

01/26

Ausgabe

netzwerkWOHNEN

Die Zeitschrift der
Wohnungswirtschaft
Thüringen



**Kommunales Investitions-
programm eröffnet**
Spielräume für Wohnungsbau
und Sanierung

**Balkon-Photovoltaik
im Bestand**
Ein Praxisbeispiel aus Jena

 **vtw**
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 13. März 2026

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

Titelbild: Gunnar Poschmann, jenawohnen GmbH

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Druck: Druckhaus Gera GmbH

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



vtw
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

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



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



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



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



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



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

vtwINFO

- 4 Ein neuer Rahmen für bezahlbares Wohnen
- 6 Dr. Ingrid Vogler verabschiedet sich in den Ruhestand
- 10 Wohnungsfrage StadtLand
- 12 Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“
- 14 Digitalisierung im Verband – unser gemeinsamer Schritt in die Zukunft

vtwVERANSTALTUNGEN

- 16 Erfolgreicher Auftakt des Personalerstammtisches in Erfurt
- 17 Impulse, Austausch und Perspektiven
- 18 Treffen der Vorsitzenden: KI, Energie und Sozialleistungen
- 19 Themenübersicht der Fachausschüsse im Jahr 2026
- 20 Online-Anbietervergleich „digitaler Heizungskeller
- 22 Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2025
- 23 Aktuelle Themen für Aufsichtsräte der Wohnungswirtschaft
- 24 Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2026 in Erfurt
- 26 After Work-Party für die Mitglieder in Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften des vtw
- 26 Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft
- 27 Personaltagung
- 27 Tagung Smart Wohnen
- 27 WDZ-Sommerfest
- 27 Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

vtwFA & AG

- 28 Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

vtwSERVICE

- 34 Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- 36 Neue Mindestanforderungen: ESG ab dem Berichtsjahr 2025 prüfungsrelevant
- 37 Bezugsrecht in der bAV – Direktversicherungen nach § 3.63 EStG
- 38 Kommunales Investitionsprogramm eröffnet Spielräume für Wohnungsbau und Sanierung
- 39 Projekt „Juno“: Beteiligungsseite formiert sich

vtwFORUM

- 40 Vor Ort werden die wichtigsten Entscheidungen getroffen – die kleinen vtw-Mitglieder
- 42 Balkon-Photovoltaik im Bestand – Jena
- 44 „Wir leben Apolda“ – Gemeinsam sichtbar, gemeinsam stark
- 46 Neubau Apartmenthaus – Heilbad Heiligenstadt
- 48 Vermietung ist Teamsache – Neustadt (Orla)
- 50 Laden, wo Leben stattfindet – Elektromobilität im Wohnquartier
- 51 Innovatives Fernwärmenetz für Gera-Langenberg

Editorial



Liebe Leserinnen und Leser,

„Wer leben will, muss was tun.“

Dieses Zitat von Wilhelm Busch könnte kaum aktueller sein. Die Welt verändert sich rasant: Innovationszyklen werden kürzer, gesellschaftliche wie technische Veränderungen folgen Schlag auf Schlag. Was gestern noch sicher schien, kann morgen schon ganz anders sein – und wir stehen mittendrin.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das: Das Geschäft ist langfristig angelegt, Wohnungen stehen für Sicherheit und Beständigkeit. Doch Stabilität darf nicht mit Starrheit verwechselt werden. Abwarten, Verdrängen und Wegignorieren führen zu Rückstand – für uns, unsere Mieterinnen und Mieter und unsere Region. Wer gestalten will, muss handeln – jetzt.

Ja, Unsicherheit und Druck gehören aktuell zum Alltag, aber wir sollten uns davon nicht lähmen lassen, sondern die Chance darin erkennen! Unter Druck entstehen nämlich nicht nur Diamanten, sondern – wenn man es zulässt – auch Veränderung, neue Wege und neue Kompetenzen. Inmitten all der negativen Schlagzeilen verlieren wir leicht aus dem Blick, dass Zukunft nicht nur etwas ist, das uns widerfährt, sondern etwas, das wir gemeinsam gestalten dürfen.

Gerade weil wir fast einer halben Million Menschen in Thüringen einen sicheren Rückzugsort zum Abtauchen aus der Realität bieten, liegt es an uns, selbst beweglich zu bleiben. Unser ge-

sellschaftlicher Auftrag – gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen – gelingt nur, wenn wir Schritt halten mit den Anforderungen der Zeit und uns unserer Kompetenzen besinnen.

Unsere Vergangenheit schenkt uns die Voraussetzungen dafür, nicht nur mitzuhalten, sondern voranzugehen. Pragmatismus in unstabilen Zeiten, die Dinge einfach Anpacken, aus wenig möglichst viel machen – all das sind typische Thüringer Eigenschaften, die es wieder zu reaktivieren und auch zu verbreiten gilt. Ihre Kompetenzen sind gefragt. Gerade in Zeiten wie diesen.

Lasst uns deshalb in Bewegung kommen – für die Mieterinnen und Mieter und für unsere Region. Aufmerksam bleiben. Prüfen, was möglich ist. Gestalten statt verwalten. Aus unserer Stabilität heraus können wir Veränderungen ermöglichen und ein Wohnumfeld schaffen, das Menschen Halt gibt und gleichzeitig zukunftsfähig ist. Das ist die Verantwortung jeder einzelnen Geschäftsführerin und jedes Vorstandsmitglieds.

Ich bin davon überzeugt, dass wir mit unserem Netzwerk, unserer Erfahrung und unserem Mut etwas bewegen können – auch in kurzfristigen Zeiten mit einem langfristigen Geschäftsmodell.

Es grüßt Sie herzlich,

Verbandsdirektor

Frank Emrich



Ein neuer Rahmen für bezahlbares Wohnen: EU-Aktionsplan und DAWI-Reform

Am 16. Dezember 2025 stellte die Europäische Kommission den ersten „Europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum“ vor. Mit ihm reagiert die EU auf die anhaltende Wohnraumkrise: In vielen Mitgliedstaaten und Teilmärkten steigen Mieten und Immobilienpreise, während jährlich rund 650.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Für die Thüringer Wohnungswirtschaft gewinnt der Plan vor allem durch die Reform der Beihilferegeln für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) an Bedeutung.

Vier Handlungsfelder des EU-Plans

Der Plan bündelt Maßnahmen in vier Bereichen:

1. Angebotsausweitung:

Vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren könnten Neubau und Sanierung beschleunigen.

2. Investitionsmobilisierung:

Eine paneuropäische Plattform mit der Europäischen Investitionsbank könnte den Zugang zu Finanzmitteln erleichtern.

3. Reformen und Marktregulierung:

Maßnahmen gegen Leerstand und zur Regulierung von Kurzzeitvermietungen könnten lokale Märkte entlasten.

4. Unterstützung vulnerabler Gruppen:

Studierende, junge Haushalte und andere besonders betroffene Gruppen könnten gezielter gefördert werden.



Foto: shutterstock.com

DAWI-Reform: Die „zweite Säule“ der Wohnungsförderung

Die DAWI-Reform führt erstmals „erschwinglichen Wohnraum“ als eigenständige Kategorie ein. Damit könnten staatliche Ausgleichszahlungen auch Haushalten gewährt werden, die nicht als sozial bedürftig gelten, am Markt jedoch keinen angemessenen Wohnraum finden.

Wesentliche Rahmenbedingungen:

- **Zielgruppen:**
Mitgliedstaaten können Kriterien wie das Miet-Einkommens-Verhältnis heranziehen.
- **Zweckbindung:**
Wohnungen sollen in der Regel mindestens 20 Jahre zweckgebunden bleiben.
- **Förderfähige Maßnahmen:**
Neubau, Grundstückserwerb, Sanierung und Klimaschutzmaßnahmen.

Chancen für Thüringen

Für Thüringen könnte der neue EU-Rahmen vor allem mehr rechtliche Handlungsfreiheit schaffen und die Einführung der zweiten Säule der Wohnungsförderung erleichtern. So könnten auch Haushalte mit mittleren Einkommen gezielt unterstützt werden.

In wachsenden Städten wie Jena oder Erfurt könnte dies helfen, angespannten Teilmärkten entgegenzuwirken. Gleichzeitig böten die erweiterten Fördermöglichkeiten Ansatzpunkte für Sanierung und Revitalisierung von Beständen im ländlichen Raum.

Ob und in welchem Umfang die Spielräume genutzt werden, hängt maßgeblich von der Ausgestaltung durch Bund und Länder ab. Für Thüringer Wohnungsunternehmen würde dies bedeuten, dass die beihilferechtlichen Grenzen flexibler gestaltet werden könnten, während die wohnungspolitische Verantwortung weiterhin national und regional bleibt.

Maximilian Laue

Serie

Nächster Halt: Wohnungswirtschaft

Haben Sie 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 im netzwerkWOHNEN vor.



Dr. Ingrid Vogler, 3. von links, bei Ihrem letzten Treffen der Techniker in Berlin. Ganz rechts: Dr. Sabine Schäfer übernimmt.

Foto: GdW

Dr. Ingrid Vogler verabschiedet sich in den Ruhestand

Was wir sagen wollen...

Auf der 65. Baufachtagung in Erfurt wurde Sie bereits verabschiedet, nun ist es so weit: Physikerin Dr. Ingrid Vogler geht in den wohlverdienten Ruhestand. 21 Jahre arbeitete sie für den GdW und damit deutschlandweit für die Mitgliedsunternehmen in der Interessenvertretung im Bereich Energie, Klima und Normung. Ihr erster Vortrag bei unserer Baufachtagung – noch im WDZ – beschäftigte sich 2005 mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung und der Einführung von Energieausweisen im Gebäudebestand.

Bis zuletzt wurde sie nicht müde die EU-Gesetze, die deutsche Gesetzgebung und die möglichen Praxisumsetzungen den Wohnungsunternehmen zu kommunizieren, aber auch die Erfahrungen mit Fallstricken, Widersprüchen und Risiken zurückzutransportieren, um an einer praxistauglichen Lösung des Gesetzgebers mitzuwirken. Ihre letzten Tätigkeiten beschäftigten sich u.a. damit den Energiebedarfsausweis auf EU-Ebene zu erhalten.

Kennzeichnend für ihre Arbeit waren auf der einen Seite eine sachliche naturwissenschaftliche Art und auf der anderen Seite Herzlichkeit und Motivation gegenüber ihren Ansprechpartnern auf allen Seiten. Außerdem hat sie sich etwas aus ihrer Kindheit bewahrt: unersättliche Neugier dem Neuen, dem Innovativen oder ganz kreativen Lösungsansätzen gegenüber!

Unser Dankeschön aus Thüringen haben wir auf der 65. Baufachtagung in Form einer Einladung nach Meiningen ausgedrückt, wo einst das Theater revolutioniert wurde.

Seit Anfang des Jahres steht die Nachfolgerin in den Startlöchern und wird eingearbeitet: Ab dem 1. März übernimmt Agraringenieurin Dr. Sabine Schäfer die Referatsleitung. Ihre Steckpferde sind die Themen Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit. Zuletzt war sie im Mittelstandsverbund für Klimaschutz und Energie verantwortlich.

Antje Schmidt

Was sie selbst sagt...

Wo fängt man an? Vielleicht so: Wo herrscht das größte Unverständnis bei Politik und Ministerien? Ganz klar bei den Themen Wirtschaftlichkeit und Prozessaufwand. 2008 meinte ein Vertreter des damaligen Bundesumweltministeriums nach einer Fachdiskussion über energetische Sanierung: „Also, wenn die Wirtschaftlichkeit das Problem ist, dann muss man sie abschaffen.“ Und in der Tat gab es ein Jahrzehnt lang Versuche, das Wirtschaftlichkeitsgebot aus dem damaligen Energieeinsparungsgesetz (heute GEG) zu entfernen. Glücklicherweise wurde das Wirtschaftlichkeitsgebot 2024 sogar mit einem Zusatz gestärkt: „Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen ... bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können, das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen.“

Astronomische Sanierungsraten und die Mondlandung

Der Begriff Energiewende – aus dem „Energiekonzept 2010“ entstanden – wurde schon 2011 mit der Mondlandung verglichen. 2019 setzte dann Frau von der Leyen den Green Deal mit dem amerikanischen „Man-on-the-Moon“-Projekt gleich. Größer kann ein Missverständnis nicht sein: Das Apolloprojekt kostete etwa 25 Mrd. \$ (in heutigen Zahlen rund 160 Mrd. €) – steuerfinanziert, kein Bürger wurde direkt mehrbelastet. Die Mondlandung bewegte die Menschen sehr. Für diesen ideologischen Wettlauf wurde so viel Geld zur Verfügung gestellt wie nötig. Die erforderlichen Investitionen für die kosteneffiziente Erreichung der Klimaneutralität hingegen werden allein für den Gebäudesektor auf etwa

2.000 Mrd. € geschätzt. Die Energiewende wird ganz überwiegend direkt von den Bürgern finanziert, über höhere Energiepreise und Wohnkosten. Selbst Fördermittel werden über den CO₂-Preis indirekt von Bürgern und Vermietern finanziert. Positiv-emotional reißt die Energiewende leider kaum jemanden mit.

Anfang der 2020er Jahre wurden mit dem Green Deal im Hinterkopf dann diverse Studien veröffentlicht. Tenor: bei 4 % Sanierungsrate – mindestens als KfW-Effizienzhaus 55,

„Wenn jemand eine Reise tut, so kann er was erzählen – wenn jemand lange für die Wohnungswirtschaftliche Interessenvertretung arbeitet, auch.“ Dr. Ingrid Vogler

idealerweise als Passivhaus –, einem gestaffelten Verbot alter Gas- und Ölkessel sowie einer Sanierungspflicht für die Energieklassen E, F, G und H bis 2030 kann der Gebäudebestand 2035 praktisch klimaneutral sein. Man sieht, hier lag der Fokus nur auf einem Ziel – koste es, was es wolle. Das machte einen aus Wohnungswirtschaftlicher Sicht nur noch sprachlos!

Inzwischen ist die Öffentliche Diskussion wieder mehr in der Realität angekommen – nicht zuletzt dank der „Initiative Praxispfad CO₂-Minderung im Gebäudesektor“ und der breiten positiven Resonanz darauf. Politische Rückfälle sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die Wohnungswirtschaft hat aber einen eigenen Plan und das ist gut so.

Gerne vergessen: der Prozessaufwand

Doch nicht nur Green Deal und GEG regten zum Kopfschütteln an. Es gibt ja auch noch das Thema „Prozess-

aufwand“ – im Englischen als „Non-Value-Adding Time“ bezeichnet und unmittelbar verständlich. 2015 wurde eine Meldepflicht für neu eingebaute Wasser- und Wärmezähler eingeführt. Der GdW monierte den massiven Aufwand für einen Datenfriedhof. Was schrieb der zuständige Minister dem GdW? „Ein vergleichbar wirksamer Erkenntnisweg für die Behörden ist nicht ersichtlich.“ Die Meldepflicht wurde übrigens nach wenigen Jahren wieder abgeschafft: Die Behörden waren mit der Datenflut überfordert.

Keinerlei Gedanken über den Prozessaufwand machte sich der Gesetzgeber zudem bei der uVi, der unterjährigen Verbrauchsinformation nach HeizkostenV (sie ist praktisch sinnlos), bei der Dezemberhilfe 2022 (eine kleine Hilfe für Bürger bei massivem Aufwand und in Teilen bis heute anhaltendem Rechtsstreit), beim Mieterstrom (gut

gemeint, aus Angst vor zu vielen Mieterstromanlagen kompliziert gemacht) oder im Fall der EU-Ebene bei der Umsetzung der EPBD in nationales Recht (ein Alptraum).

Der tägliche Wahnsinn

2022 fand sich ein Leak eines Gesetzesentwurfes im Postfach, nicht sehr lang, aber technisch anspruchsvoll.

Zehn Minuten später ruft der Chef an: „Haben Sie das? Was sagen Sie?“ Eine Stunde später meldet sich ein MdB: „Haben Sie eine Bewertung dazu?“ Zwei Stunden später das Ministerium: „Ist der Entwurf schon in den Verbänden rum?“ Treffer!

Apropos Gesetzesentwürfe: Da gab es welche mit einer Sechs-Stunden-Frist zur Stellungnahme. Ist dann die Variante „ein Arbeitstag“ schon komfortabel? Immerhin wird gern das Wochenende zwischengeschaltet: Entwurf Freitagmittag, Stellungnahme Montagnachmittag.

2022 war – natürlich auch der schrecklichen Weltlage geschuldet – das ergiebigste aller Jahre mit zwölf Gesetzesverfahren im Klima, davon sieben neue und fünf Novellierungen. Und in den letzten 20 Jahren wurden mindestens 15 wesentliche Gesetze neu eingeführt: GEIG, MStBG, EDL-G, EnEffG, EEWärmeG, FFVIV, WärmeLV, BEHG, CO₂KostAUFG, KSG, WPG, EnSikuMAV, EnSIMiMav, EWPBG und EWSG, nicht mitgerechnet die zahllosen Novellen von EnEV und EnWG, dann GEG, von EEG und EnWG sowie der HeizkostenV.

Wie soll eine Branche das „nebenbei“ alles verkraften? Wie viel Ressourcen hat das vom Bauen und Sanieren abgezogen?

Täglich grüßt das Murmeltier

Das Verblüffendste ist aber, dass sich Dinge wiederholen. 2005 war das große Thema: der Energieverbrauchsausweis. Und 2026 reden wir über: Energieverbrauchsausweis. Es bestand und besteht die Annahme, berechnete Kennwerte (Energiebedarfsausweise) würden die Wahrheit über ein Gebäude sagen. Tun sie damals wie heute aber nicht!

1998 zeigt den Wärmebedarf als Ergebnis einer Berechnung mit Fehlerfortpflanzung. Danach liegt der berechnete Wärmebedarf nun zwischen 17.000 und 43.000 kWh. Und 2026 reden wir wieder darüber, ob es noch Verbrauchsausweise geben soll ...

