

netzwerk

# WOHNEN



Ausgabe 3 | 2024

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft  
Thüringen

welt  
offenes  
Thüringen

Wohnungswirtschaft trifft sich in  
Zeulenroda-Triebes – S. 4

Amazon & Co. – Umsatzsteuer bei Einkäufen  
im europäischen Ausland richtig abführen – S. 34

Neubauprojekt der Vereinigten Wohnungs-  
genossenschaft von 1954 eG aus Arnstadt – S. 46



## netzwerkINFO

|   |    |
|---|----|
| Wohnungswirtschaft trifft sich in Zeulenroda-Triebes                            | 4  |
| Neue GdW-Kampagne gestartet   | 6  |
| Regierungsvertrag von CDU, BSW und SPD  | 8  |
| Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD durch Wohnungsunternehmen            | 9  |
| Serielle Sanierung  | 10 |
| Lerninsel im August 2024 – Volle Fahrt voraus!                                  | 12 |
| Binden ist das neue Finden  | 14 |
| Aktuelles zum WEG   | 16 |
| Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“  | 17 |
| 64. Baufachtagung   | 18 |
| Jahresabschluss-Schulungen  | 20 |
| 4. Fachtagung Sozialmanagement  | 20 |
| Termine vormerken   | 20 |
| Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften                     | 22 |
| Erfolgreiche Veranstaltung „Gemeinsam stark“                                    | 28 |
| Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)   | 28 |
| 11. Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH) erfolgreich abgeschlossen      | 29 |
| Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. | 30 |

## netzwerkSERVICE

|   |    |
|---|----|
| Recht aktuell   | 32 |
| vtw-Wettbewerb „Wohnräume 2025“   | 33 |
| Amazon & Co. – Umsatzsteuer bei Einkäufen im europäischen Ausland richtig abführen    | 34 |
| Pflicht zur E-Rechnung ab dem 1. Januar 2025  | 35 |
| Umfragen zur Softwarenutzung und -strategie   | 36 |
| „Gewohnter Wandel“ DFG-Graduiertenkolleg zu Veränderungen von Wohnen und Gesellschaft | 38 |
| DOMUS Consult und Analyse & Konzepte immo.consult fusionieren                         | 40 |
| Warum steigen die Kfz-Versicherungsbeiträge – und was können Sie tun?                 | 41 |

## netzwerkFORUM

|   |    |
|---|----|
| „Jakobihöfe“ – eine Quartiersentwicklung in Mühlhausen                        | 42 |
| Wir gratulieren   | 43 |
| Die SWG Zella-Mehlis saniert nicht nur den Bahnhof                            | 44 |
| Neubauprojekt der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft von 1954 eG aus Arnstadt | 46 |
| 70 Jahre Vereinigte Wohnungsgenossenschaft von 1954 eG                        | 47 |
| Neue Mitglieder im vtw  | 48 |
| Schöne Feiertage!   | 49 |
| Neue Köpfe in der Thüringer Wohnungswirtschaft                                | 51 |
| Wir-Kampagne des GdW: „Bei uns ist Zuhause“                                   | 51 |
| Neue Mitarbeiter im vtw   | 51 |

## 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

**Druck:** Druckhaus Gera GmbH

**Redaktionsleitung:** Rebecca Brady

**Redaktionsschluss:** 22.11.2024

**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,

politisch gesehen leben wir in aufregenden Zeiten. Die USA hat Trump gewählt, etwa ein Drittel der Thüringer die AfD und sehr bald stehen auch Bundestagswahlen an – der Ausgang: Völlig ungewiss!

Aber wenigstens in Thüringen scheint etwas Unklarheit zu verschwinden. Gerade habe ich den Brombeer-Regierungsvertrag (S. 8) gelesen und darin steht, dass die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau so erhöht werden sollen, dass die Mieten trotz hoher Investitionskosten erschwinglich bleiben. Wenn auf Bundesebene jetzt noch die Botschaft der neuen GdW-Kampagne (ab S. 6) ankommt und die Klimaschutz-Anforderungen angepasst werden, könnte es tatsächlich bald in unserer Branche spürbar bergauf gehen.

Ein weiteres im Koalitionsvertrag niedergeschriebenes Ziel des Bündnisses ist es, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 deutlich zu erhöhen und die dafür erforderlichen Mittel bereitzustellen. Besondere Förderschwerpunkte sollen auf Wohnraum mit reduzierten Barrieren besonders im ländlichen Raum, auf energetische Sanierung sowie auf innovative und nachhaltige Bauweisen gelegt werden.

Dieser Brombeer-Vertrag macht Mut. Er könnte tatsächlich dafür sorgen, dass wir wieder etwas politische Stabilität bekommen. Wie versprochen, bleiben wir dran. Vor allem das angekündigte Wohnungsbauprogramm 2030 wird dabei im Fokus stehen.

In Thüringen, in Deutschland, ja weltweit geht aktuell ein Gespenst um – das Gespenst der Veränderung. Was die Menschen gerade als Krise erleben, ist meiner Meinung nach der Beginn einer sehr umfassenden Transformation. Viele Gewissheiten der vergangenen Jahrzehnte, die wir als „Normalität“ kennen, verschwinden vor unser aller Augen im Nebel der Geschichte.



Wenn die alte Normalität geht, macht sie Platz für eine neue Normalität. Und es wird nicht die letzte sein. Das können und sollten wir als etwas Positives empfinden. Die schwere Aufgabe, gute Weichen für die Zukunft zu stellen, ist auch eine besondere Chance, die wir ergreifen müssen. Gustav Heinemann, Bundespräsident von 1969 bis 1974, hat das so ausgedrückt: „Wer nichts verändern will, wird auch das verlieren, was er bewahren möchte.“

Deshalb lassen Sie uns diesen Transformationsprozess gemeinsam gehen! Und lassen Sie uns dabei neugierig und sozial bleiben. Mit unseren Veranstaltungen im nächsten Jahr (ab S. 20) möchten wir Sie genau dabei unterstützen.

Jetzt genießen wir aber erstmal die Feiertage und schöpfen neue Kraft für ein aufregendes, positives und vielleicht auch herausforderndes Jahr 2025. Stoßen wir an! Auf Veränderung, auf Fortschritt und auf die Thüringer Wohnungswirtschaft!

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Frank Emrich

P.S. Vergessen Sie nicht, bis Ende Januar Ihre Neubau- und Sanierungsprojekte zum Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft einzureichen (S. 33)!



v.l.n.r. Thomas Fritz und Angela Langwald, Vorstand der WBG Union Gera; Christine Grund (GF, Baugesellschaft Gotha) und Michael Grund (Handwerksbau)



## Wohnungswirtschaft trifft sich in Zeulenroda-Triebes

### Hauptaufgabe: Bezahlbarkeit des Wohnens sichern

Die jährliche Mitgliederversammlung des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) fand am 17. Oktober 2024 im Bio Seehotel Zeulenroda statt.

Ein zentrales Thema der Veranstaltung war die politische Lage nach der Landtagswahl vor eineinhalb Monaten, bei der die AfD als stärkste Kraft hervorging. Verbandsdirektor Frank Emrich thematisierte die schwierige po-

litische Situation im Land und betonte, dass es nun darauf ankomme, mit den Verhältnissen umzugehen: „Es sieht nach einer sogenannten „Brombeer-Koalition“ aus. Ob diese politisch genauso gesund ist wie die Frucht, wird sich noch zeigen. Die vergangenen Jahre haben uns gelehrt, auch mit komplizierten parlamentarischen Verhältnissen zu arbeiten, und genau das werden wir auch in der neuen Legislaturperiode tun.“

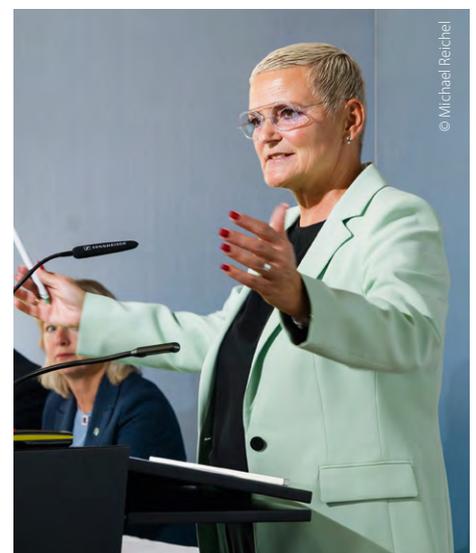
Das wichtigste Anliegen der Wohnungswirtschaft ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. „Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, sind immens: Hohe Inflation, explodierende Baukosten, der ohnehin anstehende zweite Sanierungszyklus und gleichzeitig die Auflagen zur Erreichung der Klimaziele“, so Frank Emrich. Besonders die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die damit verbundenen Kosten wurden als Mammut-



Sascha Iffarth, Firmenkundenberater des TVD, und Mathias Lack, Vorstand der WBG „Glück Auf“ Gera



Dr. Klaus von der Weiden, Präsident des Thüringer Verfassungsgerichtshofes über die „Demokratie im Lichte aktueller Herausforderungen“



Silke Wuttke, Vorsitzende des Verbandsrates



Besichtigung der Produktionshalle von neuform-Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG

## Geschäftsbericht veröffentlicht

Der aktuelle Geschäftsbericht der Thüringer Wohnungswirtschaft steht hier zum Download bereit: <https://vtw.de/publikationen/geschaeftsbericht/>



Die Kommunale Wärmeplanung, die Entwicklung des ländlichen Raumes, die Stärkung von Quartieren oder gute Stadtentwicklung sind keine Ressort-Projekte, sie erfordern Zusammenarbeit! Auch aus sehr verschiedenen Positionen kann man mit Kompromissbereitschaft, offener Denkweise und einer Orientierung am Wohl der Thüringer Bürger und Bürgerinnen ein gemeinsames Konzept entwickeln“, so Frank Emrich abschließend.

In einer beeindruckenden Rede ordnete Dr. von der Weiden die politische Situation nach der Landtagswahl in die demokratischen Spielregeln ein. Sein Petition dazu lautete, dass die Demokratie stärker ist und bleibt, als Ihrer Gegner. Das erfordert aber Anstrengungen.

## Vorabendveranstaltung

Die neuform-Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG ist eine mittelständische Unternehmensgruppe mit zwei Standorten in Deutschland, einer davon ist Zeulenroda-Triebes. Aus einer kleinen Bau- und Möbelschreinerei, die 1933 gegründet wurde, entwickelte sich ein florierendes Familienunternehmen mit über 260 Mitarbeitenden, das bei der Herstellung und Entwicklung intelligenter Türlösungen Maßstäbe setzt.

aufgabe benannt. „Weder Vermietende noch Mietende können diese gewaltigen Summen allein stemmen. Daher ist eine verlässliche finanzielle Unterstützung aus dem Landeshaushalt 2025 dringend erforderlich.“

Frank Emrich forderte von der Politik, sich auf die Umsetzung konkreter Maßnahmen zu konzentrieren, wie etwa die kommunale Wärmeplanung, die er als Chance bezeichnete: „Wenn wir jetzt Leitungen verlegen, sollten wir dies weise und zukunftsorientiert nutzen und gleich eine umfassende kommunale Netzplanung umsetzen, die auch Strom, Wasser und Telekommunikation berücksichtigt.“

Frank Emrich hob auch die Bedeutung des ländlichen Raums für die Entlastung der Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen hervor: „Nur durch eine attraktive Entwicklung des ländlichen Raums können wir die Wohnungsmärkte in Erfurt, Weimar und Jena entspannen.“ Die Wohnungswirtschaft sei bereit, hier aktiv mitzuwirken, um stabile und zukunftssichere Strukturen zu schaffen, die sowohl dem ländlichen als auch dem städtischen Leben zugutekommen.

Der vtw wird sich weiterhin mit Nachdruck für die Interessen seiner Mitglieder einsetzen. „Wir erwarten von den Menschen in der Thüringer Politik eine Konzentration auf die Dinge, die auf Landesebene machbar sind und deren konsequente Umsetzung außerhalb der üblichen gedanklichen und tatsächlichen Silos, über Ministerien und Parteien hinweg.

Der Geschäftsführende Gesellschafter Michael Glock lud die Mitglieder des vtw zu einer exklusiven Führung ein, bei der unter anderem die Produktionshalle besichtigt wurde.

Weil die selbstlernenden Algorithmen inzwischen sehr effizient dabei helfen können, Ressourcen zu schonen, haben wir für einen Vortrag mit dem Titel „Innovation und Transformation in der Kommunikation durch KI“ 3 Experten aus Sachsen eingeladen. Carola Wiesner, Gründerin und Geschäftsführerin der Kommunikationsagentur my:unique; Kay Burmeister, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Adorf im Vogtland und Dirk Fellendorf, Geschäftsführer eines renommierten sächsischen Architektur- und Planungsbüros, erzählten davon, wie sie KI einsetzen.

## MFA-Stipendium für Immobilienfachwirt verliehen

Im Rahmen des Verbandstags wurde zudem das MFA-Stipendium für die Aufstiegsfortbildung zur Immobilienfachwirtin vergeben. Die Vorstandsvorsitzende der MFA e.V., Katharina Naumann, überreichte die Auszeichnung an Louisa Fiedler von der Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein mbH. Herzlichen Glückwunsch!

Rebecca Brady



v.l.n.r.: Claudia Vollmann (MFA), Katharina Naumann, (Vorstandsvorsitzende der MFA), Stipendiatin Louisa Fiedler von der Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein mbH und Verbandsdirektor Frank Emrich

# Neue GdW-Kampagne gestartet

## Paradigmenwechsel in der Klimapolitik des Gebäudesektors

Renommierte Wissenschaftler aus den Bereichen Architektur und Ingenieurwesen haben am 14. November 2024 in Berlin ihr Manifest für eine nachhaltige, kosteneffiziente und sozial verträgliche Klimapolitik im Gebäudesektor vorgestellt. Darin kritisieren sie die seit vielen Jahren einseitige Fokussierung auf immer höhere Energieeffizienzstandards und fordern einen politischen Richtungswechsel.

*Die historisch gewachsene, alleinige Fokussierung auf Energieeinsparung im Gebäudesektor ist gescheitert! Nur ein Paradigmenwechsel im Klimaschutz bei Gebäuden auf einen Praxispfad, der die Reduzierung von Treibhausgasemissionen ins Zentrum unseres Handelns rückt, ist finanzierbar, stellt die Erreichung der Klimaschutzziele sicher und gewährleistet bezahlbares Wohnen,*



so die Autorinnen und Autoren.

Das Manifest ist Gründungsdokument der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“. Ziel der Initiative ist es, einen breiten Diskurs in der Öffentlichkeit zu organisieren. Die Initiatoren fordern Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sowie Akteurinnen und Akteure aus Wirtschaft und Politik dazu auf, der Initiative beizutreten.

Die „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ definiert fünf Kernpunkte für klimapolitisches Handeln. Demnach soll die Wärmeversorgung möglichst schnell auf emissionsfreie Energieträger umgestellt und von kostspieligen Sanierungstiefen der Gebäudehülle (Heizwärmebedarf unter 75 kWh/(m<sup>2</sup>a)) Abstand genommen werden. Etwa Zweidrittel aller Mehrfamilienhäuser sind bereits teilsaniert oder wurden nach Einführung der Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2002) gebaut. Diese Gebäude sind i.d.R. niedertemperaturfähig und damit für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet. Die oft zu hörende Meinung, dass vor dem Einbau einer Wärmepumpe die Heizkörper ausgetauscht werden müssen oder eine Fußbodenheizung eingebaut werden muss, ist eine Fehleinschätzung wie umgesetzte Beispiele zeigen. Darüber hi-

naus soll die politische Regulierung stark vereinfacht und auf einen CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktionspfad abgestellt sowie der Erhalt von Bestandsgebäuden gefördert werden.

### Warum die derzeitige Strategie im Gebäudesektor gescheitert ist

Im Manifest fassen die Wissenschaftler ihre in jahrelanger Forschung erlangten Erkenntnisse zusammen. Sie unterstreichen, dass ein stärkerer Fokus auf CO<sub>2</sub>-Reduktion – und nicht allein auf Energieeinsparung – das Ziel der Klimaneutralität bei gleichzeitig bezahlbarem Wohnen erreichbar machen kann. „Mit unserem Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion senken wir die im Vergleich zum heutigen Szenario benötigten Fördermittel um fast zwei Drittel, von jährlich 50 auf 18 Milliarden Euro. Damit zeichnen wir ein realistisches Szenario für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor, weil mit unserem Weg die knappen Ressourcen im Finanzbereich, aber auch im Bausektor sinnvoller eingesetzt werden“, sagt Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch, einer der fünf Gründer der Initiative. „Zudem berücksichtigen wir mit unserem Ansatz auch die Treibhausgasemissionen, die durch den Bau der Bestandsgebäude

bereits entstanden sind bzw. jene, die durch Neubau noch entstehen würden“, sagt Prof. Dirk Hebel, Gründer der Initiative. Und Initiativengründer Prof. Dr. Werner Sobek ergänzt: „Wir müssen den CO<sub>2</sub>-Emissionen einen angemessenen Preis geben. So können wir den Weg zur Erreichung des Klimaziels realistischer planen und sozial gerechter gestalten“.

Die aktuellen Ansätze, die sich auf maximale Energieeffizienz und umfassende Sanierungsmaßnahmen stützten, seien weder finanzierbar noch klimawirksam genug, folgert das Manifest der Wissenschaftler. „Was wir benötigen, ist kein blindes Streben nach höchster Energieeffizienz, sondern eine praxisorientierte Politik, die auf die Senkung der Treibhausgasemissionen abzielt“, sagt Prof. Elisabeth Endres, Gründerin der Initiative. „Wir fordern Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler und Vertreterinnen und Vertreter aus der Wirtschaft auf, den Diskurs mit uns zu führen und sich dieser Initiative anzuschließen“, ergänzt Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg, der ebenso Gründer der Initiative und Erstunterzeichner des Manifestes ist.

### Haushaltskrise als Katalysator für dringend notwendige Reformen

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsdebatten und der gescheiterten Ampel-Koalition wird eine Kurskorrektur umso dringlicher. Die bisherigen Förderansätze übersteigen die finanzielle Belastungsgrenze des Bundeshaushalts bei weitem, so die Wissenschaftler. Die Wissenschaftler rufen insbesondere die Entscheidungsträger in der Politik dazu auf, die Klimapolitik für den Gebäudebereich von Grund auf zu überdenken und sie auf realistisch, erreichbare CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele auszurichten – und nicht den Weg durch einen Dschungel von Gesetzen und Verordnungen dahin vorzuschreiben. In Anbetracht der gescheiterten Regierung und der drängenden Haushaltsprobleme seien die klimapolitischen Maßnahmen in den kommenden Monaten von entscheidender Bedeutung.

## GdW tritt Initiative bei

Angesichts der Dinglichkeit des Themas für die Wohnungswirtschaft tritt der GdW der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ bei. Er fordert die politischen Entscheidungsträger auf, die kommenden Neuwahlen als Chance für einen neuen Ansatz zu nutzen. „Ein Kurswechsel in der Klimapolitik ist zwin-

gend notwendig, um eine ökonomisch machbare, sozial gerechte und ökologische Wende im Gebäudesektor zu schaffen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Es gilt, praxisorientierte Lösungen zu fördern, die die Klimaziele erreichbar machen und die sozialen Belastungen für Mieter und Vermieter in Grenzen halten“.

Mehr Informationen, den Anmelde-Button und die Social Media Assets finden Sie hier: <https://www.gdw.de/paradigmenwechsel-in-der-klimapolitik-des-gebaeudesektors/>



## Die Gründerin und Gründer der Initiative

Ein klar beschriebener Emissionspfad ersetzt die Vielzahl von Vorschriften. Dadurch entstehen **Transparenz und Nachvollziehbarkeit**. Emissionsreduktion wird jetzt planbar und kann zudem bürgernah gefördert werden – für das klimafreundliche Gebäude von morgen.



Prof. Sobek

- Ein Emissionsreduktionspfad kann alle Einzelregulierungen ersetzen
- Die Einnahmen aus dem Emissionshandel werden vollständig an die Bürger zurückgegeben
- Die Förderungen sollten direkt an verbindliche Emissionsreduktionen gebunden sein
- Moderne Heizungssteuerung senkt den Energieverbrauch deutlich und ist unverzichtbar

Das Narrativ ist zu ändern – die Sanierung der Gebäudehülle und der Umbau auf Flächenheizsysteme ist kein Muss, um Niedertemperatursysteme im Bestand einzusetzen - Wärmepumpen können fossile Verbrennung sogar in unsanierten Gebäuden ablösen.



