

netzwerk

WOHNEN



Ausgabe 2 | 2024

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft
Thüringen

welt
offenes
Thüringen



Wohnungswirtschaft
verleiht Nachwuchspreis – S. 6

Axel Gedaschko besucht Thüringen – S. 18

Warum Markenbildung auch bei
geringem Leerstand wichtig ist – S. 36

netzwerkINFO

Thüringer Wohnungswirtschaft trifft sich in Suhl	4
Wohnungswirtschaft verleiht Nachwuchspreis	6
Mitgliederversammlung der MFA: Erfolgreiches Jahr 2023	8
Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte am 4. März 2024	8
Wohnungswirtschaftlicher Frauentag am 13. März 2024	10
Wir gratulieren	11
WEG-konkret 2024 am 14./15. März 2024	12
Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen 20. März 2024	13
Tagung Kommunale Wärmeplanung 23. April 2024: Wo(h)? Wi(e)? Wohin?	14
Gedaschko Sommertour 2024 am 6. und 7. August	18
WDZ Sommerfest 2024	20
Pressekonferenz der ostdeutschen Verbände: Angespannt sind nicht die Wohnungsmärkte, sondern die Rahmenbedingungen	22
Veranstaltungsankündigungen	24
Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften	26
Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.	34

netzwerkSERVICE

Warum Markenbildung auch bei geringem Leerstand wichtig ist	36
Recht aktuell	38
Neue vtW-Arbeitshilfe veröffentlicht	39
Dienstleistungen rund ums Wohnen – Teil 7: Möblierte Wohnungen	40
Kompetenzen bündeln – Synergien nutzen	43
Cyberkriminalität – ein Dauerbrenner.	44
Klimapfad: Strategische Umsetzung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes	45

netzwerkFORUM

Tag der Architektur	46
Die Mühen haben sich gelohnt	49
Herzlichen Glückwunsch zum Denkmalschutzpreis für Pößnecker Tessenow-Wohnung	50
Für Biene & Co, Mensch und Natur	52
Neue Mitglieder im vtW	54
Neue Mitarbeiter im vtW	55

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

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



TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

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



Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

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



DOMUS Consult

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt

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



DOMUS Steuerberatungs-AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt

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



udw. – Unterstützungskasse e. V.

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

Impressum

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titel: © vtW

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 12.07.2024

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

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerkWOHNEN“ veröffentlichten Eigenbeiträge wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beiträgen getroffenen Aussagen keine Haftung übernommen. Für den Inhalt von Anzeigen bzw. Anzeigartikeln (Texte, Grafiken, Bilder) ist ausschließlich der beauftragende Anzeigennehmer verantwortlich. Die hierin getroffenen Aussagen müssen nicht die Meinung der Redaktion des „netzwerkWOHNEN“ oder seines Herausgebers, des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., wiedergeben.

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

In der letzten Sitzungswoche des Thüringer Landtags wurde es nochmal interessant für die Thüringer Wohnungswirtschaft: Die Novelle der Thüringer Bauordnung wurde vom Parlament angenommen. Darin wurde unter anderem auch der schon lange von uns geforderte Weg zu einer digitalen Baugenehmigung und der Einstieg in die 1-Stempel-Lösung geebnet. Das Landesgesetz zur Umsetzung des Wärmeplanungsgesetzes (ThürWPGAG) wurde ebenfalls verabschiedet. Damit sind die Gemeinden verpflichtet, einen Wärmeplan gemäß den Fristen des WPG zu erstellen. Auch die Erweiterung des § 75 ThürKO wurde noch kurz vor der Sommerpause beschlossen. Im Ergebnis ist eine Nachhaltigkeitsberichterstattung für kleine und mittlere kommunale Unternehmen doch nicht erforderlich, eine mögliche bürokratische Überforderung ab 2025 wurde durch Mitwirkung des vtW abgewehrt.

Danach ist Ruhe eingekehrt. Nicht nur im Landtag, bedingt durch die frühen Sommerferien auch in vielen Unternehmen. Wir hatten Anfang August den GdW-Präsidenten Axel Gedaschko zu Besuch, der sich Projekte von vtW-Mitgliedern in Jena, Erfurt, Mühlhausen und Sollstedt angeschaut hat, wie Sie auf S. 18/19 lesen und sehen können. Auch an einem politischen Gespräch mit Thüringens Bauministerin Susanna Karawanskij und mir hat er sich beteiligt.

Wenn Sie dieses Magazin in den Händen halten, sind die Ferien vorbei und wir alle starten wieder richtig durch. Vor allem in der Politik wird es heiß hergehen – der Wahlkampf wird auf Hochtouren laufen und ich bin schon sehr gespannt, welchen Ausgang die Wahl am 1. September nehmen wird.

Ganz Deutschland wird auf unser Ergebnis schauen. Ich rufe Sie dazu auf, dass wir alle wählen gehen und mitbestimmen, wie es für Thüringen weitergeht.



Sollten Sie noch unschlüssig sein, wo Sie Ihr Kreuz setzen sollen, oder gut informiert in den Dialog mit ihren lokalen Politikerinnen gehen wollen: Wir haben Ihnen Mitte Juli eine Sonderpublikation zur Landtagswahl 2024 gesendet. Darin finden Sie neben unseren Forderungen auch die wohnungswirtschaftlich bedeutsamen Standpunkte aller relevanten Parteien.

Wir erwarten von den Menschen in der Thüringer Politik eine Konzentration auf die Dinge, die auf Landesebene machbar sind und deren konsequente Umsetzung außerhalb der üblichen gedanklichen und tatsächlichen Silos, über Ministerien und Parteien hinweg. Die Kommunale Wärmeplanung, die Entwicklung des ländlichen Raumes, die Stärkung von Quartieren oder gute Stadtentwicklung sind keine Ressort-Projekte, sie erfordern Zusammenarbeit!

Auch aus sehr verschiedenen Positionen kann man mit Kompromissbereitschaft, offener Denkweise und einer Orientierung am Wohl der Thüringer Bürger und Bürgerinnen ein gemeinsames Konzept entwickeln. Das erwarten wir für die nächste Legislaturperiode. Die Unsicherheit der letzten Jahre muss der Zuversicht weichen.

Wir bleiben dran, versprochen!

Herzlichst,

Ihr Frank Emrich



v.l.n.r.: Susanna Karawanskij (DIE LINKE), Georg Maier (SPD), Bernhard Stengele (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Wiebke Binder (Moderatorin), Thomas L. Kemmerich (FDP), Prof. Dr. Mario Voigt (CDU), Stefan Möller (AfD)

Thüringer Wohnungswirtschaft trifft sich in Suhl

Ohne gezielte Maßnahmen wird das Wohnen unbezahlbar werden!

Suhl. Stellvertretend für die 500.000 Thüringer Mieter, die in den 264.000 Wohnungen der im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) organisierten Unternehmen leben, appellierte Verbandsdirektor Frank Emrich anlässlich der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft an die anwesenden Politiker: „Sie müssen endlich die Kosten der Dekarbonisierung offen benennen und Lösungsvorschläge zur Finanzierung auf den Tisch legen!“

Noch sind die Thüringer Mieten mit durchschnittlich 5,47 €/m² (nettokalt) bezahlbar, aber die Investitionen in den Klimaschutz, ohnehin anstehende Sanierungen und Anpassungen an veränderte Bedürfnisse (z.B. Barrierereduzierung, neue Wohnformen) werden zwangsläufig zu höheren Mieten führen. Hinzu kommen die steigenden Nebenkosten durch CO₂-Steuer und Energiepreise. Diese Kombination wird in absehbarer Zeit für viele Thüringer Mieter dramatische Folgen haben. Denn vorhandene Förderprogramme sind weder in ihren Parametern noch im Fördervolumen auf die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens ausgerichtet. In Thüringen fallen jedes Jahr 1.000 Wohnungen aus der Sozialbindung. Allein um diese auszugleichen, bräuchte es bei den aktuellen Baukosten und zu den gesetzli-

chen Auflagen im Wohnungsbau mindestens 150 Millionen Euro Fördermittel im Jahr.

Um das gute Wohnen in ganz Thüringen zu bewahren, hat der vtw politische Forderungen formuliert, die Sie unter [7 www.vtw.de/wahl2024](https://www.vtw.de/wahl2024) finden. Die aktuellen Daten und Fakten der Thüringer Wohnungswirtschaft können hier digital abgerufen werden: [7 vtw.de/publikationen/daten-und-fakten](https://www.vtw.de/publikationen/daten-und-fakten). Die Wohnungswirtschaft hierzulande ist engagiert, gut organisiert und bringt zahlreiche erwähnenswerte Resultate hervor. Dazu gehören unter anderem das regelmäßige CO₂-Monitoring ([7 vtw.de/co2-monitoring](https://www.vtw.de/co2-monitoring)), ein Pilot-Projekt zu Balkon-PV an 5 Standorten, die Rahmenvereinbarung zum Seriellen Bauen, sowie über 60 Projekte, die die soziale Verantwortung nachweisen ([7 vtw.de/soziale-verantwortung](https://www.vtw.de/soziale-verantwortung)). Auch der Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft ([7 vtw.de/nachwuchspreis](https://www.vtw.de/nachwuchspreis)), der zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft verliehen wurde, zeigt, wie emsig die Wohnungswirtschaft ist. Mehr dazu lesen Sie auf den Seiten 6/7.

Infrastrukturministerin Susanna Karawanskij bezeichnete das Jahr 2024 als Jahr der Krise in der Bauwirtschaft. Vor allem im Wohnungs-

neubau erwartet sie eine Zuspitzung der Lage, bundesweit und auch in Thüringen. Sie rief die Wohnungswirtschaft in ihrem Statement dazu auf, weiterhin lautstark zu fordern, was benötigt wird. In der anschließenden Podiumsdiskussion mit Spitzenkandidaten der im Landtag vertretenen Parteien nannte die Ministerin Sanieren im Bestand, Lebenszykluskosten und die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als ihre drei wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Ziele. Mehr als eine Stunde diskutierten die anwesenden Politiker darüber, wo das Geld für Fördermittel herkommen soll, wie Baukosten reduziert werden könnten und welche simplen Maßnahmen zur Entbürokratisierung die Arbeit der Wohnungsunternehmen erleichtern würde. Die Vertreter der Parteien vermittelten überwiegend den Eindruck, dass in diesen Punkten zumindest grundsätzliche Einigkeit herrscht. Unstimmigkeiten gab es bei dem Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung und der Mietpreisbremse.

Die Podiumsdiskussion ordnete der aus dem Fernsehen bekannte Publizist und Journalist Albrecht von Lucke in die aktuelle Bundes- und Landespolitik ein. Er erklärte, wie die aktuelle „Ausschließeritis“ Parteien mit radikalen Positionen stärkt und dass Sarah Wagenknecht die



deutsche Parteienlandschaft fundamental verändern wird. Denn sie wildere nicht nur im Feld der Linkspartei, sondern auch bei der AfD. Aber während sie sich außenpolitisch insbesondere hinsichtlich des Ukrainekriegs einig sind, unterscheiden sich AfD und BSW innenpolitisch fundamental. Albrecht von Lucke empfahl in seinem Beitrag der Thüringer CDU, nicht mit der AfD zu koalieren, auch wenn diese anbieten könnte, dass Mario Voigt Ministerpräsident wird. Er warnte ausdrücklich vor dem Plan, die AfD zu entzaubern, indem man ihnen Regierungskompetenz gibt. CDU und BSW könnten seiner Meinung nach auf 38% kommen, dann bräuchte es noch die Linkspartei, um eine ordentliche Mehrheit zu erreichen. In Richtung CDU kommentierte Albrecht von Lucke: „Die Linkspartei völlig auszuschließen, während man mit Sarah Wagenknecht gerne in ein Boot steigt, ist völlig skurril, eine rein ideologische Position. Damit steht und fällt aber die Frage, dieses Land in eine vernünftige Richtung zu lenken.“ Ganz Deutschland wird auf Thüringen schauen. Albrecht von Lucke sprach in Suhl vermutlich vielen Thüringern aus dem Herzen, als er sagte: „Ich habe Hoffnung, aber auch große Zweifel.“

Am nächsten Tag ergänzte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, in seinem Statement die Bestandsaufnahme und den Blick in die Zukunft des Vortages um die Perspektive der Bundesebene. Er sprach unter anderem über die Strategie zur Leerstandsaktivierung, für die sich der GdW mit seinen Regionalverbänden, Bundesministerin Klara Geywitz, ostdeutsche Minister bzw. Staatssekretären sowie

Haus & Grund stark machen. Außerdem forderte Dr. Lieberknecht die anwesenden Vertreter der Wohnungsunternehmen zur Konzentration auf den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren: „Wenn uns die Gesellschaft um die Ohren fliegt, ist es zu spät.“

Sophia Fisher, Leiterin Strategy Governance, Deutsche Kreditbank AG sprach über Nachhaltigkeit an der Schnittstelle Wohnungswirtschaft/Bank. Der Finanzbedarf der Zukunft ist immens: Es werden 180 Mrd. für den Wohngebäudebereich in Europa benötigt. Banken müssen dabei darauf achten und nachweisen, dass sie Geld für nachhaltige Projekte zur Verfügung stellen. Sie bezeichnet die Regulatorik als Tsunami und nennt CSRD, EU Taxonomie, SFDR, CRR, MaRisk, die mit kleinteiligen Kriterienkatalogen für unfassbar hohen Aufwand sorgen. Im Anschluss an ihren Vortrag wurde ein einheitlicher Standard diskutiert, statt der aktuellen volkswirtschaftlichen Katastrophe, dass jede Bank ihren eigenen Plan entwickelt.

Laut Michael Halstenberg, Rechtsanwalt, Ministerialdirektor a.D. (Vortragstitel: „Der Wohnungsbau bricht ein | rechtliche Impulse zur Stabilisierung“) bauen wir in Deutschland aus Angst und Vorsicht nur Wohnungen, die einer Mercedes S-Klasse entsprechen, weil wir glauben, dass ein VW nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen würde. Aber es gibt durchaus Spielräume, die er in seinem Vortrag detailliert aufzeigte. Er berichtete u.a. von einem Projekt in Kiel, bei dem ein Minimalhaus entworfen werden soll, welches als neuer Standard dann als VW für alle bezahlbar zur Verfügung gestellt werden könnte.

Über Arbeitgeberattraktivität und Bedürfnisse der Generation Z referierte zum krönenden Abschluss in außerordentlich unterhaltsamer Weise Prof. Dr. Antje-Britta Mörstedt, Professorin für allgemeine Betriebswirtschaftslehre von der privaten Hochschule Göttingen. Nach einer wissenschaftlich fundierten Einführung in die Lebenswelten verschiedener Generationen gab Prof. Mörstedt den Teilnehmern Tipps zur Rekrutierung, die Sie auf Seite 36 lesen können.

Alle Fotos und Präsentationen sind für vtw-Mitglieder im Veranstaltungsarchiv abrufbar.



Albrecht von Lucke



RA Michael Halstenberg



Prof. Antje-Britta Mörstedt



vtw-Prüfungsdirektoren Jürgen Elfrich und Michael Kube



Wohnungswirtschaft verleiht Nachwuchspreis

Laura Schreff-Kolbe von der Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt gewinnt die Auszeichnung

Bereits zum zweiten Mal hat der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. am 15. Mai 2024 zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl den Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft gemeinsam mit dem Kooperationspartner Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA) verliehen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, herausragende junge Nachwuchskräfte für Ihr Engagement und ihre Arbeit in der Wohnungswirtschaft zu würdigen. Außerdem soll in der Öffentlichkeit dargestellt werden, dass die Wohnungswirtschaft eine attraktive Branche mit einem vielfältigen Berufsspektrum ist. Ins Leben gerufen und konzipiert wurde der Nachwuchspreis durch die Arbeit des vtw-Fachausschusses „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“. Bewerben konnten sich Mitgliedsunternehmen des vtw mit ihren Mitarbeitern unter 35 Jahre.