Wie es funktionieren kann

Eigentlich ist seit 15 Jahren alles klar: „Bereits unter derzeitigen Rahmenbedingungen erscheint es sehr ambitioniert, die bisherigen Sanierungsquoten in Zukunft zu halten. So ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit vor allem die effizientesten Sanierungen bereits durchgeführt wurden und im Umkehrschluss im verbleibenden Bestand weit mehr Immobilien vorhanden sind, in denen eine effiziente Durchführung der energetischen Sanierung sehr viel schwieriger wird (zum Beispiel preisgebundener Wohnungsbau, Denkmale, Stuck- und Klinkerfassaden, Mieterschaft mit geringem Einkommen). Bereits unter ansonsten unveränderten Randbedingungen w.re zukünftig mit einer Abnahme der Sanierungstätigkeit zu rechnen, wie der Bericht zur Kommission ‚Klimaschutzpolitik‘ des Deutschen Verbands ausführt“, so der GdW 2010 in seinen „Daten und Trends“.

„Wohnungsunternehmen erreichen die Klimaziele mit einem Fokus auf umfassende energetische Sanierung, einschließlich Wärmedämmung, nicht vor 2070. Wann sollte der Gebäudebestand noch klimaneutral sein ...?“

Vor 20 Jahren bewies ein wohnungswirtschaftlicher Praxistest Folgendes: Sechs Energieberater, die dasselbe Gebäude unabhängig voneinander für einen Energieausweis berechneten, lieferten Ergebnisse mit einem Unterschied von 60 %. Beträgt der Primärenergiebedarf nun 132 oder 212 kWh/m.²/a? Und ist die Gebäudehülle grün und die Anlagentechnik rot? Oder umgekehrt? Alles war in den Ergebnissen der Energieberater enthalten. Ein Blick in die EN 832 „Berechnung des Heizenergiebedarfs“ von

Die Baukostensteigerungen seit 2021 und der massive Zinsanstieg im Jahr 2022 haben das nicht besser gemacht, der Erwartungsdruck auf Klimaschutzmaßnahmen aber ist weiter gestiegen. Insofern ist auch die wiederholt geäußerte Kritik an der „Initiative Praxispfad CO₂-Minderung im Gebäudesektor“, sie sage nichts Neues, völlig berechtigt. Aber gerade deshalb musste das Thema leider wieder in den Vordergrund geholt werden!



Dr. Ingrid Vogler
bis 28. Februar 2026
Leiterin Energie
und Technik, GdW
BERLIN

**Dieser Artikel wurde bereits in
der DW Die Wohnungswirtschaft
veröffentlicht.**

So wurde Bundesumweltminister Altmeyer 2012 scharf kritisiert, weil er mit seinem Zehn-Punkte-Plan die Gesamtkosten der Energiewende auf 1 Bio. € bezifferte. Eine Prognos-Studie im Auftrag der KfW bezifferte im April 2013 die zur Umsetzung der politischen Klimaschutzziele im Gebäudesektor kumulierten Investitionen auf 838 Mrd.€, denen 370 Mrd.€ kumulierte Energieeinsparung gegenüberstünden. Dies war Anlass für eine Reihe von Artikeln zum Thema „Wärmedämmung lohnt sich nicht“ (2.100 Google-Treffer) und für etliche Gegendarstellungen sowie eine Dena-Studie zum Thema „Wärmedämmung lohnt sich doch“ (2.640 Google-Treffer). Große Aufregung, die offenbar ein deutsches Markenzeichen ist.

Natürlich ist Wärmedämmung sinnvoll, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Aber Bestandshalter wie die Wohnungsunternehmen erreichen mit einem Fokus auf umfassende energetische Sanierung (einschließlich Wärmedämmung) die Klimaschutzziele nicht vor 2070. Wann nochmal soll der Gebäudebestand ohne Treibhausgasemissionen beheizt werden?

Machen Sie's gut, halten Sie Kurs!

Ich verabschiede mich nun aus der täglichen Debatte über Sinn und Unsinn neuer und novellierter Gesetzgebung in den Ruhestand und übergebe dies in die Hände von Dr. Sabine Schäfer. Was ich noch sagen wollte: in den 21 Jahren beim GdW ist mir eine Branche ans Herz gewachsen, die alle gesellschaftlichen Veränderungen in voller Schönheit spürt und bewältigt, weil sie für das Zuhause von Menschen da ist. Ich habe in und mit der Wohnungswirtschaft viel gelernt. Ich durfte sehr, sehr viele tolle und engagierte Menschen und ihre Projekte kennenlernen – Gebäude, Wohnumfeld, Quartiere. Das war großartig. Danke, liebe Wohnungswirtschaft! Und folge weiter Deinen eigenen Wegen.

Dr. Ingrid Vogler



Foto: © Stiftung Baukultur Thüringen/IBA Thüringen, Fotograf: Thomas Müller

Wohnungsfrage StadtLand

Baukultur-Gespräch am 28.4.26 im Eiermannbau Apolda

Die Veranstalter des Baukultur-Gesprächs laden alle Interessierten ein, sich einzubringen und mitzudiskutieren. Die Wohnungsfrage in Thüringen ist komplex – doch sie bietet große Gestaltungsspielräume, wenn Stadt und Land gemeinsam gedacht werden.

Weitere Informationen unter baukultur-thueringen.de.



Thüringen steht vor einer doppelten Herausforderung: In den Städten wächst der Bedarf an neuem Wohnraum, während ländliche Regionen mit Leerstand und Überangebot umgehen müssen. Diese Gegensätze prägen die aktuelle Wohnungsfrage im Freistaat – und eröffnen zugleich Chancen für ein kooperatives, zukunftsfähiges StadtLand. Genau darüber spricht die Stiftung Baukultur Thüringen am 28. April 2026 im Eiermannbau Apolda mit Vertreterinnen und Vertretern aus Kommunen, Wohnungswirtschaft, Landesverwaltung und Wissenschaft.

Im Mittelpunkt des Baukultur-Gesprächs stehen Strategien, wie Thüringen vor dem Hintergrund der ungleichen Ausgangssituationen auf demografische Veränderungen, eine alternde Bevölkerung und begrenzte Ressourcen reagieren kann. Diskutiert werden Themen wie kommunale Boden- und Flächenpolitik, gemeinwohlorientiertes Handeln, neue Wohnformen sowie einfaches und bezahlbares Bauen und Umbauen. Der Bestand bildet dabei den Ausgangspunkt – gefragt sind kreative Ansätze, die vorhandene Strukturen neu interpretieren und weiterentwickeln.

Das Baukultur-Gespräch bringt unterschiedliche Perspektiven zusammen: Mit dabei sind unter anderen Frank Bachmann, Fachbereichsleiter Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Pößneck, Dr. Martin Gude,

Abteilungsleiter im Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur, Bettina Lehmann vom Projekt „Wärmewende im Gebäudebestand“ der Ernst-Abbe-Hochschule Jena sowie Prof. Dr.-Ing. Barbara Schöning, Professorin an der Bauhaus-Universität Weimar und Sprecherin des DFG-Graduiertenkollegs „Gewohnter Wandel“. Moderiert wird das Gespräch von Katja Fischer, Architektin und Vorständin der Stiftung Baukultur Thüringen, sowie Kathrin Meißner, wissenschaftliche Koordinatorin des DFG-Graduiertenkollegs.

Die Veranstaltung findet in Kooperation mit dem DFG-Graduiertenkolleg „Gewohnter Wandel“ der Bauhaus-Universität Weimar und der Goethe-Universität Frankfurt statt. Passend zum Thema wird im Anschluss die Ausstellung „Lücken füllen – Wohnraum schaffen“ der Wüstenrot Stiftung eröffnet. Sie ist bis zum 30. Mai 2026 im Eiermannbau zu sehen und zeigt, wie Architektinnen und Architekten ungenutzte Potenziale für Wohnraum entdecken: Zwischen Gebäuden, auf Dächern oder in vergessenen Innenhöfen entstehen durch intelligente Planung neue Wohnräume, die beispielhaft zeigen, wie Verdichtung und Lebensqualität zusammengehen können. Die Wanderausstellung präsentiert ausgezeichnete Projekte, die Mut machen, Leerstellen als Chancen zu begreifen.

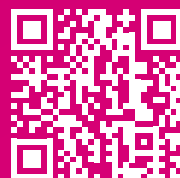
Elisa Dorn, Stiftung Baukultur

Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

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

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



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



Connecting
your world.



Bündnisakteurinnen und -akteure treffen sich im Juni 2025 bei einem Projekttag in Schmalkalden, um sich inspirieren zu lassen und sich über Lösungsansätze für den Leerstand vor Ort zu informieren (Foto: LEG Thüringen)

Informationen und News zum Thüringer Aktionsbündnis, zu finden auf der Webseite
 ↗ sre.leg-thueringen.de/aktionsbueundnis



News auf dem Kanal „Thüringer Innenstädte mit Zukunft“



Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“

Ziele der Bündnisarbeit in 2026

Das Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ wurde 2021 gegründet. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Thüringer Innenstädte zu leisten und Antworten auf die aktuellen Herausforderungen für die verschiedensten Innenstadtakteure von den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis hin zum veränderten Konsumverhalten der Menschen zu geben.

In diesem Kontext fand am 24. Februar 2026 die Jahresauftaktveranstaltung des Aktionsbündnisses, das 1. Bündnistreffen 2026 in Erfurt im Wirtschaftsministerium, statt. Ziel der Veranstaltung war die gemeinsame Definition der Agenda für die Bündnisarbeit in diesem Jahr und insbesondere des Jahresthemas 2026.

In diesem Jahr wird der Leerstand das zentrale Thema der Bündnisarbeit. Im Frühjahr erfolgt hierzu ein Projektauftrag zur Einreichung modellhafter innovativer Vorhaben und Projekte. Durch eine Jury werden in der

zweiten Jahreshälfte die Gewinner des Projektauftrages ermittelt und im Rahmen des 2. Bündnistreffens im Herbst bekannt gegeben. Die Umsetzung der Gewinnerprojekte wird mit finanziellen Mitteln des Bündnisses unterstützt.

Dem Jahresthema 2026 folgend werden die drei Arbeitsgruppen (Wohnen und Leben in der Stadt, Leerstandsabwägung und Klima) tätig werden. Mehrere Projekttag an unterschiedlichen Orten in Thüringen sind geplant, bei denen ein projektkonkreter Austausch zu den verschiedensten Aufgaben und Herausforderungen bei der Leerstandsabwägung in den Fokus gestellt werden. Parallel dazu werden die Ergebnisse des Projektauftrages von 2025, in dessen Rahmen Digitalisierungsprojekte in Thüringen umgesetzt werden, evaluiert.

Das Bündnis versteht sich insbesondere auch als Plattform für den Austausch und die Zusammenarbeit der verschiedensten Akteure in den einzelnen Kommunen des Freistaates. Hier ist es gelungen, ein gut

funktionierendes Netzwerk aufzubauen und immer wieder neue Mitglieder in das Bündnis zu integrieren.

Ansprechpartner und Geschäftsstelle des Bündnisses ist die LEG Thüringen in Erfurt. Die Geschäftsstelle wird finanziert vom Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (TMDI). Neue Mitstreiter sind im Bündnis jederzeit willkommen.

*Andreas Jaeger, LEG Thüringen
Geschäftsstelle Aktionsbündnis*



KOMPASS Thüringen

Die Arbeitsgruppe Leerstandsbewältigung hat eine Online-Plattform entwickelt, auf der gute Beispiele langfristiger Belebung, kurzfristiger Zwischennutzung oder auch dauerhafter Umnutzung aus Thüringen gezeigt werden.

Der Projektpool befindet sich im Aufbau. Hier ist Ihre Unterstützung gefragt. Reichen Sie besonders gelungene Projekte der Leerstandsbekämpfung im innerstädtischen Bereich ein. Helfen Sie anderen Akteuren wie Wohnungsunternehmen und Kommunen, sich gute Ideen abzuschauen und von Ihren Erfahrungen zu profitieren. Egal, ob Wohn-, Gewerbe- oder Mischnutzung, erfolgreich wiederbelebte Leerstände sind willkommen.

➔ <https://www.kompass-thueringen.de/>







DASKONTAKTWERK.
Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.

**ALLES UNTER EINEM SCHIRM:
RECRUITING, DAS VERBINDET.**

**VORTEILE VON
DKW AUS SICHT DER
MANDANTEN**

Unser Ziel ist es, Ihre HR-Abteilung zu entlasten und einen erstklassigen Recruiting-Service zu bieten, um das Wachstum Ihres Unternehmens zu unterstützen.

Individuelle Kundenberatung
Unser Team steht Ihnen persönlich zur Seite, um Ihre spezifischen Anforderungen zu verstehen und maßgeschneiderte Rekrutierungslösungen anzubieten!

Partnerschaftliche Zusammenarbeit
Bei uns steht der Kunde im Mittelpunkt. Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel und treibt uns täglich an!

Kundenzufriedenheit
Eine hohe Weiterempfehlungsrate sowie die herausragenden Bewertungen sprechen für sich!

**WIR SIND IHR PARTNER UND EXPERTE FÜR
PERSONALBERATUNG UND -GEWINNUNG IN
DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.**

DKW Consulting GmbH
Ottenser Hauptstraße 2-6 | 22765 Hamburg
info@daskontaktwerk.de | 040/8221-6000




Gemeinsam. Nachhaltig. Wachsen.

daskontaktwerk.de



Digitalisierung im Verband – unser gemeinsamer Schritt in die Zukunft

Die Digitalisierung verändert unseren Alltag und auch der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. geht diesen Weg konsequent weiter. Unser Ziel: durchgängige, medienbruchfreie Prozesse, die transparenter und effizienter sind. In den kommenden Monaten setzen wir dazu wichtige Schritte um – von neuer Software über E-Rechnungen bis hin zu durchgängig digitalen Veranstaltungsprozessen.

Wir führen eine Verbandssoftware ein, die alle wichtigen Bereiche in einem System bündelt, von der Mitgliederverwaltung über Finanzen bis hin zu Veranstaltungen. Das bedeutet: keine Medienbrüche mehr, besserer Überblick und schnellere Abläufe durch Automatisierung.

Außerdem stellen wir auf E-Rechnungen um. Das bedeutet nicht nur digitaler Versand, sondern die Nutzung des strukturierten Formats „E-Rechnung“ – ein wichtiger Schritt für durchgängige, automatisierte Prozesse.

Bei Veranstaltungen profitieren unsere Mitglieder beispielsweise vom vereinfachten Einlass: Dieser erfolgt perspektivisch durch personalisierte QR-Codes, die Organisation vor Ort wird einfacher, und Unterlagen sowie Bestätigungen können automatisch versendet werden.

Der digitale Wandel ist kein Selbstzweck. Er ermöglicht uns, als Verband flexibler und zukunftsfähig zu bleiben. Gleichzeitig schaffen wir die Basis für neue Services und Angebote, die ohne durchgängige Systeme nicht möglich sind.

Veränderungen brauchen Zeit und wir gehen diesen Weg bewusst und strukturiert. Bei wichtigen Schritten informieren wir unsere Mitgliedsunternehmen persönlich. So stellen wir sicher, dass alle Beteiligten gut vorbereitet sind und die Umstellung reibungslos verläuft.

Dieser Prozess gelingt nur gemeinsam. Eine verlässliche Datenbasis ist dabei entscheidend. Deshalb erwarten wir auch die Unterstützung unserer Mitgliedsunternehmen, beispielsweise bei Änderungen von Stammdaten, Ansprechpartnern oder E-Mail-Adressen. Nur so können wir die Systeme aktuell halten und effizient arbeiten. Fragen, Anregungen und Feedback unserer Mitglieder sind ausdrücklich erwünscht. Wir freuen uns darauf, die digitale Zukunft des Verbands gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen zu gestalten.

*Irina Küttner und
Christian Dimitrovici*

Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®

Interessen-
management

digitale
Wohnungs-
abnahmen und
-übergaben

Objekt-
kontrollen

Kunden-/
Beschwerde-
management

Statistik/
Controlling

Interessen-
portal

digitale
Signatur/
Mietverträge

Dashboard

digitale
Archivierung

Service

Mieterportal

Schnittstellen

Erfolgreicher Auftakt des Personalerstammtisches in Erfurt

Am 26. November 2025 fand am Nachmittag im Wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungszentrum in Erfurt der erste Personalerstammtisch statt. Das neue Format wird vom Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ organisiert. Ziel ist es, eine Plattform für den kollegialen Austausch in lockerer Atmosphäre zu bieten.

Zum Auftakt standen die Themen „Zeiterfassung und mobiles Arbeiten“ im Mittelpunkt. Mit 20 Teilnehmenden war die Premiere gut besucht. Vertreten waren Geschäftsführer und Geschäftsführerinnen, Vorstände mit Personalverantwortung so-

wie Personalerinnen und Personaler aus unseren Mitgliedsunternehmen.

Die Teilnehmenden erhielten Praxisimpulse aus den Wohnungsunternehmen, diskutierten eigene Fragestellungen und tauschten Erfahrungen auf Augenhöhe aus. Im Fokus standen umsetzbare Lösungen für die tägliche Personalarbeit sowie die Vernetzung innerhalb der Branche.

Die Resonanz auf den ersten Personalerstammtisch war durchweg positiv. Der Wunsch, das Format künftig regelmäßig fortzuführen, wurde mehrfach geäußert. Zudem benann-

ten die Teilnehmenden konkrete Themen für weitere Treffen.

Der Personalerstammtisch wird künftig zweimal jährlich stattfinden. Die Teilnahme ist kostenfrei. Interessierte können sich jeweils themenbezogen auf der vtw-Website im Veranstaltungsbereich anmelden.

31

Der nächste Termin ist für den 25. November 2026 in Erfurt geplant. Thematisch wird es um das Führen von Mitarbeitergesprächen gehen.

Claudia Vollmann



Foto: vtw

Impulse, Austausch und Perspektiven

Rückblick auf die vtw-Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2025/2026:

Hinter uns liegt eine intensive und bereichernde Kursreihe für Geschäftsführer und Vorstände der Thüringer Wohnungswirtschaft. Zwischen November 2025 und Januar 2026 kamen wir in insgesamt vier Durchgängen an geschichtsträchtigen Orten wie Schloss Ettersburg und im Mercure Hotel Erfurt zusammen, um uns den drängendsten Fragen unserer Branche zu widmen.