Prof. Endres

- Wärmepumpen können heute auch unsanierte Gebäude beheizen
- Energieeinsparung ist grundsätzlich sinnvoll
- Bereits maßvolle Sanierung ermöglicht den effizienten Einsatz von Wärmepumpen
- EH 55 bringt kaum zusätzliche Vorteile gegenüber GEG-Standard hinsichtlich der Effizienz der Wärmepumpe.

Wir müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen schneller als bisher reduzieren und dafür den Ausbau der defossilisierten Wärmeversorgung in den Fokus rücken. Dafür braucht es vereinfachte praxistaugliche Regularien und die konsequente Nutzung erneuerbarer Energiequellen.



Prof. Fisch

- Klimaneutrale Wärme beschleunigen: Der Fokus soll von Energieeffizienz hin zu Emissionsminderungs-Maßnahmen verschoben werden.
- Regularien vereinfachen: Weniger Vorschriften beim Bau und Betrieb von Gebäuden, um Emissionen schneller zu reduzieren.
- Maßnahmen mit schneller Wirkung: Betriebsoptimierung und Nutzung von Dachflächen für Solarenergie, wobei bürokratische Hürden abgebaut werden.
- Gleichwertige Nutzung erneuerbarer Energien: Lokale und netzgebundene erneuerbare Energien müssen gleichermaßen gefördert werden.
- Flotten- und Quartiersansätze als alternative Wege für Unternehmensportfolien in die Regulatorik aufnehmen

Maßvolle Sanierung statt Überoptimierung. Das bedeutet: Nachhaltig sanieren, Graue Emissionen wahren und die Baukultur respektieren.



Prof. Walberg

- Effiziente Sanierung und Erhalt grauer Emissionen
- Breitenwirksamkeit und Synergieeffekte bei Wärmeversorgung ausschöpfen
- Wohnungswirtschaftliche Flottenlösungen und energetisches Flottenmanagement vorantreiben
- Sicherung von Bau- und Planungskapazitäten
- Wahrung der Baukultur

Anreize zum Bestandserhalt und dem Einsatz von Sekundärmaterialien sind zentrale Schritte hin zu einer kreislauf- und klimagerechten Bauwirtschaft.



Prof. Hebel

- Baugenehmigungen sollten zukünftig einzig an dem Ausstoß von Treibhausgasen pro Quadratmeter Nutzfläche ausgerichtet werden. Der Maximalwert folgt einem Absenkungspfad bis 2045 auf Netto-Null
- Bestandsflächen dürfen mit „Null“ in diese Berechnungen eingehen
- Sekundärmaterialien sind müssen bevorzugt zum Einsatz kommen und werden ebenfalls mit „Null“ in diese Berechnung eingehen
- Zielvorgaben für die Absenkung der Treibhausgasemissionen schafft Raum für Innovationen
- Die bisherige Fokussierung auf die Effizienz der Gebäudehülle in Form von Wärmedämmverbundsystemen führt zu einem hohen Abfallaufkommen und entspricht nicht dem Gedanken einer Kreislaufwirtschaft

# Regierungsvertrag von CDU, BSW und SPD

## Wohnungsbauprogramm 2030 angekündigt

Am 22. November 2024 wurde der Koalitionsvertrag des Brombeer-Bündnisses vorgestellt. Wir haben die insgesamt 126 Seiten für Sie nach den wohnungswirtschaftlich relevanten Passagen durchsucht und hier sind unsere Ergebnisse:

Rebecca Brady

S. 89/90

### **NACHHALTIGES BAUEN & BEZAHLBARES WOHNEN – WOHNRAUM SCHAFFEN & LEERSTAND REDUZIEREN**

Wir wollen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – nachhaltig, sozial und barrierearm, bezahlbar in Stadt und Land – schaffen. In den Städten setzen wir uns dabei für die Stadtentwicklung und Städtebauförderung ein, die die Attraktivität urbaner Räume erhöht und gleichzeitig den sozialen Wohnungsbau stärkt. Wohnraumförderung und sozialen Wohnungsbau wollen wir, soweit erforderlich, durch Eigenkapitalstärkung der Thüringer Aufbaubank sowie Kooperationen zwischen Landesgesellschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ermöglichen.

S. 81

### **LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT**

Bei der Infrastruktur- und Wohnraumförderung wird Holzbau besonders berücksichtigt.

S. 41

### **WIRTSCHAFT, ARBEIT UND ENERGIE**

Mit einem Energiemix aus Geo-, Bio-, Solar-, Wasser- und Windenergie sowie zukünftig Wasserstoff legen wir den Grundstein für eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung. Beim Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Produktion werden wir die Thüringer Wirtschaft und Industrie unterstützen. Die Sektorenkopplung, Elektrifizierung und Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nehmen dabei eine wesentliche Rolle ein.

S. 90

Mit einer Bundesratsinitiative werden wir uns dafür einsetzen, dass die Länder Flexibilisierungen bei der Grunderwerbsteuer für breite Bevölkerungsschichten schaffen können.

Wir wollen die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau so erhöhen, dass die Mieten trotz hoher Investitionskosten erschwinglich bleiben. Wir werden die Wohnungsbauförderung in enger Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft evaluieren. Wir legen dabei einen besonderen Blick auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Wir bauen die bürokratischen Hürden in der Förderung und Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben ab und stärken die Eigenverantwortung der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung. Die Kombination der Wohnungsbauförderung mit der Städtebauförderung und europäischen EFRE-Mitteln wollen wir ausdrücklich forcieren und deren Nutzung durch die Wohnungswirtschaft unterstützen. Wir werden ein »Wohnungsbauprogramm 2030« auflegen und dies finanziell entsprechend ausstatten. Wir prüfen die Praktikabilität der Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit für kommunale Unternehmen sowie Genossenschaften.

Unser gemeinsames Ziel ist es, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 deutlich zu erhöhen und die dafür erforderlichen Mittel bereitzustellen.

Im sozialen Wohnungsbau wird eine zweite Säule eingeführt. Diese soll durch geförderten Neubau oder Sanierung von leerstehenden Gebäuden Menschen mit geringen und mittleren Erwerbseinkommen Wohnen in einer modernen Wohnung mit bezahlbaren Mieten ermöglichen.

Der LEG wollen wir ermöglichen, neben Wohnquartieren auch mehrgeschossigen Wohnungsbau im ländlichen Raum in Kooperation mit kommunalen Wohnungsgesellschaften oder im Einvernehmen mit den Gemeinden eigenständig zu errichten.

Einen besonderen Förderschwerpunkt werden wir auf barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraum besonders im ländlichen Raum, auf die energetische Sanierung sowie auf innovative und nachhaltige Bauweisen legen. Das serielle Bauen entwickeln wir weiter. Einen besonderen Fokus legen wir zudem auf die Bezahlbarkeit des studentischen Wohnens. Großwohnsiedlungen als lebenswerte Quartiere in Thüringen nehmen wir besonders in den Blick.

■■■ REGIERUNGSVERTRAG 2024-2029

**MUT ZUR VERANTWORTUNG.  
THÜRINGEN NACH VORNE BRINGEN.**



## Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD durch Wohnungsunternehmen

Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ist eine EU-Richtlinie, die im Januar 2023 in Kraft getreten ist und aktuell in deutsches Recht umgesetzt wird. Dabei soll das Handelsgesetzbuch (HGB) dahingehend ergänzt werden, dass bestimmte Unternehmen den Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht zu ergänzen haben. Anwendung soll diese Erweiterung finden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen (Berichterstattung für 2025 in 2026).

Nach CSRD werden (große) Wohnungsunternehmen grundsätzlich im oben genannten Sinne berichtspflichtig, wenn sie regelmäßig mehr als 50 Mio. EUR Umsatz erwirtschaften, eine Bilanzsumme von mehr als 25 Mio. EUR haben und/oder – was in der Regel wohl nicht zutreffen dürfte – mehr als 250 Mitarbeiter beschäftigen. Nach § 267 Abs.3 HGB müssen zwei der drei Kriterien erfüllt sein.

Darüber hinaus sind auch **kleine und mittelgroße kommunale Wohnungsunternehmen** mittelbar aufgrund der jeweiligen Kommunalordnung betroffen, wenn diese vorschreibt, dass diese Unternehmen größenunabhängig **wie große Unternehmen**

zu bilanzieren und einen Lagebericht aufzustellen haben.

Diese Regelung – vgl. nachfolgend – fand sich in der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und findet sich in einer Vielzahl von Gesellschaftsverträgen unserer kommunalen Wohnungsunternehmen.

Kleine und mittlere Wohnungsunternehmen müssten danach einen komplexen Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD erstellen und dafür enorme zusätzliche Kapazitäten aufbauen, wozu sie kaum in der Lage sind. Zudem entstehen hieraus für die Unternehmen weitere signifikante Kosten, denen keine Kompensationsmöglichkeit (z. B. höhere Mieten) aufgrund ihres sozial ausgerichteten Geschäftsmodells gegenübersteht.

Der vtw hatte sich deshalb dafür eingesetzt, bezüglich der Verpflichtung zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung eine Erleichterung in die ThürKO für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen aufzunehmen. Dies ist im Sommer 2024 durch eine Änderung des § 75 Abs.4 ThürKO erfolgt. Eine Nachhaltigkeitsberichterstattung ist demnach für kleinere und mittlere kommunale Wohnungsunternehmen un-

ter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr zwingend.

Da die bevorstehende Gesetzesänderung des HGB sich allerdings noch auf den Umfang der Berichterstattung durch kleine und mittlere kommunale Wohnungsunternehmen auswirken könnte, empfehlen wir die finale Gesetzesänderung des HGB abzuwarten. Es sollte allerdings parallel der jeweilige Gesellschaftsvertrag geprüft und bei Bedarf angepasst werden, um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung zu vermeiden.

Sobald die Änderung des HGB im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Kraft getreten ist, werden wir unsere Mitgliedsunternehmen informieren.

Positiv zu erwähnen ist, dass nach dem aktuellen Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der CSRD-Richtlinie nur große Genossenschaften, die kapitalmarktorientiert sind und mindestens 500 Mitarbeiter haben, von der Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen sind. Damit wären alle Mitglieds-genossenschaften von der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen.

*Claudia Dithmar*



*Serielle Sanierung von B&O mit Holz- und Korkfassade mit Solardachziegeln, Mönchengladbach*

## Serielle Sanierung Exkursion zeigt den aktuellen Stand

Am 20. August 2024 fand in Düsseldorf und Mönchengladbach durch das GdW-Mitglied LEG Immobilien eine Exkursion statt, die umgesetzte, im Bau befindliche und geplante serielle Sanierungen zeigte. Hierbei wurde auch das fertiggestellte „Reallabor“ in Mönchengladbach besichtigt. Bauherren vor Ort sind die LEG, die Beamten-Wohnungsbau-Genossenschaft und die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft. Die Projekte wurden gestreut an die Anbieter B&O, ecoworks, pre.formance (Tochter Saint Gobain) und renowate (LEG-Tochter) vergeben.

Eine Übersicht zu allen Anbietern ist auf der Seite der Deutschen Energieagentur einsehbar mit aktuell 41 Gesamtlösungsanbietern: [↗ https://www.energiesprong.de/projekte-anbieter/anbieter-serielle-sanierung/](https://www.energiesprong.de/projekte-anbieter/anbieter-serielle-sanierung/)

Hauptsächlich wurden bzw. werden aktuell 2-Geschosser mit je 4 Wohnungen im bewohnten Zustand seriell energetisch ertüchtigt. Die Steigerung der Energieeffizienzklassen von F/H auf A/A+ hat einen hohen Standardsprung und damit Aktivierbarkeit zur Folge. Allen Projekten gemein ist, dass sie sich im Rahmen der novellierten Bauordnung von Nordrhein-Westfalen bewegen und hierdurch keine Baugenehmigung für die Anpassung des Bestands erforderlich ist. Zudem gibt es eine gute Wohnraumförderung zu diesem Zweck vor Ort.

Serielles Sanieren bedeutet nicht für alle Kubaturen einen vollständigen automatisierten Bauablauf. Ideal sind Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge. Vorhanden Balkone müssen dagegen stets herkömmlich saniert werden und verteuern das Projekt. Auch die Ausrichtung der Dachflächen und der Kellerabgänge sowie eine ausreichende Kellerhöhe sind für die

Auswahl geeigneter Gebäude zu beachten. Ebenso sind Abstandsflächen, Baumbestand und die Zugänglichkeiten zum Gebäude sehr relevant.

Die vorgesetzten Fassadenelemente in Holzrahmenbauweise samt Fenstern werden aufgehängt oder aufgelegt. Die LKW-Transportgrößen bestimmen die senkrecht lagerbaren Elementgrößen. Sie bestehen je nach Anbieter aus Kunststoffplatten, Holzpanelen oder Faserzementplatten. Auch geschmacklich verfolgend die Anbieter verschiedene Konzepte. Einige Anbieter, wie B&O arbeiten bereits nach dem cradle to cradle Prinzip, beachten also Aspekte der Nachhaltigkeit und der Recyclingfähigkeit in den Bauprodukten.

Bei einer Livevorführung konnten die Teilnehmer die Geschwindigkeit wahrnehmen, indem ein Fassadenelement am Kran angeschwebt kam. Nur die Sparren bzw. der Dachvorsprung



muss zur Vorbereitung gekürzt werden und die Auflager oder Anker hergestellt werden, dann kann es in kurzer Zeit verankert werden. So gibt renovate für einen 3-Geschosser bspw. 3 Monate teilautomatisierte Planungszeit und 6 Monate Bauzeit für 18 Wohnungen inkl. Dachsanierung und neuen Heizverteilungen an. Die Kosten der Seriellen Sanierung liegen momentan bei ca. 2.000 €/m<sup>2</sup> – ohne Veränderungen in den Grundrissen oder einer Barrierereduktion.

Die Beheizung der 2-geschossigen Objekte erfolgt i.d.R. mit Luft-Wärmepumpen, die Trink-

warmwassererzeugung tlw. mit Heizstäben. Immer wird dies kombiniert mit Dach-PV und Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung. Je höher die Geschossigkeit, desto schlechter wird das Verhältnis von zu versorgender Wohnfläche zum solaren Ertrag. Ideal werden hierfür 2..3 Geschosse angesehen. Auch Immobilien an der Fernwärme werden in Nordrhein-Westfalen seriell energetisch ertüchtigt. „Keep it simple!“ ist hierbei das Credo der LEG, um Piloten auszuwählen.

### *Stellt sich die Frage, ob serielle Sanierung professioneller Anbieter auch in Thüringen die Sanierungsquote steigern kann?*

Typengebäude per se wären dafür gut geeignet, allerdings ist auch hier ein exaktes Aufmaß erforderlich, um die tatsächlichen Bestandsmaße abzubilden. Schwieriger, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als auch technischen Umsetzung, sind hingegen bereits im ersten Sanierungszyklus überholte Objekte. Zum Einen ist der Standardsprung deutlich kleiner und das – theoretische – Mieterhöhungspotential damit gering. Zum Anderen werden an den Brandschutz ab Gebäudeklasse 4, die hier im sozialen Wohnungsbau deutlich üblicher ist, höhere Anforderungen hinsichtlich der Brandriegel gestellt und vorhandene Dämmung muss dadurch intensiv bearbeitet werden. Zudem werden aufgrund des demografischen Wandels immer mehr barrierefreie Wohnungen erforderlich, was eher eine komplexe Sanierung von Typengebäuden, wie dem IW 65, erforderlich macht.

Die Übertragbarkeit auf Thüringer Bestände ist also momentan nicht gegeben. Man kann allerdings mit Spannung verfolgen in welche Bauhöhen sich die bauausführenden Unternehmen noch wagen werden und ob sinkende Baukosten durch Automatisierung das Verfahren wirtschaftlich interessanter machen nach der aktuelle Roll-out-Phase.

*Antje Schmidt*

# GOLDBECK

## Wohnraum – schaffen wir.

Wohnraum planen und bauen ab 2.000 € brutto pro m<sup>2</sup>.

Mehr erfahren Sie unter [goldbeck.de](https://goldbeck.de)



# Lerninsel im August 2024 – Volle Fahrt voraus!

## Großer Erfolg für vier Auszubildende aus der Thüringer Wohnungswirtschaft

Im August nahmen die Auszubildenden Luca Bischoff und Jonas Gryphan von der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, Mia Meinhardt von der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH und Lena Deborah Dittmann von der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt an der Lerninsel 2024 teil. Die Projektwoche der besonderen Art für angehende Immobilienkaufleute findet seit vielen Jahren auf der Insel Schwanenwerder bei Berlin statt.

Der vtw pflegt die erfolgreiche Kooperation des BBU Verbands Berlin mit der Aareon Deutschland GmbH und dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften schon seit mehreren Jahren. Sie richtet sich an Unternehmen, die ihren leistungsstarken Auszubildenden eine besondere Förderung zukommen lassen wollen.

Um einen der wenigen, begehrten Plätze zu erhalten, mussten sich die Auszubildenden mit einer Motivationsbegründung, einem aktuellen Schulzeugnis, einem Lebenslauf und einer Empfehlung ihres Unternehmens bewerben. Unsere vier Auszubildenden hatten sich durch ihre vielversprechenden Bewerbungen für diese besondere Art der Ausbildungsförderung qualifiziert.

Die Lerninsel steht dafür, junge Nachwuchskräfte zu fördern, ihnen die Möglichkeit zu geben neben der klassischen Ausbildung Neues zu lernen, aktuelle Themen zu diskutieren und zu erarbeiten, über den Tellerrand zu blicken und sich mit anderen Auszubildenden auszutauschen und persönlich weiterzuentwickeln. Unter dem Motto „Künstliche Intelligenz in der Immobilienbranche“ beschäftigten sich die Auszubildenden in diesem Jahr damit, was KI ist, welche Vorteile sie hat und wie sie in den verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche eingesetzt werden kann. Vom Interessenmanagement über die Kommunikation bis

zur Buchhaltung und Datenanalyse wurde in Kleingruppen der Einsatz von KI analysiert und diskutiert. Begleitet wurden die jungen Leute von ausgewiesenen Experten aus der Praxis. An den Nachmittagen lernten die Auszubildenden in einem Segelkurs in Theorie und Praxis die Grundlagen des Segelns. Das Motto lautete „Gemeinsam über Wasser halten“.

Am Ende der Woche stellte die Gruppe ihr Projekt den stolzen Unternehmensvertretern und Vertretern aus den jeweiligen Verbänden in einer herausragenden und überzeugenden Abschlusspräsentation vor.

Wir haben unsere vier Auszubildenden gefragt, warum sie sich für die Lerninsel angemeldet haben, welchen Bereich sie bearbeitet haben und was sie für sich persönlich aus der Woche mitnehmen. Hier sind ihre Antworten:

### MIA MEINHARDT

Mein Unternehmen, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH, legt großen Wert auf meine berufliche Weiterentwicklung. Daher hat mir mein Geschäftsführer die Teilnahme an der Lerninsel empfohlen, um meine Fähigkeiten weiter auszubauen und mich an neue Bereiche heranzuführen. Ich habe den Bereich Buchhaltung übernommen. Gemeinsam mit meiner Gruppe haben wir untersucht, wie Künstliche Intelligenz (KI) bereits in der Buchhaltung eingesetzt wird und in welchen Bereichen sie künftig die Mitarbeitenden weiter entlasten kann. Im Fokus standen dabei die automatisierte Rechnungsbuchung, die Erstellung der Betriebskostenabrechnung und die Unterstützung der Mieterbetreuung bei Fragen zur Betriebskostenabrechnung. Zudem haben wir uns die Frage gestellt, ob der Beruf des Buchhalters zukünftig „aussterben“ könnte, welche wir nach unserer Arbeit an der Projektfrage gestrost mit „Nein, er wird sogar attraktiver“ beantworten konnten.

