und die Dämmung verbessert wurde, blieben Probleme wie zunehmender Leerstand und strukturelle Mängel bestehen. Es sah so aus, als wären die Tage dieser Bauten gezählt.

Vom Abriss zur Innovation

Der Abriss war im Prinzip beschlossene Sache. Mit Wegfall der Abrissförderung, entschied sich die städtische Wohnungsgesellschaft in Mühlhausen jedoch für einen kühnen Schritt: Die Umgestaltung der Plattenbauten in ein modernes Wohnensemble. Der Entwurf für die Revitalisierung des „Birkenpark“ wurden von der SWG Mühlhausen selbst entwickelt. Von der ersten Planung im September 2021 bis zur Fertigstellung und dem Einzug der ersten Mieter im August 2023 für die Häuser 16–22 und im Dezember 2023 für die Häuser 24–30, durchlief der „Birkenpark“ eine beeindruckende Metamorphose. Die Abrissarbeiten – oder besser gesagt die Rückbauarbeiten –, die im Juni 2022 begannen, markierten nicht das Ende, sondern den Startschuss für ein ambitioniertes Projekt. Bereits im Oktober 2022 war alles bis auf den Rohbau rückgebaut, und in den folgenden Monaten entstand ein Wohnviertel, das mit seinem Charme und seiner Lebendigkeit überzeugt.

Ein Zuhause mit Charakter

Aus den ursprünglichen Wohnblöcken entstanden zwölf einladende Familienwohnungen, die durch ihre großzügigen Raumangebote und die individuelle Gestaltung der Außenbereiche bestechen. Die Umgestaltung ermöglichte nicht nur die Schaffung von privaten Gärten für die Erdgeschosswohnungen und Dachterrassen für die oberen Etagen, sondern auch die Bereitstellung von zwei Parkplätzen pro Wohnung. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 100 Quadratmetern bieten die Wohnungen ausreichend Raum für ein komfortables Familienleben.

Mitgestaltung als Herzstück

Ein wesentliches Merkmal des „Birkenpark“ ist die Möglichkeit für die zukünftigen Bewohner, ihre neuen Wohnungen aktiv mitzugestalten. Diese Mitwirkung reichte von der Auswahl des Bodenbelags bis hin zur Gestaltung der Badezimmerfliesen. Ein solch partizipativer An-

satz fördert nicht nur die Entstehung individueller Wohnräume, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl unter den Nachbarn. Der moderate Mietpreis von 7,90 Euro pro Quadratmeter unterstreicht zudem das Engagement der Wohnungsgesellschaft, bezahlbaren und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Nachhaltigkeit als Grundprinzip

Die Entscheidung, die Gebäude zu erhalten und umzugestalten, anstatt sie abzureißen und neu zu bauen, spiegelt ein tiefes Verständnis für Nachhaltigkeit wider. Durch diese bewusste Wahl wurden nicht nur wertvolle Ressourcen geschont, sondern auch die Energiebilanz des Projekts positiv beeinflusst. Die alten Wände des "Birkenpark" erzählen nun Geschichten von Vergangenheit und Zukunft gleichermaßen und bieten den Bewohnern ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit revitalisierter Architektur vereint.

Zusammenfassung der Schlüsselaspekte

- Im Plattenbaustil errichtete Bausubstanz als Basis: Die Umgestaltung bestehender Gebäude spart Ressourcen und erzählt die Geschichte des Ortes weiter.
- Mitgestaltung durch Bewohner: Die aktive Beteiligung der Mieter bei der Gestaltung ihrer Wohnungen schafft individuellen Wohnraum und stärkt das Gemeinschaftsgefühl.
- Nachhaltige und bezahlbare Wohnkonzepte: Durch kreative Neugestaltung und den Fokus auf Nachhaltigkeit entsteht ein lebenswertes Umfeld zu moderaten Mietpreisen.
- Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Der „Birkenpark“ demonstriert, wie durch die Revitalisierung alter Gebäude innovative Wohnkonzepte realisiert werden können, die sowohl ökonomischen als auch ökologischen Ansprüchen gerecht werden.