Die Inhalte spiegelten die Vielschichtigkeit der heutigen Wohnungswirtschaft wider. Neben aktuellen Daten und Verbandsinformationen standen rechtliche und strategische Themen im Fokus: Mietrechtsfragen, Prüfungs- und Steuerupdates, strategische Ausrichtung in volatilen Märkten, die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie praxisnahe Ansätze zur digitalen Transformation und IT-Strategien inklusive KI-Anwendungen. Ergänzt wurden diese Themen um Impulse zur Personalführung, insbesondere zum Umgang mit herausfordernden Motivationsthemen.

Besonders wertvoll waren die Pausen, Diskussionsrunden und der direkte Austausch zwischen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Hier konnten individuelle Lösungsansätze diskutiert, Erfahrungen geteilt und das Netzwerk innerhalb des vtw aktiv genutzt werden. Dieser persönliche Dialog bleibt das Herzstück unserer Verbandsarbeit.

Abgerundet wurde das Programm durch ein abwechslungsreiches Abendprogramm, das Raum für informelle Gespräche und kulturelle Impulse bot. Dazu gehörten eine exklusive Schlossführung mit Blick auf die Sanierung historischer Gebäude,

ein humorvoller Kabarettabend, ein inspirierender Besuch beim Verband Bildender Künstler Thüringens sowie ein geselliger Abend in einer lokalen Brauerei.

Wir danken allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre rege Teilnahme, die konstruktiven Beiträge und den spannenden Austausch, der die Kursreihe so lebendig machte. Ihr Engagement zeigt, wie wertvoll der gemeinsame Blick nach vorn ist.

Wir freuen uns auf die Fortsetzung in diesem bzw. dem nächsten Jahr und darauf, Sie alle gesund und motiviert wiederzusehen.

Maximilian Laue

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2025/2026 – Kurs I, am 20. und 21. November 2026 in Ettersburg



Foto: vtw



Foto: vtw

Treffen der Vorsitzenden: KI, Energie und Sozialleistungen

Beim jährlichen Treffen der Vorsitzenden der vtw-Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften standen Künstliche Intelligenz, Energie und Sozialleistungen im Mittelpunkt. Die Veranstaltung dient dazu, das vergangene Jahr zu reflektieren und zentrale Themen des kommenden Jahres zu identifizieren, um Überschneidungen zu erkennen und Kooperationen zu erleichtern.

Berührungspunkte mit Künstlicher Intelligenz gibt es in nahezu allen Bereichen der Wohnungswirtschaft – weit über die Generierung von Texten, Bildern und Videos hinaus. In Bildung, Personalentwicklung und Unternehmensführung stellen sich Fragen des Change Managements, etwa wie Mitarbeitende zur Nutzung motiviert und Ängste abgebaut werden können. Gleichzeitig geht es darum, welche Aufgaben künftig von KI übernommen werden können. Im Kunden- und Bestandsmanagement gewinnen digitale, teils KI-gestützte Kommunikationsangebote an Bedeutung. Auch im „digitalen Heizungskeller“ kann KI zur Energieeinsparung beitragen.

Derzeit befinden sich viele Anwendungen noch in der Erprobungsphase. Spürbare Effizienzgewinne sind in den Wohnungsunternehmen bislang selten, zeichnen sich jedoch ab. Als sinnvoll gilt, zunächst optimierungsbedürftige Prozesse zu identifizieren, passende KI-Lösungen

gen gezielt einzusetzen und deren Auswirkungen zu bewerten, statt wahllos Tools zu testen.

Weiterhin zentral bleibt das Thema Energie. Diskutiert wurden unter anderem Fernwärmepreise, die Überarbeitung des GEG, die Kommunikation mit Versorgern, die Umlagefähigkeit digitaler Steuerungstechnik, Einschränkungen bei Kaltmietenerhöhungen durch steigende Nebenkosten sowie die Inkasso-Übernahme. Deutlich wurde, dass Wohnungsunternehmen strategische Antworten auf Energiekosten brauchen, da diese mehr als ein reiner Durchleitungsposten sind. Zudem besteht Klärungsbedarf bei der rechtlichen Absicherung pauschaler Warmmieten für energieautarke Gebäude.

Ein weiteres Thema sind die Folgen der von der Bundesregierung angestoßenen Sozialleistungskürzungen. Insbesondere die Fachausschüsse Sozialmanagement sowie

31 Das nächste Treffen der Vorsitzenden findet am 3. Dezember 2026 in Erfurt statt.

Die Mitglieder aller Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften werden als Dankeschön für ihr Engagement am 1. Juli 2026 zu einer After-Work-Feier nach Erfurt eingeladen. Mehr dazu auf S. 26



Foto: vtw

Kunden- und Bestandsmanagement wollen Entwicklungen beobachten, die Kommunikation mit Jobcentern verbessern und klären, ob und wie Mieten betroffen sein könnten. Der Fachausschuss Rechtsfragen be-

gleitet dies juristisch. Ein politisches Signal wird erwartet, die Verantwortung liegt beim Dachverband GdW.

Abschließend rief Frank Emrich dazu auf, den Verband auch bei prüfungs-

relevanten Fragestellungen frühzeitig einzubeziehen.

Rebecca Brady

Themenübersicht der Fachausschüsse im Jahr 2026

FA Bauwesen/Technik/Energie

- Beratung technischer, kosten-seitiger und strategischer Portfoliostrategien (Neubau, Bestandsentwicklung, Abriss)
- Auswirkungen Gebäudeenergie-/Gebäudemodernisierungsgesetz
- Entwicklung Bau- und Energiekosten
- Dynamik Normung und sonstige technische Vorschriften
- Erfordernis Digitalisierung der Gebäude

FA IT und Digitalisierung (ehemals mediadigital)

- ERP-Systeme
- IT- und Cyber-Sicherheit
- Künstliche Intelligenz

FA WEG/Immobilienverwaltung

- Zertifizierte Verwalter – Fachkräftemangel in der Immobilienverwaltung
- privilegierte Maßnahmen im WEG-Ladeinfrastruktur-Barrierefreiheit-Einbruchschutz
- globale/nationale Krisen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen
- Klimaziele 2040/2045 – Wege zur Energieneutralität im Wohnungseigentum
- Handwerker-mangel und Baupreisentwicklung – ein Fass ohne Boden?

AG Wohnungsgenossenschaften

- Einsatz von KI in der Wohnungswirtschaft
- Auswirkungen der geplanten Änderung des Genossenschaftsrechtes
- Entwicklung der Fernwärmeinfrastruktur /-preise und Alternativen

FA Kommunikation/Marketing

- Bots/ Kundenportale/Apps
- Strategien zur Optimierung von Google-Bewertungen/SEO (Organische Suchergebnisse) / GEO (KI-Optimierung)
- LinkedIn in der Wohnungswirtschaft
- Vorbereitung Fachtagung 2027/2028
- Social Media Content-Schmiede

FA Sozialmanagement

- Finanzierung von Sozialprojekten
- Auswirkungen der Sanktionen auf Sozialleistungen
- Lebendige Nachbarschaften / Nachbarschaftspreise

FA Betriebswirtschaft/Finanzierung

- kaufmännische Abwicklung von Großbauprojekten (Finanzierung, Ausschreibung, Bilanzierung)
- Fördermittel (Neue Richtlinie Bezahlbares Wohnen Thüringen)
- Finanzierungsthemen (Zinsentwicklung, Konditionenanpassung, ESG-Auswirkungen)
- Aktuelle Themen aus den Jahresabschlussprüfungen sowie laufende Bilanzierungsfragen und Steuerrecht
- Mietpreisgestaltung

AG Kommunale Wohnungsunternehmen

- Förderrichtlinie Land für Neubau/Modernisierung / VoFi Kalkulationstool
- Entwicklung Fernwärmeinfrastruktur und Fernwärmepreis
- Gründung und Management von Tochterunternehmen/Regiebetrieben
- KI-Entwicklungen allgemein Strategie und Tools

FA Kunden- und Bestandsmanagement

- barrierearme Wohnungsangebote für Jung und Alt
- Betriebskostenmanagement
- Kommunikation mit Versorgern und Behörden

FA Rechtsfragen

- Betriebskosten, insbesondere Heizkostenverordnung
- Betreuung, Tod des Mieters, Umgang mit Nachlassgericht und Jobcenter (KdU)
- Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft
- Organisation des 10. Mietrechtstages der Thüringer Wohnungswirtschaft
- Aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung

FA Berufliche Bildung/Personal

- Personaltagung am 23.09.2026
- Personalerstammtisch: 2mal im Jahr
- Vortrag zum Thema "Weiterbeschäftigung von Rentnern" im FA
- einmal jährlich eine gemeinsame Sitzung mit Berufsschullehrern
- KI im Wohnungsunternehmen und im Personal
- Verleihung des Nachwuchspreises der Thüringer Wohnungswirtschaft 2026

Online-Anbietervergleich „digitaler Heizungskeller“

Bereits zum dritten Mal führte der vtw einen Online-Anbietervergleich als Kooperation mit den mitteldeutschen Regionalverbänden durch. Die Veranstaltung am 21. Januar 2026 lockte über 100 Teilnehmende in den virtuellen Veranstaltungsraum. Die beiden Fachausschüsse Bauwesen/Technik/Energie und IT/Digitalisierung (ehemals mediadigiTal) arbeiteten gemeinsam einen Fragenkatalog aus, in dem sich die zahlreichen zu überlegenden Aspekte für eine Einführung niederschlugen.

Dr. Marcus Rackel, Teamleiter im Bereich Energieeffizienz Digitalisierung des Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (kurz KEDI), übernahm die Hinführung zum Thema. Anschließend stellten acht Anbieter ihre Lösungen zum digitalen Heizungskeller in kurzen Pitches vor.

Ein strenges Zeitmanagement war nötig, um in dieser kompakten Form eine möglichst große Vielfalt an Anbietern zu präsentieren. So kamen QUNDIS/smarvis, Techem, Vodafone, Brunata, metr, Green Fusion, Immoconn und KUGU in jeweils 15-minütigen Zeitslots zu ihren Produktlösungen zu Wort. Alle Anbieter hatten im Vorfeld der Veranstaltung den umfangreichen Fragebogen beantwortet. Diese stellen für interessierte Wohnungsunternehmen eine optimale Basis dar, sich einen Marktüberblick zu verschaffen und wurden im Nachgang sogar von zwei weiteren Anbietern (KALORIMETA und cunnect) ergänzt.

Zwei Drittel der Teilnehmenden erkennen den Nutzen der Produkte zum digitalen Heizungskeller. Über die Hälfte hat sich bereits mit dem Thema beschäftigt, erste Gespräche geführt oder Vorträge gehört. Einige

der eingeloggten Wohnungsunternehmen machen bereits erste Erfahrungen im eigenen Wohnungsbestand. Als Haupttreiber nennen sie Energieeinsparung, Anlagenoptimierung sowie eine schnellere Fehlererkennung und Störungsbehandlung.

Nach dem letzten Pitch tauschten sich die Teilnehmenden ohne Anwesenheit der Anbieter in offener Runde über die Produktvorstellungen aus. Moderiert von Arne Rajchowski, Leiter der Geschäftsstelle DigiWoh und Referatsleiter beim GdW, kamen die Wohnungsunternehmen zu dem Schluss, dass die Frage der Wirtschaftlichkeit offenbleibt.

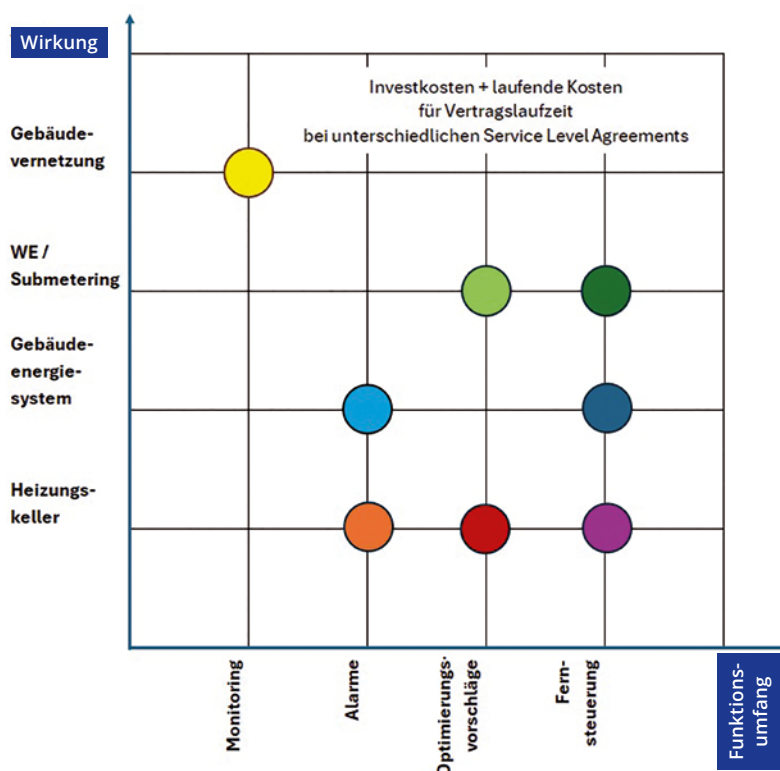
Alle Präsentationen und die 10 Fragebögen finden Sie im netzwerkwohnungswirtschaft.

➔ <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/groups/digitalisierung-und-it/files/folders/696f93d128ae33881b-634ba8>



Unser Versuch die acht Anbieter hinsichtlich Wirkungsgrad und Funktionsumfang einzuordnen

Lesebeispiel: Der Anbieter, der sich hinter dem hellblauen Punkt verbirgt, bietet vom Heizungskeller bis zum Gebäudeenergiesystem an und kann hierbei Monitoring und Alarime liefern, eine Fernsteuerung ist nicht möglich und auch keine Einbindung anderer technischer Anlagen, wie z.B. Aufzüge



Die genannten Einsparungen bezogen sich fast ausschließlich auf das erste Jahr nach der Einführung. Laufende Kosten fallen auch in den Folgejahren an, obwohl dann kaum noch Optimierungen möglich sind.

Die Gründe zur Einführung von Monitoring- oder Fernsteuerungslösungen müssen demnach weiter gehen, als ausschließlich Energieeinsparungen zu erreichen. Es geht ebenfalls darum, dass Risiko zu reduzieren und künftig nicht mehr mit hohen, ggf. auch ungeplanten Kosten kon-

frontiert zu werden. Durch kontinuierliche Überwachung können Unregelmäßigkeiten und Störungen schneller erkannt werden. Optimierungen der technischen Anlagen können bestmöglich die Lebensdauer dieser Geräte verlängern und Investitionen verschieben. Die Systeme sollten dabei so gestrickt sein, dass die neu entstehende Datenflut vorausgewertet wird und Handlungsempfehlungen gegeben werden, um Arbeitseinsätze zu erleichtern oder gar zu sparen.

Was wir gelernt haben:

- Die Lösungen gehen in ihrer Wirkungstiefe und Funktionsumfang teils deutlich auseinander, siehe Abbildung
- Die höchsten Einsparpotentiale bei fernwärmeversorgten Gebäuden werden durch Anpassung der Anschlusswerte gehoben. Diesen Hebel kann jedes Unternehmen auch ohne Digitalisierung im Heizungskeller ziehen.
- Es ist ratsam zunächst das Portfolio nach der Altersverteilung der Anlagen, den Systemtypen und weiterer vorhandener Infrastruktur zu scannen.
- Anlagenmonitoring ist der erste Schritt, der Fehler aufdeckt, aber keine Einsparung bringt. Erst durch Optimierung der technischen Anlagen und Fernsteuerung können Einsparungen der Verbräuche und damit langfristig auch monetäre Wirkungen erzielt werden.
- Wohnungsunternehmen sollten sich zunächst fragen, welches Problem gelöst werden soll! Ist ein Monitoring ausreichend, wo sind aktuell anfällige oder auch zeitintensive Bereiche und soll auch eine Fernsteuerung der Anlagen möglich sein?
- Wird eine Lösung ausschließlich für die Heizungsanlage gesucht oder sollen mit Blick auf eine zukünftige Gebäudeautomatisierung weitere technische Anlagen angebunden werden?
- Es empfiehlt sich die Verträge der Anbieter genau zu vergleichen. Leistungsbausteine, Umlegbarkeit von Kostenbestandteilen und Vertragslaufzeiten unterscheiden sich stark.
- Bei manchen Produkten (bspw. GK4.0) sind weitere Vertragspartner nötig.

31 Workshop:

„Digitaler Heizungskeller: Effizienz steigern, Kosten senken“ am 1. Juni 2026

Am 1. Juni veranstaltet die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft (MFA) gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) einen Workshop zum digitalen Heizungskeller.

Im Workshop erfahren Sie, wie ein wirtschaftlicher und sozialverträglicher Einstieg in die Digitalisierung gelingt. Außerdem zeigen wir Ihnen konkret umsetzbare Wege, wie Sie Ihre Gebäudebestände digital und energetisch fit für die Zukunft machen.

 1. Juni 2026,
9:30 – 16:30 Uhr

 MFA, Regierungsstr. 58,
99084 Erfurt

 200,00 Euro
(für MFA-Mitglieder)

Anmeldung:

➔ <https://www.mfa-erfurt.de/seminardetails/workshop-digitaler-heizungskeller-effizienz-steigern-kosten-senken>



Uta Thiel, Antje Schmidt

Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2025

Die Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2025 für unsere Mitgliedsunternehmen fanden in diesem Jahr an zwei Terminen statt: am **13. Januar 2026** in Gera sowie am **20. Januar 2026** in Erfurt. Die Resonanz war erneut sehr groß – insgesamt konnten wir **knapp 200 Teilnehmende** begrüßen. Damit haben sich die Veranstaltungen einmal mehr als wichtiges Forum für fachliche Orientierung und Austausch in der Branche bestätigt.

Ein wesentlicher Themenblock widmete sich der **Abgrenzung von nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand** nach Handels- und Steuerrecht. Dabei geht es in der Praxis häufig um entscheidende Detailfragen: Welche Maßnahmen führen zu einer Aktivierung, welche sind sofort als Aufwand zu erfassen – und welche Dokumentationsanforderungen werden gestellt? Mit Herrn **WP Christian Gebhardt vom GdW** stand uns hierzu ein ausgewiesener Spezialist zur Seite, der die aktuellen

Anforderungen verständlich einordnete und anhand typischer Fallkonstellationen konkrete Hinweise für die Umsetzung gab.