Mir hat vor allem der intensive Austausch innerhalb meines Teams gefallen, sowie die Zusammenarbeit an einem gemeinsamen Thema, wobei auch der Austausch mit anderen Teams über die Projektaufgaben bereichernd war. Ein weiteres Highlight war außerdem die Vorstellung des Sprachbots „Neela“ durch die Entwickler von Aareon, die uns einen tiefen Einblick in die KI-Entwicklungen ermöglichten. Trotz ruhigem Wetter war auch der Segelkurs als Freizeitaktivität ein schöner Ausgleich.

Mir wurde bewusst, wie allgegenwärtig und leistungsfähig KI bereits heute ist. Zudem habe ich gelernt, in stressigen Situationen Ruhe zu bewahren und strukturiert an Probleme heranzugehen. Die Wichtigkeit, um Unterstützung zu bitten und unterschiedliche Perspektiven zu berücksichtigen, war ebenfalls eine wertvolle Erkenntnis, die ich aus der Woche mitnehme.



v.l. Jonas Gryphan, Lena Deborah Dittmann,  
Mia Meinhardt und Luca Bischoff

Unser herzlicher Dank gilt den vier Auszubildenden, die sich in der Woche auf neue Wege begeben und uns davon berichtet haben, sowie ihren Wohnungsunternehmen, die ihnen diese großartige Erfahrung ermöglicht haben.

*Claudia Vollmann*





© Lucas Adriaan

## LENA DEBORAH DITTMANN

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo Erfurt) bietet bereits über mehrere Jahre den Auszubildenden die Möglichkeit, an der Lerninsel teilzunehmen. Da die Begeisterung und das Feedback von den bisherigen Teilnehmern überwiegend bis ausschließlich positiv war, hat mein Unternehmen auch dieses Jahr gerne meine Teilnahme ermöglicht. Ich habe mich für die Lerninsel angemeldet, weil ich zum einen eine hervorragende Möglichkeit für den Austausch mit anderen Auszubildenden, die dieselbe Ausbildung absolvieren, gesehen habe. Man erhält so viele Einblicke, wie der Ablauf in anderen Unternehmen vollstatten geht, welche Aufgaben dort anfallen und wie dort die Unternehmensstruktur ist. Zum Anderem habe ich die Lerninsel als große Chance für meine Weiterentwicklung in sämtlichen Komponenten gesehen.

Ich war Teil der Gruppe des Interessentenmanagement. Meine Kernaufgabe war es, eine Entlastung der Mitarbeiter für das extrem hohe Anfrageaufkommen von verfügbaren Wohnungen per Telefon zu finden. Da die Gesprächszeiten aufgrund der hohen Frustration der Wohnungssuchenden häufig bei 5 bis 10 Minuten pro Anruf liegt, sind diese Anrufe extreme Zeitfresser und lassen das Zeitfenster für die restlichen Aufgaben immer mehr schrumpfen. Ein Lösungsansatz war hierfür, die KI in Form eines Telefonbot.

Besonders gut hat mir der Austausch mit den Auszubildenden, als auch mit den erfahrenen Mitarbeitern vor Ort gefallen. Uns wurde die Möglichkeit gegeben völlig ohne klare Vorgaben zu einem Thema, welches in Zukunft immer präsenter wird, ein Projekt zu erarbeiten. Für Fragen waren alle stets offen und haben sich für jeden einzelnen Zeit genommen.

Aus der Woche nehme ich vor allem mit, weiterhin offen gegenüber komplexen und schwierigen Aufgabenstellungen zu sein und neue Herausforderungen anzunehmen. Weiterhin hat mir die Woche vor Augen geführt, was für tolle Ergebnisse mit einem guten und harmonischen Team erzielt werden können und wie wichtig es ist, unterschiedliche Meinungen zu berücksichtigen und Verbesserungsvorschläge anzunehmen.

## JONAS GRYPHAN

Unser Unternehmen hatte in den Vorherigen Jahren schon Azubis zur Lerninsel, welche von einer wertvollen Erfahrung berichtet haben. Deshalb und aus Gründen der Förderung sollten wir uns dieses Jahr bewerben.

Ich habe mit meiner Gruppe zusammen das Interessentenmanagement vorgestellt. Innerhalb der Gruppe haben wir uns also damit beschäftigt wie „KI“ uns beim Umgang mit Interessenten und der Masse an Wohnungsanfragen helfen kann. Geplant hatten wir Konzepte um Interessenten und mögliche Wohnungen vorher schon zu Filtern. Außerdem hatten wir uns überlegt wie man „KI“ als Sprachbot am Telefon einsetzen kann.

Die Teilnehmenden Azubis sind schnell eine Gruppe geworden. Dadurch saß man Abends, nach anstrengenden Tagen, in einer gemütlichen Runde und konnte sich gegenseitig über andere Unternehmen und Städte austauschen.

KI ist ein Thema, welches uns in Zukunft mehr und mehr beschäftigen wird. Egal ob Großes Unternehmen in einer Stadt wie Berlin oder ein kleineres wie bei uns in Nordhausen, KI wird uns alle irgendwann im Arbeitsalltag und Privat begleiten.

## LUCA BISCHOFF

Mein Unternehmen hat mich aufgrund von meiner zuverlässigen Arbeitsweise für die Lerninsel vorgeschlagen. Ausschlaggebend für meine Bewerbung war der Hintergrund etwas Neues zu lernen, neue Arbeitsweisen zu erfahren und Methoden kennenzulernen.

Im Projekt habe ich die Einleitung und den Schluss bearbeitet. Ich habe mir die Frage gestellt, was der Begriff Künstliche Intelligenz (KI) überhaupt bedeutet, um alle Zuhörer auf den gleichen Wissensstand zu diesem Thema zu bringen. Des Weiteren beschäftigte mich der Aspekt, inwiefern Immobilienunternehmen schon mithilfe einer KI arbeiten. Im Schlussteil wurde daraufhin dargestellt, wie viele Tätigkeiten eine KI bereits jetzt schon in der Immobilienbranche übernehmen kann/könnte.

Gefallen an der Lerninsel hat mir besonders die Strukturierung der Woche. Jeder Tag wurde so gestaltet, dass es nie langweilig war. Zudem hat mir sehr gefallen, dass wir mit den Entwicklern von Sprachbot Neela von Aareon sprechen und uns austauschen durften.

Ich habe in der Woche sehr viele andere Unternehmen durch meine Mitstreiter kennengelernt. Außerdem konnte ich meine Präsentationstechniken verbessern und schlage daraus viele Vorteile im Alltag. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz hilft mir täglich dabei Aufgaben effizienter zu lösen.



# Binden ist das neue Finden

## 1. Personaltagung des Verbandes am 25. September 2024

Prof. Dr. Michael Behr berichtete von seiner Zeit als Abteilungsleiter Arbeit und Qualifizierung in der Thüringer Landesregierung und seinen Forschungstätigkeiten. Sein Vortragstitel lautete „Die Zeitenwende auf dem Arbeitsmarkt in Thüringen – Herausforderungen und Chancen im demografischen Wandel. Arbeitsmarkt und Beschäftigungsentwicklung bis 2035“. Und trotz der recht düsteren demografischen Zukunftsaussichten schaffte er es, die positiven Aspekte herauszustellen und damit Optimismus zu verbreiten. Er sprach zum Beispiel davon, dass Thüringen zum Glück eine Rabenmutter-freie Zone ist, in der es meist genügend Kindergartenplätze gibt. Durch die deutlich kürzeren Babypausen haben junge Thüringerinnen ihren Kolleginnen in anderen Bundesländern einen enormen Karrierevorteil und verdienen auch besser.

Johanna Altenbernd von der EBZ-Akademie in Bochum brachte 10 Thesen zur Zukunft der Arbeitswelt mit. Neben den Themen Digitalisierung und KI zeigte sie unter anderem auf, wie Unternehmen ihre Attraktivität erhöhen können. Gegenseitige Wertschätzung zwi-

schen Kollegen und auch zwischen Führungspersonen und Mitarbeitern sowie ein sicherer Job und flexible Arbeitszeiten stehen dabei im Fokus. Auch die spezifischen Präferenzen der jüngeren Generationen stellte sie vor. Johanna Altenbernd empfahl den Anwesenden, insbesondere das implizite Wissen der sich in die Rente verabschiedenden Babyboomer im Unternehmen zu erhalten oder für neues Wissen, wie zum Beispiel den Umgang mit ChatGPT, einen interessierten Mitarbeitenden zu beauftragen, der sich damit beschäftigt und seine Erkenntnisse mit den anderen Mitarbeitenden teilt.

Anett Reiche, Referentin der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung, sprach über das Thema Mitarbeiterbindung. Sie sagte, Binden ist das neue Finden, denn Fluktuation wird zur Normalität werden. Deshalb ist es ihrer Meinung nach besonders wichtig, On- und auch Off-Boarding-Prozesse im Unternehmen zu implementieren. Sie nutzte eine Menti-Umfrage, um die bevorzugten Benefits bei den Anwesenden zu erfragen, bevor sie eine ausführliche Liste gängiger Bonusange-

bote in Unternehmen präsentierte. Sie stellte viele Checklisten und Hilfestellungen für Unternehmen vor, z.B. ein Benchmark Tool, mit dem Unternehmen testen können, wie gut Ihr Unternehmen beim Thema „Vereinbarkeit von Beruf & Familie“ aufgestellt ist (siehe <https://erfolgsfaktor-familie.de> – Fortschrittsindex Vereinbarkeit).

Im Anschluss daran stellte die vtw-Mitarbeiterin Claudia Vollmann die digitale Befragung zur „Mitarbeiterbindung“ des vtw-Fachausschusses „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ vor, die für die Mitgliedsunternehmen gegen eine geringe Gebühr zur Verfügung gestellt wird. Alle vtw-Mitglieder können sich darüber hinaus auf der Webseite des vtw, speziell für die Thüringer Wohnungswirtschaft entwickelte Handlungsempfehlungen, herunterladen:

<https://vtw.de/wp-content/uploads/Handlungsempfehlungen-Mitarbeiterbindung.pdf>





Anett Reiche, Referentin der Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung



Johanna Altenbernd, EBZ-Akademie Bochum



Prof. Dr. Michael Behr

„Markenbildung und Arbeitgeberattraktivität“ von vtw-Mitarbeiterin Rebecca Brady. Die Ergebnisse wurden im Anschluss zusammengefasst und vorgestellt.

Alle Vorträge und die Ergebnisse aus dem World Café finden Sie unter

<https://vtw.de/termine/veranstaltungsarchiv-2/2024-2/personaltagung/>



Claudia Vollmann

Eyleen Sinnhöfer, Inhaberin und Geschäftsführerin der Personalmarketing Agentur Intent Brands in Suhl, sprach über Mitarbeitergewinnung. Sie bemängelte bei den meisten Arbeitgebern in Thüringen eine übertriebene Bescheidenheit, die sich in großen Mängeln in der Außendarstellung zeigt. Außerdem plädierte sie dafür, dass das Recruiting als Daueraufgabe wahrgenommen wird. Sie riet dazu, im Recruiting-Prozess die Perspektive zu wechseln: Von „Was braucht das Unternehmen?“ hin zu: „Warum sollte ein potenzieller Bewerber gerade zu uns kommen, welche Vorteile bieten wir dieser Person?“ Sie betont die Bedeutung einer richtig guten Karriere-Webseite, auf der all diese Vorteile zu finden sind,

sowie die Relevanz einer treffenden Stellenbezeichnung, damit die Suche über Google besser funktioniert.

Im Anschluss daran fand das World Café statt. Das ist ein strukturierter Gesprächsprozess zum Wissensaustausch, bei dem die Teilnehmenden in Kleingruppen an mehreren kleinen Tischen, wie in einem Café, über ein Thema diskutieren. Dies fand in einem rotierenden System statt, bei der jeder Teilnehmende 20 Minuten an einem der folgenden Tische im World Café verbrachte: Das Thema „Personalentwicklung“ wurde von Johanna Altenbernd moderiert, das Thema „Social Media Recruiting“ von Eyleen Sinnhöfer und das Thema



## Aktuelles zum WEG Seminar am 23. Oktober im Dorint Hotel Erfurt

„Aktuelles zum WEG“ wird organisiert vom vtw-Fachausschuss Wohnungseigentum/Immobilienverwaltung und lockte zahlreiche Teilnehmer aus den Mitgliedsunternehmen an. Die Veranstaltung begann mit der offiziellen Begrüßung durch Michael Gräf, den Vorsitzenden des Fachausschusses und Vorstand der WohnRing AG Neustadt (Orla).

Im Verlauf des Seminars wurden verschiedene aktuelle Themen behandelt, darunter die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG, präsentiert von Dr. Reik Kalnbach, einem erfahrenen Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht. Nach einer Kaffeepause folgte ein weiterer Vortrag von Dr. Kalnbach über Schadensersatzansprüche gegen WEG-Verwalter, der wichtige Informationen für die Praxis lieferte.

Nach der Mittagspause widmete sich Prof. Dr.-Ing. habil. Gerd Geburtig dem Thema Brandschutz im Bestand und erläuterte in erfrischender Vortragsweise den richtigen Umgang mit nachträglichen Anforderungen an den gebäu-

despezifischen Brandschutz. Den Abschluss des Seminars bildete ein Vortrag von Dr. Axel Lakonen-Schmidt, der die aktuelle Rechtsprechung im WEG in gewohnter Souveränität beleuchtete.

Die Veranstaltung bot den Teilnehmern wertvolle Einblicke und praxisnahe Informationen, die für die tägliche Arbeit im Bereich Wohnungseigentum von großer Bedeutung sind. Die Mitglieder des Fachausschusses Wohnungseigentum/Immobilienverwaltung bedanken sich für das große Interesse der Teilnehmer und hoffen mit der regelmäßigen Veranstaltungsreihe auf die praxisgerechte Anwendung der vermittelten Informationen.



Prof. Dr.-Ing. habil. Gerd Geburtig



Dr. Reik Kalnbach



Michael Gräf  
Wohnring AG



Michael Gräf



## Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ 25. und 26. Oktober und am 16. November 2025

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

Der branchenspezifische Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ (vtw/MFA) ist modular aufgebaut. So konnten einzelne Module oder der gesamte Kurs belegt werden. Geschult wurden die Aufsichtsräte in allgemeinen und rechtlichen Grundlagen, in den Grundsätzen der Prüfung, in der Unternehmensplanung, im Rechnungswesen, der Unternehmenssteuerung und aktuellen Themen aus Bau, Technik und Energie.

Den ersten Abend ließen die Aufsichtsräte gemeinsam mit dem Prüfungsdirektor WP Michael Kube und seinem Stellvertreter WP Ansgar X. Zwerneemann bei einem Abendessen im Restaurant ausklingen.

Im 2. Halbjahr 2025 wird der vtw gemeinsam mit der MFA wieder einen Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ anbieten. Er ist wieder modular aufgebaut und beginnt am Wochenende 24./25. Oktober 2025. Anmeldungen nehmen wir gern auf der Website der MFA ab dem 1. Quartal 2025 entgegen.

*Claudia Vollmann*



## 64. Baufachtagung

Am 6. November 2024 in Ichtershausen

Verbandsdirektor Frank Emrich begrüßte die Teilnehmer und ging die Fragezeichen zur entstehenden Brombeerkoalition in Thüringen durch. Zusammen mit dem VKU wurde ein Papier für die Fraktionen entworfen, um darzustellen was Energie- und Wohnungswirtschaft gemeinsam für eine positive Entwicklung benötigen. Außerdem lud er herzlich zur Mitteldeutschen Zukunftstagung nach Leipzig ein, siehe Seite 21.

„Konstante der Baufachtagung“ bzw. Fachausschussvorsitzende Bauwesen/Technik/Energie Cordula Wiegand ging nach den politischen Sorgen von Amerika bis Thüringen zunächst den Stand zur kommunalen Wärmeplanung durch. Diese langfristige stadtplanerische Aufgabe sollte unbedingt von den lokal ansässigen Wohnungsunternehmen begleitet werden, um ihre geplante Bestandentwicklung einzubringen als auch Rückschlüsse für eine etwaige Umstellung der Beheizung zu ziehen. Anschließend erläuterte Sie die Nutzbarmachung von individuellen Sanierungsfahrplänen für Wohnungsunternehmen in Ihrer stra-

tegischen Klimastrategie. Ob für Bestandssanierungen hierzu auch der Gebäudetyp „e“ nützlich sein wird, kann nur die Praxis zeigen – die judikative Öffnung findet hierfür aktuell statt. Thomas Wittenberg von der AKT kommentierte dazu das dies eine Chance für die wirtschaftliche Nutzung grauer Energie ist. Die gelungene Trennung von sicherheitsrelevanten Normen und Komfortstandards wird für noch gebrauchstaugliche oder auch recycelte Bauteile entscheidend sein.

Cordula Wiegand freut sich als Jurymitglied bereits auf die Einreichungen zum Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft zu gelungenen Bauprojekten aus dem Verband, siehe [www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de) und auf S. 33.

Viele Themen aus den Bereichen Energie und Klima hatte wieder Dr. Ingrid Vogler vom GdW im Gepäck. Angefangen bei der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) mit der Definition zum „Worst Performing Building“ hin zum Gebäudeenergiege-

setz (GEG) mit dem in Kraft tretenden § 60b zur Heizungsoptimierung. Anschließend stellte Sie die geplanten Änderungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) Fernwärme vor, die u.a. eine bessere Eingrenzung für Preisänderungsklauseln vorsehen, aber auch die Produktaufspaltung in grüne und graue Fernwärme. Und das zu einem Status Quo bei der grauen Fernwärme im Gro schon teurer ist als eine Gasheizung, in der Spitze sogar genauso teuer wie mit Strom zu heizen. Zudem wird der geplant steigende – inklusive des nicht umlegbaren Teils – der CO<sub>2</sub>-Kosten hinzukommen.

Aber auch Klimaanpassungsmaßnahmen müssen in den Fokus genommen werden, um reale als auch versicherungstechnische Risiken zu bewerten. Lokale Unwetterereignisse treten immer häufiger auf. Anmerkung: Beim TLUBN unter <https://tlubn.thueringen.de/klima/entwicklung/zukunft> sind Abschätzungen für die einzelnen Landkreise zu finden. Als Schlussfolgerung kommt sie zu einer Priorisierung von 5 Punkten für den Bestand.



Rechtsanwalt Martin Alter erläuterte umfassend die Grundlagen und Fallstricke bei der Berechnung der Kostenaufteilung für das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz, dass mit den Betriebskosten für 2023 nun angewandt werden muss – hoffentlich ohne Verzögerung durch die Datenbereitstellung des Energielieferanten. Außerdem stellte er die Verwertungsmöglichkeiten von PV-Strom dar, die den Mietern jetzt nicht mehr nur über E-Mobilität und Mieterstrommodelle zur Verfügung gestellt werden können, sondern auch über die neue „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ mit den verschiedenen Aufteilungsmodellen.

Geschäftsführer vom Verteilnetzbetreiber Thüringer Energienetze (TEN), Herr Ulf Unger, stellte die geplante Strom- und Gasnetzentwicklung dar, die nun im Schulterschluss mit den Wärmenetzen gemeinsam gedacht werden soll. Während Erstere einen erheblich gestiegenen Leistungsbedarf aufweisen, befinden sich Zweitere auf einem Transformationspfad bestehend aus Rückbau und Umnutzung. Die Umnutzung wiederum für neue Gase, v.a. Wasserstoff wird auch für die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze benötigt. Hierzu gibt es das bereits genehmigte Wasserstoffkernnetz, das die TEN für den Anschluss von 7 Thüringer Regionen nutzen will.

Peter Gerhardt von Synectis Consult erläuterte den Umsetzungsansatz digitaler Heizungskeller, da mit smarter Technik energierechtliche Anforderungen effizient umgesetzt werden können. Mit standardisierter Gebäudeautomation entfällt die regelmäßige Optimierungspflicht aus dem GEG. Er erklärte die Grundausstattung der interoperablen Datennutzung und stellte abschließend einige Anbieter im Markt nach ihrem Leistungsspektrum vor.

Die MFA stellt am 20. Februar 2025 zum Thema eine Weiterbildung mit dem Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) zur Verfügung.