Die Jury bestand aus Verbandsdirektor Frank Emrich, Katharina Naumann in ihrer Funktion als Vorstandsvorsitzende der MFA, Simone Uhlemann als Fachausschussvorsitzende „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“, Tatjana Kaufmann als Fachausschuss-Mitglied sowie Dr. Axel Lakonen-Schmidt als Dozent der MFA. Gemeinsam wurde in der Jursitzung am 9. April u.a. überdurchschnittliches Engagement und Verhalten mit Vorbildcharakter ausgezeichnet. Als Grundlage dienten festgelegte Beurteilungskriterien, wie beispielsweise Digitalisierungskompetenz, Dienstleistungsorientierung, Fachliche Kompetenz, Kommunikationsfähigkeit, kundenorientiertes Auftreten und Teamfähigkeit. Das Juryvotum war ein Kopf-an-Kopf-Rennen, doch es konnten drei Favoriten ausgewählt werden, die zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft nach Suhl eingeladen wurden.

Gewonnen hat die 26 Jahre alte Laura Schreff-Kolbe, die im Bereich Marketing tätig ist und

ein sehr überzeugendes Video eingereicht hat. Sie zeigt eine hohe Kommunikationsfähigkeit und macht mit ihren Worten klar und deutlich, was sie kann und was sie erreichen will. Die Jury lobt ihre hohe Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen und mit der Wohnungswirtschaft. Außerdem schätzt sie Laura Schreff-Kolbes natürliche Art und ihre innovativen Ideen. Mit diesen verbindet sie die Generationen im Unternehmen, was immer wichtiger wird. Des Weiteren lobt die Jury die Teamfähigkeit und die Digitalisierungskompetenz von Laura Schreff-Kolbe. Die Jury schätzt ihre Personalverantwortung, ihr vorbildliches Verhalten und ihre hohe fachliche Kompetenz.

Die Gewinnerin erhielt einen Einkaufsgutschein über 500 Euro sowie einen Gutschein für ein Tagesseminar oder Webinar bei der MFA. Alle Informationen zum Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft finden Sie hier:

➔ [vtw.de/nachwuchspreis](https://www.vtw.de/nachwuchspreis).

Was war Ihr erster Gedanke, als Sie erfahren haben, dass Sie gewonnen haben?

Ehrlich gesagt hatte ich plötzlich ganz viele Gedanken auf einmal. Ich war zunächst sehr überfordert mit den vielen Menschen im Publikum. Das hatte von unten gewirkt, als wären es nicht ganz so viele. Gleichzeitig kam mir der Gedanke, dass ich es den beiden anderen auch von Herzen gegönnt hätte und erst dann habe ich mich wirklich gefreut.

Welche Auswirkungen wird die Preisverleihung auf Ihren Werdegang haben?

Ich hoffe, nur positive Auswirkungen – seit der Preisverleihung fühle ich mich auf jeden Fall sehr im Kreis der WoWi's aufgenommen. Wir konnten die Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft gut zum Netzwerken nutzen und allein daraus lässt sich unglaublich viel Inspiration mitnehmen.

Wie sind Sie zur WBG Erfurt gekommen und welche Aufgaben haben Sie dort?

Schon während meiner Ausbildung als Kauffrau für Marketingkommunikation beim Regionalverbund, bei dem die WBG Erfurt eG Gesellschafter ist, konnte ich in einem Praktikum die WBG Erfurt kennenlernen. Dass dann auch noch die Stelle im Marketing neu zu besetzen war, war eine für mich sehr positive Fügung. Ich konnte Erfahrungen in der Eventorganisation über Print- und Onlinemarketing sowie Social Media Marketing machen. Dieses Aufgabenspektrum lässt keine Eintönigkeit zu.

Was macht Ihnen davon am meisten Freude?

Wahrscheinlich ist es genau diese Abwechslung, die einen vergessen lässt, dass es Arbeit ist. Ich würde sogar so weit gehen, dass ich sagen würde: Ich liebe, was ich tue. Ganz besonders liegt es mir aber am Herzen, ein gemeinsames Ziel zu verfolgen – im Team für unsere Mitglieder da zu sein. Denn unser Zuhause ist doch das wohl höchste Gut, wofür wir als WBG Erfurt uns tagtäglich einsetzen.

Welche Bedeutung haben Soziale Netzwerke aus Ihrer Sicht für die Arbeit eines Wohnungsunternehmens?

Als Teilhaber unseres Unternehmens ist es unsere Pflicht, Mitglieder zu informieren und sie über unsere Arbeit auf dem Laufenden zu halten. Früher war Kommunikation einfacher. Damals hat jeder regelmäßig ein Mitgliedermagazin bekommen und es wurde gelesen. Heute ist das anders. Angesichts der Informationsüberflutung ist es unsere Aufgabe, für jedes Informationsbedürfnis das richtige Medium zur Verfügung zu stellen – crossmedial zu kommunizieren – und auch eine nachhaltige Markenbildung voranzutreiben. Speziell Instagram ist für uns in den letzten 2 Jahren zu einem der wichtigsten Medien geworden.



© Michael Reichel

Was wäre Ihr Traumberuf außerhalb der Wohnungswirtschaft und warum?

Stand jetzt kann ich sagen: Ich glaube, ich habe meinen Traumberuf gefunden. Marketing ist auch über die Branche der Wohnungswirtschaft hinaus eine immer wichtiger werdende Säule eines jeden Unternehmens. Dennoch verknüpft das Marketing in der Wohnungswirtschaft mein Faible für Immobilien mit meiner persönlichen Neigungen zu Kreativität, Digitalisierung und Kommunikation.

Was tun Sie, wenn Sie mal nicht arbeiten?

Meine Kollegen und Freunde würden sagen, dass ich da genauso ein Wirbelwind bin wie auf Arbeit. Ständig gut beschäftigt mit z.B. Renovierung oder am Reisen, auf Kurztrips oder auf Konzerten oder auch mit einem berufsbegleitenden Studium im Online- und Eventmarke-

ting. Entspannung ist für mich die Natur genießen mit der Familie und unserem Hund.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der WBG Erfurt?

Ich wünsche mir, dass die WBG Erfurt weiterhin als innovative und nachhaltige Wohnungsbaugenossenschaft agiert und Gutes tut und darüber spricht. Und auch dass wir uns mit Projekten und Initiativen noch stärker für die Bedürfnisse aller Generationen einsetzen werden. Außerdem hoffe ich, dass wir durch unsere Arbeit die Gemeinschaft in Erfurt weiter stärken und das Zusammenleben fördern können.

Und für Ihre berufliche Zukunft?

Zunächst wünsche ich mir erstmal einen erfolgreichen Abschluss meines Bachelors. Für meine berufliche Zukunft wünsche ich mir,

dass ich weiterhin in einem Umfeld arbeiten werde, welches mich inspiriert und herausfordert. Ich möchte meine Fähigkeiten und mein Wissen kontinuierlich erweitern und an Projekten arbeiten, die einen positiven Einfluss haben. Besonders wichtig ist mir dabei, dass ich in einem Team arbeite, das kreativ und engagiert ist und in dem wir gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen unserer Zeit entwickeln können.

Was finden Sie an Thüringen am besten?

Die Lage Thüringens ist einmalig – wir sind sehr schnell überall und haben auch rundherum vielfältige Natur und Kultur. Ich lebe in Weimar und arbeite in Erfurt und kann mich wirklich nicht entscheiden, wo es mir am besten gefällt. Wenn man hier nach Feierabend schlendert oder für Termine in der Stadt ist, denke ich mir immer wieder: Wie schön kann eine Stadt bitte sein? Und dieses Gefühl wird besonders bestätigt, wenn der Besuch aus der Ferne das ebenso wahrnimmt. Die Altstadt mit ihren schönen Fachwerkhäusern, die vielen kulturellen Veranstaltungen und ein ganz besonderer Charme machen beide Städte für mich zu Wohlfühlorten.

Schnelle Fragerunde

1. Frühaufsteher oder Langschläfer?
2. Hund oder Katze?
3. Schoko oder Vanille?
4. Bier oder Wein?
5. Buch oder Hörbuch?
6. Obst oder Gemüse?
7. Hosenanzug oder Jogginghose? Kleid
8. Auto oder Zug?
9. Club oder Bar?
10. Aufzug oder Treppe?
11. Frühstück oder Abendessen?
12. Telefonieren oder Texten?

Rebecca Brady



© Michael Reichel

Mitgliederversammlung der MFA: Erfolgreiches Jahr 2023



Am 15. Mai fand die Mitgliederversammlung der MFA im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl statt. Von den 146 Mitgliedsunternehmen nahmen 54 teil.

Zu Beginn der Mitgliederversammlung informierte die Vorstandsvorsitzende Katharina Naumann über den Verlauf des Bildungsgeschäfts im vorherigen Jahr. Die MFA hat 2023 insgesamt 97 Tagesseminare und einbis sechsstündige Webinare, vier Prüfungsvorbereitungskurse für Auszubildende zum/

zur Immobilienkaufmann/-frau und 19 In-house-Seminare durchgeführt. Außerdem begann der 38. Fortbildungskurs „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ und der 11. Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“.

1.792 Teilnehmer und Teilnehmerinnen besuchten 2023 MFA-Veranstaltungen. Die Akademie schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab.

Die Mitglieder beschlossen im weiteren Verlauf der Sitzung einstimmig die Feststellung des

Jahresabschlusses 2023, die Entlastung des Vorstandes und den Wirtschaftsplan 2024.

Da Jürgen Elfrich (WP/StB) im September 2024 aus dem vtw ausscheidet, wurde sein Nachfolger Michael Kube (WP/StB) für die restliche Wahlperiode als neues Mitglied des Kassen- und Rechnungsprüfungsausschusses der MFA, gewählt. Die MFA gratuliert Michael Kube und freut sich auf die Zusammenarbeit.

Claudia Vollmann

Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte am 4. März 2024

Am 4. März 2024 fand die Informationsveranstaltung für Aufsichtsräte in Präsenz im Dorint Hotel in Erfurt statt. Die Veranstaltung war sehr gut besucht durch Mitglieder von Aufsichtsräten unserer kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.

Der Verband bot die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt die Veranstaltung in aufgezeichneter Form anzusehen.

Frank Emrich begrüßte als Verbandsdirektor des vtw die Teilnehmer und berichtete über aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft.

Schwerpunkte waren die Bevölkerungsentwicklung und die Strukturen des Wohnungsbestandes in Thüringen. Besondere Bedeutung hatten auch die Entwicklung der Baukosten im Wohnungsneubau, die Preise für Baumaßnahmen und die Baukostenentwicklung. Dies und die gestiegenen Zinsen führten zu Stornierungswellen im Wohnungsbau. Im Oktober 2022 meldeten 22,2 % der Unternehmen gestrichene Projekte.

Auf besonderes Interesse stieß die Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten. Letztere stiegen bei den Unternehmen des vtw von

1,06 €/m² im Jahr 2021 auf 1,68 €/m² im Jahr 2022.

Frank Emrich setzte dann seinen Schwerpunkt auf Themen der Interessenvertretung, der Entwicklung im Bereich der Energie und gab einen Ausblick auf das Superwahljahr 2024.

Auf Bundesebene beschäftigt sich die Interessenvertretung u. a. mit allem rund um die Energiethemen, der kommunalen Wärmeplanung und dem Wachstumschancengesetz und auf Landesebene u.a. mit der Wohnraumförderung, Flüchtlingen, Preissteigerungen, Altschulden und den Haushalt 2024.



Michael Kube (WP/StB) stellte sich als neuer Prüfungsdirektor des vtw vor und berichtete gemeinsam mit dem ausscheidenden ehemaligen Prüfungsdirektor des vtw Jürgen Elfrich (WP/StB) über aktuelle Themen aus dem Bereich Prüfung und Beratung.

Er stellte interne Strukturen des vtw vor, die die Unabhängigkeit der gesetzlichen Vertreter/Prüfer unterstreichen.

Sie berichteten über die aktuellen allgemeinen Entwicklungen, die sich unmittelbar auf die Unternehmen auswirkten, wie die Preissteigerungen auf die Planungsrechnungen.

Michael Kube (WP/StB) stellte den Einsatz einer aktuellen Checkliste für die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung vor. Diese betrifft auch die Einhaltung aktueller Gesetze durch den Vorstand/Geschäftsführung, z. B. aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, Informationspflichten aus den Preisbremsengesetzen, Anmeldung Transparenzregister, Beschluss nach § 49 GenG u. a.

Die Unternehmensplanung ist Prüfungsschwerpunkt im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen.

Michael Kube (WP/StB) gab des Weiteren einen Rückblick auf die Prüfungsaison mit wichtigen Hinweisen zum Präventionsmanagement.

Es folgten interessante Vorträge zum einen von Prof. Dr. Katrin Winkler, Studienrichtungsleiterin Immobilienwirtschaft, Duale Hochschule Gera-Eisenach, zum Thema „Die Aufga-

ben des Aufsichtsrates – innere Ordnung“. Sie ging auf die Aufgaben des Aufsichtsrates und die Pflichten ein. Ein besonderer Schwerpunkt bildete die innere Ordnung, insbesondere in Bezug auf die Durchführung von Aufsichtsratsitzungen. Vor allem die korrekte Beschlussfassung und die Protokollierung bereiten oftmals Probleme.

Zum anderen referierte Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw zu „Aktuelle Themen aus dem Bereich Recht“. Dabei trug Claudia Dithmar (RAin) aus den Themenbereichen Balkonkraftwerken, Mieterhöhungen und Hinweisgeberschutzgesetz vor. Weitere Schwerpunkte des Vortrages waren ausgewählte Themen zur Tätigkeit des Aufsichtsrates, wie die Verschwiegenheitspflicht, Entlastung des Aufsichtsrates, Aufwandsentschädigung/Vergütung/Übernahme Schulungskosten und die Neuregelung zur Aufsichtsratswahl in der Mustersatzung des GdW.

Den letzten Vortrag hielt Antje Schmidt, Referentin Prozessmanagement/Planung/Bau/Energie des vtw zum Thema „Aktuelles aus dem Bereich Technik“. Hier lag ein besonderer Schwerpunkt in der Novelle der Trinkwasserverordnung, in dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz und das Gebäudeenergiegesetz (sog. Heizungsgesetz) mit Exkurs auf neue Gase.

Zur weiteren Vertiefung empfehlen wir den Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ des vtw/MfA. Dieser Lehrgang findet am 25./26. Oktober und am 16. November 2024 in Erfurt statt.

Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw



Prof. Dr. jur. Kathrin Winkler



Michael Kube, Prüfungsdirektor vtw



Wohnungswirtschaftlicher Frauentag am 13. März 2024

Lösen Sie das Problem des anderen und Ihr Problem löst sich von selbst!



Julia Müller, Fachberaterin Lebensmittel und Ernährung, Verbraucherzentrale Thüringen e.V.



Celina Schareck, Dozentin für Kommunikation, Business Coaching und Systemische Beraterin

Wie in jedem Jahr, lud der vtW am 13. März 2024 die Damen der Wohnungswirtschaft zum Frauentag. Das Programm war unterhaltsam und bunt. Julia Müller, Fachberaterin Lebensmittel und Ernährung, Verbraucherzentrale Thüringen e.V. warnte in ihrem Vortrag „Sinn und Unsinn von Nahrungsergänzungsmitteln“ vor der Einnahme von Nahrungsergänzungsmitteln. Viele Produkte werden nicht kontrolliert und seien häufig entweder überdosiert oder völlig wirkungslos. Sie erklärte darüber hinaus den Unterschied zu Arzneimitteln und erklärte, dass deren Wirkung von Nahrungsergänzungsmitteln auf gefährliche Weise beeinflusst werden können. Julia Müller rät deshalb für gesunde Menschen von der Einnahme zusätzlicher Präparate grundsätzlich ab. Lediglich die Einnahme von Vitamin-D in den Wintermonaten, aber auch erst nach dem ärztlichen Nachweis eines Mangels, hält sie für sinnvoll. Ausnahmen bilden Risikogruppen wie ältere Menschen, Schwangere, Stillende, chronisch kranke Menschen oder Veganer. Am Ende ihres Vortrags wies sie auf das Ratgebertelefon der Verbraucherzentrale und weitere Kontaktmöglichkeiten hin.