Ein weiterer Schwerpunkt war die **Ermittlung von Markt- und Beileistungswerten** als Grundlage für die **Besicherung von Kreditverbindlichkeiten**. Herr **Dirk Wiedenroth von der DKB** erläuterte sehr anschaulich die Wirkungszusammenhänge zwischen Objektqualität, Standortfaktoren und Risikoannahmen. Besonders aufmerksam wurde eine zentrale Aussage aufgenommen: **Klima- und Umweltrisiken sind bei der Immobilienbewertung bereits heute grundsätzlich eingepreist.**

Abgerundet wurden die beiden Veranstaltungstage durch kompakte Updates und Praxisimpulse zu weiteren Themen, darunter:

- **Hinweise zur Umsetzung der ESG-Mindestanforderungen** an Wohnungsunternehmen im Rahmen der Prüfung,

- **aktuelle Entwicklungen** in der handelsrechtlichen Rechnungslegung und im Steuerrecht,
- **Risikofrüherkennung, Liquiditätsplanung** und die daraus resultierenden Anforderungen an Steuerungs- und Berichtssysteme.

An dieser Stelle sagen wir **herzlichen Dank an alle Referenten** für die fundierten Beiträge und die praxisnahen Empfehlungen – sowie an alle Teilnehmenden für das große Interesse und die lebendige Diskussion.

Neben den fachlichen Inhalten blieb an beiden Terminen auch ausreichend Raum für den **persönlichen Austausch**. Viele Gespräche knüpften an konkrete Fragestellungen aus der täglichen Arbeit an. Wie bereits im Vorjahr waren auch **unsere Prüfer sowie die Mitarbeitenden der Steuerabteilung** gefragte Gesprächspartner.

Michael Kube



Foto: vtw

Aktuelle Themen für Aufsichtsräte der Wohnungswirtschaft

Informationsveranstaltungen des vtw in Erfurt erfolgreich durchgeführt

Mit zwei gut besuchten Informationsveranstaltungen für Aufsichtsräte hat der vtw im März 2026 aktuelle Themen und Herausforderungen der Branche in den Mittelpunkt gestellt. Die Veranstaltungen fanden am 9. März 2026 im Dorint Hotel Erfurt sowie am 14. März 2026 im Wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungszentrum (WDZ) in Erfurt statt und boten den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein kompaktes Programm mit fachlichen Impulsen und Gelegenheit zum Austausch.

Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft im Fokus

Zum Auftakt der Veranstaltungen begrüßte Verbandsdirektor Frank Emrich die Teilnehmenden und gab einen Überblick über aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft. Dabei wurden zentrale Herausforderungen der Branche ebenso thematisiert wie politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die die Arbeit der Wohnungsunternehmen und ihrer Aufsichtsgremien prägen.

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz

Ein weiterer Programmpunkt widmete sich den Chancen der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft. In der Veranstaltung im Dorint Hotel stellte Uta Thiel, Referentin Digitalisierung/neue Technologien beim vtw, aktuelle Entwicklungen im Bereich digitaler Anwendungen mit besonderem Fokus auf Künstliche Intelligenz vor. Beim Termin im WDZ erläuterte Christian Dimitrovici, Referent IT beim vtw, welche Möglichkeiten KI bereits heute für Wohnungsunternehmen eröffnet und

welche Perspektiven sich daraus für die Zukunft ergeben.

Praxisbericht aus der Aufsichtsratsarbeit

Besonders praxisnah war der Beitrag von Dipl.-Ing. Architektin Bettina Lehmann, Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG. In Ihrem Vortrag gab Sie auf Grundlage empirischer Daten klare Antworten auf die Frage, ob eine warmmietenneutrale Bestandssanierung gelingen kann. Damit griff sie ein Thema auf, das angesichts steigender Baukosten und klimapolitischer Anforderungen zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Rechtliche und prüfungsrelevante Themen

Am Nachmittag standen aktuelle Entwicklungen aus den Bereichen Recht sowie Prüfung und Beratung auf dem Programm. So informierte WP/StB Michael Kube über relevante rechtliche Fragestellungen für Wohnungsunternehmen und ihre Aufsichtsgremien.

Den Abschluss der Veranstaltungen bildete ein Vortrag von Michael Kube, Prüfungsdirektor des vtw. Er beleuchtete aktuelle Themen aus der Prüfung und Beratung und ordnete diese im Kontext der aktuellen Anforderungen an Wohnungsunternehmen ein.

Austausch und Information für Aufsichtsräte

Neben den Fachvorträgen boten die Veranstaltungen ausreichend Raum für Gespräche und Erfahrungsaustausch. Die Informationsveranstaltungen für Aufsichtsräte haben sich damit erneut als wichtiges Forum für aktuelle Informationen und den Dialog innerhalb der Thüringer Wohnungswirtschaft erwiesen.

Der vtw dankt allen Referentinnen und Referenten sowie den Teilnehmenden für das große Interesse und die engagierten Diskussionen.

Rebecca Brady



Foto: vtw

Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2026 in Erfurt

Impulse, Austausch und Inspiration für Frauen der Wohnungswirtschaft

Am 11. März 2026 fand im Dorint Hotel am Dom in Erfurt der wohnungswirtschaftliche Frauentag statt. Fast 80 Teilnehmerinnen aus der Thüringer Wohnungswirtschaft nutzten die Gelegenheit, sich zu vernetzen, neue Impulse zu erhalten und gemeinsam über Themen rund um Kommunikation, Auftreten und persönliche Entwicklung zu diskutieren.

Nach einem Sektempfang eröffnete Verbandsdirektor Frank Emrich die Veranstaltung und begrüßte die Teilnehmerinnen. In seiner Anspra-

che betonte er die Bedeutung der Veranstaltung: Ein Dankeschön vom Unternehmen und Gelegenheit zur Vernetzung und gegenseitiger Unterstützung.

Den ersten fachlichen Impuls des Tages setzte Historikerin **Nadja Bennewitz** aus Nürnberg mit ihrem Vortrag „Frauen sind der Rede wert – Reden berühmter Frauen in der Geschichte“. Angereichert mit vielen historischen Fotos und Zeichnungen sprach sie vom Beginn des politischen Feminismus, der mit der

Französischen Revolution einherging. Eine der ersten organisierten Versammlungen von Frauen wurde von Dienstmädchen initiiert, die sich unter anderem für eine Begrenzung ihrer Arbeitszeit bis maximal 22 Uhr sowie gegen sexuelle Übergriffe der Hausherrn einsetzten. Nadja Bennewitz spannte anschließend einen weiten historischen Bogen von den bürgerlichen und proletarischen Frauenbewegungen des ausgehenden 19. Jahrhunderts bis hin zu politischen Reden von Frauen in den Parlamenten. Dabei zeigte sie,



Foto: vtw



Fotos: vtw

unter welchen gesellschaftlichen Einschränkungen Frauen lange Zeit öffentlich sprechen mussten und wie sie dennoch Wege fanden, ihre Stimmen hörbar zu machen. Beispiele aus der Arbeiterinnenbewegung, der Weimarer Republik, der neueren Frauenbewegung und der Wendezeit verdeutlichten, welche Rolle Reden und öffentliche Auftritte für politische Teilhabe und gesellschaftliche Veränderungen spielten.

Im Anschluss stand das Thema Kommunikation im Mittelpunkt. **Christina Schmitz-Riol** vom Institut für Sprechbildung in Weimar zeigte in ihrem Vortrag, wie Stimme, Körpersprache und Präsenz den beruflichen Auftritt prägen. Überraschend und beruhigend zugleich war ihre Aussage, dass lediglich 5 % der Deutschen wirklich gerne vor Publikum sprechen, alle anderen vermeiden es oder fühlen sich dabei unwohl. Sie sprach über typische Kommunikationssituationen im Berufsalltag und wie man diese mit einfachen Mitteln meistern kann. So zeigte Christina Schmitz-Riol den Teilnehmerinnen Atemtechniken zur Beruhigung von Puls und Blutdruck sowie wertvolle Hinweise zum Vorbereiten, Lockern (z.B. WOP-Übung, Gähnen, kleine Schlucke Wasser trinken), und Ölen (1-2 richtig saure Äpfel) der Stimme. Eine weitere wertvolle Erkenntnis für alle Teilnehmerinnen war, dass die Stimme am Morgen etwa 2h zum Wachwerden braucht, erst danach

funktioniere sie vollumfänglich. Christina Schmitz-Riol begeisterte die Teilnehmerinnen mit ihrer eigenen Stimme und ihrer hochprofessionellen Vortragsweise nachhaltig.

Am Nachmittag gab Ordnungscoach **Silvia Müller** aus Hof praktische Einblicke in Strategien für mehr Struktur im Alltag. Unter dem Titel „Ordnung zuhause leicht gemacht – alltagstaugliche Strategien für mehr Struktur, Motivation und Leichtigkeit“ zeigte sie, wie Ordnung und Organisation zu mehr Klarheit und Gelassenheit beitragen können. Sie plädierte für eine Reduktion der Dinge im Haushalt und erklärte, dass Unordnung zwangsweise entstehe, wenn nicht alles seinen festen Platz habe. Silvia Müller benannte typische Glaubenssätze, die dem Ausmisten im Weg stehen: Das ist noch gut, das könnte ich nochmal brauchen, das war mal teuer oder ein Geschenk. Anschaulich bebildert beschrieb Sie Ordnungs-Strategien für verschiedene Bereiche wie die Küche, den Kleiderschrank oder die Post-Ablage und gab den Teilnehmerinnen, die sich vor Kleinanzeigen und vinted.de scheuen, den Tipp, über Sellpy.de den eignen Überfluss von Profis verkaufen zu lassen.

Den Abschluss des Tages bildete ein gemeinsamer Spaziergang zum Galli Theater, wo das Theaterstück „Froschsalat – eine märchenhafte Komödie“ aufgeführt wurde. Das

Die Organisatorinnen
Claudia Vollmann und
Claudia Dithmar freuen
sich bereits auf die
Fortsetzung dieses
Formats am
10. März 2027.

**Save
the
Date**

Stück bot eine moderne und humorvolle Interpretation des Verhältnisses zwischen Mann und Frau und sorgte für einen unterhaltsamen Ausklang des Frauentages.

Viele Teilnehmerinnen des Frauentags nutzten den Tag, um Erfahrungen zu teilen, neue Perspektiven zu gewinnen und Kontakte zu knüpfen.

Rebecca Brady



Foto: Michael Reichel

Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft

6. und 7. Mai 2026 im Ringberg Hotel in Suhl

Im Mittelpunkt des ersten Veranstaltungstages stehen politische und wissenschaftliche Ansätze der zukünftigen Energieversorgung sowie Entwicklungspotenziale im Wohnungsbestand. Der zweite Veranstaltungstag widmet sich strategischen und gesellschaftlichen Themen. Neben den Vorträgen bietet die Veranstaltung Gelegenheit zum Austausch und Networking, unter anderem bei der Abendveranstaltung am ersten Tag sowie im Rahmen der begleitenden Fachaussstellung. Weitere Informationen zur Veranstaltung und zu den Referentinnen und Referenten sind unter www.vtw.de/ttww26 zu finden.

Die Einladungen mit dem Link zur Anmeldung wurden per E-Mail versandt. Anmeldeschluss war der 13. April 2026.



After Work-Party für die Mitglieder in Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften des vtw



1. Juli 2026 von 15:30 – 20:30 Uhr



WDZ in Erfurt

Der vtw möchte den aktiven Mitgliedern der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften von Herzen Danke sagen. Ihr Engagement, Ihr Fachwissen und Ihr kontinuierlicher Einsatz leisten einen unverzichtbaren Beitrag für unsere Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften und damit für die Weiterentwicklung unserer Branche und des Verbandes.

Als Ausdruck unserer Wertschätzung und als Dankeschön laden wir Sie am 1. Juli 2026 ab 15:30 Uhr herzlich zu einer gemeinsamen After Work Feier in das WDZ sowie unseren grünen Außenbereich an der Gera ein. Bitte melden Sie sich zeitnah über den folgenden Link an, damit wir besser planen können. Vielen Dank!

<https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/activities/698f00ec132d292299937cfb>



Personaltagung



23. September 2026



WDZ in Erfurt

Am 23. September 2026 lädt der Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ nach Erfurt ins WDZ zur Personaltagung ein. Im Fokus stehen Generationenmanagement, gesunde Arbeit, On- & Offboarding sowie KI im Personalbereich. Ein World Café am Nachmittag bietet Raum für Austausch, Diskussion und Vernetzung. Die Einladungen folgen Ende Mai – Merken Sie sich den Termin schon jetzt vor.

Tagung Smart Wohnen



17./18. November 2026



Jena

Im November laden wir Sie in Kooperation mit jenawohnen herzlich nach Jena ein! Am 17. November starten wir vor dem Netzwerkabend mit einer Keynote und Workshops zum Thema. Am 18. November 2026 ist der Tagungstag mit spannenden Berichten zu Smart Home, innovativen Wärmekonzepten und der Antwort wie Anlagen geringinvestiv niedertemperaturfähig gemacht werden können, gefüllt. Nicht vergessen darf man bei all dem die Mieter, auch wie sie mitgenommen werden können, um wirklich errechnete Einsparungen zu erzielen, wird erläutert. Abrunden wird die Veranstaltung die Besichtigung von zwei Pilotprojekten, um die Maßnahmen im Smarten Quartier Jena-Lobeda und dem Salvador-Allende-Platz selbst zu erleben.



Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft



4. November 2026



Dorint Hotel in Erfurt

Am 4. November 2026 lädt der vtw zum Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft in das Dorint Hotel in Erfurt ein. Die Veranstaltung informiert über aktuelle Entwicklungen im Miet- und Betriebskostenrecht sowie über wichtige Entscheidungen der Rechtsprechung, die für die Praxis der Wohnungsunternehmen von Bedeutung sind. Fachreferenten beleuchten typische Fragestellungen aus der Vermietungspraxis, ordnen neue gesetzliche Entwicklungen ein und geben Hinweise zum Umgang mit aktuellen mietrechtlichen Herausforderungen. Neben den Fachvorträgen bietet die Veranstaltung Gelegenheit zum Austausch und zur Diskussion aktueller Themen der Thüringer Wohnungswirtschaft. Die Einladungen erfolgen im September per E-Mail.

WDZ-Sommerfest

20. August 2026 im Spa & GolfResort Weimarer Land
in Blankenhain

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw), die Mitteldeutsche Fachakademie der Wohnungswirtschaft e.V. (MFA), die TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH sowie die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH laden herzlich zum WDZ-Sommerfest in das Spa & GolfResort Weimarer Land in Blankenhain ein.

In entspannter Atmosphäre auf der Terrasse erwarten die Gäste Live-Musik, gutes Essen und kühle Getränke. Die Veranstaltung bietet eine wunderbare Gelegenheit zum Austausch und zum Netzwerken innerhalb der Thüringer Wohnungswirtschaft. Die Einladungen erfolgen per E-Mail.



Foto: shutterstock.com

Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

AG Wohnungsgenossenschaften

Am 3. Dezember trafen sich die Mitglieder Arbeitsgemeinschaft zu ihrer dritten Beratung im Jahr 2025. Als Gast war Joàna Klug, Mitarbeiterin der InWIS Forschung und Beratung GmbH, eingeladen, um die Ergebnisse der Studie „Überforderte Quartiere: Herausforderungen erkennen – Zusammenhalt stärken“ vorzustellen und die Beratungsangebote für die Erstellung von Nachhaltigkeitsstrategien und -berichten vorzustellen. InWIS kooperiert mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Sie berät Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft und Kommunen vor allem zu den Themenbereichen „klimaneutraler Gebäudebestand“, „zukunftsfähige Quartiere“ sowie „Nachhaltigkeit“

Quartiersstudie „Überforderte Quartiere: Herausforderungen erkennen – Zusammenhalt stärken“

Die Studie wurde im Auftrag des GdW erstellt und im Mai 2025 veröffentlicht. Sie zeigt, dass viele Quartiere durch eine Kumulation sozialer Probleme – von Kinder-/Altersarmut, Bildungsmisere bis hin zu Migration und Einsamkeit – geprägt sind und Kommunen vielerorts strukturell überfordert sind. Neben finanziellen Mitteln fehlen personelle Ressourcen und Kompetenzen, um die komplexen Herausforderungen zu managen. Mit Hilfe des „Stresstet

Quartier“ bietet die InWIS ein kompaktes Analyseinstrument, das eine datenbasierte Einschätzung der Überlastungslage von Quartieren liefert. Die Daten basieren auf 25 Indikatoren aus den Bereichen Wohnverhältnisse, Quartiersstruktur, Infrastruktur, Nachbarschaft/Leben und Klimaresilienz.

Nachhaltigkeitsstrategien & -berichte als Instrument strategischer Unternehmensführung

Das Ziel nachhaltigen Bauens ist die Entwicklung lebenswerter und gemeinwohlorientierter Kommunen. Städte und Gemeinden müssen zukünftig treibhausgasneutral und resilient sowie ressourcenschonend gestaltet werden. Eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie dient als Instrument für eine langfristige Ausrichtung des Unternehmens, ermöglicht die strukturierte Einbindung aller Stakeholder, dient dem Risikomanagement, macht nachhaltiges Engagement messbar und bietet Zugang zu Fördermitteln bzw. verbessert die Bewertung am Kapitalmarkt. Die InWIS GmbH begleitet Wohnungsunternehmen im Prozess der Strategieentwicklung.

Prüfungsdirektor Michael Kube (WP/StB) verwies in diesem Zusammenhang auf den vom GdW veröffentlichten Standard zu ESG-Mindestan-

forderungen für Wohnungsunternehmen. Der GdW Standard stellt Mindestanforderungen aus der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung dar und zeigt auf, wie diese im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zukünftig Berücksichtigung finden. Ferner enthält er einen praktischen Leitfaden zur Erstellung eines ESG-Reporting. Weitere Informationen dazu finden Sie im vtw-Extranet unter „Prüfungswesen & Rechnungslegung“

Informationen aus dem Prüfungsbereich und dem Bereich Recht

RAin Claudia Dithmar, Justiziarin des vtw, informiert über aktuelle Änderungen im Genossenschaftsrecht, u.a. die jetzt nach GenG zulässige Textform für Beitrittserklärungen, Kündigungen oder Vollmachtsübertragungen.