Gemeinsam gestalten und leben

Der "Birkenpark" steht exemplarisch für einen verantwortungsvollen Umgang mit bestehender Bausubstanz und zeigt eindrucksvoll, wie mit visionärem Denken und einem starken Fo-

kus auf Nachhaltigkeit und Gemeinschaft ein lebendiges Wohnviertel entstehen kann. Dieses Projekt beweist, dass der Weg in die Zukunft der Wohnungswirtschaft nicht immer in der Errichtung neuer Gebäude liegt, sondern oftmals in der kreativen Neugestaltung des Bestehenden. Mit seinem Engagement für bezahlbaren Wohnraum, der aktiven Einbindung der Mieter und dem schonenden Umgang mit Ressourcen setzt der "Birkenpark" Maßstäbe für zukünftige Wohnprojekte und inspiriert zu einem Umdenken in der städtischen Raumgestaltung. Die gelungene Transformation der Menteröder Straße zeigt, dass mit Mut, Kreativität und einem starken Gemeinschaftsgefühl Orte entstehen können, die nicht nur Wohnraum bieten, sondern auch Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt fördern.

Ein Blick in die Zukunft

Der Erfolg des „Birkenpark“ in Mühlhausen könnte ein Modell für ähnliche Projekte in anderen Städten und Gemeinden werden. Indem bestehende Strukturen bewahrt und innovativ umgestaltet werden, lassen sich nicht nur kosteneffiziente, sondern auch umweltfreundliche und sozial inklusive Wohnlösungen realisieren. Dieser Ansatz bietet eine Antwort auf die drängenden Fragen nachhaltiger Stadtentwicklung und dem zunehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Doreen Noack



Die offenen und hellen Wohnbereiche ohne Barrieren kommen bei sowohl bei Senioren als auch bei Familien mit Kindern sehr gut an



Die Bäder sind mit Badewanne und ebenerdiger Dusche ausgestattet. Die Fliesen konnten die Mieter selbst auswählen.



© AWG eG

© AWG eG

Die AWG Bad Lobenstein baut Mietwohnungen mit „Eigenheimcharakter“

Und das für insgesamt 71.000 Euro weniger als ursprünglich geplant

Was entsteht, wenn ein Vorstandsgremium, Aufsichtsrat und Mitarbeiter gemeinsame Sache machen? Ein Mehrwert fürs Portfolio!

Im Rahmen der Unternehmensplanung 2021 bis 2026 wollten wir ein Projekt, welches einerseits am Standort Bad Lobenstein wahrgenommen werden und andererseits das Angebotsspektrum der Genossenschaft erweitern sollte.