Martina Maaß leitet das Team „Marke & Kommunikation“ der Thüringer Tourismus GmbH. In ihrem Vortrag „Thüringen entdecken“ erzählt sie den anwesenden Frauen vom Tourismus-Magneten Weimar. Insbesondere der 30 Kilometer Goethe-Erlebnis-Wanderweg und das Weingut Zahn in Bad Sulza haben es ihr persönlich angetan. Auch das Thüringer Meer, um das der 74 Kilometer lange Hohenwarte Stausee Weg führt, hält sie für etwas ganz Besonderes. Die mystischen Landschaften würden teilweise an Norwegen erinnern. Einen Termin-Tipp gab sie den anwesenden Damen auch: Vom 19. bis 22. September 2024 findet das weltweite größte Wanderfest in Heilbad Heiligenstadt statt. Als kulinarisches Highlight in Thüringen pries sie keine Bratwurst an, sondern die Patisserie Bergmann in Zeulenroda-Triebes. Was viele nicht wussten: Im Altenburger Land wird Safran angebaut, im Herbst können Touristen dort mit den Bauern Safran ernten und das ganze Jahr über Safran-Produkte kaufen oder die Safranblüten-Tage feiern.

„Ärgern Sie sich noch oder antworten Sie schon?“ Einen anderen Blick auf Konflikte und

Menschen, die als schwierig empfunden werden, gab den Teilnehmerinnen des Frauentags Celina Schareck. Sie ist Dozentin für Kommu-



nikation, Business Coaching und Systemische Beraterin und empfahl, schwierigen Menschen nicht aus dem Weg zu gehen, sondern die Kontakthäufigkeit zu erhöhen, um ihre Muster zu verstehen und Lösungswege zu finden. „Lösen Sie das Problem des anderen und Ihr Problem löst sich von selbst!“, sagte sie. Sie ermutigte dazu, Vielredner oder Vielrednerinnen zu unterbrechen. Niemand müsse sich ein Gespräch ans Knie nageln lassen, dass man nicht möchte. Celina Schareck gab außerdem Tipps, wie man auf persönliche Angriffe und Machtspiele reagieren kann und sie legte den Teilnehmerinnen ans Herz, in schwierigen Situationen sehr eindeutig zu kommunizieren und zu agieren, auch wenn wir das als Kinder anders gelernt bekommen haben. Sie riet grundsätzlich von Wieso/Weshalb/Warum-Fragen ab, weil sie nur ganz selten einen Erkenntnisgewinn bringen und meist einen Vorwurf beinhalten und damit Frust und Wut erzeugen.

Puppenspielerin Christiane Weidringer gab der Veranstaltung mit Ihrer Show „Von Rosen und anderen Wundern – Geschichten und Lieder von Liebe, Mut und Freiheit“ einen gelungenen Abschluss.

Rebecca Brady

Puppenspielerin Christiane Weidringer



Wir gratulieren

zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde OT Leinefelde

zum 65-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Bad Berka e.G. c/o HWE GmbH

zum 70-jährigen Gründungsjubiläum

- AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg
- AWG Apoldaer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Bad Langensalza eG
- Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ e.G.
- Wohnungsbaugenossenschaft Eisfeld eG
- Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Borntal“ eG
- Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „Reichsbahn“ eG
- Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG
- Wohnungsgenossenschaft Großbreitenbach/Thüringen e.G.
- Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Menteroda eG
- Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG
- Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen e.G.
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Sondershausen eG
- Vereinigte Wohnungsbaugenossenschaft eG

zum 100-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen e.G.
- Gemeinnützige Wohn- und Baugenossenschaft „Am Webicht“ e.G.

zum 105-jährigen Gründungsjubiläum

- Allgemeine Wohnungsgenossenschaft eG Meiningen





WEG-konkret 2024

Am 14./15. März 2024 fand im Hotel Dorotheenhof in Weimar unsere traditionelle Seminarveranstaltung WEG-konkret 2024 statt. Sie wurde vom Fachausschuss Wohnungseigentumsverwaltung organisiert, dessen Vorsitzender Herr Michael Gräf, Geschäftsführer der WohnRing AG, Neustadt (Orla), ist.

Die Maximalteilnehmerzahl von 30 bis 35 Teilnehmer wurde schnell erreicht und die Themenauswahl hatte große praktische Relevanz. So standen Themen, wie „Aktuelle Rechtsprechung im WEG“, „Neues Energierecht für die WEG (Neues GEG, CO₂KostAufTG)“, „Von richtigen Beschlussfassungen und säumigen Eigentümern“ bis hin zu „Die WEG- Eigentümerversammlung von A bis Z“ auf der Tagesordnung.

Mit ihrer großen Fachkompetenz waren auch diesmal die Rechtsanwälte Dr. Axel Lakonen-Schmidt und Dr. Reik Kalnbach und als Gastreferent Dr. Ralf Heydrich, Rechtsanwalt aus Neuenkirchen, an beiden Tagen dabei.

Die Teilnehmer unserer Wohnungsunternehmen schätzen an diesem Seminar ganz besonders den Austausch untereinander und mit den Fachreferenten zu mitgebrachten Fällen und Fachfragen aus der WEG- Praxis.

Selbstverständlich wurde auch diesmal für ein Freizeitprogramm gesorgt. Es fand eine Weinbergführung auf dem Weimarer Weinberg mit anschließender Weinverkostung statt. Das Abendessen im Anschluss sorgte für einen gemütlichen Ausklang des vielfältigen Tagesprogramms.

Auch im kommenden Jahr wird WEG-konkret 2025 stattfinden. Jetzt freuen wir uns erstmal Sie anlässlich „Aktuelles zum WEG“ im Dorint

Hotel in Erfurt am 23. Oktober 2024 begrüßen zu dürfen. Bitte merken Sie sich bereits jetzt den Termin in Ihrem Kalender vor.

Die Anmeldung wird online über unsere Homepage ab Ende August 2024 möglich sein.

Claudia Dithmar



Dr. Axel Lakonen-Schmidt (RA)



Dr. Reik Kalnbach (RA)



Michael Kube, Prüfungsleiter vtW

Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen 2024

Im Mittelpunkt der diesjährigen Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen am 20. März standen die Anforderungen an die Unternehmensplanung in Theorie und Praxis. 38 Teilnehmer aus den Mitgliedsunternehmen, ein Teilnehmerrekord, zeigten, dass mit diesem Thema ein Nerv getroffen wurde. Bevor das Thema vertieft wurde, informierte Verbandsdirektor Frank Emrich zu aktuellen Fragen aus Wohnungswirtschaft und Politik, zu Gesetzesänderungen und deren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Er zeigte den Rahmen und die Herausforderungen für die Unternehmen auf. In den vergangenen Monaten haben sich die verschiedenen Vorhaben der Bundesregierung, insbesondere im Bereich des Klimaschutzes, förmlich überschlagen.

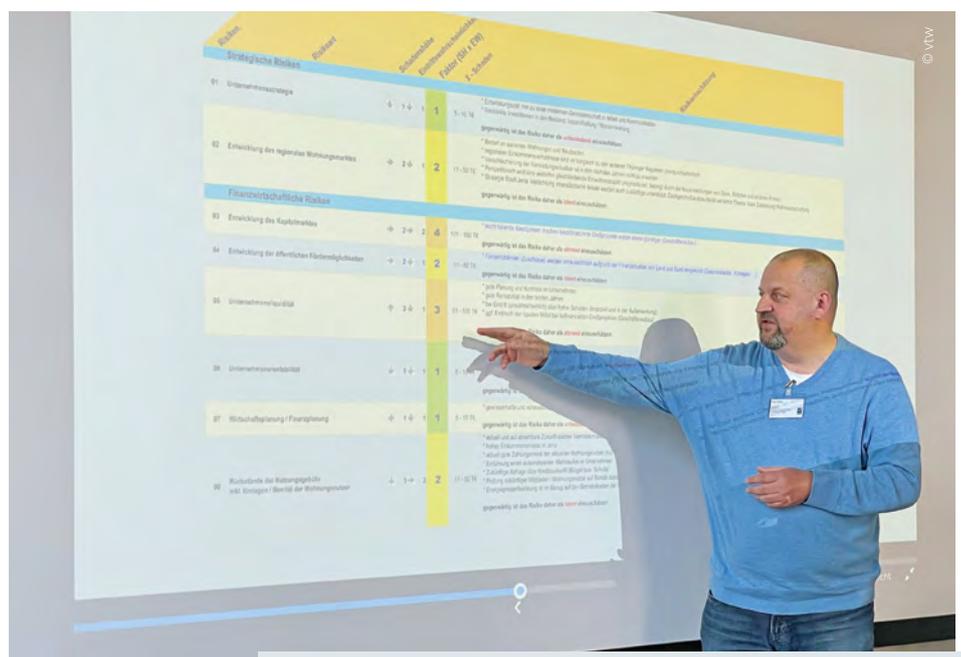
Den theoretischen Teil der Unternehmensplanung übernahm Prüfungsleiter Michael Kube. Er stellte die aus Sicht des Bereichs Prüfung relevanten Aspekte in Bezug auf die Unternehmensplanung, die in diesem Jahr Prüfungsschwerpunkt ist, dar. Der praktische Teil fand sich im Vortrag von Kay Tietze, Vorstand der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG.

Jena eG. Er zeigte ausgehend vom Risikomanagement der Genossenschaft wie die konkrete Unternehmensplanung, basierend auf einem selbst entwickelten Excel-Tool, erfolgt. Das Excel-Tool wurde im Nachgang interessierten Unternehmen zur Verfügung gestellt.

Wichtig war ihm zu unterstreichen, dass dieses Tool an die konkreten Bedürfnisse des einzelnen Unternehmens angepasst werden sollte, da sich sowohl die Ausgangssituation als auch die konkreten Zielgrößen der Unternehmen unterscheiden können.

Bis zum Jahr 2045 will Deutschland klimaneutral werden. Wie sehen die aktuellen Schritte in diese Richtung aus, welche Anforderungen werden von politischer Seite gestellt, wie ist der aktuelle Sachstand? Diesem breiten Themenkomplex widmete sich Antje Schmidt, Referentin im vtW. Vertiefend ging sie insbesondere auf das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und die kommunale Wärmeplanung ein. Und natürlich durfte auch das Thema Mietrecht nicht fehlen. Claudia Dithmar, Justiziarin des vtW, hat wichtige gesetzliche Änderungen und aktuelle Urteile sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen aufgezeigt.

Iris Richardt



Kay Tietze, Vorstand der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG



Tagung Kommunale Wärmeplanung: Wo(h)? Wi(e)? Wohin? 23. April 2024 in Weimar

Fast 150 Gäste reisten am 23. April nach Weimar, um mehr über den wohnungswirtschaftlichen Blick auf die Wärmewende zu erfahren. In seiner Begrüßung verdeutlichte Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw, die Lage der Wohnungswirtschaft, die zwischen den Energieversorgern und den Mietern eine Position mit vielen Aufgaben und wenig Spielraum hat. Er betonte, dass die Wärmewende gemeinsam mit allen Beteiligten und unter der Berücksichtigung der wertvollen Daten der Wohnungswirtschaft geplant und umgesetzt werden muss.

Der Seniorexperte vom Kompetenzzentrum kommunale Wärmeplanung, Eric Eigendorf nahm den Anwesenden gleich zum Einstieg die Hoffnung, eine Lösung zu präsentieren. Er erklärte detailliert die aktuelle Bundesgesetzlage der Pflicht zur Wärmeplanung und wies darauf hin, dass zur Verfügung gestellte Daten nicht personenbezogen sein dürfen. Eric Eigendorf beschrieb ausführlich den Prozess, der vor den Gemeinden liegt. Im Moment befänden sich deutschlandweit bereits viele Kommunen in der Bestandsanalyse (Wärmebedarf, Wärmeerzeugungsanlagen, Energieinfrastrukturen), darauf folgt eine Potentialana-

lyse (Einsparpotenziale, Nutzung von Abwärme, zentrale Wärmespeicherung etc.) und erst danach könne ein Zielszenario festgelegt und eine Umsetzungsstrategie entwickelt werden. Dabei müsse die Wärmeplanung als ständiger Prozess betrachtet werden, der niemals abgeschlossen sein wird. Abschließend sagte er: „Gerade schaut ganz Deutschland auf Thüringen, weil es das erste Bundesland ist, bei dem das Landesgesetz zur Wärmeplanung bereits im parlamentarischen Verfahren ist.“

Cornelia Gießler ist Stellvertretende Referatsleiterin im Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz. Sie betonte ebenfalls die Vorreiterrolle Thüringens und erklärte, dass sich Thüringen für ein schlankes zusätzliches Gesetz entschieden hat, um die Vorgaben vom Bund umzusetzen. Denn bereits seit 2018 gibt es in Thüringen ein Klimagesetz, welches kommunale Wärmeplanungen erlaubt. Trotzdem habe sich bislang noch keine Kommune darum gekümmert. Sie stellt den Teilnehmern die Kernpunkte des neuen Gesetzes vor. So sollen zum Beispiel die Kosten der kommunalen Wärmeplanung vollständig über Fördermittel finanziert werden. 39 Kommunen haben be-

reits Fördermittel des Bundes beantragt (6 davon sind bewilligt).

Prof. Dr. Matthias Koziol zeigte einen Überblick über die unterschiedlichen Planungs- und Akteursebenen sowie die Potentiale verfügbarer Primärenergieträger und sagte: „Alle diese Träger müssen bei jeder Planung geprüft werden, die Nutzungsmöglichkeiten sind regional sehr unterschiedlich. Und genauso muss für jedes Haus gesondert geprüft werden, welche Wärmeerzeuger oder welche Kombination von Wärmeerzeugern am meisten geeignet ist.“ Er erklärte die Wirkungsweise verschiedener Systeme und widerlegte den Mythos, dass eine Wärmepumpe immer eine Flächenheizung erfordert. Prof. Dr. Matthias Koziol glaubt, dass es in Zukunft vermehrt hybride Systeme mit Gasheizungen geben wird und auch die Fernwärmenetze einen Aufschwung erleben werden, z.B. auch als Niedertemperaturnetze, die sogar zur Kühlung genutzt werden könnten.

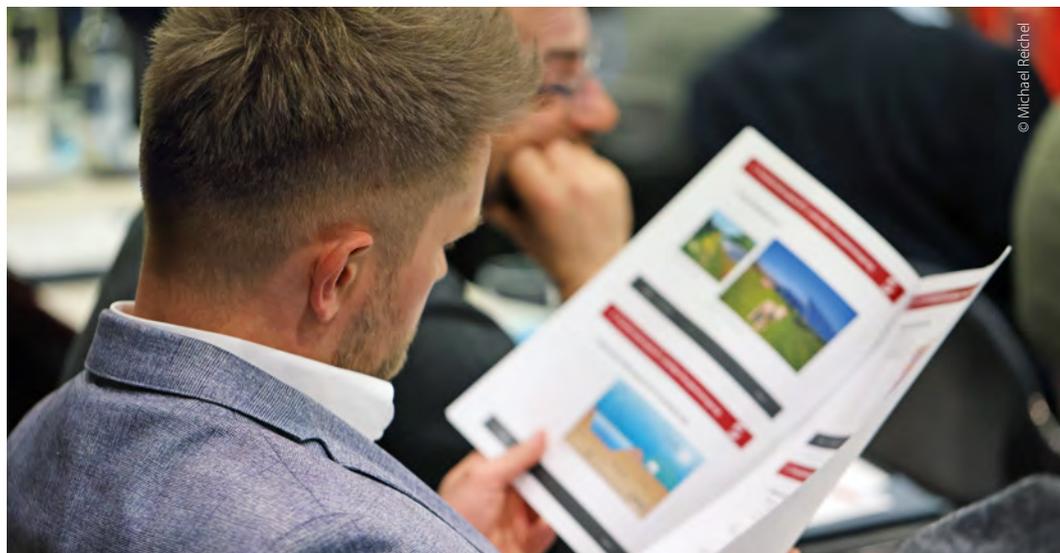
Harald Rapp, Bereichsleiter Stadtentwicklung bei der Arbeitsgemeinschaft Fernwärme (AGFW), stellte den Praxisleitfaden „Kommunale Wärmeplanung“ sowie die zugehörigen



neuen Arbeitsblätter FW 701 & 702 des AGFW-Regelwerkes vor, dessen Zielgruppe alle Stakeholder sind. Der Praxisleitfaden wird derzeit auf die Bundesgesetzgebung angepasst, in Zusammenarbeit mit GdW und vtw. Das aktuelle Exemplar finden Sie als kostenlosen Download hier: <https://www.agfw.de/kwp>

Er sagte, der Anlass für die kommunale Wärmeplanung sei zwar die CO₂-Reduktion, aber sein persönlicher Ansporn sind Versorgungssicherheit und das sei auch die Grundlage, die auf EU-Ebene festgelegt worden ist. Harald Rapp beschrieb die Aufgaben der einzelnen Akteure und gab Beispiele aus Orten, wo die kommunale Wärmeplanung bereits weiter fortgeschritten ist. Abschließend appelliert er an die Anwesenden: „Vergessen Sie dabei die Kälteplanung und die Stromplanung nicht.“

Jörn Otto ist Geschäftsführer der Stadtwerke Weimar und stellte sein regionales Beispiel vor. Er sagte, dass es für diese Aufgabe zusätzlicher Mitarbeiter bedarf und er keinen externen Berater engagiert hat, damit die Erkenntnisse im Unternehmen bleiben. Gemeinsam mit 34 Thüringer Stadtwerken sitze er regelmäßig an einem Tisch, um die Möglichkeiten zu besprechen. Bereits Ende 2022 wurden Dekarbonisierungspläne zur Fernwärmeerzeugung erstellt, die eine gute Basis für anstehende Wärmeplanungen sind. Seine Bestandsanalyse ergab, dass 25 % der Gebäude in Weimar mit Fernwärme beheizt werden und es ein Ausbaupotential auf ca. 50 % gebe. Ein Tipp von ihm ist, frühzeitig vor Ort zu beginnen und alle Beteiligten an einen Tisch zu holen. Miteinander



statt übereinander zu reden ist seiner Meinung nach die beste Strategie, um voranzukommen.

Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO – Gesellschaft für Wohnen und Bauen GmbH aus Nordhorn berichtete von Energieeinsparungsprojekten aus Niedersachsen und behauptete, dass wir verlernt haben zu rechnen und deshalb die meisten Heizungen massiv überdimensioniert sind. Er sagte: „Die Devise >Wenn sich keiner beschwert, ist die Heizung gut< ist falsch. Sie sollten den Heizungsbauern nicht blindlings vertrauen, die übertreiben es, um auf Nummer Sicher zu gehen, aber das kostet unnötig Energie & Geld!“ Nicht mit künstlicher, sondern mit menschlicher Intelligenz spare er mit seinem Team bei der Heizungsumrüstung von Mehrfamilienhäusern radikal ein. Für die hybride Lösungskombination Wärmepumpe und Gasspitzenlastkessel sind auch Datenlog-

ger aus Ilmenau der Schlüssel zum Erfolg und nicht die Ertüchtigung der Gebäudesubstanz. Er plädierte dafür, dass die Förderkulisse nicht technologiefixiert sein sollte, sondern davon abhängig sein sollte, wie viel CO₂ tatsächlich eingespart wird.

Podiumsdiskussion

Auf dem Podium diskutierten im Anschluss an die Vorträge Ralph Grillitsch, Geschäftsführer Stadtrodaer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Harald Rapp und Frank Emrich die anstehende kommunale Wärmeplanung. Als erstes wollte Moderator Prof. Matthias Koziol von den Herren Ideen haben, wie die Ziele ohne Unmengen an Fördergeldern erreicht werden können. Frank Emrich zählte verschiedene technische Optionen auf, die bereits im Tagesverlauf angesprochen wurden und schloss mit den Worten:



„Aber ganz ohne Fördermittel bleibt am Ende nur die Frage, wer zuerst pleitegeht, die Vermieter oder die Mieter.“ Ralph Grillitsch wies darauf hin, dass bei den Mietern ein Umdenken erreicht werden müsse. Noch immer gebe es Fälle, wo die Raumtemperatur über das Öffnen der Fenster reguliert werde. Außerdem brauche es seiner Meinung nach einen gesellschaftlichen Konsens, dass die Mehrheit dieses Ziel der Klimaneutralität erreichen möchte. Das unterstrich auch Harald Rapp, und er bemängelte die Wertigkeit von Energieeinsparmaßnahmen für viele Menschen. Wie genau man Nicht-Fachleuten, hier insbesondere Mietern, die Kostensteigerungen erklären soll, trieb die Runde am meisten um. Allein mit Transparenzvorschriften könne sich die Politik nicht aus der Erklärungs-Verantwortung ziehen. Die Kommunikation der Kosten für Klimaneutralität ist eine Aufgabe für alle Beteiligten. Neben Politikern auf Bundesebene, auf Landesebene und kommunalen Entscheidungsträgern sind auch die Stadtwerke und Vermieter in der Pflicht. Nur mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung kann das Ziel „Akzeptanz in der Bevölkerung“ erreicht werden.

Ralph Grillitsch appellierte zum Ende der Diskussionsrunde an die Wohnungswirtschaft, bei der kommunalen Wärmeplanung „von Anfang an dabei zu sein und die Prozesse aktiv mitzugestalten, statt darauf zu warten, dass ein unveränderliches Konzept über den Gartenzaun geflogen kommt.“ Und Frank Emrich ergänzt, dass unbedingt auch gleich Strom und Telekommunikation sowie Wasser/Abwasser, mitgedacht werden sollten, wenn man einmal die

Straßen aufreißt: „Wir schaffen jetzt die Infrastruktur für die nächsten 50 Jahre und das ist eine Chance, Stadtentwicklung von unten aktiv mitzugestalten. Die Wertigkeit eines Standortes kann durch eine kluge kommunale Wärmeplanung erheblich verbessert werden.“

Nach der Podiumsdiskussion wurde in kleineren Runden in Foren weitergearbeitet.

Forum 1: Transformation der Fernwärme

Cordula Wiegand konstatierte, dass es kaum Nachverdichtung außerhalb der Innenstädte geben werde. Zudem werfe ein sinkendes Temperaturniveau Fragen zur hygienischen Bereitstellung von Trinkwarmwasser auf. Während die Sanierungsquote im Bestand der vtw-Mitglieder schon gut ist, müssen die Verbrauchsprognosen der Zukunft mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt werden. Schlussendlich ist die transparente Preisgestaltung der Schlüssel zur Akzeptanz der Fernwärme in der Mieterschaft.

Forum 2: Alte und neue Gase

Ralph Grillitsch legte die Pläne für die Wasserstoffnetze auf Bundes- und Landesebene dar. Er sagte, dass die Wohnungswirtschaft trotzdem nicht von einer leitungsgebundenen Versorgung ausgehen sollte, weil die Bedarfe in anderen Branchen höher und schwerer elektrifizierbar sind und deshalb Vorrang haben. Statt auf Wasserstoffnetzausbaupläne zu warten, empfahl er den Teilnehmern des Forums, mit seinen lokalen Akteuren ins Gespräch zu

gehen, um sich der Umstellungsmöglichkeiten gasbeheizter Bestände vor Ort klar zu werden.

Forum 3: Alternativen für Gasetagenheizungen

5,5% der Wohnungen im vtw-Verbandsgebiet werden mit Gasetagenheizung gewärmt. Sie gelten als das Sorgenkind der Wärmewende im Gebäudesektor, weil der Aufwand beim Austausch einer Strangsanierung gleicht. Auch Reno Schütt kam zu dem Schluss, dass Biogas oder Wasserstoff aufgrund der geringen Verfügbarkeit nicht die Lösungen sein werden. Der alternative Anschluss an die Fernwärme sei seiner Meinung nach sinnvoll, wobei der Anschlussgrad von 78% nur begrenztes weiteres Ausbaupotential birgt. Außerdem bringt er Wärmepumpenlösungen und Infrarotheizungen ins Spiel. Letztgenannte sind noch sehr selten, der Erfahrungsschatz in der Branche ist gering. Mehr zu diesem Thema auf S. 28. Das führt zu Bedenken in Bezug auf Investitionssicherheit und Mieterakzeptanz. Trotz eigener Übergangsregelung im Gebäudeenergiegesetz bleibt bei Gasetagenheizungen wegen der Ersatzteilproblematik sowie der Kleinteiligkeit in den Wohnungen nur noch wenig Zeit.

Fazit

Es gibt nicht „die eine Lösung“ um alle Ziele gleichzeitig zu erreichen. Die Zielkonflikte bleiben und können am besten durch frühzeitige kooperative Wärmeplanung abgemildert werden. Es wird nicht ausbleiben, zu priorisieren und damit auch transparent zu machen, dass die Wärmewende dazu führen wird, dass die Wohnkosten weiter steigen werden.

Alle Vorträge finden vtw-Mitglieder mit ihren Zugangsdaten unter dem Link:

<https://vtw.de/termine/veranstaltungsarchiv-2/2024-2/tagung-kommunale-waermeplanung-23-04-2024/>



Rebecca Brady

Nicht den Anschluss verpassen:

T-GLASFASER



Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

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

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



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



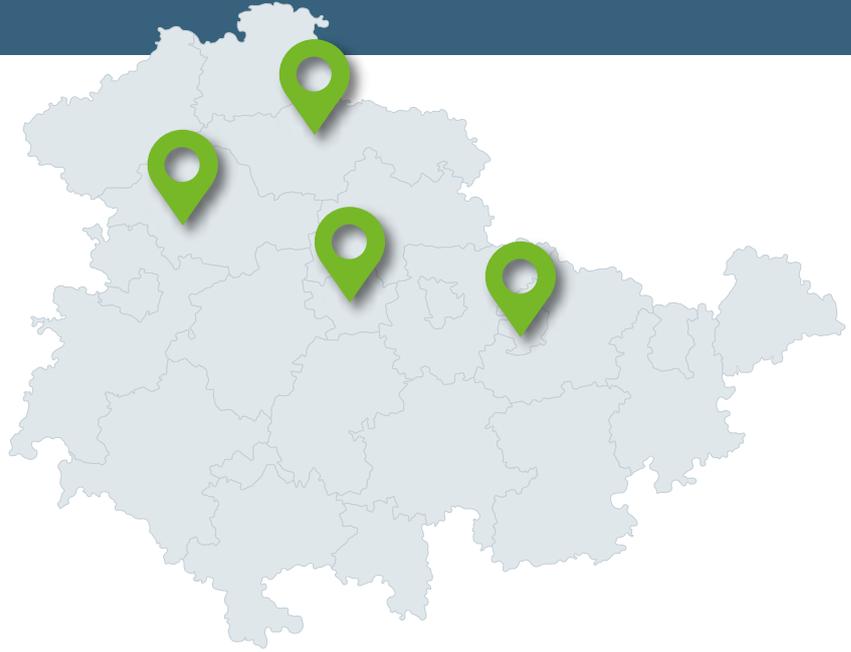
Connecting
your world.



Gedaschko Sommertour 2024 am 6. und 7. August



Erlenhöfe der WG Carl Zeiss – v.l.n.r. Frank Emrich, Andreas Deiss, Iris Hippauf, Axel Gedaschko



Alle 2 Jahre besucht GdW-Präsident Axel Gedaschko im Rahmen seiner Sommertour Thüringen. In diesem Jahr startete die Tour in Jena mit der Besichtigung der Erlenhöfe der WG Carl Zeiss Jena. Informationen zum Objekt finden Sie hier: www.erlenhoeffe-jena.de.

Am Abend fand eine Gesprächsrunde mit Ministerin Susanna Karawanskij, Axel Gedaschko und Frank Emrich im WDZ statt. Diskutiert wurde der Erkenntnisgewinn aus Pilot-Projekten und der Umgang mit dem Scheitern. Außerdem haben die drei über die Landtagswahlforderungen des vtw gesprochen, insbesondere über den Sinn und Unsinn einer Landeswohnungsbaugesellschaft. Ein weiteres wichtiges Themenfeld war die Wärmewende und die daraus resultierenden Kosten sowie Thüringens Perspektive auf Wasserstofftechnologie und Tiefengeothermie.

Im Anschluss daran haben Frank Emrich und Axel Gedaschko sich die vom Energieministerium geförderten Balkon-PV-Anlagen der WBG Erfurt in der Bukarester Straße 9-12 angeschaut. Mehr dazu finden Sie hier:

www.wbg-erfurt.de/service/aktuelles/neuigkeit/40-balkonkraftwerke-installiert



Balkonkraftwerke der WBG Erfurt



Gesprächsrunde mit Susanna Karawanskij



Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen



Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen e.G.

Am Mittwochmorgen begrüßte Oberbürgermeister Dr. Johannes Bruns Axel Gedaschko und Frank Emrich in Mühlhausen. Frank Spangenberg (SWG MHL) stellte ausgewählte Bauvorhaben vor, die im Anschluss besichtigt wurden.

Dazu gehörten das Smart-City-Büro der Stadt Mühlhausen (Steinweg 4), der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (Wahlstraße 54–56) und der Umbau und die Sanierung von Mühlhausens zweitältestem Haus (Kurze Jakobstraße).



Wohnungsgenossenschaft e.G. Sollstedt

Beim Besuch der Wohnungsgenossenschaft in Mühlhausen wurde ein Energieprojekt in Kooperation mit den Stadtwerken vorgestellt und besichtigt. Vorab diskutierten Axel Gedaschko, Frank Emrich, Babette Pickel, Jürgen Dietrich, Jürgen Klippstein und Stephanie Wolf die Herausforderung hoher Energiepreise.

Isabel Lengfeld und Jens Podßweit von der Wohnungsgenossenschaft e.G. Sollstedt berichteten bei einem Spaziergang durchs Wohngebiet über ihre Ausgangslage, Bestände und die Investitionssituation kleiner Wohnungsunternehmen.

Rebecca Brady

GOLDBECK

Wohnraum
planen
und bauen
ab 2.000 €
brutto pro m²

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





WDZ Sommerfest 2024

Eine Bildergalerie mit weiteren Impressionen finden Sie unter www.vtw.de/bilder-wdz-sommerfest-2024/



ERFOLGREICH IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Gewinnbringende Synergien nutzen



CRM-System mit durchschlagendem Erfolg!

Intelligente Softwarelösung für Vermiet-/Kundenmanagement und viele weitere prozessorientierte Lösungen



Vertrieboptimierung und Kundenmanagement

Prozessoptimierung und regelmäßiges Coaching in der Wohnungswirtschaft, basierend auf 25 Jahren Erfahrung



Mehr als 130 Kunden arbeiten bereits erfolgreich mit IVMPRO®. Profitieren auch Sie von den Synergien und steigern Ihre Kundenzufriedenheit.

Buchen Sie Ihren persönlichen Beratungstermin 03338 75117-0.

Informationen und Referenzen auf www.ivm-pro.de | www.vo-con.de



Referenzvideo ansehen

Angespannt sind nicht die Wohnungsmärkte, sondern die Rahmenbedingungen

Vor den Landtagswahlen in Sachsen, Thüringen und Brandenburg – und ein Jahr vor der Bundestagswahl – rückt die ostdeutsche Wohnungswirtschaft zusammen und erhöht den Druck auf die Bundesregierung.

Alle sieben Verbände der organisierten, sozial orientierten Wohnungswirtschaft im Osten fordern erstmals in einem gemeinsamen Appell, dass die Realitäten von Vermietern und Mietern in Ostdeutschland von der Bundespolitik endlich stärker in den Fokus genommen werden. Sie sprechen für mehr als 1.000 Wohnungsunternehmen mit 1,75 Millionen Wohneinheiten.

Explodierende Mieten? Wohnungsnot? Die typischen Schlagzeilen, die immer wieder durch die Medien gehen, wenn es um die Wohnungswirtschaft geht, haben mit den Realitäten in weiten Teilen Ostdeutschlands wenig zu tun. Das zeigt ein Blick auf aktuelle Zahlen der sieben Verbände der organisierten, sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland. Die durchschnittliche Nettokaltmiete: 5,40 Euro. Die Leerstandsquote: 8,23 Prozent – das sind rund 143.000 Wohnungen. Auf den Wohnungsmärkten im Osten gibt es ganz andere Herausforderungen, bei denen sich viele von der Politik nicht ausreichend und zielführend unterstützt fühlen.