Die erste AG-Sitzung des Jahres 2026 fand am 18. März 2026 in Gera statt. Wir berichten in der Ausgabe 2/2026 über die Themen.

Daniel Böhme

**Nächstes Treffen
2. September 2026
in Erfurt**

31

Kunden- und Bestandsmanagement

Die Fachausschusssitzung am 26. November 2025 fand unter dem Motto Rückblick und Ausblick statt. Erkenntnisse zu vergangenen Fachveranstaltungen, Besichtigungen und Terminen wurden ausgewertet und zukünftige Termine und Projekte besprochen. Die Mitglieder tauschten sich zu individuellen Erfahrungen im Zusammenhang mit Strangsanierungen und Mieterhöhungsumsetzungen aus.

2026 wird erneut die Studie „Kundenmonitor Wohnungswirtschaft“ durchgeführt, bei der stichprobenartig die Vertriebsstärke und Kundenorientierung der vtw-Mitglieder im Vermietungsprozess getestet wird. Das Projekt knüpft an die beiden Studien in 2018 und 2021 an. Die Durchführung der Webseitenprüfungen und Testkäufe – sog. Mystery Shopping – übernimmt die Dr. Winkler GmbH. Das Projekt wird federführend vom FA Kunden-/Bestandsmanagement begleitet, auch der FA Kommunikation/Marketing ist angebunden.

Für das Jahr 2026 hat sich der Fachausschuss die Themen barrierearme Wohnungsangebote für Jung und Alt, Betriebskostenmanagement und Kommunikation mit den Versorgern und Behörden als Schwerpunkte gesetzt.

Im Februar 2026 fand ein Workshop zum Betriebskostenmanagement gemeinsam mit den Mitgliedern des Fachausschusses Rechtsfragen, Betriebswirtschaft und Kollegen aus der Betriebskostenabteilung ausgewählter FA-Mitglieder statt. Hier wurden die Herausforderungen und mögliche Optimierungspotentiale herausgearbeitet. Die Erkenntnisse und die weitere Vorgehensweise werden in den jeweiligen Fachausschüssen aufgegriffen.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
22. April 2026
in Gera

31



Foto: vtw

Betriebswirtschaft/Finanzierung

am 27. November 2025

Die Sitzung des Fachausschusses fand diesmal im Steigerwaldstadion Erfurt statt, passend zur anschließenden Informationsveranstaltung der Thüringer Aufbaubank (TAB) und des TMDI zur neuen Richtlinie für bezahlbares Wohnen.

Diskutiert wurden aktuelle Entwicklungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und in der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie Förderprogramme wie „Bau Turbo“ und die EH55-Förderung, die ab 6. Dezember nach dem „Windhundprinzip“ startete.

Die Praxisberichte aus den Unternehmen beschäftigten sich vor allem mit aktuellen Herausforderungen in der Umsetzung. So funktionierten die 24-Stunden-Lieferantenwechsel weitgehend reibungslos. Inklusivmieten und Infrarotheizungen erforderten besondere Anpassungen, etwa durch Photovoltaik und digitale Steuerungen. Die Umstellungen auf neue ERP-Systeme liefen entweder erfolgreich oder planmäßig anspruchsvoll, während Bereiche wie Entsorgung und Glasfaserausbau weiterhin praktische Hürden vor Ort aufzeigten.

Für 2026 sind drei Sitzungen geplant.

Themenschwerpunkte sind u. a. kaufmännische Abwicklung von Großbauprojekten, Fördermittel, Finanzierungs- und Mietrechtsthemen sowie Bilanzierungs- und Steuerfragen.

Die Sitzung bot erneut wertvolle Einblicke in aktuelle Entwicklungen und praxisnahe Lösungen für die Wohnungswirtschaft in Thüringen.

Maximilian Laue

Nächstes Treffen
30. Juni 2026
in Erfurt

31



Foto: vtw

Gemeinsame Sitzung Bauwesen/Technik/Energie und mediadigital

Am Nachmittag des 10. Dezembers 2025 fand eine gemeinsame Sitzung der Fachausschüsse Bauwesen/Technik/Energie und mediadigital (seit 1. Januar 2026: IT und Digitalisierung) statt. Die Mitglieder tauschten sich zu Erfahrungen digitaler Schließsysteme im Wohnungsbestand aus.

Einige Fachausschussmitglieder nahmen im Oktober an der Besichtigung des Europakarree Erfurt – ein Projekt der Wohngroup – teil, bei dem ein vielfältig vernetztes steuerbares **digitales Schließsystem** im Rahmen des Smart-Home-Ansatzes bis auf Wohnungsebene verbaut wurde.

Für die meisten FA-Mitglieder überwiegen die Vorteile digitaler Schließsysteme, wie Zutrittsüberwachung und -gewährung für Dienstleister, vor allem für die Allgemeinbereiche der Immobilienbestände. Mechanische

Schließsysteme für Wohnungstüren werden den digitalen Lösungen aus monetären Gründen und dem teilweise vorhandenen Aufwand zum Batterietausch allerdings weiter vorgezogen. Auch die Umlagefähigkeit wird von Juristen hinterfragt.

Für den Online-Anbietervergleich zum **digitalen Heizungskeller** am 21. Januar 2026 wurde der Anbieter-Fragebogen vorgestellt, besprochen und um Fragen sowie Hinweise der FA-Mitglieder ergänzt. Insgesamt sind 42 Fragen aus den Themenkomplexen Allgemeines, Einsparung, Hardware, Software, Kosten, Datenschutz- und -sicherheit, Schnittstellen und Dokumentation entstanden.

Einige FA-Mitglieder machen in Pilotprojekten bereits Erfahrungen mit Monitoring, Steuerung und Optimierung der Heizungsanlagen. Dabei

unterscheiden sich die Leistungsprofile der Anbieter teilweise stark. Eine Einsparung wird nicht garantiert – je höher der energetische Sanierungsgrad, desto geringer ist das zusätzliche Einsparpotential. Zur Umlegbarkeit der Kosten auf die Mieter herrschte trotz Rechtsgutachten des KEDi noch Unsicherheit und Uneinigkeit. Hier wählen Wohnungsunternehmen mit Pilotprojekten unterschiedliche Wege. Eine Akzeptanz der Mieter wird gegeben sein, wenn (mindestens) Warmmietenneutralität hergestellt werden kann. Erkenntnisse aus dem Anbietervergleich, siehe Seite 20.

Uta Thiel, Antje Schmidt

NEU

mediadigITal wird IT und Digitalisierung

Nach längerer Überlegung und genügend vorliegenden Gründen, warum die Bezeichnung mediadigITal nicht mehr geeignet ist, wurde am 10. Dezember 2025 ein neuer Fachausschussname gewählt. Die Mitglieder brachten eigene Vorschläge ein, diskutierten und stimmten schließlich einstimmig für „IT und Digitalisierung“. Der neue Name wirkt nach innen und außen offiziell ab Jahresbeginn 2026.

Die mitteldeutsche FA-Sitzung in Halle kam bei allen Teilnehmenden äußerst positiv an, so dass eine erneute gemeinsame Sitzung im Sommer 2026 stattfinden soll. Besonders hohen Mehrwert für die Praxis zogen die Mitglieder aus dem KI-Workshop und dem überregionalen Erfahrungsaustausch. Diese Erkenntnisse werden für die Planung der diesjährigen Sitzung, die in Thüringen stattfinden soll, berücksichtigt.

Für 2026 will sich der Fachausschuss auf die Themen ERP-Systeme, Künstliche Intelligenz sowie IT- und Cyber-Sicherheit konzentrieren. Die kleine Arbeitsgruppe IT-Sicherheit hat sich Anfang Februar 2026 digital getroffen und besprochen, wie praxisnahe Hinweise für kleinere und größere Mitgliedsunternehmen zur Steigerung der Widerstandsfähigkeit vermittelt werden können. Die Arbeitsgruppe setzt in 2026 ihre Arbeit fort.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
9. Juni 2026
in Weimar

31

Sozialmanagement

Die Mitglieder des Fachausschusses Sozialmanagement des vtw kamen am 25. Februar zu einer Sitzung in Ilmenau zusammen.

Zu Beginn berichteten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über ihre unterschiedlichen Erfahrungen mit den jeweiligen SPDI in Städten und Landkreisen. Während in einigen Regionen die Zusammenarbeit durch gute persönliche Kontakte und funktionierende Kommunikationsstrukturen geprägt ist, wurde andernorts von Schwierigkeiten berichtet. Dabei ging es unter anderem um fehlende Rückmeldungen nach Kontaktaufnahmen oder um Beratungsangebote, die aus Sicht der Wohnungsunternehmen nicht immer zu konkreten Ergebnissen führen. Im anschließenden Vortrag erläuterten Vertreter des SPDI die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen ihrer Arbeit, insbesondere mit Blick auf datenschutzrechtliche Vorgaben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung war die Sammlung von Themen für die mitteldeutsche Fachausschusssitzung. Diskutiert wurden unter anderem Fragen des Quartiersmanagements, Projekte wie der „Wohnführerschein“ sowie aktuelle Herausforderungen zwischen wachsenden Städten und ländlichen Regionen.

Darüber hinaus wählten die Mitglieder des Fachausschusses Anne Franke-Hürdler von der Genossenschaft aus Rudolstadt einstimmig zur stellvertretenden Vorsitzenden.

Zum Abschluss der Sitzung besichtigten die Teilnehmenden gemeinsam einen Neubau von Sozialwohnungen, bei dem insbesondere die Besonderheiten und Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus vorgestellt wurden.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses ist für den 3. Juni 2026 im Rahmen eines mitteldeutschen Austauschs in Erfurt geplant.

Nächstes Treffen
3. Juni 2026
in Erfurt

31

Foto: vtw





Foto: vtw

Freut sich auf die Fachausschussarbeit und wurde wie alle frisch Berufenen herzlich willkommen geheißen: Jeanette Magdeburg

Bauwesen/Technik/Energie

Eines der ältesten Mitglieder: Bernd Böhme von der AWG Zeulenroda wurde nach 32 Jahren im Fachausschuss im Dezember 2025 gebührend verabschiedet. Die erste Sitzung des Jahres fand am 25. Februar in Erfurt statt. Cordula Wiegand begrüßte nun zwei neue Mitglieder in den Reihen. Da der Fachausschuss auf 25 Mitglieder beschränkt ist, das Interesse anhaltend hoch ist, aber nur selten Plätze frei werden, kommt es regelmäßig zu langen Wartezeiten. Viel Geduld musste Jeanette Magdeburg von der AWG Eisenach aufbringen, gute 1,5 Jahre stand sie auf der Warteliste. Auch Steffen Heyder von der VWG Arnstadt konnte eine Berufungsurkunde erhalten und bringt seine langjährige Baupraxis nun mit ein.

Thematisch diskutiert wurden ein Potpourri aus Entwicklungen zur Fernwärme, Verpflichtungen und Strategien zum Glasfaserausbau, der Anbietervergleich zum digitalen Heizungskeller sowie die Empfehlungen zur europäischen NIS-2-Richtlinie.

Intensiv haben wir zudem das Thema Umnutzungen von Wohneinheiten oder auch nur einzelnen Räumen betrachtet. Hier scheitert es oft an der baurechtlichen Ebene und der Auslegung der kommunalen Bauämter dazu. Neben umfangreichen Unterlagen und Maßnahmen, die teilweise gefordert werden, wird der Bestandsschutz der notwendigen Flure bzw. der anderen WE manchmal ignoriert. Wir möchten in diesem

Zusammenhang auf die Klarstellung von Baudirektor Jens Meißner a.D. im Th. Staatsanzeiger Nr. 17/2019 „Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweise zur Rechtslage“ verweisen, sie finden das Dokument im netzwerkwohnen eingestellt!

Antje Schmidt

Nächstes Treffen
24. Juni 2026
in Altenburg

31



Foto: vtw

Kommunale Wohnungsunternehmen

Die Sitzung am 4. März 2026 fand bei der WGS Sömmerda auf Einladung des neuen Vorsitzenden Patrick Mangold statt. Besonders begrüßt wurden die neuen Mitglieder Kathleen Flache und Michael Gräf.

Im Fokus standen aktuelle Projekte der WGS Sömmerda, darunter das Entwicklungsprojekt „Neue Zeit“ und energetische Modernisierungen, bei denen die Fernwärmeversorgung mit niedrigem Treibhausgasfaktor eine gute Ausgangslage für die Klimastrategie bietet. Ein Highlight war der Beitrag von Uwe Kreitel von der Sömmerdaer Energieversorgung, dessen Input zur Fernwärmetransformation zeigte, dass Energieversorger vor ähnlichen Herausforderungen stehen wie die Wohnungswirtschaft. Ergänzend stellte TEAG mobil die Kooperation zur Installation von Ladesäulen vor, mit einem Referenzprojekt in Bad Blankenburg. (Mehr dazu auf S. 50)

Weitere Themen betrafen die neue Förderrichtlinie für sozialen Wohnungsbau, das Kommunale Investitionsprogramm 2026–2029 (Siehe Artikel S. 38) sowie praktische Fragestellungen aus der Unternehmenspraxis, etwa Barzahlungen, Mobiltelefonnutzung oder der Glasfaserausbau, bei dem externe Beratung und Eigenverlegung unterstützen können.

Die Sitzung bot erneut wertvolle Einblicke in aktuelle Entwicklungen und praxisnahe Lösungen sowie einen offenen Austausch zwischen Wohnungsunternehmen und Energieversorgern.

Nächstes Treffen
3. Juni 2026
in Leinefelde

31

Kommunikation/Marketing

Die Mitglieder des Fachausschusses Kommunikation/Marketing des vtw kamen Anfang Dezember zu einer Sitzung in Erfurt sowie digital zusammen. Auch Mitglieder des FA Kunden- und Bestandsmanagement nahmen am ersten Teil der hybriden Sitzung teil. Denn es ging um digitale Mieterportale und CRM-Systeme sowie deren Bedeutung für eine moderne Mieterkommunikation.

Drei Mitglieder des Fachausschusses Kommunikation/Marketing berichteten aus der Praxis über ihre Erfahrungen mit digitalen Services für Mieterinnen und Mieter und stellten diese den Anwesenden anschaulich vor. Über diese Portale, die entweder im Browser aufgerufen oder als Apps genutzt werden, können Mieter beispielsweise Dokumente wie Mietverträge oder Betriebskostenabrechnungen einsehen, Schäden melden, Beschwerden übermitteln oder Termine und Veranstaltungen im Wohngebiet verfolgen.

Deutlich wurde in der Diskussion, dass digitale Mieterportale sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich bringen. Während die Einführung zunächst mit zusätzlichem Aufwand verbunden sein kann, sehen viele Unternehmen langfristig eine deutliche Arbeitserleichterung sowie eine verbesserte Kommunikation mit den Mietern. Gleichzeitig wurde betont, wie wichtig es ist, Mieter aktiv zur Nutzung dieser Angebote zu motivieren.

Ein weiteres Thema der Sitzung war die Vorbereitung zukünftiger Veranstaltungen. So plant der Ausschuss, CRM-Portale als Schwerpunkt einer Fachtagung im Jahr 2027 aufzugreifen und führte dafür im Januar eine Mitgliederumfrage durch, die in der Sitzung am 25. März in Erfurt ausgewertet wurde. Der Bericht über diese Sitzung erfolgt Redaktionsschlussbedingt in der nächsten Ausgabe.

Nächstes Treffen
28. August 2026
in Sonneberg

31

Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Wir freuen uns auf Sie.
Ihre MFA.

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

➔ www.mfa-erfurt.de

Ansprechpartnerin:

Claudia Vollmann,

0361 34010224

Claudia.Vollmann@vtw.de



Einladung zur Mitgliederversammlung MFA 2026

Wir freuen uns, Sie zu unserer diesjährigen Mitgliederversammlung einzuladen. Die Einladungen wurden Anfang April an unsere Mitglieder versendet. Die Versammlung findet am **6. Mai 2026 um 15:30 Uhr** im Ringberg Hotel in Suhl statt.

Da eine Satzungsänderung geplant ist, ist es besonders wichtig, dass mindestens die Hälfte der ordentlichen Mitglieder anwesend ist, damit die Beschlüsse rechtskräftig gefasst werden können. Bitte unterstützen Sie uns mit Ihrer Anwesenheit.

Ein weiterer Programmpunkt ist die Vorstellung der Befragung zur Mitgliederzufriedenheit, die im November 2025 unter unseren Mitgliedern durchgeführt wurde.

Berufsbegleitende Lehrgänge 2026

ab 29. Mai 2026:

Studienkurs

„Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“

ab 28. August 2026:

Aufstiegsfortbildung „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“

Nicht vergessen:

Bis zum 17. Juli 2026 für ein

Stipendium zum/zur „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ anmelden!

ab 21. September 2026:

Lehrgang

„Immobilientechniker/-in (MFA)“

ab 26. Oktober 2026:

Lehrgang

„Sozialberater/-in (MFA)“

ab 13. November 2026:

Kurs „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“

Einladung zum zweiten Alumni-Treffen der Immobilienfachwirte am 24. Juni 2026

Wir laden alle Absolventinnen und Absolventen unserer Immobilienfachwirtkurse herzlich zum zweiten Alumni-Treffen am Fluss ein. Die Veranstaltung findet am 24. Juni 2026 von 15:00 bis 20:00 Uhr in unseren Räumlichkeiten in Erfurt statt.

Das Alumni-Treffen bietet die Gelegenheit, ehemalige Weggefährten zu treffen und sich mit Absolventinnen und Absolventen anderer Jahrgänge auszutauschen. Auch Dozenten und Dozentinnen der Immobilienfachwirtkurse sind eingeladen, was zusätzliche Möglichkeiten für Gespräche und fachlichen Austausch eröffnet.

Die Anmeldung ist bis zum 3. Juni 2026 auf www.mfa-erfurt.de/fortbildungsdetails/alumni-treffen-am-fluss-2 möglich.