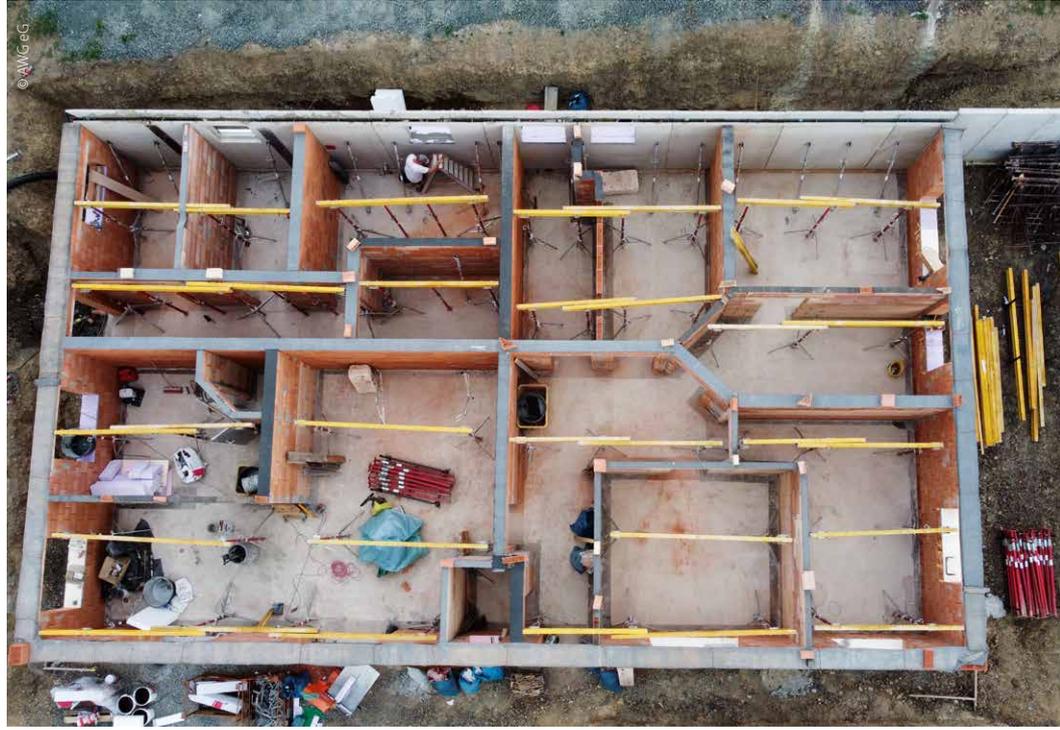
Ganz am Anfang stand für uns daher die Auswertung der Vorstellungen von Wohnungssuchenden, die wir bislang noch nicht erfüllen konnten. Mit einer zunehmenden Regelmäßigkeit wünschten sich potenzielle Mieter in der Vergangenheit „etwas Individuelleres“ oder ein Zuhause mit „Eigenheimcharakter“. Auch die Nachfrage nach einer bestimmten Lage innerhalb der Ortschaft wiederholte sich. Die Zielrichtung war also schnell klar: Großzügige Grundrisse und ein Gebäude mit Eigenheimcharakter im Bereich eines Neubaugebiets. Darüber hinaus sollte das Objekt kein Treppenhaus und keinen Laubengang aufwei-

sen, um typische Reibungspunkte eines klassischen Mietobjekts zu vermeiden.

Ein geeignetes Grundstück war schnell gefunden und reserviert. Gemeinsam mit den Mitarbeitern wurden weitere Anforderungen an das zukünftige Objekt erarbeitet. Im Dezember 2020 wurden durch das Planungsbüro die ersten Entwürfe präsentiert und bereits hier mit Baukostenschätzungen unterlegt. Weitere 4 Monate später lag ein Objektentwurf vor, der alle Ideen berücksichtigte. Eine Projektsumme von unter 1 Mio. Euro (ohne Fördermittelberücksichtigung) bei ca. 340 m² vermietbarer Fläche sollte eine Angebotsmiete von unter 10 Euro pro Quadratmeter ermöglichen.

Die Baugenehmigung für das Objekt erhielten wir ohne weitere Auflagen im Januar 2022 und gingen in die Ausschreibung. Die abgegebenen Angebotssummen bestätigten unsere Annahmen aus der Baukostenschätzung. Anfänglich noch mit Gasheizung und Solarthermie geplant, stellte auch uns der Aus-





bruch des Krieges in der Ukraine vor neue Herausforderungen. Im Ergebnis fiel die Entscheidung, das Objekt durch eine Wärmepumpe sowie Photovoltaik zu beheizen. Eine Einspeisung von erzeugter Energie sollte nicht erfolgen, sondern die gesamte Energie im Gebäude selbst genutzt werden.