Das beginnt schon bei einer fundamentalen Benachteiligung ostdeutscher Wohnungsunternehmen, die einem gravierenden Standortnachteil gleichkommt. Auch 34 Jahre nach der Wiedervereinigung stellen die Alt- und Wendeschnulden bei getilgten Beträgen eine Belastung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen ohne tatsächliche Investitionen in die Gebäude dar. Laut einer aktuellen Umfrage des vdW Sachsen unter seinen Mitgliedern, die exemplarisch für alle Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland gewertet werden kann, sind für mehr als 80 Prozent der Unternehmen diese Art der unverschuldeten Schulden nach wie vor ein Hemmnis – es handelt sich noch immer um Milliardenbeträge. „Dadurch gebundene oder wegen der bereits erfolgten Tilgung fehlende Mittel sind ein enormes Hindernis für erforderliche und geforderte Maßnahmen, nicht zuletzt etwa im Rahmen der Gebäude-Energiewende“, erklärt Alexander Müller, Verbandsdirektor des

vdW Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. „Eine Entlastung noch bestehender und bereits getilgter Altschnulden als Investitionszuschuss schafft die derzeit nicht vorhandenen finanziellen Räume für die dringend benötigten Investitionen, insbesondere im ländlichen Raum.“

Gerade dort sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen auch ein Wirtschaftsfaktor, der oft unterschätzt wird. „Ihre hohen Investitionen machen sie vor allem in schwach entwickelten Regionen zu einem wichtigen wirtschaftlichen Anker“, betont Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Für die dortige mittelständische Wirtschaft sind unsere Wohnungsunternehmen in vielen Fällen der Garant für das Überleben.“ Sie sind auch Garant für ein großes Potenzial an Wohnungen aller Größen und Ausstattungen – mit Blick auf den Fachkräftemangel, ein Standortvorteil den es auszubauen gilt. Über die Neuansiedlung von

Infrastruktur bedarf es vertraglich gebundene Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen und vor allem auch für den Aufbau von Mobilitätskonzepten, um die Arbeitnehmer zu ihren Tätigkeitsorten zu bringen. Konzepte wie Shuttlebusse bzw. der Ausbau der Mobilitätsinfrastruktur sind unerlässlich und bedürfen der Unterstützung auf Bundesebene.

Die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland leiden derzeit in besonderem Maße auch unter den hohen Bau- und Zinskosten sowie den steigenden Anforderungen im Rahmen der Energiewende. „Als soziale Vermieter haben wir stets die finanziellen Möglichkeiten unserer Mieter im Blick. Höhere Kosten infolge von Klimaschutzauflagen können und wollen unsere Mitgliedsunternehmen nicht auf ihre Mieterschaft abwälzen.“ Gleiches gilt für die Betriebskosten. „Besonders groß sind derzeit die Sorgen unserer Mieter vor steigenden Kosten für Fernwärme. Deren Anbieter lassen sich bei der Preisermittlung nicht in die Karten schauen. Wir for-

„Als soziale Vermieter haben wir stets die finanziellen Möglichkeiten unserer Mieter im Blick. Höhere Kosten infolge von Klimaschutzauflagen können und wollen unsere Mitgliedsunternehmen nicht auf ihre Mieterschaft abwälzen.“

”

großen Tech-Unternehmen wird der Bedarf an Wohnraum exorbitant anwachsen und möglicherweise dort so die Leerstandsproblematik absenken. „Wo Arbeitsplätze entstehen, werden Fachkräfte und Wohnungen gebraucht“, bringt es Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw - Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., auf den Punkt. „Facharbeiterlöhne erfordern bezahlbaren Wohnraum und das bezahlbare Wohnen braucht eine gemeinsame Anstrengung und ausreichende Förderung.“ Für einen passenden Aufbau der

den deshalb eine unabhängige Kartellbehörde, die Fernwärmeanbieter regelmäßig streng kontrolliert. Zudem sollten Anbieter von Fernwärme der Gemeinwohlorientierung unterworfen sein“, fordert VNW-Direktor Andreas Breitner. Auch wenn in der öffentlichen Wahrnehmung das Thema Heizen an Bedeutung verloren hat, steigen die Fernwärmepreise in 2024 in vielen Regionen. Gründe dafür sind der Wegfall der Deckelung der Energiepreise ab April 2024 sowie der Wegfall der reduzierten Mehrwertsteuer und die Erhöhung des Arbeitspreises im Zu-



v.l.n.r. Dr. Matthias Kuplich (vdwg Sachsen-Anhalt), Frank Emrich (vtw Thüringen), Mirjam Philipp (VSWG), Alexander Müller (vdw Sachsen), Maren Kern (BBU), Andreas Breitner (vnw), Jens Zillmann (vdw Sachsen-Anhalt)

ge des Gaspreisanstieges. Hinzu kommt noch die tendenziell weiter ansteigende CO₂-Abgabe, deren Kosten anteilig auf Mieter und Vermieter verteilt werden. „Die Belastungsgrenze der Haushalte aus Miete und Betriebskosten ist schon jetzt erreicht und kann aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommen und Renten in Ostdeutschland nicht beliebig erhöht werden“, erklärt Jens Zillmann, Verbandsdirektor des VdW - Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.

Auch der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045, den die Bundesregierung vorgibt, wirft massive Fragen zur Bezahlbarkeit für Vermieter und Mieter auf. Die Bundesregierung hat dabei derzeit vor allem eine weitere Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude im Fokus. Erst in zweiter Linie soll die Dekarbonisierung der Energieerzeugung angegangen werden. „Dieser Weg ist extrem teuer und zudem nur sehr begrenzt effizient. Eine Studie in unserem Auftrag hat ergeben, dass die CO₂-Einsparungswirkung bei Investitionen in die Dekarbonisierung der Energieerzeugung fünfmal höher ist als bei Investitionen in die Gebäudesanierung“, erklärt Maren Kern, Vorstandin des BBU Verband Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

„Uns ist derzeit noch völlig schleierhaft, wie die nach den derzeit vorgesehenen Vorgaben notwendigen Investitionen in die Wohnungen finanziert werden sollen“, so Kern weiter. Angesichts sehr niedriger Mieten in weiten Teilen der neuen Länder sei die Refinanzierung der vorgegebenen Investitionen hierüber praktisch ausgeschlossen. Da die Umlagemöglichkeit zudem gesetzlich bei zwei bzw. drei Euro/m² gekappt ist, wären viele gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen in ihrer Existenz bedroht: „Die Umsetzung der gesetzlich geforderten Investitionen würde mindestens zu einer Verdopplung ihrer Schulden und einer Vervielfachung des Schuldendienstes führen“, warnt Kern.

In der BBU-Studie wurde mit einem fiktiven, aber realistischen Investitionsbedarf von derzeit anfänglich rund 1.050 Euro/m² Wohnfläche kalkuliert, der bis 2045 auf rund 2.000 Euro ansteigt. Zur soliden Refinanzierung dieser Investitionen wäre rechnerisch eine Nettokaltmiete bereits anfänglich von über elf Euro notwendig, die dann weiter ansteigen würde. „Gegenüber der aktuellen Durchschnittsmiete in den neuen Ländern wäre das mehr als eine Verdopplung“, rechnet Kern vor. Selbst unter Anrechnung einer möglichen Förderung kämen auf die Mieter

in diesem Beispiel eine um drei Euro pro Monat und Quadratmeter höhere Miete zu. Bezahlbares Wohnen sieht anders aus.

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens steht in Zeiten explodierender Energiekosten, der Baukostensteigerungen, der Inflation und Zinsentwicklung an oberster Stelle. Doch dafür müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen. Das Politiker-Mantra Neubau um jeden Preis gefährdet den Erhalt des bezahlbaren Wohnens in Ostdeutschland, wenn kein Geld mehr für Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes bleibt. „Wir verwalten perspektivisch dann nur noch verzweifelt den Erhalt unserer Häuser, statt wie bisher zu investieren und zu gestalten – vor allem auch in Hinblick auf die zweite Sanierungswelle der Bestände, die der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nach 1990 nun wieder bevorsteht“, erklärt Mirjam Philipp, Vorstandin des VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. „Auch geplante Mietrechtsverschärfungen sind hier kontraproduktiv.“

Während sich in den Großstädten der ostdeutschen Bundesländer die Leerstandsquoten stabilisieren, zeichnet sich im ländlichen Raum ein sehr unterschiedliches Bild mit teils sehr hohen Leerstandsquoten ab. Ursache dafür ist die Bevölkerungsentwicklung durch den demografischen Wandel und die Altersstruktur in Ostdeutschland, die ab 1990 einen Geburtenknick aufweist. Durch die Aufnahme ukrainischer Flüchtlinge konnte der Leerstand etwas abgefedert werden. Nach den Prognoserechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung in Ostdeutschland bis 2035 weiter schrumpfen. Insbesondere in den strukturschwachen Regionen des ländlichen Raums wird dies zu einem weiteren Anstieg der Leerstände führen. „Eine alarmierende Entwicklung, die das Bestreben der Bundesregierung, den Fokus auf den Neubau zu richten, konterkariert“, so Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor des vdwg – Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V. „Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nun der Bestand vermehrt im förderinhaltlichen Mittelpunkt stehen. Denn: Es gibt hier keine angespannten Wohnungsmärkte, sondern mehr und mehr angespannte wirtschaftliche Rahmenbedingungen.“

Die sieben ostdeutschen Verbände

Veranstaltungsankündigungen



Personaltagung

25. September 2024 in Erfurt

Wir laden sie herzlich zu unserer ersten Personaltagung am 25. September in Erfurt ein. Erfahren Sie, wie sich der Arbeitsmarkt in Thüringen in den kommenden Jahren verändern wird und welche spezifischen Fähigkeiten und Kompetenzen Ihr Unternehmen benötigt, um sich optimal für die Zukunft zu positionieren. Erhalten Sie in Fachvorträgen zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung praxisnahe Informationen und aktuelle Impulse. Freuen Sie sich auf unsere Referenten und Referentinnen, die eng mit der Wohnungswirtschaft und Thüringen verbunden sind.

Digitale Befragung zur Mitarbeiterbindung ab 25. September erhältlich

Der Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ hat eine digitale Befragung zur Mitarbeiterbindung inklusive Handlungsempfehlungen mit praxisnahen Tipps zur Mitarbeiterbindung entwickelt. Die Befragung wird zur Personaltagung vorgestellt und ist ab dann bis Ende Dezember gegen eine kleine Gebühr für unsere Mitgliedsunternehmen käuflich zu erwerben.

Bei Fragen hilft Ihnen Claudia Vollmann (claudia.vollmann@vtw.de) gern weiter.

Anmeldeschluss für die Personaltagung ist der 13. September 2024.

8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

20. November 2024 im Dorint Hotel in Erfurt

Es werden tolle Referenten auftreten mit aktuellen mietrechtlichen Themen für alle Interessierten aus der Wohnungswirtschaft. Die Teilnahme vermittelt Wissen für Ihre Praxis im Wohnungsunternehmen und ermöglicht Ihnen einen Erfahrungsaustausch mit Kollegen und Kolleginnen.

Herr RiAG Dr. Matthias Meyer-Abich, Vorsitzender Richter am Amtsgericht Hamburg, Mitautor und Herausgeber des Handbuchs der Wohnraummiete und der NZM (Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht), wird Sie über Neuerungen im Betriebskostenrecht informieren und Sie auf den neuesten Stand bringen.

Herr Prof. Dipl.- Rpf. (FH) Rainer Goldbach lehrt Mobiliar- und Immobilienvollstreckungsrecht an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Er verfügt über langjährige praktische Erfahrungen als Rechtspfleger beim Vollstreckungsgericht und in der Zwangsvollstreckung. Er wird einen Vortrag zum Thema „Überblick über die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung bei Wohnungsunternehmen“ halten. Er wird auf die besonderen Belange der Vermieter bei Vollstreckungsmaßnahmen eingehen.

Herr Dr. Reik Kalnbach, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, wird über aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte im Mietrecht berichten.

Herr Dr. Sebastian Braune, Rechtsanwalt, wird ein Thema Datenschutz im Mietrecht aufgreifen, was aufgrund der aktuellen Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz vom Januar 2024 wieder an Fahrt aufgenommen hat und in Zukunft weiterhin große Bedeutung haben wird. Sein Vortrag lautet: „Aktuelle Entwicklungen des Datenschutzes vom Mietinteressenten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses“ mit besonderem Augenmerk auf Fälle aus der Praxis der Wohnungswirtschaft.

Eine Anmeldung über unser Online-Portal wird ab September 2024 möglich sein.

Aktuelles zum WEG

23. Oktober 2024 in Erfurt

Am 23. Oktober 2024 findet im Dorint Hotel in Erfurt die Fachveranstaltung Aktuelles zum WEG mit vielen wichtigen Themen für die Woh-

nungseigentumsverwalter unserer Mitgliedsunternehmen statt. Online-Anmeldungen über unsere Homepage sind ab Ende August 2024 möglich. Wir freuen uns auf Sie!

Zertifizierter Aufsichtsrat

ab 25. Oktober 2024

Auf die Kommunalwahlen in Thüringer folgt in vielen Städten und Gemeinden eine Neuaufstellung der Gremien. Der Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“ vermittelt sowohl neuen Aufsichtsräten als auch „alten Hasen“ aus Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften das nötige Know-how, um als Aufsichtsratsmitglied zielführende Entscheidungen treffen zu können.

Im Lehrgang werden den Aufsichtsräten in verschiedenen Modulen neben dem rechtlichen Fachwissen, Kenntnisse in der Betriebswirtschaft, dem Rechnungswesen und Controlling, sowie in technischen Themen vermittelt. Sie lernen Unternehmensprozesse fachlich gut zu begleiten und zukunftsorientiert die Wege ihres Wohnungsunternehmens mitzugestalten.

Anmeldungen werden bis 14. Oktober erbeten.

Termine: 25./26. Oktober 2024 und 16. November 2024 | Ort: MFA, Erfurt

Alle weiteren Informationen finden Sie unter der Rubrik „Berufsbegleitende Fortbildung“ auf www.mfa-erfurt.de.



Wettbewerbsankündigung: Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

Nächste Wettbewerbsrunde in der Kategorie „WohnRäume“

Der vtw lobt auf dem 34. Verbandstag in Zeulenroda zum dritten Mal den Wettbewerb um den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „WohnRäume“ aus. Ab dem 17. Oktober 2024 sind die vtw-Mitgliedsunternehmen aufgerufen über die Online-Einreichungsplattform ihre abgeschlossenen Neubau- und Sanierungsprojekte der Jahre 2021 bis 2024 einzureichen. **Bis zum 31. Januar 2024 ist die Bewerbung möglich.** Die Preisverleihung findet auf den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft 2025 statt.

Alle Informationen zum Wettbewerb auf <https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/>



**WOHN x RÄUME
2025**

**Thüringer Preis
der Wohnungswirtschaft**

34. Ordentlicher Verbandstag des vtw

16. und 17. Oktober 2024
in Zeulenroda

Der diesjährige Verbandstag findet im Bio-Seehotel Zeulenroda statt. Am Vorabend wird es eine Unternehmensbesichtigung bei neuform-Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG geben, bevor wir uns ab 18:45 Uhr zur gemeinsamen Abendveranstaltung im Hotel treffen.

Am 17. Oktober starten wir um 9:30 Uhr mit dem öffentlichen Teil des Verbandstages. Es erwartet Sie unter anderem ein Vortrag von Dr. Klaus von der Weiden, dem Präsidenten des Thüringer Verfassungsgerichtshofes.

Weitere Informationen erhalten Sie in den kommenden Wochen. Wir freuen uns auf Sie!

64. Baufach- tagung

6. November 2024
in Ichtershausen

Die kommende Baufachtagung findet am 6. November 2024 in Ichtershausen statt. Geplant sind Vorträge zum Aktuellen aus Berlin zu Energie und Klimaschutz, ein Update zum Energierecht inkl. Anlaufen der CO₂-Kostenaufteilung, Übersicht zur Netzentwicklung und Transformationsplänen in Thüringen, Barrierefreier Umbau eines WBS 70 sowie Bauschädenauswertung im Mehrfamilienhausbereich eines Schadensgutachters.

Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften



© shutterstock.com

Berufliche Bildung, Personalentwicklung, Unternehmensführung

19. März und 4. Juni 2024

Der Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ besteht zur Zeit aus acht Mitgliedern und trifft sich regulär dreimal im Jahr. Neue Mitglieder sind herzlich willkommen.