Bildungsangebote Mai bis Juni 2026

4. Mai 2026:
Lärm, Müll, Dreck, Zeug – Forderungsgespräche bei Fehlverhalten

4. Mai 2026:
Umsetzung der E-Rechnungspflicht

5. Mai 2026:
MS Excel Aufbaukurs

7. Mai 2026:
Qualität mit Herz – souverän am Empfang

ab 18. Mai 2026:
Vorbereitung „Mündliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau“

27. Mai 2026:
Einsatz und Abrechnung von erneuerbaren Energien und Messtechnik in Gebäuden

27. Mai 2026:
Für mehr WIR im Quartier?! Chancen und Herausforderung von Beteiligung in der Quartiersentwicklung (Strategische Wohnungswirtschaft – Das Qualifizierungsprogramm für Führungskräfte)

28. Mai 2026:
Seminar für Auszubildende 3. LJ: Gestern Auszubildende, heute Fachkraft im Team

8. Juni 2026:
Hohe Betriebskostenabrechnungen – Wie kann ich es dem Mieter gekonnt erklären?

8. Juni 2026:
Technik (Strategische Wohnungswirtschaft – Das Qualifizierungsprogramm für Führungskräfte)

10. Juni 2026:
Ressourcenorientiert ausbilden – So führen, fördern und fordern Sie Ihre Auszubildenden

10. Juni 2026:
Betriebskostenrecht Aktuell

11. Juni 2026:
Frauen in Führung: Souverän und überzeugend im Berufsalltag – auch in schwierigen Situationen

15. Juni 2026:
Aktuelles Arbeitsrecht

15. Juni 2026:
Update Mietrecht

16. Juni 2026:
Der gute Ton am Telefon – Telefontraining für Auszubildende (1. LJ)

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

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

Zielgruppe:

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

Warum die MFA die ideale Wahl ist:

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

BEGINN:
28.08.2026

Anmeldungen und Infos:
www.mfa-erfurt.de

Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.



Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt
0361/34 010-224 | mfa@vtw.de
www.mfa-erfurt.de
Ansprechpartnerin:
Claudia Vollmann | Claudia.Vollmann@vtw.de



Neue Mindestanforderungen: ESG ab dem Berichtsjahr 2025 prüfungsrelevant

Foto: DOMUS Consult/Karoline Wolf



Lara Berz, Beraterin bei DOMUS Consult

Über DOMUS Consult:

Seit mehr als 25 Jahren berät die DOMUS Consult erfolgreich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mittelständische Unternehmen anderer Branchen und öffentliche Auftraggeber. Für die vielfältigen Herausforderungen steht ein breites Spektrum an Beratungsleistungen bereit, das kontinuierlich weiterentwickelt wird. Hauptgesellschafterin der DOMUS Consult ist die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Auch über ihre weiteren Gesellschafter, den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) und den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG), ist sie eng an die Wohnungswirtschaft angebunden.

➔ www.domusconsult.de



Für die meisten Wohnungsunternehmen entfällt zwar die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU – relevant bleiben Angaben zur Nachhaltigkeit aber dennoch. Denn ab dem Berichtsjahr 2025 sind die neuen ESG-Mindestanforderungen der Prüfungsorganisation des GdW Bestandteil der Jahresabschlussprüfung. DOMUS Consult erläutert, was konkret auf die Unternehmen zukommt.

Die CSRD gilt künftig nur noch für sehr große Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitenden und über 450 Millionen Euro Jahresumsatz. Für die große Mehrheit der Wohnungsunternehmen entfällt damit die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Freiwillige Nachhaltigkeitsberichte – etwa auf Basis des europäischen VSME-Standards – bleiben möglich, sind aber nicht vorgeschrieben.

Unabhängig davon hat sich die Prüfungsorganisation des GdW darauf verständigt, ab dem Berichtsjahr 2025 verbindliche ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen einzuführen. Diese müssen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung berücksichtigt werden und legen fest, welche nachhaltigkeitsbezogenen Informationen die Unternehmen systematisch erfassen, bewerten und dokumentieren müssen.

Zwölf Mindestanforderungen – konkret und prüfungsrelevant

Der neue Standard umfasst zwölf ESG-Mindestanforderungen, die ökologische, soziale und Governance-Aspekte abdecken. Dabei geht es nicht allein um Nachweise, sondern auch um die wirtschaftliche Bedeutung dieser Themen.

- Die Energieeffizienzklassen des Objektbestands liefern einen ersten

Überblick zur Abschätzung möglicher Sanierungserfordernisse.

- Der Energiebezug, die Scope 1-Emissionen und CO₂-Kosten zeigen, wo Risiken und Investitionsbedarfe zur Umsetzung der Wärmewende bestehen.
- Die Dekarbonisierungsmaßnahmen operationalisieren politische und unternehmerische Klimaziele und übertragen diese in die Bau- und Wirtschaftsplanung.

Ergänzend dazu werden ausgewählte soziale und Governance-Aspekte abgefragt, etwa der Anteil des geförderten Wohnraums am Bestand, die durchschnittliche Bestandsmiete sowie Verhaltenskodizes für die Mitarbeitenden.

Von der Datenerfassung zur Unternehmenssteuerung

Das Ziel ist kein umfassender Nachhaltigkeitsbericht, sondern ein belastbares ESG-Inventar, das gegebenenfalls Handlungsbedarfe sichtbar macht. „Die ESG-Mindestanforderungen machen schnell deutlich, wo das Unternehmen schon gut aufgestellt ist und wo Risiken bestehen“, sagt Lara Berz, Beraterin bei DOMUS Consult. „Für eine vorausschauende Unternehmensführung sind diese Informationen sehr wertvoll. Denn ohne belastbare ESG-Daten lassen sich Investitionspläne, Klimapfade und Finanzierungsentscheidungen künftig kaum darstellen. Die ESG-Mindestanforderungen schaffen hierfür eine einfache Grundlage.“

Wohnungsunternehmen können die Daten nicht nur für die Jahresabschlussprüfung, sondern auch für das interne Risikomanagement sowie für Gespräche mit Banken, Förderinstituten oder Aufsichtsgremien nutzen.

Warum regelmäßige Checks unverzichtbar sind

Bezugsrecht in der bAV – Direktversicherungen nach § 3.63 EStG

Die betriebliche Altersversorgung (bAV) spielt eine zentrale Rolle in der Altersvorsorge der Arbeitnehmer und ist eine wichtige Ergänzung zur gesetzlichen Rente. Doch was passiert, wenn der Arbeitnehmer vor Eintritt des Rentenalters verstirbt? In diesem Zusammenhang kommt das Bezugsrecht im Todesfall ins Spiel.

Das Bezugsrecht regelt, wer im Falle des Todes der versicherten Person die Versorgungsleistungen erhält und welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen.

In der betrieblichen Altersversorgung (bAV) ist das Bezugsrecht im Vergleich zu privaten Versicherungen eingeschränkt. Das Kapital ist nicht frei vererblich, sondern unterliegt dem sogenannten Hinterbliebenenbegriff.

Wer kann die Leistungen erhalten?

Im Todesfall der versicherten Person wird das Kapital an die im Vertrag benannten **Bezugsberechtigten** ausbezahlt. Der Kreis der möglichen Empfänger ist gesetzlich auf folgende Personen begrenzt:

- **Ehegatten** oder eingetragene Lebenspartner.
- **Kinder**, die zum Zeitpunkt des Todes kindergeldberechtigt im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG) sind.
- **Lebensgefährten**, sofern sie zum Zeitpunkt des Todes in einer auf Dauer angelegten häuslichen Gemeinschaft mit der versicherten Person gelebt haben (meist gemeinsamer Wohnsitz erforderlich).

Sonderfall: Sterbegeld

Sind keine berücksichtigungsfähigen Hinterbliebenen vorhanden, wird nur ein Sterbegeld an die Erben bzw. an den im Antrag genannten Bezugsberechtigten geleistet. Dies ist bei der Direktversicherung auf die Höhe von maximal 8.000 EUR begrenzt. Übersteigt das vorhandene Kapital diesen Betrag, fällt der Restbetrag an die Versichertengemeinschaft zurück.

Nicht kindergeldberechtigte Kinder, Eltern und Geschwister sind danach keine Hinterbliebene gemäß Gesetz und erhalten die Hinterbliebenenleistung maximal in Höhe des Sterbegeldes.

Ausnahme: Bei Direktversicherungen nach § 40 b EStG (pauschalversteuerte Direktversicherung mit Versicherungsbeginn VOR 2005) können beliebige Hinterbliebene gewählt werden.

In der Praxis gerät das Bezugsrecht während der Laufzeit häufig in Vergessenheit oder genießt eine eher nachrangige Bedeutung in der Wahrnehmung der versicherten Person. Dies kann im Versicherungsfall aber für die nahestehenden Personen neben dem persönlichen Verlust auch eine finanzielle Einbuße bedeuten.

Unser Tipp

Das Bezugsrecht innerhalb der betrieblichen Altersversorgung sollte regelmäßig einer Prüfung unterzogen werden. Die Initiative dazu muss aber nicht ausschließlich von den Arbeitnehmern ausgehen. Auch der Arbeitgeber sollte im Rahmen seiner Fürsorgepflicht in einer regelmäßigen Routine den Anstoß zur Überprüfung geben, um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen.

Ihr Ansprechpartner
TVD Versicherungsmakler GmbH:
info@tvdonline.de

TVD
BESTENS
VERSICHERT.

Quellen:
Alte Leipziger Lebensversicherung
IPV Industrie-Pensions-Verein e.V.

Kommunales Investitionsprogramm eröffnet Spielräume für Wohnungsbau und Sanierung

Mit dem Kommunalen Investitionsprogramm 2026 bis 2029 steht den Thüringer Städten, Gemeinden und Landkreisen ein außergewöhnlich umfangreiches Finanzierungsinstrument zur Verfügung: Insgesamt 1 Milliarde Euro stellt das Land über Kredite der Thüringer Aufbaubank bereit. Zins und Tilgung übernimmt vollständig der Freistaat Thüringen im Rahmen einer Schuldendiensthilfe. Für die Kommunen entstehen damit keine eigenen Finanzierungskosten.

Für kommunale Wohnungsunternehmen ist dieses Programm besonders interessant, weil es ausdrücklich Investitionen der Kommunen ermöglicht, die über klassische Infrastrukturmaßnahmen hinaus auch mittelbar wohnungswirtschaftliche Wirkung entfalten können. Neben Investitionen in Schulen, Straßen

oder Verwaltungsgebäude sieht das Programm ausdrücklich vor, dass Mittel auch als Kapitalzuführung in kommunale Unternehmen eingesetzt werden können, sofern damit investive Zwecke verfolgt werden.

Gerade hierin liegt für kommunale Wohnungsunternehmen ein relevanter Hebel: Eine Kapitalerhöhung durch den kommunalen Gesellschafter kann dazu beitragen, den bei Neubau- oder Sanierungsvorhaben erforderlichen Eigenmittelan- teil darzustellen. Angesichts hoher Baukosten, steigender Anforderungen an energetische Standards und gleichzeitig begrenzter wirtschaftlicher Spielräume vieler Unternehmen kann dies in konkreten Projekten entscheidend sein.

Besonders mit Blick auf die anstehende Neufassung der Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus entstehen dadurch zusätzliche Handlungsmöglichkeiten. Dort, wo künftig Förderdarlehen oder Zuschüsse mit Eigenkapital unterlegt werden müssen, kann eine kommunale Kapitalzuführung aus dem Investitionsprogramm ein Baustein sein, um Projekte überhaupt finanzierungsfähig zu machen.

Für Geschäftsleitungen kommunaler Wohnungsunternehmen empfiehlt es sich daher, frühzeitig das Gespräch mit Bürgermeisterinnen, Bürgermeistern, Landräten und kommunalen Entscheidungsträgern zu suchen. Denn über die Verwendung der Kreditkontingente entscheidet jeweils die Kommune selbst. Die Höhe des verfügbaren Rahmens ist gesetzlich festgelegt und richtet sich nach der Einwohnerzahl. Die Mittel können bis 2029 in mehreren Tranchen abgerufen werden.

Hilfreich für die erste Orientierung ist der auf der Website der Thüringer Aufbaubank bereitgestellte Kreditchecker. Dort lässt sich unkompliziert nachvollziehen, welches Kreditkontingent der jeweiligen Kommune zur Verfügung steht und welche Rahmenbedingungen gelten. Der Antrag kann bereits gestellt werden; Abrufe sind in Tranchen möglich, grundsätzlich ab 800.000 Euro.

„Die Möglichkeit, Mittel des Kommunalen Investitionsprogramms auch im Wege einer Kapitalerhöhung an kommunale Unternehmen weiterzugeben, eröffnet Kommunen zusätzliche strategische Spielräume bei investiven Vorhaben. Gerade im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus kann dies helfen, notwendige Eigenmittel für Förder- und Finanzierungsmodelle darzustellen. Für Fragen zur konkreten Ausgestaltung stehen wir den Kommunen und ihren Unternehmen beratend zur Seite“, erläutert Dr. Volker Schädel von der Kommunalberatung der Thüringer Aufbaubank.

Für kommunale Wohnungsunternehmen gilt damit: Wer in den kommenden Jahren Neubau, Modernisierung oder energetische Sanierung voranbringen will, sollte dieses Programm jetzt in die strategischen Gespräche mit dem Gesellschafter einbeziehen. Die finanziellen Spielräume sind vorhanden, man muss sie nur rechtzeitig in wohnungswirtschaftliche Projekte übersetzen. Ein seltenes Zeitfenster, in dem Förderlogik und kommunales Interesse tatsächlich einmal dieselbe Richtung einschlagen.

Maximilian Laue

Jetzt überprüfen, wie groß Ihr Anteil an der Kommunal- milliarde ist:

➔ <https://www.aufbaubank.de/foerderprogramme/kommunales-investitionsprogramm-2026-2029>



Projekt „Juno“: Beteiligungsseite formiert sich

Die Dr. Klein Wowi Digital AG arbeitet derzeit an einem Beteiligungsmodell, das wohnungswirtschaftlichen Unternehmen eine mittelbare Teilhabe am Unternehmen ermöglichen soll.

Ziel ist es, Transparenz, Investitionssicherheit und Mitgestaltungsmöglichkeiten zu schaffen, sodass die Wohnungswirtschaft aktiv an der strategischen Weiterentwicklung von Dr. Klein Wowi Digital teilhaben kann.

Im Zuge dessen übernimmt Hans Peter Trampe, ehemals Aufsichtsrat der Dr. Klein GmbH, ab März 2026 eine Führungsrolle in der neu gegründeten DKWD Beteiligungs-GmbH.

Gemeinsam mit Thomas Kleindienst, ehemals Vorstand der Lichtenberger Wohnungsgenossenschaft eG, wird er die Geschäftsführung bilden und die Einführung des Beteiligungsmodells begleiten.

Bislang konnten Wohnungsunternehmen ihr Interesse an einer möglichen Beteiligung hinterlegen. Noch im Jahr 2026 soll die Realisierung erfolgen. In diesem Zusammenhang führt die Domus AG derzeit eine Due-Diligence-Prüfung durch. Parallel wird ein Verkaufsprospekt erstellt, das nach Prüfung und erforderlicher Genehmigung durch die BaFin veröffentlicht werden soll.

Maximilian Laue

Lesen Sie dazu auch folgenden Artikel:

➔ https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/erp-system-wohnungswirtschaft-beteiligungsmodell_260_680434.html



Wir gratulieren

zum 125-jährigen Gründungsjubiläum

- WohnungsBauGenossenschaft eG Südharz
- Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ eG, Roßleben-Wiehe

zum 75-jährigen Gründungsjubiläum:

- Städtische Wohnungsbau-gesellschaft mbH Nordhausen

zum 35-jährigen Gründungsjubiläum

- Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
- TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
- Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH
- Wohnungsbau-GmbH Probstzella
- Wohnungsgenossenschaft eG Treffurt
- Tabarzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Wohnungsgesellschaft Hildburghausen mbH
- TEAG Thüringer Energie AG Immobilien/Service



Vor Ort werden die wichtigsten Entscheidungen getroffen

Der Vorstand besucht die kleinsten Wohnungsunternehmen des vtw

Der vtw ist sehr heterogen und bildet die wohnungswirtschaftliche Landschaft in Thüringen so ab, wie sie ist. Viele kleine Wohnungsunternehmen prägen uns, ebenso wie die mittleren und großen. Die Themen und Aufgaben differenzieren nicht nach der Größe des Unternehmens und dem Standort.

Stränge sanieren, Energieeffizienz verbessern, Barrierereduzierung erreichen, Wohnumfeld gestalten, Handwerker koordinieren, Wohnungsübergaben durchführen, Mitgliederversammlungen vorbereiten, Aufsichtsratssitzungen abhalten, Betriebskosten abrechnen, Mieten anpassen und einziehen, schwierige und schöne Mietergespräche führen, Ansprechpartner für Sorgen und Nöte sein, ...

All das und viel mehr braucht es da, wie dort. Aber: je kleiner das Wohnungsunternehmen, desto weniger Mitarbeitende stehen zur Verfügung. Wir haben ehrenamtliche Vorstände, die diese Aufgaben mit einem Mitarbeitenden auf Minijobbasis erledigen. Da braucht es Multitalente mit viel Enthusiasmus und Engagement.

Solche Menschen haben wir im Winterhalbjahr 2025/26 oft und gerne getroffen. Rund zwanzig Wohnungsunternehmen mit weniger als 250 WE haben wir im vtw-Vorstandsteam besucht. Sehr oft wird in enger Abstimmung zwischen Aufsichtsrat und Vorstand oder Geschäftsführung abgesprochen, was als nächstes ansteht und wer sich kümmert. Die Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens ist manchmal auch das ehemalige Kinderzimmer in der Genossenschaftswohnung der Vorständin – seit vielen Jahren. Respekt und Anerkennung für das, was da vielerorts geleistet wird.

Es lohnt sich, solche Gespräche zu führen. Immer wieder konnten wir spontan Informationen oder Tipps geben, wie mit größeren oder kleineren Fragen umgegangen werden kann. Die Themen, die bewegen, wurden klar und oft vergleichbar transportiert – das sind wichtige Impulse für die Verbandsarbeit.