In den Praxisvorträgen zu WBS 70 Sanierungen wurde zum einen der Umbau WBS 70 in Leipzig-Grünau durch Architektin Christiane Domke präsentiert als auch die Modernisierung in Rudolstadt-Volkstedt-West durch Geschäftsführerin Kathleen Flache und Projektleiterin Antonia Haun RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft. Einmal mehr zeigt sich hier das Spannungsfeld

zwischen Normen zur Barrierefreiheit und praktikabler zielgruppengerechter und schlichtweg machbarer technischer Lösungen im Bestand das im Ringen der engagierten Beteiligten zu gelungenen kostenorientierten und damit gefragten Wohnungen im immer noch zukunftsfähigem Plattenbau!

Antja Schmidt

Alle Vorträge stehen im Mitgliederbereich unter vergangene Veranstaltungen zur Verfügung!



Kathleen Flache und Antonia Haun von der RUWO



Ulf Unger, Geschäftsführer der Thüringer Energienetze (TEN)

# Termine vormerken

## Jahresabschluss-Schulungen

2025 wieder in Präsenz



21. Januar 2025



Dorint Hotel am Dom Erfurt,  
Theaterplatz 2



30. Januar 2025



Victor's Residenz-Hotel Gera,  
Berliner Straße 38

### ZIELGRUPPE:

Geschäftsführung, Vorstände, Mitarbeiter im Bereich Buchhaltung

Auch auf vielfachen Wunsch aus der Verbandslandschaft werden die Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2024 nach drei Jahren in der digitalen Welt wieder in Präsenz stattfinden. Das Programm ist breit gefächert. So werden Herr Thomas Neupert, Vorstandsmitglied der Sparkasse Jena-Saale-Holzland, und Herr WP/StB Michael Witt, Revisionsdirektor Prüfungsstelle SGVHT, einen Praxisbericht darüber geben, welche Auswirkungen die ESG- und Taxonomieanforderungen auf die Geschäftsbeziehung (u.a. Darlehensvergabe) zwischen Wohnungsunternehmen und Kreditinstitut haben. Des Weiteren wird Frau Iris Liebgott als Vorsitzende des Fachausschusses Betriebswirtschaft/Finanzierung aus der Tätigkeit des Ausschusses berichten. Abgerundet wird die Veranstaltung durch aktuelle Informationen zur handelsrechtlichen Rechnungslegung, zum Mietrecht und zum Steuerrecht. Selbstverständlich ist auch ein ausreichender Zeitrahmen für den wichtigen persönlichen Austausch untereinander und mit den Mitarbeitern des Bereichs Prüfung eingeplant.

ANSPRECHPARTNERIN ist Tanja Kliche

## Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

Jetzt Ihre Wunsch-Themen mitteilen!



5. März 2025



WDZ, Regierungsstraße 58, Erfurt

**ZIELGRUPPE:** Geschäftsführung & Vorstand kleiner Wohnungsunternehmen

Wir freuen uns, die Tradition unserer Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen auch im Jahr 2025 fortzusetzen. Merken Sie sich schon heute den Termin vor. Zu Beginn wird der Vorstand des vtw über aktuelle Themen, Gesetzesänderungen und deren Auswirkungen sowie über Fragen aus dem Bereich der Prüfung informieren. Auch die Themen Miet- und Betriebskostenrecht stehen auf der Agenda.

Gerne greifen wir auch Themen auf, die Sie besonders interessieren. Bitte teilen Sie uns diese bereits heute mit.

ANSPRECHPARTNER ist Maximilian Laue



© shutterstock.com

## 4. Fachtagung Sozialmanagement

Auf Krawall gebürstet? Umgang mit Konflikten in der Wohnungswirtschaft



20. März 2025



WDZ, Regierungsstraße 58, Erfurt

**ZIELGRUPPE:** Geschäftsführung, Vorstände, Mitarbeiter im Bereich Sozialmanagement & Personal

Tauchen Sie ein in spannende Vorträge und praxisnahe Workshops rund um Konflikte im Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft. Die beliebte Referentin Kati Johannsen wird wertvolle Einblicke und konkrete Strategien zu Prävention, Deeskalation und Selbstverteidigung vermitteln. Weitere Programm-Highlights sind das Impulsreferat zu Gesellschaftsstrukturen & Konflikten sowie Supervision und psychologische Unterstützung für Mitarbeitende in diesem Bereich. Merken Sie sich das Datum vor – wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

ANSPRECHPARTNERIN ist Rebecca Brady

## 2. Fachtagung Kommunikation

KI-Konferenz der Thüringer Wohnungswirtschaft

 7. Mai 2025

 **WDZ, Regierungsstraße 58, Erfurt**

**ZIELGRUPPE:** Geschäftsführung, Vorstände, Mitarbeiter  
im Bereich Kommunikation/Marketing

Entdecken Sie die Zukunft der Kommunikation und die Einsatzmöglichkeiten von KI in der Wohnungswirtschaft! Auf Sie warten inspirierende Vorträge, Praxisbeispiele und eine Vielzahl an Anwendungsbeispielen, die in Workshops selbständig in kleinen Gruppen getestet werden können. Inhaltlich wird es nicht nur um das Generieren von Texten, sondern auch von Bildern und Videos gehen. Reservieren Sie sich den Termin und seien Sie dabei, der vtW freut sich auf einen spannenden Austausch!

**ANSPRECHPARTNERIN** ist Rebecca Brady



© shutterstock.com

## Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2025

Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Programm und kulinarische Leckerbissen.

 12. März 2025

 **Dorint Hotel am Dom, Erfurt**

Die Einladungen erhalten Sie im Januar 2025.



### KURSÄNDERUNG IN SICHT?

**EIN KOMPASS FÜR DIE MITTELDEUTSCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

**SAVE THE DATE**



**1./2. APRIL 2025 · PENTA HOTEL LEIPZIG**

### MITTELDEUTSCHE ZUKUNFTSTAGUNG

**im Penta Hotel Leipzig**

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft steckt inmitten stürmischer Zeiten – die Herausforderungen wachsen, die Orientierung wird schwieriger und bei der Fülle an Anforderungen sowie Aufgaben ist es wichtig, den Kompass richtig zu setzen.

Reservieren Sie sich bereits jetzt den 1./2. April 2025 in Ihrem Kalender für aufschlussreiche Referenten rund um die Themen Nachhaltigkeit und Finanzierung, für technische Lösungen für die Zukunft, für viele Praxisbeispiele und den Austausch unter den Kollegen und mit Ausstellern.

Lassen Sie uns gemeinsam den richtigen Kurs einschlagen – für die Zukunft der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft.

Die Einladung erhalten Sie rechtzeitig. Wir freuen uns auf Sie!

© shutterstock.com

# Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften



## Bauwesen/Technik/Energie

Am 9. September 2024 traf sich der Fachausschuss bei hochsommerlichen Temperaturen bei der WBG Erfurt. Technischer Vorstand Matthias Kittel hieß alle herzlich willkommen und berichtete von der Entwicklung der Genossenschaft, die auch in Erfurt schon wechselhafte Phasen zum Leerstand erlebt hat.

In der Sitzung wurde u.a. ausführlich über den Status Quo der kommunalen Wärmeplanung

gespröchen. Thüringen ist eines der ersten Bundesländer, die das Wärmeplanungsgesetz auf Landesebene umsetzt – sowohl bzgl. der kommunalen Verpflichtung als auch der auskömmlichen Finanzierung. In den einzelnen Regionen sind bisher aber allenfalls einzelne erste Anfänge durch die Kommunen bekannt.

Weiteres Hauptthema war die Entwicklung zum Gebäudetyp e, wie einfach oder experi-

mentell. Gesetzentwurf, Leitlinien und Veranstaltungen gibt es dazu nun aus Berlin, aber auch die Landesbauordnungen öffnen sich dem Thema, das in der Wohnungswirtschaft v.a. eine Chance für Bestandsumbauten ist. Die Sortierung von DIN-Normen nach Funktionstauglichkeit oder Komfort ist dringend erforderlich, um den Rechtsbegriff allgemeine Regeln der Technik wieder gerade zu rücken.

Im Anschluss haben wir uns das herausstechende Projekt des barrierefreien Hochhausumbaus in der Mainzer Straße angeschaut. Ausführlich wurde hier das Monitoring der Heizzentrale erläutert. Und anschließend der Blick über die Dächer genossen.

Mehr über das Projekt, das mit einer Anerkennung geehrt wurde, erfahren Sie unter [https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/p/dem\\_lebensstandard\\_ keine\\_grenzen-130.html](https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/p/dem_lebensstandard_keine_grenzen-130.html)



Antje Schmidt



**Nächstes Treffen**  
am 19. März 2025  
in Weimar





## Fachausschuss mediadigital

Dass die aktuellen Themen im Fachausschuss mediadigital nicht nur die Thüringer Wohnungsunternehmen umtreiben, bestätigte die erste mitteldeutsche Sitzung der Digitalisierungs-Fachausschüsse am 12. September 2024 in Leipzig. Zum „Warmwerden“ und Kennenlernen trafen sich etwa die Hälfte der Teilnehmenden in entspannter Runde am Vorabend in der Leipziger Innenstadt. Wer das PÜR Business Rechenzentrum in Leipzig-West besichtigen wollte, musste am nächsten Tag früh aufstehen. Die Mitarbeitenden führten die interessierten FA-Mitglieder durch das Rechenzentrum und beantworteten geduldig alle Fragen. Besonders beeindruckend war zu sehen, wie viel Technik (Lüftung, Kühlung, Sicherheitstechnik, etc.) und Nebenanlagen benötigt werden, um die Server der Kunden sicher zu lagern.

Die gemeinsame Fachausschusssitzung mit 30 Teilnehmenden aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen fand in der Konsumzentrale statt, in die Dr. Klein kürzlich umgezogen ist. Zum Auftakt stellten Denise Jentschke, Jörg Busam und Michael Stockhausen Weiterentwicklungen im ERP-System WOWIPOINT vor. Aktuell verwalten knapp 150 wohnungswirtschaftliche Kunden rund 380.000 Nutzungseinheiten mit WOWIPOINT.

Arne Rajchowski, GdW-Mitarbeiter und Leiter der DigiWoh Geschäftsstelle, stellte die Arbeit des Kompetenzzentrums DigiWoh sowie ausgewählte Ergebnisse der GdW Software-Umfrage vor, die im Sommer 2024 veröffentlicht wurde (siehe auch S. 34). Mit großem Interesse nahmen die Anwesenden auch die Ergebnisse der Adhoc-Umfrage des vtW und die

vom Fachausschuss mediadigital erarbeiteten Checklisten für die ERP-Umstellung auf.

Zum Ende der Sitzung diskutierten die FA-Mitglieder über Anwendungsfälle und eigene Erfahrungen mit KI in der Wohnungswirtschaft. Arne Rajchowski eröffnete einen exklusiven Blick ins KI-Labor. Der GdW und der VdW Bayern arbeiten zusammen an dem sogenannten „WohWiGPT“. Die KI-Plattform wird im ersten Schritt mit jeglichen GdW-Publikationen, wie Arbeitshilfen und Stellungnahmen trainiert, um Wohnungsunternehmen konkrete Antworten auf vielfältige Fragen zu liefern. Ein Go Live ist noch bis Ende 2024 geplant.

Auch die Teilnehmenden haben etwas geplant, nämlich die Wiederholung der gemeinsamen FA-Sitzung in 2025. Die beiden anwesenden Verbandsdirektoren Mirjam Philipp (VSWG) und Jens Zillmann (VdW Sachsen-Anhalt) begrüßen die überregionale Zusammenarbeit der fünf mitteldeutschen Verbände und unterstützen den Wunsch der FA-Mitglieder.

*Uta Thiel*



**Nächstes Treffen  
am 4. Dezember 2024  
in Erfurt**





In Arenshausen hat die KoWo Obereichsfeld mit den Eichsfeldwerken ein Nahwärmekonzept als Pilotprojekt umgesetzt. (Bild links) Die drei Wohnblöcke mit 55 Wohnungen wurden bisher mit Gasthermen versorgt. Zwischenzeitlich wurden PVT-Module – Kombination aus Photovoltaik und Solarthermie – auf einem Dach verbaut sowie mehrere Wasser-Wasser-Wärmepumpen und zwei Erdgas-Spitzenlastkessel im September 2024 in Betrieb genommen. Durch diese Kombination ist die Wärmeversorgung zu 70% CO<sub>2</sub>-neutral. Der erste Winter wird zeigen, wie gut die technischen Anlagen ineinandergreifen. Wir werden wieder über das Projekt berichten.

## Kunden- und Bestandsmanagement

Der Fachausschuss Kunden- und Bestandsmanagement war am 21. August 2024 das erste Mal zu Gast beim FA-Vorsitzenden Dr. Thomas Simon bei der KoWo Obereichsfeld in Heilbad Heiligenstadt. In kleiner Runde wurden der Projektstand zur „Mieterkommunikation zu Zukunftsthemen“ ausgewertet und die weiteren Schritte besprochen. Mehrere FA-Mitglieder haben durch eigene Erfahrungen Best Practice Beispiele zuarbeiten können, wie die Mieter bspw. zum Anbau von Balkon-PV-Anlagen, Nutzung von Mieterstrom, E-Mobilitäts- und Glasfaserangeboten vom Wohnungsunternehmen zielgruppengerecht informiert wurden.

Uta Thiel gab einen Einblick in die Ergebnisse der GdW Software-Umfrage, die im Sommer 2024 veröffentlicht wurde. Eine eigene Auswertung nur mit den Thüringer Ergebnissen folgte daraufhin (siehe auch S. 34). Interesse an mehr Transparenz und Erfahrungsaustausch äußerten die FA-Mitglieder nicht nur bei ERP-Systemen und wohnungswirtschaftlicher Software, sondern auch beim Thema Selbstabrechnung von Verbräuchen. Einige vtw-Mitgliedsunternehmen lesen und rechnen die Wasser- und Heizverbräuche ihrer Liegenschaften teils schon seit Jahren selbst ab. Da auch hier Bedarf besteht, sich untereinander auszutauschen und gute Erfahrungen zu teilen, soll in 2025 eine Veranstaltung zum Thema angeboten werden.

Nach der Sitzung besichtigten die FA-Mitglieder zunächst den Mietergarten der KoWo Obereichsfeld im Wohngebiet Auf den Liethen. (Bild unten) Mieter können den Pavillon mit Grillplatz für private Anlässe mieten und für eine kleine Jahresgebühr auf den vorbereiteten Hochbeeten eigenes Obst und Gemüse anbauen.

*Uta Thiel*

**Nächstes Treffen:**  
**23. April 2025**  
**in Weimar**



## Fachausschuss Sozialmanagement

Am 6. November 2024 traf sich der Fachausschuss Sozialmanagement in Erfurt unter der Leitung der Vorsitzenden Antje David-Eckert. Die Sitzung begann mit der Planung der nächsten Fachtagung am 20. März 2025 (mehr Informationen dazu auf S. 20).

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der anstehenden gemeinsamen Sitzung mit dem Fachausschuss Rechtswesen im März, bei der Themen wie Kinderlärm, AGG-Konformität und psychisch auffällige Mieter diskutiert werden sollen.

Die Gruppe tauschte sich auch über Beschwerdemanagement-Strategien aus. Es wurde deutlich, dass die Dokumentation und Bearbeitung von Beschwerden sehr unterschiedlich gehandhabt wird. Einige Unternehmen verwenden spezialisierte Software zur Dokumentation, während das Beschwerdemanagement in kleineren Wohnungsunternehmen auch weniger strukturiert, sehr gut funktioniert. Einigkeit herrschte darüber, dass klare Verantwortlichkeiten etabliert werden müssen. Auch der zunehmende Einsatz von Ombudsstellen und Mediation zur außergerichtlichen Streitschlichtung wurde besprochen, um Konflikte effektiver zu lösen.

In einem Blitzlicht berichteten die Mitglieder von aktuellen Herausforderungen in ihren Unternehmen. Besonders hervorgehoben wurden mangelnde Handwerker-Kapazitäten bei kleineren Aufträgen, Probleme bei der Finanzierung von sozialem Wohnungsbau und die Integration von geflüchteten Menschen. Auch Themen wie Wohnungslosigkeit und die Unterstützung älterer und pflegebedürftiger Mieter waren zentrale Punkte der Diskussion.

*Rebecca Brady*

**Nächstes Treffen: Gemeinsame  
Sitzung mit dem Fachausschuss  
Rechtsfragen  
am 26. März 2025  
in Jena.**



## Kommunikation/Marketing

Am 5. November 2024 fand die Sitzung des Fachausschusses Kommunikation/Marketing in Eisenach statt. Nach einer herzlichen Begrüßung durch die FA-Vorsitzende Christine Bienert begaben sich die Teilnehmer auf eine Besichtigung der innovativen Wohnprojekte der AWG Eisenach, darunter der Alleenhof und die Grünen Höfe. Diese Projekte setzen auf generationenübergreifendes Wohnen mit barrierearmen Wohnungen, die sowohl ältere Menschen als auch jüngere Familien ansprechen sollen. Besonders interessant war die Kombination aus betreutem Wohnen und offenen Wohngemeinschaften, die Begegnungsorte für gemeinschaftliche Aktivitäten beinhalten. Auch die Integration von gärtnerisch gestalteten Außenanlagen wurde hervorgehoben. Die Teilnehmer würdigten die langjährige hervorragende Arbeit, die dahintersteht, sowie die nachhaltigen und sozialen Vorteile für die Bewohner.

Während der Besichtigung wurden Filmaufnahmen für einen Social Media Beitrag angefertigt. Nachdem die kommende Fachtagung des Fachausschusses, die erste KI-Konferenz der Thüringer Wohnungswirtschaft für den 7. Mai 2025 (mehr Informationen dazu auf S. 21) geplant und alle weiteren organisatorischen Themen besprochen waren, wurde das Videomaterial vom Vormittag gemeinsam in eine unterhaltsame Form gebracht. Die FA-Mitglieder Therese Sattler und Laura Schreff-Kolbe zeigten den anderen Mitgliedern des Fachausschusses Videobearbeitungstechniken und -tools. Für den Videoschnitt wurde das Programm CapCut verwendet, außerdem wurden die Möglichkeiten von KI bei der Erstellung von Videos diskutiert.

Die Hauptthemen für das nächste Jahr im Fachausschuss sind der Einsatz von künstlicher Intelligenz, Videoerstellung für Social Media, Personalmarketing, Barrierefreiheit von Webseiten und Big Data, um datengetriebene Strategien für die Mieterkommunikation zu entwickeln und die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Gemeinsam mit der MFA und einer Agentur für Videomarketing wurde für 2025 ein Workshop geplant, der alle Mitarbeiter im Social Media Marketing in der Erstellung von eigenen Videos schult. Es wird einen Anfänger- sowie einen Fortgeschrittenen-Kurs geben.

*Rebecca Brady*

**Nächstes Treffen  
am 12. März 2025  
in Erfurt**





## Betriebswirtschaft/Finanzierung

Am 8. August 2024 trafen sich die Mitglieder des Fachausschusses auf Einladung von Thomas Fritz in der Begegnungsstätte der WBG UNION in Gera. Zum Auftakt ging Herr Fritz auf den Umbau in der Rudolstädter Straße 13–23, der 2019 begann und im Mittelpunkt der Beratung fünf Jahre zuvor in Gera stand, ein. 2020 erfolgte die Fertigstellung dieses geförderten Objektes. Die Schlussrechnung wurde bis August 2024 noch nicht vom Thüringer Landesverwaltungsamt geprüft.

Das neueste Großprojekt der Genossenschaft ist die denkmalgerechte Sanierung eines WBS 70 Plattenbaus in Bogenform in der Rudolstädter Straße 40–50, der 1978 fertiggestellt wurde. Die Planung für den Umbau des Gebäudes, u. a. Verlegung der Balkone von der Nord- auf die Südseite, lag fertig vor, als sich zum Jahreswechsel 2023/2024 die oberste Denkmalbehörde des Freistaates Thüringen meldete und das Gebäude unter Denkmalschutz stellte. Gemeinsam mit Vertretern der TAB wurde nun der Umbau zu barrierefreien Sozialwohnungen, gefördert durch den Freistaat Thüringen, geplant.

Ein wichtiges Thema der Beratung war die finale Selbsterklärung zu den Energiepreisbrem-

sen, das intensiv diskutiert wurde. Zum Zeitpunkt der Beratung galt bereits die 17. Fassung der FAQ dazu. Die Irritationen darüber, wer diese Erklärung abgeben muss, waren groß, da die Meinung darüber, wer Endverbraucher ist, das Wohnungsunternehmen als Rechnungsempfänger oder der Mieter als realer Verbraucher, auseinandergingen.