In den beiden ersten Sitzungen 2024 war eines der Hauptthemen der „Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“. In der März Sitzung bereite te der Fachausschuss die Preisverleihung am 15. Mai 2024 vor und in der Junisitzung wurde die Veranstaltung ausgewertet. Die zweite Preisverleihung des „Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“ wurde von den Fachausschussmitgliedern erfolgreich wahrgenommen. Die, aus der ersten Preisverleihung entstandenen Änderungswünsche, wie die Präsentation der TOP 3-Videos und die Umrahmung der Preisverleihung mit einem Kulturbeitrag (in diesem Jahr ein Mentalist), wurden angepasst. Der nächste Nachwuchspreis wird zum Verbandstag 2025 ausgelobt und im Mai 2026 zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft verliehen.

Ein weiteres Hauptthema beider Fachausschusssitzungen war die Vorbereitung der, vom Fachausschuss initiierten und organisierten, Personaltagung und die Auswertung der beiden Pretests zur digitalen Befragung zur Mitarbeiterbindung.

Am 25. September findet die Personaltagung statt. In der März Sitzung verständigten sich die Mitglieder zu den finalen Themen und Referenten der World Cafés und in der Junisitzung sammelten sie Fragen, die an den Ständen die Diskussion anregen sollen. Außerdem tauschten die Mitglieder Ideen zur Umsetzung eines Gehaltsbenchmarks für Thüringer Wohnungsunternehmen aus und verabredeten sich für die praktische Umsetzung im Jahr 2025. Ein weiteres Thema waren die Messeaktivitäten der Fachausschussmitglieder. Sie beschlossen im vtw-Newsletter ab sofort über die Termine der großen Thüringer Messen zur Personalgewinnung zu informieren.

Aus der Juni-Sitzung geht ein Themenwunsch für die nächste Sitzung im November hervor: der Fachausschuss möchte sich zum Thema „Anspruch auf Bildungsurlaub“ austauschen.

Claudia Vollmann

**Nächstes Treffen
am 12. November 2024
in Erfurt**



Fachausschuss WEG

12. Juni 2024

Am 12. Juni 2024 fand eine weitere Sitzung des Fachausschusses WEG in Erfurt statt.

Die Seminarveranstaltung WEG-konkret, die am 14./15. März 2024 in Weimar stattgefunden hatte, wurde als großer Erfolg gewertet. Die Teilnehmer waren sehr zufrieden und haben den regen persönlichen Austausch unter Anwesenheit der Rechtsanwälte Dr. Axel Lakonen-Schmidt und Dr. Reik Kalnbach sehr positiv aufgenommen. Die Themen waren sehr gut.

Am 23. Oktober 2024 wird die weitere Veranstaltung des Fachausschusses stattfinden, nämlich „Aktuelles zum WEG“. Sie findet im Dorint Hotel in Erfurt statt. Die Mitglieder des Fachausschusses tauschten sich zu Themen und Referenten aus.

Die Teilnehmer berichteten über Erfahrungen mit unterschiedlichen ERP-Systemen, die für die WEG-Verwaltung geeignet sind. Dabei sei das Haufe-System für WEG besonders gut geeignet.

Ein wichtiges Thema sei auch der Brandschutz in Bestandsgebäuden. Gerade im Rahmen von Sanierungen sei vieles zu beachten. Akkus werden diesbezüglich und in Bezug auf E-Mobilität ein immer größer werdendes Problem.

Auch Fragen der Cyber-Sicherheit wurden diskutiert. Viele weitere Themen und Fälle aus der Praxis wurden beraten.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses findet am 04. Dezember 2024 statt.

Der Fachausschuss freut sich über weitere Mitglieder. Bei Interesse melden sie sich bei Claudia Dithmar unter claudia.dithmar@vtw.de.

Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

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



Fachausschuss Recht

5. März und 13. Juni 2024

Am 5. März 2024 und am 13. Juni 2024 fanden zwei Sitzungen des Fachausschusses Recht in Erfurt statt. Hier eine Themenauswahl aus den beiden Beratungen:

Balkonkraftwerke

Die Teilnehmer diskutieren über die Entwicklung von Balkonkraftwerken bei den Mietern. Es gibt einige Mieter, die Balkonkraftwerke auf dem Balkon installieren möchten. Dabei sind jedoch gewisse Kriterien zu beachten und es ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen.

Für insgesamt 5 Wohnungsbaugesellschaften hat das Thüringer Energieministerium eine Förderung von insges. 530 T€ zur Verfügung gestellt.

Die Pilotprojekte in Erfurt, Gera, Sömmerda, Ilmenau und Mühlhausen werden zeigen, wie sich die Installation von Balkonkraftwerken für die Wohnungsgenossenschaften/Wohnungsgesellschaften und ihre Mieterinnen und Mieter lohnen kann.

Zurzeit befindet sich im Gesetzgebungsverfahren eine Ergänzung des § 554 BGB. Dieser soll wie folgt ergänzt werden:

„(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, indem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.“

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Weiteres Thema war das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Bislang wurden die CO₂-Kosten zu 100% vom Mieter getragen. Nunmehr ist im Rahmen eines Stufenmodells der Betrag je nach energetischer Ertüchtigung des Gebäudes zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen werden. Ein Standardgebäude unserer Wohnungsunternehmen weist z.B. eine Aufteilung 30 zu 70 zugunsten des Vermieters aus.

Tod des Mieters und seine Folgen für das Mietverhältnis

Auch das Thema „Tod des Mieters und seine Folgen für das Mietverhältnis“ steht oft im Mittelpunkt der Diskussionen. Insbesondere handhaben die Nachlassgerichte einen Antrag auf Nachlasspflegschaft unterschiedlich. Oftmals ist es schwierig einen Ansprechpartner zu finden, demgegenüber die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden kann. Noch komplizierter wird es, wenn das Land Thüringen bei fehlenden Erben zum Alleinerben wird.

Diese Problematik soll Anfang 2025 mit dem Fachausschuss Sozialmanagement in einer gemeinsamen Sitzung diskutiert werden.

Gesetzesentwurf zur Bekämpfung von Mietwucher

Über einen Entwurf zur Bekämpfung von Mietwucher und einer Stellungnahme des GdW diskutierten die Teilnehmer ebenfalls.

Kosten der Fernwärme unter Berücksichtigung des mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebotes

Ein weiteres interessantes Thema war die Kosten der Fernwärme unter Berücksichtigung des mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebotes. Hierzu gibt es einen interessanten Artikel in der Zeitschrift „WuM 4/24“. Es ist noch keine Rechtsprechung bekannt zum Thema „Fernwärme und Wirtschaftlichkeit“.

Bericht über Themen des Fachausschusses Rechtsfragen des GdW

Claudia Dithmar berichtete aus der Sitzung des Fachausschusses des GdW vom Frühjahr 2024. Hier wurde über den Stand der *Mietrechtsreform und Änderungen im Mustermiet- und -Nutzungsverträgen des GdW* informiert.

Auch die Musteranstellungsverträge für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer wurden überarbeitet und können bei Claudia Dithmar angefordert werden.

Genossenschaftsrechtliche Einzelfragen durften auch nicht fehlen. Dazu gehörten die Durchführung von Online-Wahlen bei Vertreterwahl, die Eintragung ins Genossenschaftsregister und Datenschutz sowie die Frage der Zulässigkeit rückwirkender Beschlussfassung zur Zulassung des Beitritts eines Mitgliedes.

Des Weiteren wurde über aktuelle Rechtsprechung, Praxisprobleme und Fälle aus den Wohnungsunternehmen beraten.

Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

Der 8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft findet am 20. November 2024 im Dorint Hotel in Erfurt statt.





GdW-Fachausschuss Klimaschutz erfüllt Infrarotheizungen

Der junge Fachausschuss unseres Bundesverbandes beschäftigt sich speziell mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie Nachhaltigkeitsthemen. Mitglied im vtw ist Alexander Hilge, Geschäftsführer der KoWo Erfurt, als Gast aus dem Verband ist Referentin Antje Schmidt vertreten.

Am 24. und 25. April traf man sich in Aschersleben, Mike Eley von der AGW Aschersleben hatte herzlich eingeladen mehrere Projekte sowie eine Fabrik zu besichtigen. Das kommunale Wohnungsunternehmen mit ca. 3000 WE befindet sich in einer schrumpfenden Region am Ostrand des Harzes. So haben wir in der ältesten urkundlich erwähnten Stadt Sachsen-Anhalts u.a. eines der modernsten Konzepte für den Umbau von DDR-Typenbauten erleben dürfen. Gemeint sind die komplexen Umbau-

ten in der Kopernikusstrasse mit Plattenbauten von 1973. In drei Bauabschnitten wurden die je 60 Wohneinheiten zurückgebaut und zu 22 Familienwohnungen zusammengelegt. Das stark nachgefragte Projekt erreicht dank verzahnter Maßnahmen einen Autarkiegrad von ca. 60%, ab der Schwelle von 50% wird ein Warmmietmodell möglich – attraktiv für Vermieter sowie Mieter gleichermaßen, entfällt doch das Dilemma der Finanzierung von energetischen Sanierungen. Mit welcher Technik wird dies möglich? Basis ist eine maximale Belegung mit PV-Modulen, Speichern und Infrarotheizungen!

Die 3 Speichersäulen für Gebäudeautarkie

- **Langfristig**
Bauwerk:
Masseaktivierung der Baustoffe
- **Mittelfristig**
Badeinheiten:
Heißwasser-Boiler (200 l für 1 bis 2 Tage)
- **Kurzfristig**
Keller:
Stromspeicher (je 120 kWh für 1 Tag)



Die wartungsfreien Infrarotheizungen aus Keramikplatten konnte Geschäftsführer Eley schon lange privat und war sich sicher das diese geeignet sein werden. Im Allgemeinen ist man allerdings noch skeptisch zur Behaglichkeit, der Fachausschuss nun nicht mehr. Es hängt eine Platte an jeder Zimmerdecke, die Strahlungswärme abgibt, die massiven Baustoffe mit erwärmt und gleichzeitig Lampe ist. Standard sind 350 Watt, im Erdgeschoss wurde die Leistung etwas höher ausgelegt. Die Steuerung der Mieter erfolgt über die Wunschtemperatur auf einem schlichten Panel. Die Kosten für das wasserlose Heizsystem liegen bei 91,50 €/m² und damit unter vergleichbaren Projekten mit Wärmepumpen.

Außerdem wurde eine Zwangslüftung mit Wärmerückgewinnung installiert. Die flachen Kanäle fanden problemlos unter der Decke Platz und sind verdeckt. Weiterhin wurden nachhaltige Baustoffe eingesetzt, bspw. aus Rezyklaten der Firma Novo-Tech.

Die ersten Auswertungen liegen nach einem Jahr Vermietung des ersten von drei Bauabschnitten bereits vor: Die für 5 Jahre ausgelegten 12 €/m² WARM inkl. Haushaltsstrom, Fahrstuhl und Stellplatz sind ausreichend. Als Förderung wurde KfW 55 genutzt. Der Stromverbrauch der Mieter ist sogar kleiner als kalkuliert. Hauptsächlich wird dieser für die Warmwasserbereitung benötigt, danach kommt Heizen und Haushaltsstrom. Aufgrund der gestiegenen Zinssätze wird der 2. Bauabschnitt allerdings etwas teurer werden. Aber man hat auch seine Lektionen gelernt z.B. zum überzogenen Gleichzeitigkeitsfaktor der Stadtwerke, sodass manche Kosten bald gespart werden können.

Stromzähler und Abrechnungskosten werden in jedem Fall langfristig gespart.

Machen Sie sich gerne ein Bild vom Projekt unter dem YouTube-Kanal:

www.youtube.com/@agwgmbh1278



Antje Schmidt



Kunden- und Bestandsmanagement

17. April 2024

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG lud den Fachausschuss am 17. April 2024 in die Geschäftsstelle nach Jena ein. Die FA-Mitglieder tauschten sich in der Sitzung zu verfügbaren Förderprogrammen aus und stellten fest, dass es zurzeit nicht viele attraktive Förderprogramme für die Wohnungswirtschaft gibt. Viele Förderbedingungen sind nicht praktikabel und die Antragsstellung ist sehr aufwändig und komplex, so dass sich die Wohnungsunternehmen im Zweifel eher gegen Fördermittel und damit für ein selbstbestimmtes freifinanziertes Bauen und Sanieren entscheiden.

Der Fachausschuss hat sich für 2024 vorgenommen, Hilfestellungen für die Wohnungsunternehmen zum Thema „Mieterkommunikation zu Zukunftsthemen“ zu erarbeiten. Zunächst tragen die FA-Mitglieder gute Kommunikationsbeispiele aus den eigenen Unternehmen zusammen, um sie in einem zweiten Schritt den vtw-Mitgliedern als Arbeits- und Kommunikationshilfe zur Verfügung zu stellen.

Nach einer kurzen Stärkung wurden die FA-Mitglieder über die Baustelle des Neubauprojekts „Erlenhöfe“ in Jena geführt. In 15 Häusern sind 140 Wohnungen entstanden, von denen 128 mit Mietpreisbindung vermietet werden. Im Sommer 2024 können die ersten Mieter einziehen. Im netzwerkWOHNEN 3/2023 wurde das Neubauprojekt bereits vorgestellt.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
am 21. August 2024
in Heilbad Heiligenstadt



Kommunikation und Marketing

30. Mai 2024

Die 2. Fachtagung Kommunikation unter dem Titel „KI in der Wohnungswirtschaft“ wurde auf den 6. März 2025 verschoben und die Referenten finalisiert. Außerdem wurde an einem Artikel für das Verbandsmagazin gearbeitet, den Sie auf S. 36/37 lesen können. Laura Schreff-Kolbe stellte den anwesenden Mitgliedern die Social Media Aktivitäten der WBG Erfurt vor, was zu einer angelegten Diskussion in der Runde führte, deren Ergebnis zur Planung eines Workshop zum Video-Schnitt für Social Media führte. Es ist noch offen, ob dieser nur für die FA-Mitglieder oder für alle interessierten aus der Thüringer Wohnungswirtschaft gestaltet werden soll, ggf. in Absprache mit der MFA.

Nächstes Treffen
am 17. September 2024
in Eisenach





mediadigital

21. März und 29. Mai 2024

In der Sitzung am 21. März 2024 nahm Verbandsdirektor Frank Emrich teil, um sich mit den FA-Mitgliedern über mögliche Hilfestellungen des Verbandes für die Wohnungsunternehmen in Sachen ERP-Umstellung auszutauschen. Der Fachausschuss hat sich darauf verständigt, Checklisten mit wichtigen Hinweisen zu erarbeiten, welche den Wohnungsunternehmen bei der erstmaligen Einführung einer ERP-Software oder Umstellung auf ein anderes ERP-System helfen sollen.

Der Arbeitskreis Wodis Yuneo hat sich im ersten Halbjahr mehrfach virtuell getroffen. Wohnungsunternehmen, die bereits auf Aareon Wodis Yuneo umgestellt haben, haben einen ehrlichen Erfahrungsbericht gegeben und sich den Fragen der FA-Mitglieder gestellt. Diese wertvollen Tipps und Erkenntnisse wurden auch in die Checkliste zur ERP-Umstellung aufgenommen.

Auf Initiative der FA-Mitglieder wurde Aareon gebeten eine Informationsveranstaltung zu Wodis Yuneo in Thüringen durchzuführen. Die inhaltlichen Schwerpunkte wurden vom Fachausschuss gesetzt. Die Veranstaltung fand am 5. Juni 2024 im vollbesetzten Konferenzraum im WDZ in Erfurt statt.

Bei der zweiten Sitzung am 29. Mai 2024 gab es einen exklusiven Einblick in die Ergebnisse der Software-Umfrage, die der GdW im Frühjahr 2024 bundesweit durchführte. Mit einer Veröffentlichung des Ergebnisberichts auf GdW- und vtw-Ebene wird im 3. Quartal 2024 gerechnet. Außerdem wurde verkündet, dass die Arbeitshilfe „Ausgewählte Hinweise zur Umsetzung des Löschkonzepts“ abgeschlossen und veröffentlicht wurde (siehe auch S. 12). Ein großer Dank geht an die Mitglieder der Arbeitsgruppe des Fachausschusses, die tatkräftig mitgewirkt haben.