Die Themen, die am häufigsten zu Sprache kamen, waren: Hohe Kosten der Leerwohnungssanierung, Organbesetzung, Mietanpassungen und Investitionen in die Klimaneutralität. Wir sind froh, sehr viele stabile und zukunftsorientierte Vorstände, Geschäftsführer und Aufsichtsräte getroffen zu haben. Die wichtigste Aussage bleibt, dass wir als lokale Unternehmen spürbar in der Stadt und bei den Mietern sind und bleiben wollen. Die dazu nötige Stabilität setzt strategische und wirtschaftliche Unternehmensplanung voraus. Kooperationen und Strukturveränderungen werden das in Zukunft stärker unterstützen (müssen), als bisher.

Frank Emrich



Neue Köpfe in der Wohnungswirtschaft

Falk Fleischer – Geschäftsführer der Wohnbaugesellschaft Kahla

Falk Fleischer hat die Geschäftsführung der kommunalen Wohnbaugesellschaft Kahla übernommen. Der studierte Betriebswirt verfügt über langjährige Erfahrung in der kommunalen Wohnungswirtschaft. Nach über sieben Jahren bei jenawohnen wechselte er im Herbst 2017 zur Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Saale-Orla mbH (GWG) nach Pößneck, wo er zuletzt als Prokurist tätig war und die Entwicklung des Unternehmens mitgestaltete. In Kahla verantwortet Fleischer seit Dezember 2025 nun den größten Vermieter der Stadt mit rund 1.150 Wohnungen. Für ihn steht dabei im Mittelpunkt, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zugleich die Stadtentwicklung aktiv zu begleiten.



Foto: Tina Peißker und die Wohnbaugesellschaft Kahla mbH

Stefan Wagner – Geschäftsführer der GWG Saale-Orla

Stefan Wagner ist Geschäftsführer der GWG Saale-Orla. Nach einer Ausbildung zum Bauschlosser holte er sein Abitur auf dem zweiten Bildungsweg nach und studierte anschließend Maschinenbau an der TU Dresden. Ergänzend absolvierte er ein berufsbegleitendes MBA-Studium. Berufliche Stationen führten ihn unter anderem zu ThyssenKrupp mit internationalen Einsätzen sowie später zu Bertelsmann, wo er zuletzt Einkauf und Logistik einer Großdruckerei leitete. Parallel sammelte er über viele Jahre Erfahrung in der Verwaltung familieneigener Immobilien. Mit der Übernahme der Geschäftsführung der GWG Saale-Orla in Pößneck bringt Wagner diese Erfahrungen nun in die Entwicklung des regionalen Wohnungsbestands ein.



Neues Mitglied im vtw: gekartel AG

Ansprechpartnerin:

Annett Schubert
Projektleitung / Consulting
Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Annett.schubert@gekartel.de

Tel: 0351 8732140

Mobil: +49 173 4531130

<https://gekartel.de/digitale-haustafel>



Die gekartel AG aus Dresden begleitet mit 25 Jahren Expertise in der Telekommunikation und Medientechnik Digitalprojekte, unter anderem in der Wohnungswirtschaft. Mit unserer innovativen Lösung „Digitale Haustafel®“ für den Hauseingang lässt sich die Mieterkommunikation komplett digitalisieren. Die Mieter werden "im Vorbeigehen" mit tagaktuellen Mieterinformationen, Ankündigungen zu Terminen, Störungsmeldungen und ÖPNV-Daten in Echtzeit er-

reicht. Externe Dienstleister wie etwa für die Hausreinigung oder Verkehrssicherung können vor Ort ihre geleisteten Zeiten digital erfassen und an die Hausverwaltung übermitteln.

Zudem stehen Schnittstellen zu Mieterportalen/Mieterapps von Aareon Professional, Casavi, spiri.Bo und IVMPRO zur Verfügung. Infos werden in einem System gepflegt und automatisiert über mehrere Kanäle ausgespielt, die Doppeleingabe entfällt.

Balkon-Photovoltaik im Bestand

Praxisbeispiel für Klimaschutz, Mieterentlastung und strategische Steuerung in der Wohnungswirtschaft

Die Integration erneuerbarer Energien in den Wohnungsbestand gehört zu den zentralen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Neben steigenden Energiepreisen und regulatorischen Anforderungen rücken dabei zunehmend Lösungen in den Fokus, die ökologische Wirkung, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Steuerbarkeit miteinander verbinden. Ein aktuelles Praxisbeispiel hierfür liefert jenawohnen im Rahmen einer laufenden Komplexsanierung am Salvador-Allende-Platz in Jena.

Zur Einordnung der Größenordnung lässt sich der Jahresertrag auch alltagsnah darstellen: Pro Wohnung reicht der erzeugte Solarstrom rechnerisch aus, um mehrere hundert Stunden zu bügeln, über fünfhundert Waschmaschinenläufe zu betreiben oder ein Smartphone mehrere zehntausend Mal vollständig aufzuladen. Damit wird deutlich, dass Balkon-Photovoltaik nicht nur symbolischen Charakter hat, sondern einen relevanten Beitrag zur Stromversorgung im Haushalt leisten kann.

Die Gebäude am Salvador-Allende-Platz 9/11 sowie 13/15 wurden mit Fördermitteln des Freistaates Thüringen umfassend saniert und in belegungsgebundenen Wohnraum überführt. Im Zuge der Sanierung wurden insgesamt 150 Wohnungen mit Balkon-Photovoltaik ausgestattet. Jede Wohnung erhielt zwei Solarmodule, die ausschließlich Strom für den jeweiligen Haushalt erzeugen und direkt in die Wohnungsunterverteilung einspeisen. Der erzeugte Strom wird ausschließlich wohnungsbezogen in die jeweilige Wohnungsunterverteilung eingespeist; eine Nutzung für Allgemeinstrom oder andere Wohnungen ist nicht vorgesehen. Mit insgesamt 300 installierten Modulen und einer Gesamtleistung von bis zu 120 Kilowatt peak (kWp) zählt das Vorhaben zu den größten Balkon-Photovoltaik-Projekten dieser Art in Thüringen.

Direkter Nutzen für die Haushalte

Eine einzelne Balkon-Photovoltaik-Anlage erzeugt jährlich rund 500–600 Kilowattstunden Strom. Abhängig vom individuellen Verbrauch kann dies Einsparungen von bis zu rund 200 Euro pro Jahr ermöglichen. Für den selbst erzeugten und verbrauchten Strom fallen keine zusätzlichen Kosten an. Gerade im Kontext belegungsgebundener Wohnraumförderung entfalten diese Einsparungen eine besondere Wirkung, da sie die laufenden Energiekosten der Mieter zusätzlich senken und die Klimafreundlichkeit der Sanierung unmittelbar im Alltag erfahrbar machen.

Klare Verantwortlichkeiten und einfache Umsetzung

Das gewählte Modell ist bewusst keine Mieterstromlösung im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, sondern eine wohnungsindividuelle Eigenversorgung. Dadurch entfallen komplexe Abrechnungs-, Mess- und steuerrechtliche Anforderungen, wie sie bei gemeinschaftlichen Versorgungsmodellen regelmäßig auftreten.

„Die technische Installation, der Betrieb und die Wartung der Anlagen verbleiben vollständig beim Vermieter. Für die Mieter entstehen keine zusätzlichen Pflichten im laufenden Betrieb oder in der Instandhaltung. Die gesetzlich vorgeschriebene Registrierung der Solarmodule im Marktstammdatenregister (MaStR) erfolgt durch die Mieter selbst als Betreiber der Anlage. Eine gesonderte Anmeldung beim Netzbetreiber (Stadtwerke Jena Netze) ist nach aktueller Rechtslage in der Regel nicht mehr notwendig, da diese Daten automatisch übermittelt werden.“

Gestalterische Steuerung und Konfliktprävention

Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt in der zentralen und einheitlichen Umsetzung durch den Vermieter. Die Balkon-Photovoltaik ist gestalterisch in das Sanierungskonzept der Fassade sowie in das zugrunde liegende Farbkonzept eingebunden und sorgt damit für ein homogenes Erscheinungsbild der Gebäude. Gleichzeitig wird ein ungeordneter Wildwuchs individueller



Kennzahlen
kompakt**150** Wohnungen
mit Balkon-Photovoltaik**120** kW installierte
Gesamtleistungbis zu **200** €
mögliche Strom-
kosteneinsparung
pro Wohnung und Jahr**500–600** kWh
Stromertrag
pro Wohnung und Jahr**300** Solarmodule
(2 Module je Wohnung)

Einzelinstallationen vermieden, der häufig zu gestalterischen, technischen und rechtlichen Konflikten führt.

Diese Form der Steuerung reduziert Genehmigungsaufwand, vermeidet Nutzungskonflikte und trägt zur langfristigen Werterhaltung des Bestandes bei. Für Wohnungsunternehmen entsteht damit ein zusätzlicher Governance-Vorteil, der Klimaschutzmaßnahmen planbar und konfliktarm macht.

Übertragbarkeit unter brandschutzrechtlichen Rahmenbedingungen

Gleichzeitig zeigt das Projekt, dass die Umsetzung von Balkon-Photovoltaik im Bestand nicht uneingeschränkt auf alle Gebäudetypen übertragbar ist. Insbesondere bei Hochhäusern sind brandschutztechnische Anforderungen frühzeitig und umfassend zu berücksichtigen. Die hier realisierte Lösung ist daher vor allem im Kontext einer Komplexsanierung mit neuen Balkonbrüstungen möglich, bei der konstruktive, brandschutzrechtliche und gestalterische Aspekte integrativ geplant werden können.

Für den weiteren Bestand von jenawohnen – insbesondere bei Bestandsgebäuden ohne umfassende bauliche Eingriffe – ist eine solche Lösung nur eingeschränkt realisierbar und jeweils im Einzelfall zu prüfen. Das Projekt verdeutlicht damit zugleich die

Bedeutung einer frühzeitigen Abstimmung zwischen Architektur, Brandschutz, Technik und Förderlogik.

Übertragbarkeit und wohnungswirtschaftliche Relevanz

Ungeachtet dieser Einschränkungen zeigt das Projekt exemplarisch, wie sich dezentrale Energielösungen unter geeigneten baulichen Rahmenbedingungen systematisch und skalierbar umsetzen lassen. Die klare Zuordnung der Anlagen zu einzelnen Wohnungen schafft Transparenz, erhöht die Akzeptanz bei den Mietern und erleichtert die Übertragbarkeit auf vergleichbare Gebäudestrukturen.

Begleitet wird das Vorhaben wissenschaftlich im Rahmen des Projekts JenErgieReal. Ziel ist es, belastbare Erkenntnisse zu Erträgen, Nutzungsverhalten und Einsparpotenzialen zu gewinnen und diese für weitere Projekte der Wohnungswirtschaft nutzbar zu machen. Damit leistet das Projekt auch einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion um Balkon-Photovoltaik im Mietwohnungsbestand.

Gunnar Poschmann, jenawohnen GmbH

Das Projekt mit seiner gesamtheitlichen Energielösung können Sie zur Tagung „Smart Wohnen“ am 18. November besichtigen!

Mehr Informationen dazu auf S. 27

„Wir leben Apolda“ – Gemeinsam sichtbar, gemeinsam stark

Online-Plattform zur Information der Region

Apolda zeigt seit diesem Jahr deutlicher denn je, was eine Stadt leisten kann, wenn starke Partner ihre Kräfte bündeln. Mit der neuen Kommunikationsplattform „Wir leben Apolda“ entstand ein gemeinsames Schaufenster für all das, was die Stadt lebenswert und zukunftsfähig macht.

Die Wohnungsgesellschaft Apolda (WGA) ist dabei eine treibende Kraft – gemeinsam mit weiteren städtischen Akteuren wie der Apoldaer Beteiligungsgesellschaft, die den Sportpark mit Stadion, Dreifeldhalle, Freibad, Schwimmhalle und dem neuen Bewegungszentrum betreibt. Ergänzt wird das Netzwerk u.a. durch das Hotel am Schloss, die technischen Dienstleister HKS und ELGO sowie das städtische Bestattungsinstitut. Neben touristischen Inhalten und Veranstaltungstipps, die in enger Kooperation mit der Tourist-Information entstehen, wird auch die Arbeit des Stadtrates und der Verwaltung begleitet.

Für die WGA ist die Plattform ein wichtiger Baustein moderner Imagepflege. Wohnungsunternehmen stehen heute vor der Aufgabe, mehr zu sein als reine Vermieter. Sie prägen das öffentliche Bild ihrer Stadt, investieren in soziale Stabilität und gestalten Lebensräume. „Wir leben Apolda“ bietet dafür eine professionelle Bühne: Ereignisse aus der Stadt, kulturelle Höhepunkte, Veranstaltungen, Quartiersentwicklungen und Einblicke in das gemeinschaftliche Leben werden hier sichtbar – konzentriert, niederschwellig und dort, wo die Menschen unterwegs sind.

Bewusste Übernahme des lokalen Informationsraums

Die Plattform entstand auch vor dem Hintergrund eines wachsenden Informationsvakuum. Lokale Berichterstattung in klassischen Medien nimmt seit Jahren ab, nicht nur in Apolda. Zwischen sinkender Zeitungsabdeckung, reduzierten Lokalredaktionen und steigender digitaler Informationsnutzung wird lokale Sichtbarkeit zunehmend zur kommunalen Gemeinschaftsaufgabe. „Wir leben Apolda“ versteht sich deshalb als moderne Weiterentwicklung des lokalen Informationsraums – als Angebot, das relevante, positive und lebensnahe Inhalte bündelt, statt auf die strukturellen Schwächen traditioneller Medien zu warten. Die Partner übernehmen damit Verantwortung für ein kommunikatives Grundbedürfnis der Bürgerschaft: informiert zu sein über das eigene Lebensumfeld.

Umgang mit öffentlicher Kritik

Mit dem Start der Plattform gab es auch kritische Stimmen. Einzelne Medien warfen „Wir leben Apolda“ politische Nähe oder Parteilichkeit vor. Aus Sicht der WGA ist diese Kritik ernst zu nehmen, aber in der Sache klar einzuordnen. Die Plattform ist kein politisches Projekt, sondern ein kreatives Bündnis kommunaler Institutionen, die sich der transparenten, positiven und konstruktiven Kommunikation über ihre Stadt verpflichtet fühlen. Dabei sind verschiedene Aufgabenbereiche, Interessen und Zielgruppen zu berücksichtigen. Genau diese Vielfalt sorgt für ein ausgewogenes Gesamtbild. Die Inhalte konzentrieren sich auf Stadtleben, Kultur, Sport, Service, Ehrenamt, Quartiere, Projekte und Events. Politische Meinungsbildung gehört ausdrücklich nicht zum Selbstverständnis der Plattform. Für die WGA steht im Mittelpunkt, Verantwortung für ein modernes, klares und glaubwürdiges Stadtbild zu übernehmen – ohne parteipolitische Agenda, dafür mit kommunaler Haltung.

**Wir leben
Apolda!**

#wirlebenapolda



Wir leben Apolda!

Unsere gemeinsame News-
Plattform für Euch.

#wirlebenapolda

Mehrwert für Stadt und Wohnungswirtschaft

„Wir leben Apolda“ zeigt, wie Kooperation funktionieren kann:

- Die WGA und ihre Partner im städtischen Unternehmensverbund liefern Einblicke in Quartiere, Nachbarschaften, soziale Arbeit und nachhaltige Stadtentwicklung
- Stadtverwaltung und Legislative werden bei Ihren Themen und Zukunftsprojekten transparent begleitet
- Die Tourist-Info zeigt Lebensqualität, Gastfreundschaft und regionale Identität

So entsteht ein ganzheitliches Bild einer Stadt in Bewegung. Für die WGA bedeutet die Teilnahme vor allem Sichtbarkeit mit Transparenz, die Vertrauen schafft und Verantwortung zeigt. „Wir leben Apolda“ ist weit mehr als ein Kommunikationskanal. Es ist ein gemeinsamer Schritt hin zu einem zeitgemäßen, offenen und positiv erleb-
baren Stadtbild. Die WGA ist stolz, diesen Weg mit ihren Partnern zu gehen – für eine Stadt, die zeigt, was sie kann.

Professionalisierung durch externes Knowhow

Mit der Umsetzung und Betreuung der Plattform „Wir leben Apolda“ wurde die Weimarer Agentur EYESPALAST beauftragt.

Das Unternehmen wurde vor 23 Jahren von Matthias Eckert in Apolda gegründet und verfügt über ein gewachsenes Netzwerk in der Region, tiefes Verständnis für lokale Strukturen sowie ein feines Gespür für die „Apoldaer Seele“. Seit vielen Jahren betreut die Agentur unter anderem das Kunsthaus Apolda und produziert Content für die Kanäle des Weimarer Land Tourismus.

Für „Wir leben Apolda“ bündelt EYESPALAST Inhalte aus den städtischen Unternehmen und lokalen Akteuren, bereitet eingereichtes Material professionell für Social Media auf und setzt zusätzlich eigene Themen. Die Agentur entwickelt Storylines, produziert Videos und Bildwelten und verantwortet das gesamte Community-Management. Ein gemeinsam geführter Redaktionsplan stellt sicher, dass langfristige wie kurzfristige Inhalte strategisch geplant und aufeinander abgestimmt sind.

Die Hauptkanäle Facebook und Instagram erreichten bereits in den ersten sechs Monaten über 2.700 Follower und mehr als zwei Millionen Aufrufe. Die Plattform wächst stetig weiter und soll künftig auch auf WhatsApp und YouTube noch stärker präsent sein.

Sören Rost, WGA Apolda



[www.instagram.com/
wirlebenapolda](https://www.instagram.com/wirlebenapolda)



[www.facebook.com/
wirlebenapolda](https://www.facebook.com/wirlebenapolda)

Neubau Apartmenthaus – Heilbad Heiligenstadt

Bedarf, Anlass und Ausgangssituation

Der kontinuierliche Ausbau des Kaufland-Fleischwerks in Heiligenstadt führte zu einer verstärkten Nachfrage nach modernem und zeitgemäßem Wohnraum für die Belegschaft. Über 1.000 Beschäftigte arbeiten inzwischen am Standort, viele sind erst seit wenigen Jahren in der Region. Für die Kreisstadt mit rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bedeutete dieser Zuzug eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt – und zugleich die Chance, innovative Wohnkonzepte umzusetzen. Die KOWO als größtes Wohnungsunternehmen der Stadt nahm frühzeitig Kontakt zu Kaufland auf, um eine gemeinsame Lösung zu entwickeln, die sowohl dem Wohnraumbedarf als auch den qualitativen Anforderungen des Unternehmens entspricht.