Breiten Raum nahm auch das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung ein. Durch die Ergänzung der Thüringer Kommunalordnung sind kleine und mittlere kommunale Gesellschaften nicht mehr verpflichtet, einen Nachhaltigkeitsbericht wie große Kapitalgesellschaften zu erstellen. Vielfach enthalten die Gesellschafterverträge aber Formulierungen, welche zur Berichtspflicht führen würden. Diese sollten geprüft und bei Bedarf angepasst werden. Informationen zur Nachhaltigkeit der Geschäftstätigkeit werden auch von den Banken verlangt. Sollten diese Teil des Lageberichtes sein, wären sie auch zu prüfen. Weitere Themen der Beratung waren die unterjährige Verbrauchsmittelteilung an die Mieter, die Grundsteuerreform (im Fall des Falles rechtzeitig in Widerspruch gehen), die E-Rechnungspflicht sowie ERP-Systeme für die Wohnungswirtschaft.

Im Anschluss an die eigentliche Beratung führen die Mitglieder des Fachausschusses nach Lusan und besichtigten dort zunächst die Rudolstädter Straße 13–23. Dabei gewährten Mieter, die schon seit 47 Jahren mit einer halbjährigen Unterbrechung während der Umbaumaßnahmen in ihrer Wohnung leben, einen Einblick in ihre Wohnverhältnisse. Sie sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Nicht weit entfernt befindet sich das nunmehr denkmalgeschützte Gebäude Rudolstädter Straße 40–50. Äußerlich macht es einen gut erhaltenen Eindruck. Allerdings steht mehr als die Hälfte der Wohnungen leer, da diese wegen des bevorstehenden Umbaus nicht aktiv vermarktet wurden. Das Treppenhaus und eine Wohnung, die besichtigt wurde, sind original aus dem Jahr 1978.

Die Teilnehmer dankten Thomas Fritz und Wolfgang Peetz, technischer Leiter der WBG UNION, für die Einladung nach Gera und den überaus interessanten Rundgang in Lusan.

*Iris Richardt*

**Nächstes Treffen  
am 3. April 2025  
in Erfurt**



# Nicht den Anschluss verpassen:

## T-GLASFASER



### Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

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

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



Jetzt informieren unter  
[telekom.de/wohnungswirtschaft](https://telekom.de/wohnungswirtschaft)  
oder **0800 33 03333**



Connecting  
your world.

## Erfolgreiche Veranstaltung „Gemeinsam stark“ Ein Tag der Anerkennung für Mitglieder und Mitarbeiter“

Am 18. September dankte die MFA allen Mitgliedern für die jahrelange Treue und gute Zusammenarbeit mit einer Veranstaltung, die es so noch nicht gab. Unter dem Motto und mit dem Titel „Gemeinsam stark – Ein Tag der Anerkennung für Mitglieder und Mitarbeiter“ fanden sich 60 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus unseren Mitgliedsunternehmen für einen großartigen Tag mit guter Stimmung und einer überzeugenden und mitreißenden Referentin zusammen. Das Publikum war bunt gemischt und so fanden auch Teilnehmer und Teilnehmerinnen zu uns, die sonst nicht bei der MFA sind.

### „Einfach machen!“ lockte aus der Komfortzone

Mit ihrem interaktiven und humorvollen Vortrag „Einfach. Machen!“ lockte die bekannte

Rednerin Nicola Fritze unsere Mitgliedsunternehmen aus der Komfortzone. Sie erklärte auf anschauliche Weise mit vielen Beispielen und Experimenten, warum es uns so schwerfällt, uns für bestimmte Aufgaben zu motivieren. Dabei lud sie zur Selbstreflexion ein und zeigte, wie man sich von den Fesseln der Gewohnheiten, Unsicherheiten und einschränkenden Glaubenssätze befreien kann, um ins Tun zu kommen. Laut Frau Fritze spielen drei Faktoren eine wichtige Rolle: Sinn, Energie und Emotionen. Es ist wichtig, die eigenen Werte zu kennen und zu reflektieren. Dann kann man sein Handeln daran ausrichten und erkennt den Sinn daran. Ebenso ist es wichtig, dass man genügend Energie zum Handeln hat. Nicola Fritze gab den Teilnehmenden zur Energiesteigerung ein Rezept für Selbstfürsorge an die Hand. Mit der Aussage „Wir geben grundsätzlich immer unser Bestes – im Rah-

men unserer aktuellen Möglichkeiten.“ beendete Frau Fritze ihren Vortrag.

Der Tag endete mit einem kulinarischen Mittagssbuffet und viel Zeit zum Kennenlernen und Netzwerken für die Teilnehmenden.

Im kommenden Jahr plant die MFA für das 3. Quartal eine Fortsetzung der Veranstaltung. Der genaue Termin wird rechtzeitig auf der Website und im Newsletter bekannt gegeben.

*Claudia Vollmann*

## Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)



### Die MFA gratuliert den Absolventen und begrüßt den neuen Kurs

Nach 1,5-jähriger berufsbegleitender Fortbildung verabschiedeten wir unsere 38. Immobilienfachwirte Anfang März 2024 in die schriftliche IHK-Prüfung. Wir gratulieren allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die sich nun offiziell „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ nennen dürfen und wünschen Ihnen alles Gute für die Zukunft.

Am 9. August durfte die MFA 14 neue Teilnehmer und Teilnehmerinnen zum 39. Durchgang des Kurses begrüßen. Wir wünschen Ihnen alles Gute und viel Erfolg bei Ihrer Fortbildung.

2025 wird die Fortbildung am 15. August beginnen. Anmeldungen sind ab sofort auf <https://www.mfa-erfurt.de/berufsbegleitende-fortbildung> möglich.



### Vergabe des MFA-Stipendiums zur „Immobilienfachwirtin (IHK)“ an Louisa Fiedler

In diesem Jahr hat die MFA erstmals ein Stipendium für die Aufstiegsfortbildung zum/ zur „Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ vergeben. Das Stipendium übernimmt die Teilnahmegebühren und die IHK-Prüfungsgebühren. Bewerben konnten sich Mitarbeitende der Mitgliedsunternehmen, die ihre Ausbildung mit überdurchschnittlichem Erfolg abgeschlossen haben und mit ihrem Motivationsschreiben, das sowohl berufliche Ambitionen als auch persönliche Motivation widerspiegelt, die Jury überzeugen konnten.

Wir danken allen Bewerberinnen für ihr Engagement und ihre Teilnahme.

Am 17. Oktober wurde das Stipendium feierlich an Louisa Fiedler, im Rahmen des Verbandstags des vtw, überreicht. Frau Fiedler, die im Bereich Objektbetreuung bei der Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein tätig ist, hat durch ihre herausragende Leistung während der Ausbildung zur Immobilienkauffrau und ihr überzeugendes Motivationsschreiben beeindruckt.

Bereits am 9. August startete Louisa Fiedler mit ihrer Fortbildung an der MFA. Wir wünschen ihr viel Erfolg und Freude.

*Claudia Vollmann*



## 11. Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ erfolgreich abgeschlossen

Im Oktober 2024 haben alle 16 Teilnehmerinnen und Teilnehmer des 11. Studienkurses „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ erfolgreich ihre Prüfung bestanden und damit eine intensive Ausbildungszeit abgeschlossen. Seit dem Start im vergangenen September haben die Teilnehmenden nicht nur ihr Wissen erweitert, sondern auch ihr Können in praxisnahen Projektarbeiten und Prüfungen bewiesen. Der Studienkurs wird durch das Zentrum für Weiterbildung der Fachhochschule Erfurt in Zusammenarbeit mit der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. angeboten.

Wir gratulieren allen Absolventinnen und Absolventen und wünschen Ihnen viel Erfolg auf ihrem weiteren beruflichen Weg!

### Ausblick: Start des 12. Studienkurses „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“

Der nächste Studienkurs startet im dritten Quartal 2025 (geplant für Oktober/November). Das breite Themenspektrum reicht von Immobilienrecht über Rechnungswesen und Finanzierung bis hin zu Projektmanagement, Unternehmensführung und Marketing und bietet eine umfassende Basis für die anspruchsvollen Aufgaben der Immobilienbranche.

Interessierte können sich ab sofort beim Zentrum für Weiterbildung der FH Erfurt vormerken lassen. Weitere Informationen zu Terminen, Zielgruppen und Inhalten finden Sie auf der Website <https://www.fh-erfurt.de/zentrale-einrichtungen/zentrum-fuer-weiterbildung>

*Claudia Vollmann*

# Bildungsangebote 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](http://www.mfa-erfurt.de)



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



## Veranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

**am 22. Januar 2025:**

„Bestandsentwicklung in herausfordernden Zeiten. Warum auch kleine Wohnungsunternehmen Klimastrategien als Hilfsmittel für ihre Investitionsentscheidungen benötigen“

Das Einstiegs-Seminar der MFA gemeinsam mit der Initiative Wohnen.2050 e.V. richtet sich an Geschäftsführer, Vorstände, technische Fachleute und Verantwortliche für die Bestandsentwicklung.

Es bietet:

- Einblicke in gute Praxisbeispiele zur Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen mit Energieversorgern und zur Errichtung von Wärmepumpen im Bestand.
- einen Überblick über die Angebote der Initiative Wohnen.2050 e.V. als Lern- und Lösungsnetzwerk der sozialen Wohnungsunternehmen.
- eine Einführung in den „KlimaPfadfinder“ und
- als praktischen Übungsteil eine angeleitete Erstellung einer CO<sub>2</sub>-IST-Bilanz durch die Teilnehmer und Teilnehmerinnen.

### REFERENTEN:

Referenten des Initiative Wohnen.2050 e.V., Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft

### ORT:

MFA, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

### TEILNAHMEGEBÜHR:

MFA-Mitglieder: 175,00 Euro, Nicht-Mitglieder: 219,00 Euro

## Veranstaltung mit der

**Bauhaus Akademie**

**am 7. Mai 2025:**

„Nachrüsten von PV-Anlagen für DDR-Plattenbauten auf Dach, Fassade und Balkonen“

In der gemeinsamen Veranstaltung der MFA und der Bauhaus Akademie Schloss Ettersburg geben ein Statik-Experte und ein Fachmann aus der Solarbranche wertvolle Einblicke zu folgenden Themen:

- Photovoltaikmontage auf Dächern, Fassaden und Balkongeländern von Wohnhäusern,
- Bauliche und statische Belange,
- Grundlagen der Solartechnik,
- Aspekte der optischen Wirkung und Ertragsbetrachtungen.

### REFERENTEN:

Dipl.-Ing. Volker Mund, Co-Referent aus der Solar-Praxis

### ORT:

Bauhaus Akademie Schloss Ettersburg,  
Am Schloss 1, 99439 Ettersburg

### TEILNAHMEGEBÜHR:

MFA-Mitglieder: 230 EURO,  
Nichtmitglieder: 290 EURO

## Seminarauswahl 1. Quartal 2025

**15. Januar**

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

**16. Januar**

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

**17. Januar**

Prompting: KI für E-Mails und Kundenkommunikation nutzen

**23. Januar**

Mietverhältnisse mit Sozialleistungsempfängern und Behörden erfolgreich meistern

**27. Januar**

KI-Anwendungen für Objektverwalter und Kundenbetreuer: Praxisorientierte Lösungen mit EXCEL

**28. Januar**

Vorstellung der neuen AH 85 „CO<sub>2</sub>-Monitoring in der Wohnungswirtschaft“

**12. Februar**

Vermietungstraining kompakt – Erfolgreich vermieten an die richtigen Kunden

**13. Februar**

KI-Anwendungen für Objektverwalter und Kundenbetreuer: Praxisorientierte Lösungen mit WORD

**21. Februar**

ESG in der Immobilienbewertung

**24. Februar**

Steuern für Immobilien – Fokus Umsatzsteuer

**25. Februar**

Betriebskosten Aktuell

## Kurse für Auszubildende 2025

**ab 18. Februar**

Vorbereitungskurs „Zwischenprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

**ab 24. Februar**

Vorbereitungskurs „Schriftliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

**19. Mai**

Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“: Makler

**20. Mai**

Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“: WEG

**21. Mai**

Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“: Gebäudemanagement

**22. Mai**

Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“: Rechnungswesen

**23. Mai**

Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“: Bauprojekte entwickeln und begleiten

**ab 18. August**

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

**ab 13. Oktober**

Lehrgang „Immobilienbewirtschaftung (3. Lehrjahr)“

**Alle Informationen rund um die Bildungsangebote und Anmeldungen:** [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)



Zusammengestellt von  
Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

Es stehe nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts fest, dass in die Wohnung des klagenden Mieters bei geöffneten Fenstern in sämtliche Räume Zigarettenrauch, herrührend aus der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses ausgehend von dem dortigen Bewohner eindringt und die Wohnqualität der klägerischen Wohnung hierdurch erheblich beeinträchtigt ist.

Das Gericht stellte ebenfalls fest, dass die Miete für die vom Kläger angemietete Wohnung gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB dadurch um 20 % gemindert ist.

Aus WM 7/2024 Seite 382

## 2. Aufwendungsersatz für neue Wohnungseingangstür nach Zerstörung durch Notarzteinsatz

Wird eine Wohnungseingangstür bei einem Notarzt- oder Feuerwehreinsatz beschädigt oder zerstört, damit sich das Rettungspersonal Zutritt zu der Wohnung verschaffen konnte, hat grundsätzlich der Vermieter für eine Instandsetzung oder einen Austausch der Tür zu sorgen. Etwas anderes gilt nur, wenn der Schaden Folge einer Pflichtverletzung des Mieters war. Eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten liegt aber nicht vor, wenn der Mieter in Folge einer Erkrankung nicht in der Lage war, die Tür zu öffnen. Kommt der Vermieter mit der Leistung in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen gegenüber dem Vermieter verlangen, deren Höhe er mit der Vorlage der bezahlten Rechnungen hinreichend darlegen kann.

So entschied das Amtsgericht Hildburghausen durch Urteil vom 22.05.2024 (AZ 21 C 133/23).

Aus WM 7/2024 Seite 384

## 1. Mängelbeseitigungsanspruch um 20 % Minderung wegen Zigarettenrauchs aus benachbarter Wohnung

Das Amtsgericht Bremen hat mit Urteil vom 17.05.2024 (AZ 17 C 332/22) folgende Entscheidung getroffen:.

### Sachverhalt

Der Mieter begehrt gegenüber dem Vermieter Mängelbeseitigung wegen Störung durch Zigarettenrauch in seiner Wohnung durch den Nachbarn.

Der Mieter bzw. Kläger beklagt Zigarettenqualm und Zigarettergeruch in seiner Wohnung. Dieser kommt von der darunterliegenden Wohnung. Der Mieter wandte sich zunächst an den Raucher selbst und dann an den Vermieter. Der Versuch, mit dem Raucher eine einvernehmliche Einigung zu finden, war nicht erfolgreich. Der Mieter behauptete, der Raucher rauche nahezu rund um die Uhr in seiner Wohnung mit der Folge, dass der Zigarettenrauch sowohl durch das Treppenhaus als auch durch die Fenster an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes in die Wohnung des Mieters hineinziehe. Er leide seit Jahrzehnten ganzjährig unter einer starken Pollen-, Tierhaar- und Hausstauballergie mit temporären Atemschwierigkeiten und müsse ein Asthmaspray verwenden. Auf den in seine Woh-

nung ziehenden Zigarettenqualm reagiere er mit Nieß- und Hustenreiz, Atembeschwerden, Halsreizungen und Kopfschmerzen sowie Unwohlsein. Auch die übrigen Hausbewohner in der 1. und 2. Etage würden durch den in die Wohnungen ziehenden Rauch belästigt.

Der Vermieter bestreitet den Vortrag des klagenden Mieters und ist der Ansicht, er könne seinen Anspruch auf Rauchfreiheit gegenüber dem Vermieter nicht durchsetzen. Des Weiteren sei die geltend gemachte Minderungsquote in Höhe von 20 % überhöht.

### Entscheidungsgründe

Der klagende Mieter hat gegen den beklagten Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der Belästigung durch Zigarettenrauch in seiner Wohnung aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu halten. Dieser Anspruch betrifft nicht nur den baulichen Zustand der Mietsache, sondern erstreckt sich auch auf andere Aspekte des vertragsgemäßen Gebrauchs, wie das Abstellen von Emissionen.

Die Wohnung weist derzeit wegen Emissionen infolge von Zigarettenrauch einen Mangel auf, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch herabsetzt.



**WOHN x RÄUME  
2025**

Thüringer Preis  
der Wohnungswirtschaft

## Wettbewerb „WohnRäume 2025“

### Endspurt für Einreichungsphase

Wir befinden uns auf der Zielgeraden der Bewerbungsphase. Bis zum 31. Januar 2025 können noch Projekte für den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft „WohnRäume 2025“ eingereicht werden. Bis dahin können sich die vtw-Mitgliedsunternehmen mit bis zu zwei Neubau- oder Sanierungsprojekten bewerben, die zwischen Januar 2021 und Dezember 2024 abgeschlossen wurden.

Die vergangenen vier Jahre waren aufgrund der Corona-Pandemie, Russlands Angriffskriegs auf die Ukraine mit enormen Auswirkungen auf die Energiepreise, der folgenden Inflation sowie Fachkräfte- und Materialengpässen eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Dennoch haben die vtw-Mitgliedsunternehmen mutig neue Bauprojekte begonnen oder laufende Projekte abgeschlossen.

Diese Bautätigkeit trotz unruhiger Zeiten, ob in der qualitätvollen Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestands oder in der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum für vielfältige Zielgruppen, will der vtw würdigen und ruft zur Teilnahme am Wettbewerb auf. Zeigen Sie öffentlichkeitswirksam, auf welche Projekte Sie stolz sind!

Verbandsdirektor Frank Emrich beantwortet die wichtigsten Fragen zum Wettbewerb in einem kurzen Video. Bitte scannen Sie hierzu den QR-Code.

**Alle Infos zum Wettbewerb finden Sie auf**  
[↗ https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/](https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/)



### 3. Überschütten des Vermieters mit einem Wasser rechtfertigt eine fristlose Kündigung

**Amtsgericht Hanau, Beschluss vom 19.02.2024 (AZ 34 C 92/23)**

#### Sachverhalt:

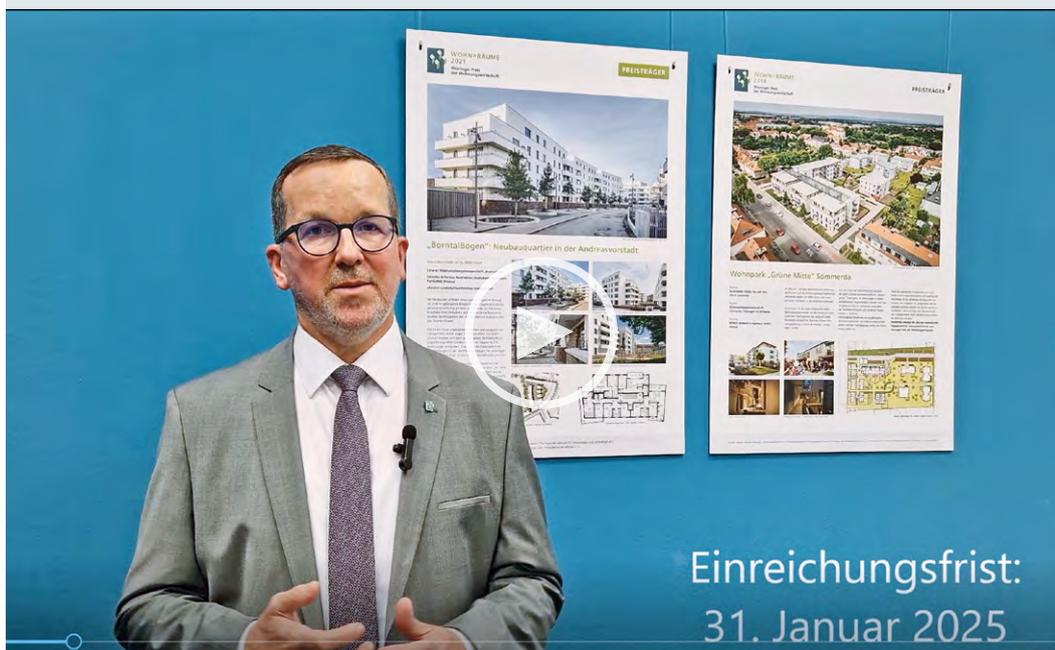
Unstreitig goss die beklagte Mieterin an zwei Tagen jeweils einen mit Wasser gefüllten Eimer aus dem Fenster in den Hof aus, als sich der klagende Vermieter jeweils im Hof befand. Der Vermieter wurde getroffen und gänzlich durchnässt.