Weiterhin wurden die Auswirkungen des Wachstumschancengesetzes diskutiert, welches Ende März 2024 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde. So gilt für Leistungen zwischen Unternehmen (B2B) in einer dreijährigen Übergangsphase ab 2025 die obligatorische Verwendung der eRechnung. Wohnungsunternehmen wird empfohlen, frühzeitig Vorbereitungen zu treffen.

Uta Thiel

Sozialmanagement

5. Juni 2024

Die Fachausschusssitzung fand im Baubüro statt, dem Gewinner der Kategorie WohnWerte vom Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft 2023. Zu Gast war Claudia Michelfeit vom Sozialministerium, um Fördermöglichkeiten durch das Ministerium im Rahmen der Thüringer Strategie gegen Wohnungslosigkeit zu besprechen. Im Ergebnis wurde eine Umfrage bei den vtw-Unternehmen durchgeführt, um zu eruieren, ob die diskutierten Optionen zur Aufteilung einer geförderten Stelle unter kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen und eine Qualifizierungsförderung thüringenweit auf Interesse stoßen würden. Außerdem wurde über die vom Sozialministerium verfasste „Strategie Wohnungslosigkeit verhindern“ gesprochen, die Teilnehmer des Fachausschusses wurden dazu aufgefordert, diese kritisch zu lesen und Feedback zu geben.

Ein weiterer Gast der Fachausschuss-Sitzung war Franziska Wächter, Altenhilfeplanerin & Seniorenhelferin der Stadt Jena. Sie sprach über Altersarmut, deren Zahlen und Perspektiven sowie Handlungsoptionen gibt es aus Sicht der Kommunen und der Wohnungswirtschaft. Dem Vortrag folgte eine angeregte Diskussionen und konstruktiver Austausch. So wurde z.B. empfohlen, für den entsprechenden Monat Wohngeld zu beantragen, wenn die Nebenkostennachzahlung Mieter überfordert. Die Fachausschuss-Mitglieder berichten davon, dass die finanziellen Reserven der Mieter und Mieterinnen spürbar geringer werden bzw. kaum noch vorhanden sind.

Für die Vorbereitung der gemeinsamen Sitzung mit dem FA Rechtswesen im Frühjahr 2025 wurden Themen gesammelt. Über den Titel der am 2. April 2025 stattfindenden Fachtagung wurde über www.netzwerkwohnungswirtschaft.de abgestimmt: „Auf Krawall gebürstet? Umgang mit Konflikten in der Wohnungswirtschaft“ Als Thema für die nächste Sitzung wurde Beschwerdemanagement festgelegt. Das Positionspapier des Thüringer Landesintegrationsbeirates zu einem Thüringer Integrations- und Teilhabegesetz wurde an die Teilnehmer mit der Bitte um Feedback verteilt.

Rebecca Brady

Nächstes Treffen
am 6. November 2024
in Erfurt



Nächstes Treffen
am 12. September 2024
in Leipzig





In der Sitzung wurde die Diskussion zur Gebäudedefinition für Energieausweise abgeschlossen, geplante und notwendige Änderungen im Fernwärmerecht diskutiert und das endlich beschlossene Solarpaket I erörtert. Weiterhin wurden die Möglichkeiten und Grenzen des seriellen Bauens als auch der der seriellen Sanierung besprochen.

Im Anschluss haben wir uns mehrere Projekte in Mühlhausen entlang der malerischen mittelalterlichen Gassen und Wasserkanäle angeschaut, angefangen bei der öffentlich zugänglichen Stadt.Werkstatt zur Innenstadt-Baustelle Jacobihöfe bis zum – im letzten Heft vorgestellten – IW64-Umbauprojekt Birkenpark.

Antje Schmidt

Bauwesen/Technik/Energie

13. März und 5. Juni 2024

Manchmal ist es Zeit Danke zu sagen – und so tat es der Verband in der ersten Sitzung 2024 am 13. März. Einige Mitglieder blicken bereits auf eine Jahrzehnte lange „interkommunale Arbeit“ im technischen Fachausschuss zurück und haben mit ihrem Engagement den Diskurs enorm bereichert.

Der langjährigen Mitgliedschaft von

- Bernd Böhm mit 30 Jahren, AWG "Solidarität" Zeulenroda eG
- Sven Hausmann mit 20 Jahren, Weimarer Wohnstätte GmbH
- Arnd Hopp mit 20 Jahren, ehem. GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl

wurde mit einer Rede von Frank Emrich Rechnung getragen. Außerdem herrscht auch eine lange Konstanz im Vorsitz, der Themen- und Takttreiber der Sitzungen ist und von Cordula Wiegand, WOBAG Saalfeld/Saale mbh, seit 15 Jahren verantwortungsbewusst getragen wird! Thematisch wurden außerdem die geförderten Balkon-PV-Projekte und steigende Kosten von Messdienstleistungen durch Informationspflichten behandelt.

Am 5. Juni traf sich der Fachausschuss im neuen Veranstaltungsraum der SWG Mühlhausen. Geschäftsführer Frank Spangenberg begrüßte und gab einen umfassenden Einblick in die Projekte als auch die Digitalisierungsstrategie des an das Smart City Projektes angeschlossenen Wohnungsunternehmens.

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





Kommunale Wohnungsunternehmen

10. April und 12. Juni 2024

Zum Auftakt der Beratung am 10. April 2024 im WDZ informierte Antje Schmidt, Referentin Technik, über die Inhalte und den Stand der Novelle der Thüringer Bauordnung, die noch in dieser Legislatur verabschiedet werden soll. Intensiv wurde das Für und Wider des geplanten neuen Gebäudetyps E, der es ermöglichen soll, mit niedrigeren Standards preiswerter zu bauen, diskutiert.

Im Entwurf des Thüringer Gesetzes zur Einrichtung und zum Betrieb von internen Meldestellen im kommunalen Bereich und zur Ergänzung der Regelungen zum Lagebericht bei der Beteiligung der Kommunen an Unternehmen des privaten Rechts findet sich eine Erleichterung für kleine und mittlere kommunale Gesellschaften. Diese müssen laut Thüringer Kommunalordnung wie große Gesellschaften bilanzieren, von der Pflicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung sollen sie aber zunächst ausgenommen werden. In der Diskussion war man sich einig, dass das Thema Nachhaltigkeit wichtig ist und kommunale Wohnungsunternehmen schon immer nachhaltig handeln. Die Prozesse müssen nun analysiert und dargestellt sowie die künftige Entwicklung geplant werden. Ausgangspunkt dafür ist die genaue Kenntnis der Bestände. Zu berücksichtigen ist auch die Erwartungshaltung der Banken.

Im Zusammenhang mit dem Thüringer Gesetz zur landesrechtlichen Umsetzung des Wärmeplanungsgesetzes entspann sich eine weitere Diskussion, da die Unternehmen in ihrer Geschäftstätigkeit, ihren Planungen und Investitionen von der kommunalen Wärmeplanung abhängig sind. Ohne den Ausbau der entsprechenden Netze, allein mit der weiteren Sanierung der Bestände, sind die Klimaziele nicht erreichbar.

Die Beratung am 12. Juni 2024 fand auf Einladung von Uwe Arndt, Geschäftsführer der GEWOG GmbH Bad Salzungen, in der Geschäftsstelle des Unternehmens statt. Fast auf den Tag genau fünf Jahre zuvor hatte sich die Arbeitsgemeinschaft am gleichen Ort getroffen. Nach 20 Jahren aktiver Mitarbeit in der Arbeitsgemeinschaft verabschiedeten die Teilnehmer Uwe Arndt, welcher ab Oktober seinen Ruhestand antreten wird. Begrüßt wurde sein Nachfolger René Killenberg.

Herr Arndt zeigt eine Reihe besonderer Objekte der GEWOG. Dazu zählen auch ein Wendebau, der optisch in drei Einzelhäuser mit unterschiedlicher Dacheindeckung untergliedert wurde und vier Hochhäuser, die auf Wunsch des Kalibergbaubetriebes errichtet wurden. Seit 1992 wurden von der GEWOG insgesamt

rund 154 Mio. Euro in den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung investiert. Die GEWOG hat sich zu einer regionalen Marke, zu der auch die Tochterfirma Immo.Serv. GmbH gehört, entwickelt. Die Tochterfirma deckt mit 48 Mitarbeitern zehn Gewerke und vielfältige Dienstleistungen vom Messgeräteservice über Hausmeistertätigkeiten bis hin zu Reinigungsarbeiten ab.

Um der immer weiter zunehmenden Bürokratisierung in der Wohnungswirtschaft entgegenzuwirken, wurden im Anschluss erneut die Themen Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie kommunale Wärmeplanung intensiv diskutiert.

Auf großes Interesse stieß die Vorstellung der Caretaker-App durch Michael Heidrich-Kühn, Ronneburg, und Jörg Langner, DOMUS Consult. Die App ermöglicht eine einfache Erfassung aller Hauswartleistungen mit Smartphone oder Tablet vor Ort bei gleichzeitiger rechtssicherer Abgrenzung der über die Betriebskosten umlegbaren Leistungen von den nicht umlegbaren, z. B. Verwaltungstätigkeiten. Die Anwendung ist Multi-Device fähig und liefert die umlagefähigen Betriebskosten für die Abrechnung.

An die eigentliche Beratung schloss sich ein Besichtigungsspaziergang zum neuen Bahnhofsgelände mit dem vollständig um- und ausgebauten Bahnhofsgelände an. Vor fünf Jahren hatten die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft bereits die Möglichkeit, die Baustelle zu besichtigen. Das Bahnhofsgelände wurde passend zur umgebenden Architektur aufgestockt. Im zugehörigen Wasserturm befinden sich jetzt die Abstellflächen für die Mieter des Gebäudes. Auch das Bahnhofsumfeld wurde gestaltet und anschließend öffentlich gewidmet. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 8,1 Mio. Euro, von denen 7,2 Mio. Euro auf das Bahnhofsgelände entfielen (4.659 Euro/m²). Das Projekt wurde vom Land mit 5,87 Mio. Euro gefördert. Anders wäre die Realisierung nicht möglich gewesen.

Die Teilnehmer dankten Herrn Arndt und Herrn Killenberg für die Einladung nach Bad Salzungen und die vielen interessanten Informationen.

Iris Richardt

**Nächstes Treffen
am 13. November 2024
in Erfurt**



Betriebswirtschaft/Finanzierung

18. April 2024

Zu Beginn der Beratung am 18. April 2024 im WZ stellte Axel Bartzok, Vorstand der WBG „Aufbau“ Gera eG, das Pilotprojekt Balkonkraftwerke Platanenstraße 9 vom ersten Gespräch mit Vertretern des Thüringer Umweltministeriums im August 2023 über den Bauantrag (erforderlich, da Hochhaus) und die Bauphase bis zur Inbetriebnahme im Februar 2024 vor. Ziel des Projektes ist es zu ermitteln, wie sinnvoll derartige Projekte sind.

Über die Schwerpunktthemen des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung des GdW am 29. Februar 2024 in Berlin, wie die politischen Pläne in Sachen Wohnungsgemeinnützigkeit, den geplanten neuen Gebäudetyp E sowie das Serielle Bauen bzw. Sanieren, berichtete Iris Liebgott. Das Pilotprojekt des Seriellen Sanierens in Greiz wird dabei sehr unterschiedlich bewertet.

Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter sowie der Umgang mit den

Energiepreisbremsen sind zwei Themen, die aktuell viele Unternehmen beschäftigen. Frau Liebgott stellte zunächst das Herangehen der WBG Erfurt eG an die Aufteilung der CO₂-Kosten dar. In Erfurt gibt es allerdings zwischen den Angaben in den Rechnungen der Stadtwerke und in deren Informationsschreiben Abweichungen, da unterschiedliche Emissionsfaktoren benannt werden. Hinzu kommt, dass die Stadtwerke Erfurt am Europäischen Zertifikatehandel teilnehmen müssen und sich dadurch CO₂-Preise von 79 – 96 Euro/t ergeben. Politisch wurden für 2023 30 Euro/t propagiert. Diese Unterschiede sind schwer zu vermitteln.

Das konkrete Verfahren in Bezug auf die Energiepreisbremsen, insbesondere die finale Selbsterklärung, wirft noch viele Fragen auf. Einige Lieferanten von Energie/Wärme haben sich bezüglich der Selbsterklärung im Zusammenhang mit den Energiepreisbremsen an Wohnungsunternehmen gewendet. Sie haben jetzt einen Prüfauftrag in Sachen Hilfen

und können diese auch zurückfordern. Zu prüfen ist, ob die Summe aller Entnahmestellen (Gas-, Strom-, Fernwärmehilfen) den Wert von 150.000 Euro im Monat überschreitet. Wird dies unterschritten, gilt keine Meldepflicht.

Abschließend tauschten sich die Teilnehmer zu Fragen der Erstellung des Jahresabschlusses aus. Prüfungsdirektor Michael Kube stellte zunächst den Risikoansatz in der Prüfung dar. Entsprechend ISA sind die Prozesse und die sich daraus ergebenden Risiken sowie darauf aufsetzend die Kontrollen zu prüfen. Die Kontrollen sollten durch die Unternehmen nachvollziehbar dokumentiert werden, nur dann können die Kontrollen bzgl. der Risikoschätzung zum Kontrollrisiko berücksichtigt werden. Sofern dokumentierte Kontrollen für die Prozesse vorliegen, greift perspektivisch der rollierende Prüfungsansatz.

Iris Richardt

Nächstes Treffen
am 8. August 2024
in Gera



smarvis.de >

Jetzt informieren

 smarvis

Innovative Lösungen für ein nachhaltiges

Verbrauchsmanagement

in der digitalen Immobilie.

Bereits mehr als 250 Unternehmen aus der Wohnungs- und Energiebranche vertrauen auf die Expertise von smarvis.

Member of
noventic group

Info-Event
MEET & EAT
17.09.2024
Leipzig

Jetzt anmelden! Bei Cindy Raabe unter cindy.raabe@smarvis.com.

Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.



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

Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

➤ www.mfa-erfurt.de



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



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

Modul 1: Wohnungswirtschaftliches Grundwissen für Einsteiger

TERMIN: 04.09.2024, 09:00 – 16:00 Uhr

Modul 2: Grundlagen und neueste Rechtsprechungen im Mietrecht

TERMIN: 24.10.2024, 09:00 – 16:00 Uhr

Modul 3: Betriebswirtschaftliche Grundlagen in der
Wohnungswirtschaft

TERMIN: 07.11.2024, 09:00 – 16:00 Uhr

Optionales Modul: Webinar Grundwissen Genossenschaftsrecht
für Neu- und Quereinsteiger

TERMIN: 11.12.2024, 10:00 – 11:00 Uhr

Modul 4: Grundlagen der Technik in der Wohnungswirtschaft

TERMIN: Januar 2025, 09:00 – 16:00 Uhr

Modul 5: Erfolgreich kommunizieren im Mietergespräch –
gut überzeugen und Konflikte lösen

TERMIN: 25.02.2025, 09:00 – 16:00 Uhr

Save the Date:

IW.2050-Veranstaltung extra für kleine Wohnungsunternehmen am 22. Januar 2025

Halten Sie sich schon heute den Termin für Ihren Besuch im WDZ frei. Die Initiative Wohnen.2050 e.V. organisiert gemeinsam mit der MFA eine Veranstaltung, auf der innovative Ideen, Projekte und Akteure rund um den Klimaschutz – zugeschnitten auf die Anforderungen kleiner Wohnungsunternehmen – vorgestellt werden.

Lehrgang „Immobilientechniker/-in (MFA)“ ab 16. September 2024

Der berufsbegleitende Lehrgang „Immobilientechniker/-in (MFA)“ vermittelt in acht Modulen die nötigen technischen und rechtlichen Kompetenzen, um auf die Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vorbereitet zu sein. Darüber hinaus bietet der Lehrgang die Möglichkeit, Kolleginnen und Kollegen aus anderen Wohnungsunternehmen kennenzulernen und vom Erfahrungsaustausch zu profitieren.