Planung, Kooperation und Projektentwicklung

Die Zusammenarbeit zwischen Kaufland, der KOWO und den planenden Architekten von HHE Ingenieure erwies sich schnell als tragfähige Grundlage. Ziel war ein Wohnhaus, das funktional, robust, nachhaltig und zugleich flexibel in der späteren Nutzung

sein sollte. Das ausgewählte Grundstück liegt in direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie in fußläufiger Entfernung zum Kaufland Fleischwerk – ein entscheidender Vorteil für Schichtarbeitende. Im Juni 2023 wurde der Architektenvertrag geschlossen, bereits im September folgte der Bauantrag. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2024 erteilt. Durch die parallele Ausschreibung der Gewerke konnte der Baubeginn damit schon im Frühjahr 2024 erfolgen. Das Richtfest fand am 6. September 2024 statt, die Übergabe an den Mieter im Juni 2025. Seit August 2025 wird das Gebäude vollständig genutzt.

Architektur, Grundrisse und Nutzungskonzept

Das Apartmenthaus hat 35 Apartments und Wohnraum für insgesamt 63 Personen. Es finden sich mehrere Wohnformen zur Auswahl: Einzel- und Doppelapartments, jeweils ausgestattet mit eigener Küche und Bad, sowie drei größere Einheiten, ebenfalls mit Küche, Bad und mit separatem Wohn- und Schlafraum. Auf jeder Etage befinden sich ein Technikraum sowie je ein separater Raum mit Waschmaschinen und Trocknern. Die barrierefreie Erreichbarkeit über einen Aufzug war ein zentrales Anliegen. Besonders hervorzuheben ist die flexible Gebäudestruktur: Apartments können zusammengelegt werden, perspektivisch ist sogar eine Nutzung als Pflegeeinrichtung möglich. Damit wurde ein Objekt geschaffen, das über den anfänglichen Zweck hinaus vielfältige Optionen für die Zukunft bietet.

Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtfinanzierung begann mit einem Ansatz von 3,68 Millionen Euro. Während der Ausschreibung ergab sich ein gemischtes Bild: günstigere Ergebnisse im Rohbau, höhere Kosten bei HLS und Elektro. Insgesamt konnte das Projekt jedoch rund 3,5 % günstiger abgeschlossen werden. Die Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 lagen bei etwa 2.625 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Finanzierung



erfolgte über das KfW-Programm ‚Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude‘ (KfW 297/298) über die örtliche Sparkasse incl. eines Hausbankdahrlehens. Ein langfristiger Mietvertrag mit Kaufland sowie ein gesicherter durchschnittlicher Zinssatz von 1,59 % sorgen für wirtschaftliche Stabilität und einen positiven Cashflow. Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt bei rund 14,00 Euro pro Quadratmeter – ein marktgerechter Wert für einen effizienten Neubau inklusive kostenfreier PKW-Stellplätze.

Energieeffizienz, Betrieb und Nebenkosten

Das Gebäude wurde im Effizienzhausstandard 40 errichtet. Es ist an das Fernwärmenetz angeschlossen, welches aktuell schon mit 65 % Biogas betrieben wird. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine leistungsfähige 40 kWp Photovoltaikanlage incl. Speicher. Für deren Betrieb besteht ein Betriebsführungsvertrag mit den örtlichen Stadtwerken, die mit dem Mieter gleichzeitig einen günstigen Stromtarif vereinbart haben. Dadurch können Einsparungen von rund 30 % gegenüber normalen Stromtarifen erreicht werden. In Kombination mit dem niedrigen Wärmebedarf des energieeffizienten Gebäudes ergibt sich eine spürbare Entlastung bei den Nebenkosten – ein zentraler Vorteil für die Bewohnerinnen und Bewohner. Nicht zu vergessen: von den 35 PKW-Stellplätzen sind vier für eine E-Ladesäule vorgerüstet.

Projektablauf, Meilensteine und Erfolgsfaktoren

Die Übergabe des Gebäudes wurde Anfang Juli 2025 mit einem Fest begangen, zu dem Handwerksfirmen, Planer, neue Mieter sowie Vertreter der Stadt eingeladen waren. Einigkeit bestand darin, dass der Projekterfolg zu einem großen Teil auf der engen Verzahnung aller Beteiligten beruhte: kurze Wege, schnelle Entscheidungen und ein hohes Maß an Vertrauen. Ausschreibungen liefen bereits während des Bauantrags, weil seitens des Bauamts keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten waren. Auch das erforderliche Emissionsschutzgutachten führte zu keiner Verzögerung, da Gegenmaßnahmen parallel abgestimmt wurden. Kaufland und KOWO schlossen den Mietvertrag mit einem avisierten Mietbeginn bereits während der Ausschreibungsphase – ein deutliches Zeichen des gegenseitigen Vertrauens.



Fotos: Katrin Hitziggrad



Fazit: Gemeinsam schneller, besser und wirtschaftlich bauen

Das Apartmenthaus in Heiligenstadt zeigt, wie wirtschaftlich tragfähiger, ökologisch verantwortlicher und zugleich sozial sinnvoller Neubau gelingen kann, wenn alle Beteiligten konsequent auf dasselbe Ziel hinarbeiten. Der Projekterfolg bestätigt: Mit guter Kooperation, klaren Abläufen und pragmatischen Entscheidungen kann Wohnraum entstehen, der heutigen Anforderungen entspricht und zukünftige Entwicklungen mitdenkt.

Dr. Thomas Simon, KOWO Obereichsfeld

Vermietung ist Teamsache

Partizipatives Vermietungskonzept der WohnRing AG in Neustadt (Orla)

Wie können Wohnungsunternehmen dem Leerstand nachhaltig begegnen? Welche Rolle spielen dabei die eigenen Mitarbeitenden? Und wie lassen sich strategische Ziele mit der täglichen Praxis im Bestand verbinden?

Mit diesen Fragen hat sich die WohnRing AG Neustadt (Orla) intensiv auseinandergesetzt. Gemeinsam mit dem koproductiven Stadtentwicklungsbüro „Die Zukunftsoptimisten“ wurde im vergangenen Jahr ein neues Vermietungskonzept entwickelt – bewusst unter Einbeziehung der eigenen Belegschaft.

Partizipation aus dem Unternehmen heraus

Im Mittelpunkt stand ein Ansatz, der nicht bei theoretischen Zielbildern verharret, sondern die Erfahrungen der Mitarbeitenden systematisch nutzbar macht. Während partizipative Prozesse häufig auf die Einbindung von Mieterinnen und Mietern abzielen, lag der Fokus hier gezielt auf internen Erfahrungen, Praxiswissen und den ganzheitlichen Perspektiven. Mitarbeitende aus allen Bereichen der WohnRing AG Neustadt (Orla), einschließlich der eigenen Handwerker, wurden aktiv in den Entwicklungsprozess eingebunden.

Missionsworkshops als Arbeitsformat

In mehreren sogenannten Visionsworkshops wurde gemeinsam erarbeitet, wofür die WohnRing AG Neustadt (Orla) künftig stehen möchte, welche Ziele im Vermietungsprozess verfolgt werden und welche konkreten Maßnahmen, z.B. für die Senkung des Leerstandes, notwendig sind. In die Ergebnisse flossen sowohl strategische Überlegungen als auch die operative Realität des Arbeitsalltags ein. Leitlinien, Handlungsfelder und Meilensteine wurden gemeinsam, praxisnah und anschlussfähig an die tägliche Arbeit definiert.

Praxisorientierte Begleitung

Begleitet wurde der Prozess durch die wohnungswirtschaftliche Erfahrung des Büros „Die Zukunftsoptimisten“ rund um Katrin Hitziggrad, die selbst 15 Jahre in der Wohnungswirtschaft tätig war. Die Expertise des Teams reicht von Bestands- und Quartiersentwicklung über Leerstandsaktivierung bis hin zur langfristigen Mieterbindung und der Ansprache neuer Zielgruppen. Ziel war es, kein theoretisches Papier, sondern ein umsetzbares Werkzeug für die Vermietungspraxis zu schaffen.

Wirkung und Weiterentwicklung

Ein zentraler Fokus des neuen Vermietungskonzepts liegt zunächst auf der Stabilisierung und in der Folge auf der Reduzierung des Leerstands. Erste Erfolge sind bereits sichtbar. Darauf aufbauend ist das Konzept so angelegt, dass es kontinuierlich weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden kann. Ergänzt wird es durch Maßnahmen zur Neukundengewinnung, zur Stärkung der Bestandsbindung sowie zur künftigen Arbeit mit Leerständen, insbesondere im Innenstadtbereich.

Im Gesamtprozess der Erstellung des Vermietungskonzeptes wurde deutlich, dass die Mitarbeitenden der WohnRing AG Neustadt (Orla) unabhängig voneinander sehr ähnliche Ideen und bereichsübergreifende Ansätze eingebracht haben – ein echter Aha-Effekt. Die Mitarbeitenden sehen es als Gemeinschaftsaufgabe, die nicht von ein-





zelnen Fachbereichen abgegrenzt werden kann, und diese Haltung konnte durch den gemeinsamen Workshop gestärkt werden.

Bei der Umsetzung erster Maßnahmen zeigte sich, dass die Social-Media-Kampagnen deutlich mehr Anfragen generieren. Allerdings erfüllen diese bislang häufig noch nicht die gewünschten qualitativen Anforderungen. Als zentrales Learning nahm die WohnRing AG Neustadt (Orla) mit, dass Prozesse nicht von selbst laufen, sondern kontinuierliche Aufmerksamkeit und aktives Nachsteuern erfordern. Zudem bestehen weiterhin Kapazitätsengpässe bei der Wohnungsherrichtung sowie finanzielle Einschränkungen hinsichtlich der damit verbundenen Kosten. Konsequenterweise haben die Mitarbeitenden ihre Prioritäten neu ausgerichtet: Der Fokus liegt nun klar auf der Neuvermietung, während bislang vor allem Umzugsmieter aus den Abrissobjekten im Vordergrund standen.



Fazit

Der Prozess zeigt deutlich: Vermietung ist mehr als ein Verwaltungsakt. Sie ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die besonders wirksam wird, wenn Wissen, Erfahrung und Perspektiven der eigenen Mitarbeitenden gezielt einbezogen werden. Gleichzeitig verdeutlicht das Projekt den Mehrwert externer Begleitung, wenn wohnungswirtschaftliche Kompetenz mit koproduktiven Methoden der Stadt- und Quartiersentwicklung verbunden wird.

*Katrin Hitziggrad, Die Zukunftsoptimisten,
Michael Gräf, WohnRing AG Neustadt (Orla)*

Laden, wo Leben stattfindet – Elektromobilität im Wohnquartier

Sie sind interessiert an Ladeinfrastruktur für ein Wohnquartier?

Kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gerne.

TEAG Mobil GmbH
Schwerborner Str. 30
99087 Erfurt

www.teag-mobil.de

ladeinfrastruktur@teag-mobil.de

Tel.: 0361 652 6900

Elektromobilität ist längst Teil unseres Alltags. Immer mehr Menschen entscheiden sich für ein Elektrofahrzeug und möchten dieses bequem dort laden, wo sie wohnen. Für die Wohnungswirtschaft entsteht daraus eine wichtige Aufgabe, gleichzeitig aber auch eine große Chance. Eine gut ausgebaut Ladeinfrastruktur steigert die Attraktivität von Wohnquartieren und macht sie fit für die Mobilität von morgen.

Als TEAG Mobil unterstützen wir Wohnungsunternehmen dabei, genau diese Zukunft aktiv zu gestalten. Unser Ziel ist es, Elektromobilität einfach, zuverlässig und wirtschaftlich in Wohnquartiere zu integrieren. Denn wir sind überzeugt: Laden sollte genau dort stattfinden, wo Menschen leben.

Für Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet Ladeinfrastruktur im Quartier vor allem Komfort. Kurze Wege zum Ladepunkt, weniger Lärm und geringere Emissionen sorgen für eine spürbar höhere Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren auch Wohnungsunternehmen. Moderne Ladepunkte machen Immobilien attraktiver, stärken die Bindung bestehender Mieterinnen und Mieter und sprechen neue Zielgruppen an.

„Damit der Ausbau der Ladeinfrastruktur für unsere Partner möglichst unkompliziert ist, bieten wir einen umfassenden Full-Service-Ansatz. Von der ersten Standortanalyse über Planung und Genehmigungen bis hin zu Bau, Installation und Inbetriebnahme begleiten wir alle Schritte des Projekts. Auch der anschließende Betrieb, die Wartung, das Monitoring sowie die Abrechnung und Nutzerverwaltung liegen bei uns in einer Hand.“

Für Wohnungsunternehmen bedeutet das: kein zusätzlicher organisatorischer Aufwand und keine eigenen Investitionen. Wir stellen eine zuverlässige, wirtschaftliche und skalierbare Ladeinfrastruktur bereit, die sich flexibel an zukünftige Anforderungen anpassen lässt.“ erläutert Anja Siegel, Projektmanagerin der TEAG Mobil.

Mögliche Lösungen umfassen sowohl AC-Ladepunkte für das alltägliche Laden im Wohnquartier als auch leistungsstarke DC-Schnellladestationen, beispielsweise an zentralen Standorten oder bei Nahversorgern. Ergänzt durch gut beleuchtete Stellplätze und moderne Technik, entsteht ein komfortables Ladeangebot für Bewohner und Besucher. Betrieben mit 100 Prozent Ökostrom, leisten diese Lösungen einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Als Teil des wachsenden Ladenetzes sorgen wir dafür, dass Wohnquartiere langfristig zukunftssicher aufgestellt sind. Gemeinsam mit unseren Partnern aus der Wohnungswirtschaft treiben wir die Mobilitätswende in Thüringen aktiv voran.

Dass dieser Ansatz funktioniert, zeigen Referenzprojekte, wie bei der WBG Bad Blankenburg.

TEAG Mobil GmbH



Foto: @TEAG Mobil

Innovatives Fernwärmenetz für Gera-Langenberg

Neues iKWK-System versorgt rund 800 Wohnungen klimafreundlich mit Wärme



Nach rund fünf Jahren Planungs- und Bauzeit hat die TWS Thüringer Wärme Service GmbH, eine Tochter der TEAG Thüringer Energie AG, im Geraer Ortsteil Langenberg eine neue Anlage zur nachhaltigen Wärmeversorgung in Betrieb genommen. Die Kombination aus Blockheizkraftwerk, Großwärmepumpen und strombasierter Wärmeerzeugung versorgt aktuell rund 800 Wohnungen mit Fernwärme und Warmwasser. Perspektivisch ist eine Erweiterung auf bis zu 1.200 Wohnungen vorgesehen.

Kern des Projekts ist ein innovatives Kraft-Wärme-Kopplungssystem (iKWK), das unterschiedliche Technologien effizient miteinander verbindet. Das Blockheizkraftwerk erzeugt gleichzeitig Strom und Wärme, während vier Großwärmepumpen Umweltwärme aus der Umgebungsluft nutzbar machen. Ergänzt wird das System durch zwei Erdgaskessel zur Abdeckung von Spitzenlasten sowie durch eine Power-to-Heat-Anlage, die Strom in Wärme umwandelt und zusätzliche Flexibilität in das Energiesystem bringt.

Insgesamt produziert die Anlage jährlich rund 6,5 Gigawattstunden Wärme sowie zusätzlichen Strom für die Region. Für die Beteiligten ist das Projekt ein wichtiger Schritt der regionalen Wärmewende. „Mit diesem hochmodernen iKWK-Heizkraftwerk setzen

wir einen Meilenstein für eine nachhaltige Energieversorgung in Gera-Langenberg“, erklärte TWS-Geschäftsführer Rico Bolduan zur Inbetriebnahme.

Durch das neue System werden jährlich rund 500 Tonnen CO₂ eingespart. Etwa 40 Prozent der Wärme stammen aus erneuerbaren Quellen, womit das Projekt einen wichtigen Baustein der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Gera darstellt.

Ein zentraler Partner ist die Wohnungsgenossenschaft „Neuer Weg“ eG, die bereits im ersten Bauabschnitt mehr als 400 Wohnungen angeschlossen hat. Weitere Gebäude sollen bis 2030 folgen. Technische Vorständin Jana Höfer betonte die Bedeutung für den Stadtteil: Gera-Langenberg erhält eine moderne, effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Langfristig ist eine Erweiterung des Netzes sowie die Einbindung zusätzlicher Wärmequellen geplant. Perspektivisch könnte auch Abwärme aus der örtlichen Kläranlage integriert werden.

Das Projekt zeigt beispielhaft, wie durch die Zusammenarbeit von Energieversorgern, Wohnungswirtschaft und Kommune innovative Lösungen für eine klimafreundliche Wärmeversorgung entstehen können.

Rebecca Brady mit Hilfe von ChatGPT auf Basis von Webseite und Pressemitteilung

Technisches Konzept:

Innovatives Kraft-Wärme-Kopplungssystem (iKWK) mit:
 Blockheizkraftwerk
 (1,55 MW elektrisch /
 1,60 MW thermisch)
 4 Großwärmepumpen
 2 Gaskessel

Energieproduktion pro Jahr:

Wärme: ca. 6,5 GWh
 Strom: ca. 5,6 GWh

Klimawirkung:

Einsparung von rund
 500 Tonnen CO₂
 pro Jahr

Anteil erneuerbarer Energien:

ca. 40 Prozent der
 Wärmeproduktion

Video von der Eröffnung:



Kommunikationspreis der Wohnungswirtschaft

2026



Jetzt bewerben!

- ✓ Print (Mieterzeitung)
- ✓ Website
- ✓ Social Media

**Bewerbungsschluss:
30. April 2026**

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



www.wohwi.online