Der Vermieter kündigte fristlos und bekam recht.

#### Entscheidungsgründe:

Die Mieterin hat durch ihr Verhalten den Hausfrieden nachhaltig gestört, so dass der Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens der Beklagten nicht zumutbar war. Sie hat in grober Weise gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstoßen. Nach Vortrag der Mieterin folgten die Wassergüsse, um die Vermieterin davon abzuhalten, das Fahrrad der Mieterin umzustellen. Es handelt sich auch um strafrechtlich relevante tätliche Angriffe und nicht um Bagatellen. Jeder Wasserguss stellt eine vorsätzliche Körperverletzung dar. Eine Abmahnung war entbehrlich.

Aus WM 7/2024 Seite 398



Einreichungsfrist:  
31. Januar 2025



## Amazon & Co. – Umsatzsteuer bei Einkäufen im europäischen Ausland richtig abführen

Der Einkauf von Waren und Dienstleistungen aus dem europäischen Ausland funktioniert dank Online-Marktplätzen wie Amazon komfortabler als je zuvor. Mit wenigen Klicks können so, Produkte aus der ganzen Welt bestellt werden. Doch im betrieblichen Bereich als Unternehmer sieht das Umsatzsteuerrecht bei grenzüberschreitenden Sachverhalten verschiedene Abführungspflichten zur Prävention von Steuerausfällen vor. Grundsätzlich ist hier zwischen Lieferungen von körperlichen Gegenständen (Waren) und sonstigen Leistungen (Dienstleistungen) zu unterscheiden.

### a) Der innergemeinschaftliche Erwerb bei Warenbewegungen

Ein Erwerb von Gegenständen mit Lieferung aus dem europäischen Ausland führt gemäß § 1a Abs. 1 UStG zu einem sog. „Inneregemeinschaftlichen Erwerb gegen Entgelt“, wenn ein Unternehmer diese für sein Unternehmen bezieht. Ein innergemeinschaftlicher (i.g.) Erwerb ist ein steuerbarer Umsatz (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 UStG), der dem Finanzamt in der Umsatzsteuer-Voranmeldung im Monat (bzw. Quartal) des Erwerbes angemeldet und die berechnete Umsatzsteuer abgeführt werden muss. Hierzu ist der Eintrag in den Kennziffern 89 ff. (Stand 2024) auf der USt-Voranmeldung durchzuführen. Der Unternehmer hat allerdings in gleicher Höhe wie die Umsatzsteuer auf die i.g. Erwerbe einen Vorsteueranspruch nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 UStG sofern er den Gegen-

stand für Umsatzsteuerpflichtige Einnahmen nutzt. Der Vorsteuerabzug ist aber ausgeschlossen, wenn die gekaufte Ware für steuerfreie Vermietungsumsätze verwendet wird

Praxistipp: Die vom leistenden Unternehmer ausgestellte Rechnung darf keine ausländische Umsatzsteuer ausweisen, da im europäischen Warenverkehr Ausgangslieferungen an andere Unternehmer ins EU-Ausland durch länderspezifische Normen steuerbefreit sind. Dies kann nur erfolgen, wenn der Verkäufer einer Ware weiß, dass der Empfänger ebenfalls ein Unternehmer ist. Daher ist es dringend zu empfehlen, dass beim Einkauf fürs Unternehmen ausschließlich B2B- Plattformen genutzt werden. Bei „Amazon“ ist dies bspw. „Amazon Business“. Hier ist insbesondere die deutsche USt-ID zu hinterlegen, die als Nachweis der Unternehmereigenschaft gilt. Wird die Rechnung mit Umsatzsteuer ausgewiesen, ist es ratsam, eine Korrektur anzufordern, da ansonsten die Bemessungsgrundlage und die Steuer des i.g. Erwerbes höher ist und der Vorsteuerabzug auf die falsch ausgewiesene ausländische Steuer versagt wird.

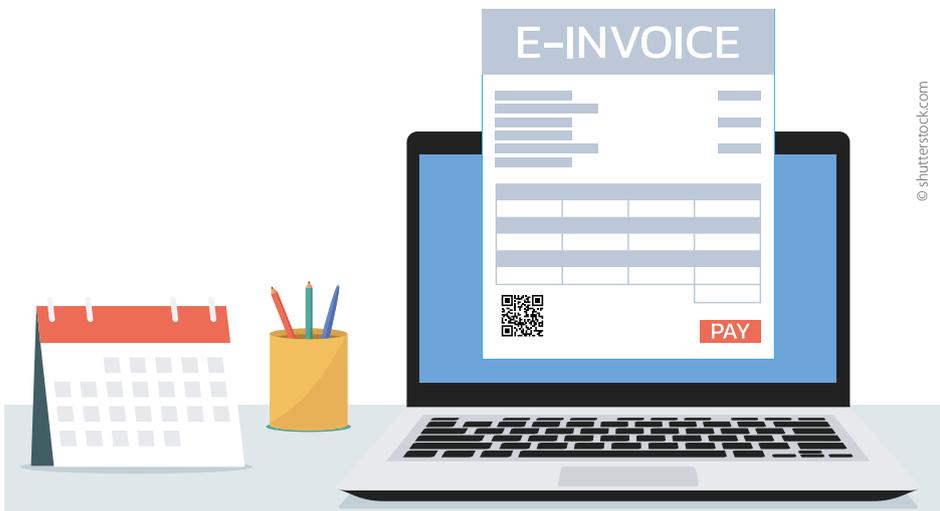
### b) Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers (Reverse Charge Verfahren) bei Dienstleistungen

Beim Einkauf von Dienstleistungen (umsatzsteuerrechtlich „sonstige Leistungen“) von ausländischen EU-Unternehmern verlagert sich

die Umsatzsteuerpflicht auf den einkaufenden Unternehmer gemäß § 13b Abs. 1 UStG. Auch hier muss der Einkäufer diesen Umsatz mit der Umsatzsteuervoranmeldung gegenüber dem Finanzamt erklären. Die hierfür vorgesehene Kennziffer ist die „46“. Der Unternehmer kann die abgeführte Umsatzsteuer gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UStG als Vorsteuer in Kennziffer 67 unter den gleichen Voraussetzungen wie beim innergemeinschaftlichen Erwerb geltend machen.

**PRAXISTIPP:** Ein häufiger Anwendungsfall von § 13b Abs. 1 UStG ist der Bezug von Softwareprodukten von ausländischen Unternehmen, da die hierfür ausgegebenen Lizenzen sonstige Leistungen in Form von Nutzungsüberlassungen darstellen. Durch den Leistungsempfänger sollten außerdem die Rechnungen überprüft werden, da diese ausschließlich, Nettobeträge ohne Ausweis von Umsatzsteuer und eine Angabe zur Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers aufweisen müssen. Andernfalls wird im Falle einer Umsatzsteuer-sonderprüfung die Bemessungsgrundlage für die § 13b-Steuer auf den Bruttobetrag erhöht, aber keine Vorsteuer auf die unrichtig ausgewiesene Umsatzsteuer des Leistungserbringers gewährt. Der Erwerber bleibt im Ergebnis mit Umsatzsteuer belastet. Auch für diese Zwecke ist es daher sinnvoll, einen Business Account einzurichten.

Loris Mähr



© shutterstock.com

# Pflicht zur E-Rechnung ab dem 1. Januar 2025

## Was auf die Wohnungswirtschaft zukommt

Ab dem 1. Januar 2025 tritt in Deutschland eine neue Regelung zur Pflicht-Einführung von elektronischen Rechnungen in Kraft, die auch Unternehmen der Wohnungswirtschaft betrifft. Ein typischer Fall sind Gewerbemietverträge, die monatliche Mietzahlungs-Mitteilung muss in Zukunft im E-Rechnungsformat als sogenannte Dauerrechnung übermittelt werden.

Ziel dieser Änderung ist die Vereinfachung und Effizienzsteigerung im Rechnungswesen, die Reduktion von Fehlerquellen und eine höhere Transparenz. Die Einführung der E-Rechnung ist ein wichtiger Schritt hin zur Digitalisierung und einer effizienteren Rechnungsverarbeitung.

### Gesetzliche Anforderungen

Die Regelung verpflichtet Unternehmen, Rechnungen digital zu erstellen und zu übermitteln. Die E-Rechnungs-Pflicht gilt für alle Rechnungen zwischen Unternehmen (B2B) und gegenüber öffentlichen Stellen. Die Einführung der E-Rechnung betrifft sowohl die Erstellung als auch den Empfang von Rechnungen.

### Pflichten

Unternehmen müssen sicherstellen, dass sie in der Lage sind, E-Rechnungen gemäß den geforderten Standards zu verarbeiten und revisionsicher zu archivieren. Das bedeutet: Reines Ausdrucken und Aufbewahrung in Papierform reichen in Zukunft nicht mehr aus. Es muss ein

elektronisches Archiv vorgehalten werden, in dem die Ursprungsbelege unverändert für die gesetzlichen Fristen aufbewahrt werden.

### Vorteile der E-Rechnung

Neben den regulatorischen Anforderungen bringt die E-Rechnung auch wesentliche betriebswirtschaftliche Vorteile: Prozesse werden optimiert, und durch automatisierte Verarbeitung und Integration in ERP-Systeme entfallen viele manuelle Arbeitsschritte. Das führt zu einer Effizienzsteigerung und einer höheren Genauigkeit im Rechnungswesen.

### Maßnahmen zur Umsetzung

Unternehmen sollten sich frühzeitig auf die Umstellung vorbereiten und bestehende Systeme auf Kompatibilität überprüfen. Die Einführung einer E-Rechnungsstruktur erfordert die Anpassung technischer Systeme und möglicherweise eine Schulung der Mitarbeitenden. Ein starkes Fundament und ein rechtzeitiger Übergang können sicherstellen, dass alle Vorgaben termingerecht erfüllt werden

### Formatstandards

Die beiden am häufigsten verwendeten E-Rechnungsformate sind XRechnung und ZUGFeRD.

- XRechnung ist ein XML-basiertes Format, das speziell für die Anforderungen der öffentli-

chen Verwaltung entwickelt wurde. Es ist strukturiert und maschinenlesbar, wodurch Rechnungsdaten direkt in ERP-Systeme übernommen werden können. XRechnung erfüllt alle Anforderungen an EU-konforme E-Rechnungen und gilt als sicher und effizient für automatisierte Rechnungsverarbeitung.

- ZUGFeRD ist ein hybrides Format, das sowohl PDF als auch XML-Daten enthält. Es bietet eine visuelle Darstellung für Menschen (PDF) und maschinenlesbare Daten (XML) zur automatisierten Verarbeitung. ZUGFeRD eignet sich besonders für B2B-Rechnungen, da es leicht lesbar und flexibel integrierbar ist.

Wir gehen davon aus, dass der Großteil elektronischer Rechnungen im ZUGFeRD Format erstellt wird. Denn es hat den Vorteil, dass die Rechnung für den Kunden ohne zusätzlichen Aufwand lesbar ist.

### Übergangsfristen

Alle betroffenen Unternehmen sind ab 2025 zur Umstellung auf die elektronische Rechnungsstellung verpflichtet. Von 2025 bis Ende 2026 können Rechnungen aber auch weiterhin auf Papier oder in einem anderen Format als dem EU-Standard ausgestellt werden, solange der Empfänger zustimmt.

Ab 2027 gilt die E-Rechnungspflicht dann generell.

Bei Gewerbemietverträgen sollten die Mitgliedsunternehmen die Übergangsfrist bis Ende 2026 nutzen, um Prozesse zu entwickeln, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Zu beachten ist dabei, dass bei jeder Anpassung einer vertraglich vereinbarten Position wie z.B. den Betriebskostenvorauszahlungen eine neue Dauerrechnung zu erstellen ist. Auch die Betriebskostenabrechnung selbst muss ab dem Jahr 2027 bei Gewerbemietern zwingend im E-Rechnungsformat erstellt werden.

### Ausnahmen

Kleinbetragsrechnungen: Für Rechnungen mit einem Bruttobetrag von maximal 250 EUR ist keine E-Rechnung erforderlich. Diese können weiterhin in Papierform oder in einem anderen Format übermittelt werden, wenn der Empfänger zustimmt

StB Bernd Henn



© shutterstock.com

# Umfragen zur Softwarenutzung und -strategie

## Erkenntnisse und Reaktionen auf die aktuellen Geschehnisse am ERP-Markt

Der GdW hat zusammen mit den Regionalverbänden im Frühjahr 2024 bundesweit die Wohnungsunternehmen befragt, in welchen wohnungswirtschaftlichen Anwendungsfällen sie bereits Software und digitale Lösungen nutzen und welche Anbieter dabei zum Einsatz kommen. Mit einer beeindruckenden Rücklaufquote von 40% (1.042 Wohnungsunternehmen) liefert diese Erhebung repräsentative und aussagekräftige Daten. Die GdW Information 171 mit den bundesweiten Ergebnissen kann im Mitgliederbereich der vtW Website heruntergeladen werden.

### Hohe Teilnahme aus Thüringen

Aus Thüringen haben insgesamt 74 Mitgliedsunternehmen teilgenommen, was ebenso einer Rücklaufquote von 40% entspricht. 95% der befragten vtW-Unternehmen setzen ein ERP-System für die kaufmännischen Unternehmensprozesse ein. Durch die Übernahme von Haufe-Lexware Real Estate im Juni 2024 durch Aareon, hat der Aareon Konzern mit seinem Portfolio an wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen eine marktbeherrschende Stellung von insgesamt 82% auch in Thüringen eingenommen (siehe Grafik).

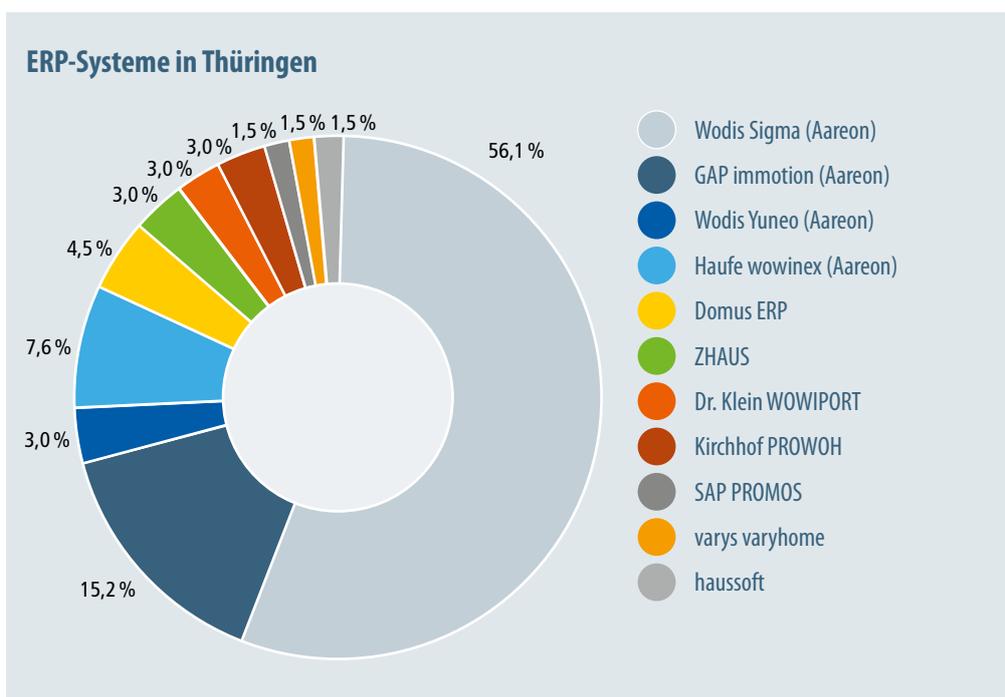
Der Digitalisierungsgrad der vtW-Mitgliedsunternehmen variiert stark. In den Anwendungsbereichen, die auf S. 37 abgebildet sind, setzen die Unternehmen bereits mehrheitlich eine Software zur Abbildung der Prozesse ein bzw. planen die Einführung.

Die Umfrage deckt auch Trends in der Wohnungswirtschaft und unserem Verbandsgebiet auf. So planen ein Drittel der Unternehmen mittelfristig Lösungen für die digitale Mieterkommunikation bspw. durch Mieter-App

oder -Portal einzuführen. Jedes vierte Unternehmen bereitet die Einführung der mobilen Wohnungsübergabe vor. Dahingehend wollen nur rund 20% der Unternehmen Lösungen im digitalen Gebäude-/Energiemanagement oder für das ESG-Reporting nutzen oder

eine Software zur technischen Erfassung der Bestände implementieren.

Erkennbar zurückhaltend sind die Wohnungsunternehmen auch in Bezug auf die Einführung und Nutzung von digitalen Türzugangssystemen, BIM-Modellen, AAL-Lösungen und Paketboxen. Einzelne Unternehmen machen bereits Praxiserfahrungen, eine Ausweitung scheint nicht in Sicht. Den ausführlichen Ergebnisbericht mit den Thüringer Ergebnissen finden Sie im Mitgliederbereich unserer Website.



## Transaktionen auf dem ERP-Markt

Im Juni dieses Jahres überraschte Aareon gleich mit mehreren Pressemeldungen. Zunächst wurde der Ankauf der Softwaresparte Haufe-Lexware Real Estate öffentlich. Nur wenige Tage später gaben Aareon Bank und Advent International bekannt, dass Aareon an die Finanzinvestoren TPG und CDPQ verkauft wurde.

Der vtw nahm wahr, dass diese Meldungen für teils großes Aufsehen und Unsicherheit bei den Wohnungsunternehmen gesorgt haben. Um ein Stimmungsbild einzufangen und die Erwartungen sowie Wünsche der Mitgliedsunternehmen an den Verband zu ermitteln, wurde kurzfristig eine Umfrage im Juli 2024 durchgeführt.

## Adhoc-Umfrage zur Softwarestrategie

Insgesamt 133 Unternehmen und damit 74 % der rund 180 Wohnungsunternehmen haben an dieser kurzfristig angelegten Online-Umfrage teilgenommen. Über Dreiviertel der Befragten setzen ein ERP-System aus dem Hause Aareon ein, bedeutet Wodis Sigma, Wodis Yuneo, GAP immotion oder Haufe wowinex. Die verbleibenden 17 % arbeiten mit einem ERP-System eines anderen Anbieters und 7 % der Befragten haben kein ERP-System.

Interessant ist, dass mehr als die Hälfte der Befragten ihre Softwarestrategie nicht hinterfragt. Die bisherigen Aareon-Kunden sind geteilter Meinung, wohingegen die knappe

Mehrheit der Haufe-Kunden die eigene Softwarestrategie überdenkt.

Jeder dritte Umfrageteilnehmer plant einen ERP-Wechsel, fast alle davon sind Aareon-Kunden, die zum Umfragezeitpunkt Wodis Sigma oder GAP immotion einsetzen. Über 70 % äußern einen kurzfristigen Wechselwunsch, welcher die Umstellung auf Wodis Yuneo oder ein ERP-System eines Mitbewerbers bedeutet. Bei diesen wechselwilligen Wohnungsunternehmen handelt es sich größtenteils um mittelgroße Unternehmen mit 1.000 bis 5.000 Wohnungen.

Auf die Frage, welche Erwartungen und Wünsche die Befragten an den Verband haben, wurden die regelmäßige Information der Mitgliedsunternehmen, Transparenz und Schaffung eines Marktüberblicks besonders häufig genannt. Die Ergebnisse der Software-Umfrage von GdW und vtw wurden erst nach dem Befragungsende veröffentlicht. Somit liegen zwischenzeitlich bereits umfangreiche Erkenntnisse zu Software-Anbietern und deren Marktanteilen vor. Weiterhin wünschen sich die Mitgliedsunternehmen fachliche Unterstützung durch Beratung und Begleitung von ERP-Projekten.