Durch die umfangreiche Vorplanung und kurzen Entscheidungswege verlief der Bau selbst sehr reibungslos und bis auf ein paar zeitliche Verschiebungen aufgrund von Materialmangel bzw. Personalausfall ohne Komplikationen. Einige Zeitverzögerungen sorgten sogar dafür, dass der Materialpreis zwischenzeitlich wieder gefallen war. Allein der Dachstuhl konnte

für 20.000 € weniger gebaut werden, als ursprünglich geplant war. Zudem erhielten wir ganz kurz vor dem Ende der KfW-Förderung überraschend noch eine Fördermittel-Zusage, die wir bei der Finanzierungsplanung vorsorglich außen vorgelassen hatten. So konnten wir das Objekt am Ende für 71.000 Euro weniger bauen als ursprünglich geplant.



Im Januar 2023 wurde das Objekt zur Vermietung freigegeben. Baukosten von ca. 2600 €/m² ermöglichen uns eine Angebotsmiete von 9,80 €/m². Während der Bauphase vermieden wir es, Interessenten Zusagen zu geben oder Reservierungen zu erteilen. Interessenten konnten Ihre Bewerbung abgeben und die Vermietung erfolgte per Losverfahren. Bereits 4 Wochen nach Vermietungsstart waren alle Wohnungen vermietet.

*Andreas Lamer
Geschäftsführender Vorstand
AWG eG*



©WBG Gotha eG

Einweihung des „Historischen Amtshauses“: F. Schlöffel, A. Köhler, St. Priebe, H. Backhaus, K. Kreuch, U. Zillmann (v.l.n.r.)



Neubau Augustinerstraße 13

Historie und Moderne im Herzen von Gotha

Ein beispielloses Bau- und Sanierungsprojekt, die Revitalisierung des historischen Amtshauses wurde im Jahr 2023 in Gotha vollendet. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG hat in einem mehrjährigen Großprojekt das Gebiet rund um Berg, Heinoldsgasse, Augustinerstraße im Herzen von Gotha zu einem attraktiven und modernen Wohnquartier umgestaltet, in dessen Zentrum das rund 390 Jahre alte historische „Amtshaus“ in neuer Blüte erstrahlt. Im Jahr 2025, wenn nach Jahren der Bautätigkeit wieder Ruhe einkehrt, wird das gesamte Wohnviertel seine Transformation in eines der modernsten der Stadt abgeschlossen haben. Insbesondere der Neubau Augustinerstraße 13 und die Sanierung des historischen Amtshauses in der Augustinerstraße 15 stellen dabei bedeutende Meilensteine dar.

Ein langfristiges Bauprojekt mit einer umfassenden Umgestaltung, Modernisierung und Sanierung im Stadtzentrum

Das Amtshaus in der Augustinerstraße Nr. 15 liegt am Schlossberg in der Nähe des Schlosses Friedenstern. Das Gebäude ist ein stattlicher, mehrgeschossiger Mauerwerksbau mit Walmdach. Im Hofbereich waren noch alte Gebäude-

teile erhalten, die von einem massiven Gebäude vor der Errichtung des Amtshauses stammen. Das Hauptgebäude wurde zwischen 1634 und 1638 unter Einbeziehung vorhandener Gebäudeteile aus dem 14. Jahrhundert und mit Werksteinen der aus dem Jahr 1567 stammenden Burg Grimmenstein erbaut. Dieses historisch wertvolle Gebäude erfuhr eine umfassende Modernisierung und wurde zu einem zentralen Bestandteil des Gesamtprojekts.

Bereits 2006 bekundete die wbg gegenüber der Stadt ihr Interesse an der Nutzbarmachung – und blieb dran. Als 2016 die Entscheidung getroffen wurde, die Plattenbauten komplex zu sanieren, wurde aus der Vision „Revitalisierung Amtshaus“, endlich Realität. Das Mammutprojekt Augustinerstraße/Berg/Heinoldsgasse wurde gestartet.

Im Rahmen der umfassenden Neugestaltung des Wohnquartiers sind folgende Gebäude Teil des Ensembles in der Augustinerstraße:

- **Augustinerstraße 13:** Ein Neubau mit markanter Fassadenrundung, bestehend aus insgesamt 12 Wohnungen, darunter 8 barrierearme Wohnungen und 4 schöne Maisonette-Wohnungen, die einen Blick über die Dächer der Innenstadt erlauben.