## Checklisten für ERP-Umstellung

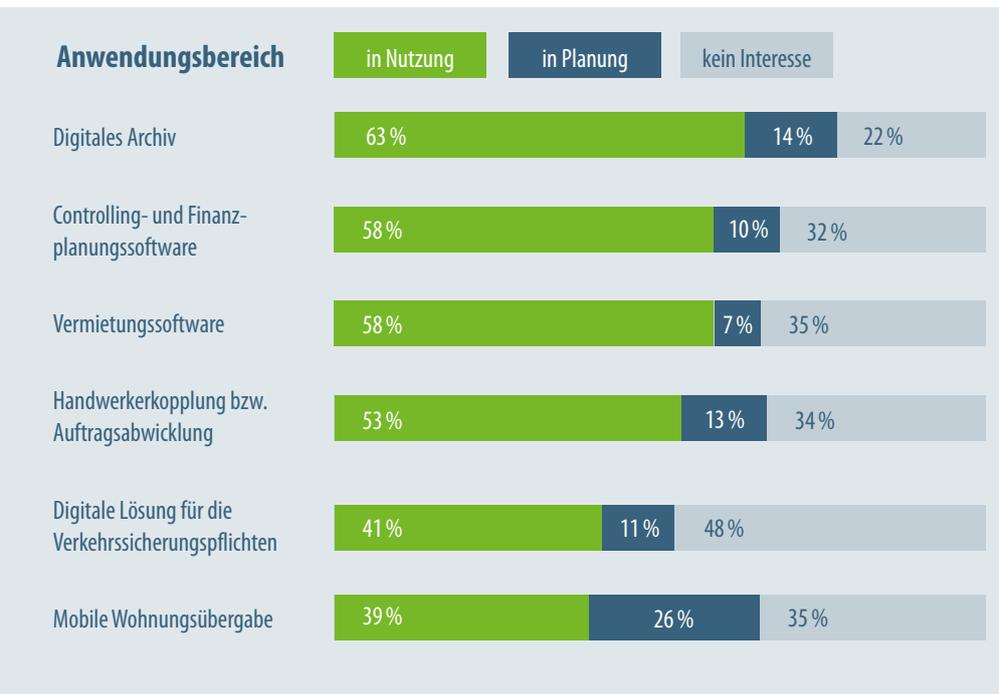
Der Fachausschuss mediadigital hatte sich für 2024 das Ziel gesetzt, konkrete Hilfestellungen für die vtw-Mitgliedsunternehmen zu erarbeiten. Kürzlich konnten zwei Checklisten vorge-

legt werden, die vor und während der ERP-Umstellung herangezogen werden können. Eine Checkliste enthält allgemein gehaltene Hinweise der Fachausschussmitglieder zum ERP-Wechsel bzw. der erstmaligen ERP-Einführung. Daneben liefert die zweite Checkliste konkrete Empfehlungen für die Einführung von Wodis Yuneo der Aareon Gruppe. Interessierte können die Checklisten bei Uta Thiel, Referentin Digitalisierung/Neue Technologien, anfragen.

## Im Dialog mit den ERP-Anbietern

Der vtw hat auf den Bedarf von Gesprächs- und Austauschformaten reagiert und in diesem Jahr mehrere Angebote geschaffen. Hier seien beispielhaft die beiden Dialoge mit Aareon am 5. Juni und 1. Oktober 2024 im WDZ genannt. Auch die Entscheidung die erste mitteldeutsche Sitzung der Digitalisierungsfachausschüsse im September 2024 bei Dr. Klein Wowi Digital in Leipzig durchzuführen, wurde bewusst getroffen. Der vtw schafft damit Gelegenheiten, den persönlichen Austausch der Wohnungsunternehmen untereinander und mit den ERP-Anbietern zu pflegen und auszubauen.

Uta Thiel



### Ergebnisse der GdW Software-Umfrage:

➔ <https://vtw.de/ergebnisse-der-gdw-software-umfrage-vorgelegt/>



### Ergebnisse der Thüringer Software-Umfrage:

➔ <https://vtw.de/ergebnisse-vtw-software-umfrage/>



### Checklisten für ERP-Umstellung:

➔ <https://vtw.de/fa-mediadigital-erarbeitet-checkliste-fuer-erp-umstellung/>



# „Gewohnter Wandel“ DFG-Graduiertenkolleg zu Veränderungen von Wohnen und Gesellschaft

Die Gesellschaft verändert sich und mit ihr das Wohnen. Denn alle müssen wohnen – es ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Somit kommt dem Wohnen eine elementare Bedeutung für die individuelle und gesellschaftliche Entwicklung zu. Folglich lassen sich im Wohnen epochale Umbrüche und gesellschaftliche Wandlungsprozesse ablesen. Diesem Zusammenhang geht das Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel. Gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens“ unter Leitung von Prof. Dr. Barbara Schönig (Bauhaus-Universität Weimar) und Prof. Dr. Sebastian Schipper (Goethe-Universität Frankfurt/Main) und seit Oktober 2024 wissenschaftlich auf den Grund.

Gegenwärtig zeigt sich im Angesicht von Klimawandel, Digitalisierung, Wohnungsnot und Energiekrise so deutlich wie selten zuvor die Komplexität der gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen – ebenso wie die He-

rausforderungen seiner baulichen Transformation. Um dieses Spannungsverhältnis zu analysieren, wird ein Konsortium verschiedener Fachleute und Disziplinen aktuelle Trends der Transformation des Wohnens betrachten. Dabei kommen planungs- und ingenieurwissenschaftliche bzw. entwurfsbezogene Perspektiven von der Bauhaus-Universität Weimar mit vornehmlich gesellschafts- und geisteswissenschaftlichen Perspektiven der Goethe-Universität Frankfurt/Main zusammen.

Die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) fördert das Projekt mit mehr als 7 Millionen Euro und ermöglicht Promovierenden und Postdoktoranden an den Standorten Weimar und Frankfurt interdisziplinär zur aktuellen Lage der Wohnungsversorgung zu forschen. In einer ersten Förderphase von fünf Jahren können bis 2029 bis zu 40 Forschungsarbeiten zu interdisziplinären Wohnungsfragen entstehen.

## Schnittstelle Wissenschaft und Praxis

Um Veränderungen durch soziale Auseinandersetzungen, ökologische Ansprüche und technologische Innovationen in der Wohnumwelt zu betrachten, bedarf es neuer Wege an der Schnittstelle von Wissenschaft, Praxis und gesellschaftlicher Öffentlichkeit. Die zentralen und großen Herausforderungen heutiger Stadtentwicklung, mehr sozial gerechten Wohnraum zu schaffen und der ökologischen Krise zu begegnen, thematisiert das Graduiertenkolleg gezielt durch die Zusammenarbeit mit kommunalen wie bundesweiten Kooperationspartnern, die sich in der Praxis mit Wohnungsversorgung, Stadtentwicklung und Baukultur beschäftigen. Durch öffentlichen Austausch und gesellschaftliche Interaktion werden somit gemeinsame Dialogräume und -foren geschaffen und etablierte Netzwerke ausgebaut. Gemeinsam gilt es über die Zukunft des Wohnens zu sprechen:

## GEWOHNTER WANDEL

Im Zentrum des Projekts steht die Grundannahme, dass gesellschaftliche und räumliche Wohnformen in stetiger Wechselwirkung miteinander stehen und sich gegenseitig beeinflussen (linke Abb.). Entlang von vier Trends benennt und ergründet das Projekt teilweise widersprüchliche Transformationen des Wohnens. In drei Arbeitsfeldern will es die einzelnen Projektvorhaben miteinander verbinden und Anknüpfungspunkte für gesellschaftlichen Dialog und praxisbasierte Perspektiven herstellen (rechte Abb.).





Eindrücke aus den ersten Arbeitswochen: interdisziplinärer Dialog der Forschenden im Graduiertenkolleg

Wie beeinflusst die gebaute Wohnumwelt zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen bzw. wie sollte sie diese prägen? Wie verändert der gesellschaftliche Wandel die Räume, in denen wir wohnen? Wie müssen wir diese anpassen, damit Wandel gelebt werden kann?

Im Dialog auch mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft wie dem vtW können neue Zugänge zu Herausforderungen, Arbeitsweisen und Abläufen der Wohnversorgung entstehen – ebenso wie dies auch im Gespräch mit Vertretungen der Wohnungspolitik, Zivilgesellschaft und kommunalen Verwaltungen geschieht. Es geht darum, Impulse aus der lokalen Alltagspraxis sowohl aufzunehmen als auch neue Ideen zu setzen.

Ganz explizit nimmt das Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel“ nicht nur Städte und Metropolregionen, sondern auch gezielt ländliche Räume in den Blick – einige der Promotionsvorhaben betrachten dezidiert Thüringen. Sie fragen die Promotionsvorhaben beispielsweise danach, wie in einer zunehmend individualisierten Gesellschaft Vereinsamung entgegengesteuert oder bei knappen öffentlichen bedarfsgerecht Fürsorge für ausdifferenzierte Wohnformen im Quartier organisiert werden kann. Andere thematisieren mögliche Strategien um Klimaneutralität im Gebäudebestand herzustellen ohne Armut zu verstärken oder Auswirkungen der Digitalisierung auf unser Wohnen im Kontext lokaler sozialer Beziehungen.

Im Austausch über die einzelnen Projekte sollen bestehende Normative reflektiert, Strukturen hinterfragt und v.a. disziplinübergreifend neue Adaptionen von Wohnformen, Alltagspraktiken und Interaktionen in städtischen wie ländlichen Räumen betrachtet werden.

Von den Erkenntnissen, die im Rahmen des Graduiertenkollegs entstehen werden, können sowohl die interdisziplinäre Wohnungsforschung als auch Akteure der wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Praxis in Hinblick auf Fragen der nachhaltigen, gemeinwohlorientierten und sozialen Wohnungsentwicklung

profitieren. Gemeinsam sollen so wichtige Themen im Kontext von Wohnen und Stadtentwicklung diskutiert und vorangebracht werden. Denn das Wohnen als gesamtgesellschaftliches Thema verdient es und macht es notwendig im stetigen – auch öffentlichen – Gespräch darüber zu bleiben.

*Kathrin Meißner  
Dr. des. phil., Historische Urbanistik, M.A.  
Geschichte/Humangeographie, Wissenschaftliche  
Koordinatorin DFG-Graduiertenkolleg  
„Gewohnter Wandel“,  
Bauhaus-Universität Weimar*

**Bauhaus-Universität Weimar**



### Weitere Informationen:

Prof. Dr. Barbara Schöning, Professur für Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar

Prof. Dr. Sebastian Schipper, Professur für Geographische Stadt- und Wohnforschung an der Goethe-Universität Frankfurt/Main

➤ <https://www.uni-weimar.de/de/architektur-und-urbanistik/institute/ifeu/forschung/gewohnter-wandel/>

E-Mail: [gewohnter.wandel@archit.uni-weimar.de](mailto:gewohnter.wandel@archit.uni-weimar.de)



**ANALYSE & KONZEPTE**  
immo.consult



**CONSULT** ●●●●  
**DOMUS**

## Allrounder für die Wohnungswirtschaft: DOMUS Consult und Analyse & Konzepte immo.consult fusionieren

Bereits seit 2023 war die Analyse & Konzepte immo.consult GmbH Teil der DOMUS-Gruppe. Im September 2024 fand die Verschmelzung mit der Schwestergesellschaft DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH statt, unter deren Namen die Geschäfte nun weiterlaufen.

Als Beteiligung des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) sowie des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) ist die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH eng an die Wohnungswirtschaft angebunden. Durch die Fusion mit der Analyse & Konzepte immo.consult kann sie der Branche jetzt ein noch breiteres Leistungsspektrum abdecken.

„Ich kenne kein anderes Unternehmen in Deutschland, das Wohnungsunternehmen so umfassend und qualifiziert beraten kann wie wir“, sagt Bernd-Uwe Richter, Geschäftsführer der DOMUS Consult. „In der Beratung von Wohnungsunternehmen hatten die DOMUS Consult und Analyse & Konzepte immo.consult seit jeher eine große Schnittmenge, zum Beispiel in der Organisations- und Nachhaltigkeitsberatung sowie in der Prozess- und Unternehmensentwicklung. Andererseits gibt es Bereiche, die bisher nur einer von beiden abdecken konnte. Diese Kompetenzen haben wir nun zusammengeführt.“

### Studien und Mietanalytik

So gehören zu den Leistungen der DOMUS Consult auch die Personalberatung sowie die Unterstützung bei Compliancefragen, der Finanzierung, dem Datenschutz und der Informationssicherheit. Mit WOCON® hat sie eine eigene Planungssoftware für die Wohnungswirtschaft. Durch die Fusion mit Analyse & Konzepte immo.consult kommen jetzt noch die Expertise für Stakeholder-Befragungen und umfangreiche Studien sowie Mietanalytik hinzu: Die Research-Abteilung von Analyse & Konzepte immo.consult erstellt seit 2010 regelmäßig den „Servicemonitor Wohnen“, eine repräsentative Mieterbefragung für ganz Deutschland, sowie die Wohntrends-Studien im Auftrag des GdW. Mit seinem Team für Markt- und Mietanalytik gehört das Unternehmen zu den Marktführern für die Erstellung von Mietspiegeln und KdU-Gutachten.

Regional gab es bisher unterschiedliche Schwerpunkte: DOMUS Consult ist mit den

Standorten in Potsdam, Erfurt und Dresden sowie der engen Verbindung zur Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft und den Verbänden der sächsischen und thüringischen Wohnungswirtschaft traditionell vor allem im Osten Deutschlands stark. Analyse & Konzepte immo.consult war in Norddeutschland sowie im Westen und Süden besser vernetzt. Um diese breite regionale Ausrichtung beizubehalten, bleiben die bisherigen Standorte auch künftig erhalten.

„Für die Kunden bedeutet der Zusammenschluss eine Verbesserung. Sie können sich weiterhin auf die gewohnte Qualität unserer Leistungen verlassen. Die Ansprechpersonen bleiben dieselben. Was sich ändert, sind das Leistungsspektrum und die Effizienz“, erklärt Bernd-Uwe Richter.

Mit der Fusion vollzog die DOMUS Consult gleichzeitig einen Marken-Refresh und präsentiert sich jetzt mit neuem Logo und neuer Website unter [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de).

*Dr. Cathrin Christoph*





© shutterstock.com

## Warum steigen die Kfz-Versicherungsbeiträge – und was können Sie tun?

Als Versicherungsmakler möchten wir Ihnen die Hintergründe zur derzeitigen Preisentwicklung in der Kfz-Versicherung erklären und Tipps geben, wie Sie sich als Kunde am besten verhalten können. Die Kosten steigen für fast alle Kfz-Versicherer, und das trifft nahezu jeden Fahrzeughalter – besonders ab dem Jahreswechsel 2025. Doch was steckt hinter den Erhöhungen?

### Warum erhöhen sich die Beiträge für Kfz-Versicherungen?

Die Kfz-Versicherer in Deutschland stehen 2024 vor erheblichen finanziellen Herausforderungen. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) erwartet für dieses Jahr Verluste von rund zwei Milliarden Euro. Grund dafür sind hauptsächlich stark gestiegene Kosten in der Schadenregulierung. Besonders die Preise für Ersatzteile und Werkstattleistungen sind drastisch angestiegen – im Jahr 2023 beispielsweise um etwa 6 % bei Ersatzteilen und auf durchschnittlich 188 Euro pro Stunde bei Werkstattkosten. So hat sich ein durchschnittlicher Kfz-Haftpflichtschaden in den letzten zehn Jahren von etwa 2.500 auf 4.000 Euro verteuert.

### Rolle der BaFin und der wirtschaftliche Druck

Alle Versicherungsgesellschaften unterliegen in Deutschland der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin),

die das Ziel hat, die wirtschaftliche Stabilität der Versicherer zu sichern und Verbraucher zu schützen. Bereits im April 2024 wies die BaFin die Versicherungsunternehmen darauf hin, ihre Tarife weiter zu erhöhen, um nicht langfristig defizitäre Geschäftszweige zu riskieren. Julia Wiens, eine leitende Vertreterin der BaFin, sagte im „Handelsblatt“-Interview: „Dauerhaft defizitäre Sparten akzeptieren wir nicht.“ Die bisherigen Prämienanpassungen reichten in der Kfz-Versicherung oft nicht aus, um die gestiegenen Schadenkosten vollständig aufzufangen. Daher sind nun verstärkt Beitragserhöhungen notwendig geworden.

### Was können Sie als Kunde tun?

Als Kunde bedeutet dies, dass Beitragsanpassungen – abhängig vom individuellen Tarif und Versicherer – meist unvermeidbar sind. Doch bevor Sie einen Anbieterwechsel erwägen, gibt es ein paar Möglichkeiten, um eventuell trotzdem Einsparungen zu erzielen:

1. Überprüfung des Tarifs: In einigen Fällen bieten Versicherer für Bestandskunden aktuellere Tarife an, die durch geänderte Bedingungen und Rabatte günstiger ausfallen können. Fragen Sie bei Ihrem Versicherer nach, ob ein Wechsel in einen neuen Tarif möglich ist.
2. Tarifvergleich: Ein Wechsel in einen Neukundentarif kann mitunter lohnenswert sein, jedoch sind Neukundentarife nicht immer

günstiger als Bestandskundenkonditionen. Ein genauer Vergleich kann Ihnen helfen, die beste Entscheidung zu treffen.

3. Beratung in Anspruch nehmen: Wenn Sie unsicher sind, stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. Als Versicherungsmakler ist es unser Ziel, nicht nur für den besten Versicherungsschutz zu sorgen, sondern auch komplexe Sachverhalte wie diese transparent zu erklären.

### Fazit

Die Preissteigerungen in der Kfz-Versicherung sind ein branchenweites Problem, das sowohl Versicherer als auch Kunden betrifft. Die Versicherungsaufsicht setzt die Unternehmen unter Druck, kostendeckende Tarife zu etablieren, was die aktuellen Beitragsanpassungen weitgehend unvermeidbar macht. Durch eine gezielte Tarifprüfung und Beratung können Sie jedoch oft die für Ihre Bedürfnisse optimale Lösung finden. Sprechen Sie uns gerne an – wir stehen Ihnen zur Seite!

Quelle: [versicherungsbote.de](https://www.versicherungsbote.de)  
Kontakt: [info@tvdonline.de](mailto:info@tvdonline.de) | 0361 262400





© SWG Mühlhausen



© SWG Mühlhausen

# „Jakobihöfe“ eine Quartiersentwicklung in Mühlhausen

## Die SWG Mühlhausen verbindet historische Gebäude mit einem modernen Neubau

Die Jakobihöfe bestehen aus einem Neubau (Wahlstraße 54, 56) und einem historischen Gebäude (Kurze Jakobistraße 4). Diese Gebäude gruppieren sich um einen Innenhof. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, alle Annehmlichkeiten der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zu genießen, sei es für Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder kulturelle Veranstaltungen. Gleichzeitig bieten die Jakobihöfe auch eine Rückzugsmöglichkeit von der Hektik des Stadtlebens. Alle Wohnungen dieser attraktiven Wohnanlage sind zur Südseite ausgerichtet, was nicht nur für optimale Lichtverhältnisse sorgt, sondern auch einen unverbaubaren Blick auf das historische Rathaus bzw. die charmante Rathausmühle bietet. Zur Anlage gehört außerdem ein begrünter Innenhof, der eine ruhige Oase inmitten der Stadt darstellt. Für zusätzlichen Komfort stehen Parkplätze direkt im Innenhof zur Verfügung.

In dem Neubau entstehen 15 moderne und barrierefreie Wohnungen. Die Wohnungsgrößen entsprechen dem meist nachgefragten Segmenten, von 2- bis 3-Raum-Wohnungen. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen dank

großer Fenster für eine helle und einladende Atmosphäre. Die gesamten Wohnungen sind stufenlos gestaltet, wodurch sie sich perfekt für Senioren, Familien oder Personen mit eingeschränkter Mobilität eignen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der zusätzlich mit einem praktischen Abstellraum ausgestattet ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben gleichzeitig genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Der gotische Steinbau (Jahrhundert nicht genau überliefert), der ursprünglich als Getreide und Futtermittellager genutzt wurde, erfährt nun eine beeindruckende Transformation. In den oberen Etagen entstehen hochwertige, familienfreundliche Wohnungen, die modernen Wohnkomfort mit dem historischen Charme des Gebäudes verbinden. Die architektonischen Elemente des gotischen Stils, wie hohe Fenster und kunstvolle Details, werden sorgfältig erhalten und in das neue Wohnkonzept integriert. Die Wohnungen bieten großzügige Grundrisse, helle Räume und eine durchdachte Ausstattung, die den Bedürfnissen von Familien gerecht wird.



Dieser Umbau trägt nicht nur zur Revitalisierung des historischen Bauwerks bei, sondern auch zur Schaffung eines lebendigen Wohnraums in der Stadt, der sowohl Tradition als auch moderne Lebensqualität vereint.

*Frank Spangenberg, Geschäftsführer*



# Wir gratulieren

## zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Eigenbetrieb Kommunale Wohnungen der Stadt Bad Berka, Bad Berka

## zum 65-jährigen Gründungsjubiläum

- Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft e.G. OT Leinefelde, Leinefelde-Worbis

## zum 70-jährigen Gründungsjubiläum

- Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G., Arnstadt
- Wohnungsgenossenschaft Eisenberg/Thüringen eG, Greiz
- Wohnungsgenossenschaft eG - Textil - Greiz, Greiz
- Wohnungsgenossenschaft Königsee eG, Königsee-Rottenbach
- Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt eG, Rudolstadt
- Wohnungsgenossenschaft e.G. Sollstedt, Sollstedt
- Wohnungsbaugenossenschaft Tambach-Dietharz eG, Tambach-Dietharz



## Einfach ein perfektes Zusammenspiel!

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

Technik fürs Leben





## Zella-Mehlis saniert über Tochtergesellschaft den Bahnhof und schafft Mobilitäts-Knotenpunkt mit regionaler und überregionaler Bedeutung

Weil ein Bahnhof oft nicht nur für Bahnreisende, sondern z.B. in Zella-Mehlis durch seine prägnante Lage im Bereich des nördlichen Städteingangs auch einer der ersten Eindrücke für Autofahrer ist, wollte die Stadtverwaltung Zella-Mehlis das äußere Erscheinungsbild des 1874 eröffneten Bahnhofs samt Umfeld nicht dem Zufall überlassen. Deshalb wurde 2013 die Gelegenheit genutzt, die Fläche und das Objekt zu erwerben. Das eigentliche Bahnhofsgelände wurde an die stadteigene Immobiliengesellschaft LSIM GmbH übertragen, die es sanierte und seither vermarktet und verwaltet.

Eigentümer der Fläche rings um das Bahnhofsgelände blieb die Stadt Zella-Mehlis. In enger Abstimmung mit der DB wurde nicht nur der Bahnhof durch drei Aufzüge barrierefrei erschlossen, sondern es wurde der Güterschuppen abgebrochen und Flächen hinzugekauft,

um direkt im Anschluss an den Bahnhof ausreichend P+R Parkflächen und einen modernen Busbahnhof zu schaffen. Reisende können seither von der Bundesstraße aus Fernbuslinien, den Stadt- und Regionalbusverkehr oder den Pendelverkehr nach Oberhof nutzen.

Im Ergebnis der diversen und über mehrere Jahre verlaufenden konzertierten Bauprojekte ist ein Mobilitäts-Knotenpunkt mit regionaler und überregionaler Bedeutung entstanden. Insgesamt haben Deutsche Bahn und Stadt Zella-Mehlis unter finanzieller Beteiligung des Bundes und des Freistaats Thüringen sechs Millionen Euro in die Modernisierung des Bahnhofs investiert.

Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes sind ebenso vorhanden, wie ein taktiles Leitsystem für Sehbehinderte und eine große An-

zeigetafel mit Fahrplanauskunft für die an- und abfahrenden Linien- und Fernbusse. Im Bahnhofsgelände selbst befindet sich, neben zwei großzügigen Wohnungen (101 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss und einem Kosmetikstudio, ein besonders attraktiver Wartebereich mit WLAN und WC inkl. Wickeltisch und seit nunmehr 30 Jahren ein gut frequentiertes griechisches Restaurant im Erdgeschoss, das zum Verweilen einlädt.

*Kersten Mey  
Geschäftsführer LSIM GmbH*

## Haben Sie auch einen Bahnhof im Portfolio?

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



© SLSIM GmbH

Der historische Bahnhof von 1874 samt Umfeld wurde in den vergangenen Jahren aufwendig saniert. Das Gebäude ist mit einer Gaststätte, zwei Wohnungen und einem Kosmetiksalon voll vermietet.



© SLSIM GmbH

Der rund um die Uhr geöffnete Durchgang bietet nicht nur durch kostenloses WLAN angenehme Aufenthaltsqualität. Das beleuchtete Unterwasserbild aus Glas ist eine Reminiszenz an das weithin bekannte Zella-Mehliser Meeresaquarium.



© SLSIM GmbH

Das barrierefreie WC mit Wickelkomode ist für 50 Cent nutzbar.



© SLSIM GmbH

Besonders in der kalten Jahreszeit wird der Wartebereich von Bahnreisenden gern genutzt.



## Zwei- bis fünf-Raum-Wohnungen in der Schillerstraße 40 Neubauprojekt der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft von 1954 eG aus Arnstadt

Der Wohnkomplex „Schillerstraße 40“ an der westlichen Stadtgrenze Arnstadts gelegen, besteht aus 3 Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von 5.200 m<sup>2</sup>. Die Planungen zu dem Neubauprojekt der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft von 1954 eG aus Arnstadt begannen bereits im Jahre 2016. Damals wurden Überlegungen in alle Richtungen geführt. Ob Sanierung des Bestandsgebäudes Schillerstraße 42 mit 80 Wohneinheiten oder Abriss und Neubau. Nach sorgfältiger Prüfung aller Möglichkeiten entschied sich die Genossenschaft mit Grundsatzbeschluss im Jahre 2019 für einen Rückbau mit anschließendem Neubau in der jetzigen Ausführung. Beauftragt wurde für die Umsetzung das Planungsbüro Winkelmann + Partner mbB, Architekten und Ingenieure.

Mit dem Beginn der Rückbauarbeiten im 4. Quartal 2020 und der feierlichen Grundsteinlegung für den Neubau im August 2021 konnten die Bauarbeiten für dieses, in der Wohnungswirtschaft nicht alltägliche, Projekt beginnen. Auf dem Grundstück in Hanglage mit einer Fläche von fast 10.000 m<sup>2</sup> am Eichfelder Weg in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wald, sollte ein Wohnkomplex mit 59 Wohnungen, attraktiver Freifläche und 85, teils überdachten,

Parkplätzen entstehen. Die geplanten Gesamtkosten wurden auf 16 Millionen Euro beziffert. Nach Aufstellung des Finanzierungsplanes unter Berücksichtigung damaliger attraktiver Konditionen, konnten die Verträge mit den Bauunternehmen geschlossen werden. Die geplante Bauzeit von 3,5 Jahren mit Bauende zum 3. Quartal 2024, pünktlich zum 70. Geburtstag der Genossenschaft, galt es einzuhalten. Nach einer spannenden Bauzeit mit großen Herausforderungen durch Corona und den Ukraine Krieg konnte der 1. Bauabschnitt – das Haus 1 – am 1. August 2023 an die Mieter übergeben werden.

Die Wohnungen in hochwertiger Ausstattung mit modernen Balkonen, großzügigen Tageslichtbädern, Fußbodenheizung, Vinylbelag und Vliestapete werden erreicht über ein mondänes Foyer mit Aufzug, Glasgalerie und echtem Moos als Wandverkleidung. Ein großer Baum im Zentrum des Foyers und Sitzmöglichkeiten auf allen Ebenen bieten Möglichkeiten zum Verweilen und Austausch. An das Foyer grenzen in allen Geschossen Laubengänge an, welche zu den Wohnungen führen. Der östliche Teil des Foyers grenzt an den Verbindler zu den Häusern 2 und 3. Das dort befindliche Mittelbauwerk mit

Sicherheitstreppehaus und Aufzug führt bis in die Kellergeschosebene, wo man direkt die teilweise überdachten Fahrzeugstellplätze und die Wohnungskeller erreicht. Im Erdgeschoss der Häuser führen verschiedene Zugänge in die parkähnliche Freianlage mit zahlreichen Pflanzungen, Sitzmöglichkeiten und einigen Spielmöglichkeiten für Kinder.

Pünktlich zum 1. August 2024 konnten auch die Häuser 2 und 3 der Nutzung übergeben werden. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen von 2- bis 5-Raum-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 64 und 122 m<sup>2</sup> bieten damit Wohnraum auf höchstem Niveau mit wunderschönem Blick über die Altstadt von Arnstadt, mit all seinen Türmen und Kirchen. Eben „Perfect living for us“, das Motto unter welchem die Anlage erfolgreich vermarktet wurde und bereits zum jetzigen Zeitpunkt voll vermietet ist.

*Steffen Heyder*





## Ein Jubiläumsfest voller Freude und Gemeinschaft

### 70 Jahre Vereinigte Wohnungsgenossenschaft von 1954 eG

Anlässlich des 70-jährigen Bestehens der Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 eG wurde am 14.09.2024 ein großartiges Fest gefeiert, das die vergangenen sieben Jahrzehnte voller Zusammenhalt und Nachbarschaftsgeist würdigte. Die Party war ein voller Erfolg und bot allen Besuchern ein abwechslungsreiches Programm.

Nach dem Einmarsch der VWG Mitarbeiter mit den Trommlern des Karnevalverein Narrhalla und der Eröffnung durch den Vorstand sorgten die „Liebensteiner Musikanten“ für gute Stimmung. Anschließend heizten die „Partyräuber“ mit ihrer Live Performance richtig ein, so dass die Tanzfläche bis spät in die Nacht gefüllt war. Auch kulinarisch wurde für das leibli-

che Wohl bestens gesorgt: Die Gäste konnten sich an köstlicher Bratwurst, saftigem Brätl und einem reichhaltigen Kuchenbuffet erfreuen.

Für die kleinen Gäste gab es jede Menge Spaß mit einem Karussell, fröhlichem Kinderschminken und einer Rollenrutsche. Am Baggerstand konnten die Bauarbeiter von morgen ihr Glück mit einem echten Bagger versuchen. Die Jugendfeuerwehr begeisterte die Kinder mit einem Quiz und die Kinder konnten in eine Uniform schlüpfen und ihre Geschicklichkeit beim Löschangriff unter Beweis stellen. Das DRK Arnstadt sicherte die Veranstaltung ab und erläuterte allen Interessierten den Hausnotruf.

Ein beliebter Anziehungspunkt für alle Gäste war der Bücherbasar und das Glücksrad, aus dessen Erlös das Kinderhospiz in Tambach-Dietzharz unterstützt werden konnte. Auch hier zeigt sich das Engagement unserer Gemeinschaft, da alle Bücher Spenden unserer Mitglieder waren.

Auf dem Festgelände waren Verkaufsstände mit Handwerkskunst aus der Region ein echter Anziehungspunkt für unsere Gäste, da hier einzigartige Produkte entdeckt werden konnten.

Der Abend fand seinen krönenden Abschluss mit einer spektakulären Lasershow, die das Fest mit eindrucksvollen Lichteffekten perfekt abrundete.

Ein herzliches Dankeschön gilt all denen, die zum Gelingen dieses Jubiläums beigetragen haben, und das Fest zu einem unvergesslichen Tag für die Genossenschaft gemacht haben.

*Simone Schöne*



# Neue Mitglieder im vtw

## PAUL

Pioneering  
Energy Transition

### PAUL Tech AG

**ADRESSE:**

PAUL Tech AG  
Theodor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim

**ANSPRECHPARTNER:**

Sascha Müller, Vorstandsvorsitzender  
Mathias Neumann, Chief Sales Officer  
kontakt@paul.tech

➔ <https://paul.tech>

Die PAUL Tech AG aus Mannheim bietet mit PAUL Net Zero eine smarte Lösung zur nachhaltigen Wertsteigerung von Bestandsimmobilien. PAUL Net Zero verbindet die Optimierung von Heizungsanlagen mit Photovoltaik und Wärmepumpen, was die Energieeffizienzklasse verbessert, Energiekosten senkt und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert. Diese Lösung bietet Immobilienbesitzern und -investoren maximale Wertsteigerung bei minimalen Investitionen und sorgt für CO<sub>2</sub>-Neutralität gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

PAUL Tech ermöglicht die Zukunftssicherung und Wertentwicklung von Immobilienportfolios – für eine gleichermaßen klimafreundliche wie rentable Immobilienwirtschaft. Aktuell betreuen wir hunderte Unternehmen mit über 160.000 Wohneinheiten.

PAUL Tech AG – Pioneering Energy Transition.



### GWH Wohnungsgesellschaft

**ADRESSE:**

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen  
Westerbachstraße 33  
60489 Frankfurt am Main

**ANSPRECHPARTNER:**

Herr Henry Jäger,  
Prokurist, Geschäftsstellenleiter Geschäftsstelle Nord  
0561 9377-2401  
HJaeger@gwh.de

➔ <https://www.gwh.de>

Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen ist seit über 100 Jahren ein führendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft und zählt zu den größten Anbietern von Wohnraum in Hessen. Mit rund 53.000 verwalteten Wohnungen in Hessen und angrenzenden Bundesländern, darunter auch Thüringen, bietet die GWH bezahlbaren und modernen Wohnraum an. Schwerpunkte sind die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, energetische Modernisierungen und Neubauprojekte, um den Anforderungen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Als neues Mitglied im vtw bringt die GWH ihre umfassende Erfahrung in die Verbandsarbeit ein und unterstützt die Entwicklung gemeinsamer Lösungen für aktuelle und zukünftige Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen ist eine Tochtergesellschaft der GWH Immobilien Holding GmbH und wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba).



### Z-Geschossbau GmbH

**ADRESSE:**

Z-Geschossbau GmbH  
Wartburgallee 52, 99817 Eisenach

**ANSPRECHPARTNER:**

Michael Herzog, Geschäftsführer  
info@z-geschossbau.de

➔ [www.z-geschossbau.de](http://www.z-geschossbau.de)

Ihr Partner für den Schlüsselfertigbau!  
Wir stehen für hohe Qualität, Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Baukonzepte.  
Mit langjähriger Erfahrung und einem qualifizierten Team bieten wir maßgeschneiderte Räume zum Parken, Arbeiten, Lernen und Leben.  
Unser Fokus liegt auf seriellen und modularen Bauweisen, die schnelle, kosteneffiziente und nachhaltige Lösungen ermöglichen.

# Frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr!

Liebe Mitglieder, Partner und Freunde der Thüringer Wohnungswirtschaft,

wieder neigt sich ein Jahr dem Ende zu, und die bevorstehenden Festtage bieten uns die Gelegenheit, zurückzublicken und das Erreichte zu würdigen.

Wir möchten uns herzlich bei Ihnen allen bedanken – für Ihr Vertrauen, Ihre Ideen und Ihre Bereitschaft, gemeinsam innovative Wege zu beschreiten. Ein besonderer Dank gilt all jenen, die Tag für Tag daran arbeiten, den Service und die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern, sei es durch persönliche Betreuung, die Instandhaltung von Gebäuden oder die Realisierung neuer Wohnprojekte.

Der Vorstand des vtw hat sich auch in diesem Jahr wieder dazu entschieden, einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Frank Emrich und Michael Kube haben im Oktober 2024 gemeinsam mit anderen Thüringer Unternehmen insgesamt 1.200 Setzlinge auf einer Waldfläche bei Ruhla gepflanzt, die zuvor stark vom Borkenkäfer befallen war. Organisiert wurde die Baumpflanzaktion durch die Baumpaten Thüringen®.

Mit Baum-Patenschaften können Privatpersonen und Unternehmen brachliegende Flächen in zukunftsfähige Wälder verwandeln. Mehr Informationen dazu erhalten Sie auf [www.baumpate-thueringen.de](http://www.baumpate-thueringen.de) oder auf [www.vtw.de/neujahr2025](http://www.vtw.de/neujahr2025)

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit, erholsame Feiertage und einen gelungenen Start ins neue Jahr.

Möge 2025 Ihnen Gesundheit, Erfolg und viele glückliche Momente bringen.

*Der Vorstand und alle Mitarbeiter  
Verband Thüringer Wohnungswirtschaft*







## Neue Köpfe in der Thüringer Wohnungswirtschaft

### Bitte senden Sie Ihre personellen Veränderungen auf Führungsebene an den vtw

Zukünftig möchten wir in knapper Form im Verbandsmagazin davon berichten, wenn sich bei Ihnen in der Geschäftsführung oder im Vorstand etwas ändert. Senden Sie dafür bitte ein Portraitbild und 3 bis 5 Sätze zu Ihrer neuen Führungsperson im Unternehmen an [rebecca.brady@vtw.de](mailto:rebecca.brady@vtw.de). Vielen Dank!

Rebecca Brady

## Neuer Mitarbeiter im vtw



Seit September 2024 verstärkt **MAXIMILIAN LAUE** die Interessenvertretung beim vtw und ist als Referent Betriebswirtschaft ab 1. April 2025 die Nachfolge von Iris Richardt. Er ist hoch motiviert, diese reizvolle Herausforderung im Verband zu meistern. Der gebürtige Erfurter studierte an der Westsächsischen Hochschule Zwickau und machte dort in 2014 erfolgreich den Abschluss Master of Arts an der Fakultät Wirtschaftswissenschaften. Im Anschluss erfolgte der Berufseinstieg in der Wirtschaftsprüfung und Beratung bei EY in Berlin. 2019 zog es Maximilian Laue wieder nach Erfurt. Dort war er für die Thüringer Aufbaubank und ThEx Enterprise tätig.

## Wir-Kampagne des GdW: „Bei uns ist Zuhause“ Verständlich und glaubhaft zeigen, was die Wohnungswirtschaft alles leistet

Bei uns ist Zuhause – die Serie hinter der Fassade der Wohnungswirtschaft – soll zeigen, was der Verbund aus über 3.000 Genossenschaften und Unternehmen für Mensch und Gesellschaft leistet: von verantwortungsvollem, sozialorientierten Handeln über faire Mieten und bezahlbarem Wohnraum bis zu sozialem Engagement und innovativem Klimaschutz.

Ab sofort finden Sie Videos (aktuell 6 Folgen á 5–7min), Werbemittel, Bilder und Texte zur Verwendung auf Ihren Social Media Kanälen oder auf Ihren Webseiten über den folgenden Link:

➔ <https://c3co.app.box.com/s/68gp3o6tr0o7brh3r3gefaz41rmbx3v5>



Sowohl der GdW als auch die Regionalverbände und bestenfalls viele der Unternehmen sollen die Serie verbreiten. Wann genau sie das tun, ist Ihnen überlassen, denn die Inhalte können theoretisch jahrelang unter Rubriken wie „Über uns“ einen authentischen Einblick in die Wohnungswirtschaft geben.

Die Inhalte können dauerhaft für die Identität und den Daseinszweck der Wohnungswirtschaft stehen. Authentisch, greifbar, verständlich.

Sie sind Anschauungsmaterial erster Ordnung für alle, die sich nichts unter der Wohnungswirtschaft und ihrer sozialen Ausrichtung vorstellen können. Deshalb zählen sie aus unserer Sicht ab jetzt zum Standardrepertoire der Selbstdarstellung der WohWi, des „Wer wir sind, was wir leisten“ – und das eben langfristig.

- Nutzen Sie die Videos in der Social Media Kommunikation
- Noch viel besser: binden Sie sie langfristig auf ihrer Website ein!
- Machen Sie Werbung für die Serie in der Mieterzeitung
- Verlinken Sie die Serie im Newsletter

Für die Einbettung der Videos auf der Website empfiehlt der GdW, die Videos auf dem GdW YouTube Kanal zu nutzen.



# JUBILÄUM 2024



*Vielen Dank*  
an unsere Gäste!

**GBA Professional**  
Gestaltung • Beratung • Administration

**IVMPRO®**  
innovativ | vielseitig | modular

20 Jahre

[www.gba-pro.de](http://www.gba-pro.de)

15 Jahre

[www.ivm-pro.de](http://www.ivm-pro.de)