- **Augustinerstraße 15:** Das historische Amtshaus beherbergt nach umfassender Modernisierung 6 Wohnungen, unter anderem mit beeindruckenden historischen Details wie restaurierte Wandmalereien, Stuckdecken und Wandvertäfelungen. Im Erdgeschoss betreibt die Diakonie eine Tagespflegeeinrichtung. Alle Wohnungen im Amtshaus sind über einen Fahrstuhl in dem gemeinsamen Treppenhaus, das die beiden Häuser Nr. 13 und 15 verbindet, erreichbar.

- **Augustinerstraße 17:** Ein Neubau, der fünf weitere Wohneinheiten bietet. Es schließt nicht nur eine Baulücke neben dem historischen Amtshaus, sondern hat auch eine stützende Funktion für das benachbarte historische Gemäuer.

Diese drei Gebäude bilden gemeinsam ein architektonisches Ensemble in der Augustinerstraße und das Herzstück des Gesamtprojekts zur Umgestaltung des Wohnquartiers.

Erfolgreiche Kooperation aller Projektpartner

Bei der erfolgreichen Umgestaltung des Wohnquartiers Berg, Heinoldsgasse, Augustinerstraße wirkten mehrere Projektpartner eng



© WBG Gotha eG



© WBG Gotha eG

Ehemaliges Amtshaus Augustinerstraße 15

zusammen. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha eG (wbg) fungierte als Initiatorin und treibende Kraft hinter dem Langzeitprojekt. In enger Kooperation mit der Stadt Gotha, vertreten durch Oberbürgermeister Knut Kreuch, wurde das Vorhaben strategisch geplant und umgesetzt. Die Planungsgesellschaft Projektscheune aus Sankt Kilian spielte die zentrale Rolle in der architektonischen Konzeption und Umsetzung der Baumaßnahmen.

Des Weiteren trug die Diakonie wesentlich zur Realisierung des Vorhabens bei, indem sie die Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss des historischen Amtshauses betreibt. Auch verschiedene lokale Unternehmen waren als Baupartner involviert. Die intensive Zusammenarbeit und Unterstützung dieser Projektpartner ermöglichten einen reibungslosen Verlauf und erfolgreichen Abschluss des Gesamtprojekts. Alle Meilensteine konnten planmäßig und termingerecht abgeschlossen werden.

Moderne Anforderungen ans Wohnen

Nicht nur die Gebäude in der Augustinerstraße, sondern auch die umliegenden Plattenbauten der Straßenzüge Berg und Heinoldsgasse waren Teil des Sanierungsvorhabens.

Insgesamt 222 Wohnungen mussten leergezogen werden. Die Bestandsgebäude wurden bis auf den Rohbau abgebrochen und vollständig neu aufgebaut, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. Viele Veränderungen wurden vorgenommen, darunter die Umgestaltung von Grundrissen zur Schaffung vieler großzügiger 3-Raum-Wohnungen, Anbau von Balkonen und Loggien, Schaffung von Hausgärten und teilweise Einbau von Aufzügen. Ende des Jahres 2023 wurde auch das neue Parkdeck in Betrieb genommen – eine wichtige Ressource in der Innenstadt, in der es chronisch an Parkgelegenheiten mangelt.

Nach Abschluss des Großprojektes „Berg, Heinoldsgasse, Augustinerstraße“ im Jahr 2025 wird im Herzen von Gotha ein komplett neu gestaltetes Wohnquartier mit 204 modernen Wohnungen entstanden sein – ein Mammutprojekt, auf dessen Durchführung und Ergebnisse die Genossenschaft noch lange stolz sein wird.

Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft
Gotha eG



© WBG Gotha eG

Tagespflege im Amtshaus



© WBG Gotha eG

Wandmalerei im Amtshaus wurde restauriert



© WBG Gotha eG