INHALTE:

- Einleitung in die Themenfelder
- Haustechnische und gebäudetechnische Grundlagen
- Bautechnik und Baukonstruktion
- Wartung- und Pflegevertragsmanagement
- Bau- und Vertragsrecht
- Energiebilanz, Energiekonzept und Effizienzmaßnahmen
- Tätigkeiten in der Betriebsphase von Gebäuden, Kontrollen, Instandhaltung und Wartung
- Tätigkeiten in der Projektphase, Begleitung von Planung und Ausführung

DAUER:

14 Monate (Ende: November 2025)

UNTERRICHT:

in der Regel einmal im Monat, montags und dienstags

Lehrgang „Sozialberater/-in (MFA)“ ab 28. Oktober 2024

INHALTE:

- Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft: Überblick
- Netzwerkarbeit
- Mieterbindung
- Grundlagen Soziologie: Gesellschaft und Gruppen; Gruppendynamik
- Grundlagen Psychologie
- Kommunikation
- Konflikttraining und Deeskalation
- Umgang mit unterschiedlichen Mietergruppen
- Einführung in das Sozialrecht und Kooperation mit Ämtern und Behörden
- Interkulturelle Kompetenz im Umgang mit unterschiedlichen Mietergruppen
- Stressmanagement und Resilienztraining
- Selbstverteidigungskurs
- Mietschulden abbauen, Räumungen verhindern
- Die gesetzliche Pflegeversicherung
- Einbindung von Ehrenamtlichen

DAUER:

7 Monate (Ende: April 2025)

UNTERRICHT:

in der Regel einmal im Monat, montags und dienstags

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

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

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

Die Buchung des Kurses beinhaltet eine Übernachtung inkl. Verpflegung im Augustinerkloster Erfurt.

„Änderungen im Arbeits-, Lohnsteuer- und Sozialversicherungsrecht zum 01.01.2025“ am 23. September 2024

Das Jahreswechelseminar behandelt aktuelle Hinweise zu den Änderungen im Arbeits-, Lohnsteuer- und Sozialversicherungsrecht 2024/2025.





Warum Markenbildung auch bei geringem Leerstand wichtig ist

Der Fachausschuss Kommunikation und Marketing gibt Handlungsempfehlungen, um Fachkräfte zu finden und zu binden

Das Bild, was von einem Unternehmen in den Köpfen von anderen entsteht, nennt man Image. Es geht darum, wie Ihr Unternehmen von außen wahrgenommen wird. Und das wird beeinflusst durch die Markenidentität, also das Selbstbild eines Unternehmens. In diesem sind die Werte, die Normen, die Kultur zusammengefasst, die jeder einzelne Mitarbeiter nach innen und außen trägt.

Ein gutes Image erarbeitet man sich im besten Fall in guten Zeiten. Wenn die demografische Entwicklung die Mieter und Mitarbeiter erstmal erreicht hat, ist es zu spät, um damit anzufangen. Der Prozess der Markenbildung braucht Zeit und Muße. Notwendig sind viele kleine, richtige Entscheidungen auf Basis eines klaren Ziels, dem sich jeder einzelne Mitarbeiter des Unternehmens bewusst sein muss. Die Mitglieder des Fachausschusses Kommunikation und Marketing fordern die Geschäftsleitungen und Vorstände der Wohnungsunternehmen zum Handeln auf: Fangen Sie an, daran zu arbeiten, bevor es aus wirtschaftlicher Sicht notwendig wird!

Eine starke Marke kann dabei helfen, sich von der Konkurrenz abzuheben, das Vertrauen von Kunden und Geschäftspartnern zu gewinnen, die Zufriedenheit der Mitarbeiterin-

nen und Mitarbeiter sowie deren Identifikation mit dem Unternehmen zu stärken und durch eine hohe Arbeitgeberattraktivität neue Fachkräfte zu finden und zu binden – und auf den letzten Punkt soll sich der folgende Artikel konzentrieren. Aber wo fängt man an? Die Mitglieder des Fachausschusses haben eine Anleitung aus dem bereits im letzten Jahr veröffentlichten Leitfaden Markenführung extrahiert, der die ersten Schritte erleichtern soll.

1. Wer sind Sie? Die Markenidentität ist das Selbstbild eines Unternehmens. Welches Bild wollen Sie nach außen projizieren?

Welche Werte und Normen hat Ihr Unternehmen, welche Unternehmenskultur wird gepflegt?

Wir wollen Ihnen keine Identität überstülpen, aber Anregungen geben: Ein Unternehmen kann mit Menschen (egal ob Mitarbeiter, Mieter oder Lieferant) zum Beispiel fair, hilfsbereit, freundlich, respektvoll, offen und/oder partnerschaftlich umgehen. Es kann sich Serviceorientierung oder Lösungsorientierung auf die Fahnen schreiben, oder besondere Kompetenz oder jahrzehntelange Erfahrung. Auch Verlässlichkeit, Solidarität und Weltoffenheit sind gute Werte. Familienfreundliche Unter-

nehmen sind beispielsweise auch für Kinderlose attraktiv. 78 Prozent der Beschäftigten ohne familiäre Verpflichtungen fordern ebenso eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Und auch junge Generationen setzen Ihren Fokus auf mehr Gestaltungsmöglichkeiten und ihre Freizeit. Viele Kindheiten der Generationen Y, Z und Alpha waren durch Workaholic-Eltern geprägt. „Wir alle sind dafür verantwortlich, warum die Generation Z ihre Prinzipien anders setzt als wir es tun“, so Prof. Möhrstedt bei Ihrem Vortrag zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft.

Außerdem möchten wir dafür werben, dass die Unternehmenskultur gemeinsam mit allen Mitarbeitern im Rahmen eines Workshops erarbeitet wird. Denn das erhöht die Akzeptanz & Identifikation mit den Werten und Normen und ist dadurch deutlich effektiver als eine von „oben“ diktierte Unternehmenskultur.

2. Was bieten Sie an? Produkte & Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft

Neben dem klassischen Angebot an Mietwohnungen fördern viele Wohnungsunternehmen ein starkes Gemeinschaftsgefühl unter ihren

Mietern, z.B. durch Nachbarschafts- oder Quartierstreffen. Neben Veranstaltungen werden aber auch Teilhabe (Genossenschaften), neue Wohnformen (z.B. Senioren-WGs), gemeinsames Kochen oder Gärtnern, Hausaufgabenhilfe, Unterstützung beim Ausfüllen von (z.B. Wohngeld)-Anträgen und viele weitere Dinge, die weit über das Wohnen hinaus gehen, von Wohnungsunternehmen angeboten. Durch diese Initiativen schaffen Wohnungsunternehmen eine lebendige Gemeinschaft, in der sich jeder Mensch willkommen und integriert fühlt. Viele dieser Angebote haben wir zum Abschauen in der Publikation „Soziale Verantwortung“ zusammengefasst.

3. Interne Anwendung & Verbreitung Die Marke strahlt immer von innen nach außen

Die Werte und Normen eines Unternehmens zeigen sich im Arbeitsalltag aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, denn dieser wird sowohl vom Führungsstil als auch vom Verhalten der Kollegen bestimmt. Nur wenn die Markenführung im Management eines Unternehmens verankert ist, kann die notwendige Konstanz in der Markenführung sichergestellt werden. Der Umgang miteinander im Unternehmen (und extern mit außenstehenden Personen, siehe nächster Punkt) macht den Charakter und den Stil des Unternehmens aus. Gerade die menschliche, emotional erlebbare Dimension einer Marke wird zukünftig für die Profilierung von Marken erheblich an Bedeutung gewinnen. Und diese Dimension entscheidet darüber, ob neu gewonnene Fachkräfte in Ihrem Unternehmen bleiben oder nicht.

- Wird das Ziel-Image regelmäßig deutlich kommuniziert?
- Haben alle Mitarbeiter das Ziel-Image immer klar vor Augen?
- Verhalten sich alle Mitarbeiter im Sinne der (angestrebten) Unternehmenskultur?

Nur wenn Sie diese Fragen mit Ja beantworten, kann das Image auch nach außen getragen werden.

4. Externe Verbreitung Fachkräfte erreichen und überzeugen

Um Ihr Image nach außen zu tragen, sind sämtliche Instrumente der Unternehmenskommunikation relevant. Zudem ist eine in sich stimmige Strategie elementar wichtig, um

abgestimmt auf die unterschiedlichen Adressaten die gleiche Botschaft zu vermitteln. Bleiben wir beim Thema Fachkräftegewinnung, empfiehlt der Fachausschuss den Fokus auf die folgenden Instrumente:

Webseite

Über Arbeitgeberattraktivität und die Bedürfnisse der Generation Z referierte zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft in außerordentlich unterhaltsamer Weise Prof. Antje-Britta Mörstedt, Professorin für allgemeine Betriebswirtschaftslehre von der privaten Hochschule Göttingen. Sie empfahl die Beantwortung folgender Fragen auf der Karriere-Seite, um die Rekrutierung von Nachwuchskräften zum Erfolg zu machen:

- Warum macht es bei Ihnen Spaß zu arbeiten? (Warum ist Ihr Team so cool?)
- Welche Unternehmenskultur haben Sie? (Was genau macht Sie familienfreundlich?)
- Was ist Ihr Leistungsversprechen? (Welche Arbeitszeiten/Benefits?)
- Was können Sie Arbeitnehmern bieten? (Obstkorb, Kaffee, Wasser und was noch?)

Genau wie Prof. Mörstedt, empfiehlt Ihnen auch der Fachausschuss Kommunikation und Marketing, auf Ihrer Webseite Google for Jobs (Link: https://jobs.google.com/about/intl/de_ALL/) zu implementieren, damit Ihre Stellenausschreibungen in den Google-Suchergebnissen erscheinen. So erreichen Sie die Menschen, die aktiv nach einem Job suchen.

Soziale Medien

Laut Forsa-Umfrage aus dem Jahr 2023 ist jeder dritte Deutsche Angestellte wechselwillig, wird aber bei der Suche nach einem Job nicht selbst aktiv. Diese Gruppe erreicht man am besten über die sozialen Medien. Locken sollten Sie mit einem Fokus auf die Dinge, die vielen Menschen in Ihren Jobs derzeit fehlen, wie z.B. eine positive Unternehmenskultur, sinnstiftende Beschäftigung, Work-Life-Balance, etc. In den sozialen Medien tummeln sich ebenfalls potenzielle Azubis, die noch gar nicht wissen, was sie mit ihrem Leben tun möchten.

Für die Rekrutierung von Auszubildenden ist es laut Prof. Mörstedt überaus hilfreich, die Eltern einzubeziehen. Denn diese helfen ihren Kindern nicht nur bei der Entscheidung für eine Ausbil-

dungsstelle, sondern auch beim Durchhalten. Hier empfehlen sich Anzeigen, die direkt an die Mutti oder den Vati gerichtet sind. Und erreichbar sind Eltern meist über Facebook.

Auch wenn Sie soziale Medien sehr wahrscheinlich nicht benötigen, um Ihre Wohnungen zu vermieten, so sind sie für die Besetzung von freien Stellen inzwischen unersetzlich. Facebook und Instagram eignen sich hervorragend dazu, Ihr Image zu transportieren und ganz gezielte Stellenausschreibungen zu schalten.

Alternative Wege

Der Eintritt in Ihr Unternehmen sollte so einfach wie möglich sein. Besorgen Sie sich ein Job-Handy und inserieren Sie „Wenn du bei uns arbeiten willst, schreib eine Whatsapp“ und laden Sie dann wirklich jeden der sich meldet auch ein, empfahl Prof. Mörstedt in Ihrem Vortrag in Suhl. Oder organisieren Sie eine Nacht der Bewerbung und laden Sie ein „Auf einen Cocktail mit deinem zukünftigen Chef!“ Gelungene Live-Events auf Augenhöhe sind nach Meinung der Expertin ein hervorragendes Mittel, um junge Nachwuchskräfte zu überzeugen.

Sie wollen mehr zum Thema Markenführung erfahren?

Hier geht's zum digitalen vtw-Leitfaden:

➔ <https://vtw.de/marke>



Die gedruckte Variante senden wir Ihnen gerne auf Anfrage über rebecca.brady@vtw.de

Das Thema Personal beschäftigt Sie?

Verpassen Sie nicht die vtw-Personaltagung am 25. September 2024. Mehr auf S. 24

vtw-Mitglieder können sich über den folgenden Link anmelden:

➔ https://vtw.de/vtw_veranstaltungen/personaltagung-2/





RECHT AKTUELL

1. Außerordentliche Kündigung des Mieters wegen Versagung der Hundehaltung

Das Landgericht Frankfurt (Oder) hat mit Urteil vom 26.10.2023 (AZ 16 S 25/23) Folgendes entschieden:

Leitsatz:

Wird eine bereits erteilte Genehmigung zur Hundehaltung unberechtigt widerrufen oder eine solche Genehmigung trotz darauf bestehender Ansprüche nicht erteilt, berechtigt dies den Mieter zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB.

Urteilsgründe:

Es soll hier schwerpunktmäßig auf die Fragen zur Hundehaltung aus der Urteilsbegründung eingegangen werden.

Ist eine Genehmigung zur Tierhaltung einmal erteilt, kann der Vermieter sie – unabhängig davon ob die Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht – grundsätzlich nicht einseitig widerrufen. Nur wenn der Vermieter hierfür besondere Gründe anführt, ist seinem Interesse der Vorrang einzuräumen. Ein solcher wichtiger Grund kann z. B. gegeben sein, wenn das Tier die Hausbewohner belästigt, gefährdet oder Gestank bzw. besondere Ruhestörungen verursacht (Eisenschmidt in: Schmidt-Futterer, Mietrecht § 535 Rnr. 565a). Solches hat der Vermieter weder vorgetragen noch unter Beweis gestellt. An einem substantiierten Vorbringen, dass gegebenenfalls und wann gerade der von den Mietern gehaltene Hunde seine Notdurft in den Beeten des

Hausgrundstückes verrichtet haben soll, fehlt es vorliegend.

Wird die Tierhaltung nicht generell verboten, sondern behält sich der Vermieter durch eine Formulklausel im Mietvertrag allgemein die Zustimmung zur Tierhaltung vor (beschränktes Verbot mit Erlaubnisvorbehalt), liegt darin jedenfalls die Zusage über die Tierhaltung unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden. Der Mieter wird bei Vereinbarung einer Vorbehaltsklausel regelmäßig davon ausgehen können, dass der Vermieter seiner Ablehnungspflicht nachkommen und die Zustimmung nur bei wichtigen Gründen versagen wird. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen, wenn wegen der Größe der Wohnung oder die Anzahl der Bewohner eine artgerechte Haltung des Tieres nicht gewährleistet ist. Andererseits kann der Mieter auf das Tier unter gesundheitlich-psychischen und therapeutischen Gründen angewiesen sein oder der Vermieter bereits anderen Mietern eine Erlaubnis erteilt haben.

Gewichtige Gründe, die gegen eine Tierhaltung sprechen könnten, hat die Vermieterin nicht angeführt. Die von der Mieterin angemietete Wohnung weist mit 102 m² eine hinreichende Größe für die Haltung eines Jack Russel Terriers auf. Dass der Hund Ruhestörungen verursacht oder das Hausgrundstück verschmutzt, hat die Vermieterin nicht vorgetragen.

Da bei einer unterlassenen Erlaubnis zur Hundehaltung in diesem Fall der Vermieter dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch an der Mietsache ganz oder zum Teil nicht gewährt oder wieder entzieht, hat der Mieter einen Anspruch auf fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB.

Hiervon hat der Mieter im vorliegenden Fall zu Recht Gebrauch gemacht. Der Vermieter hatte keine Zustimmung erteilt, obwohl der Mieter darauf einen Anspruch hatte.

2. Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung, Abgrenzung Besuch/Gebrauchsüberlassung

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 03.11.2023 (AZ 311 S 25/23) ein Urteil gefällt

zur Frage der Wirksamkeit einer Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung der Wohnung.

Vorliegend hat die Vermieterin gemäß § 546 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf geräumte Herausgabe der Wohnung gegen den Mieter. Denn es lag eine wirksame fristlose Kündigung der Vermieterin vor. Ein zur fristlosen Kündigung berechtigender wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einen Dritten überlässt oder diese unbefugte Gebrauchsüberlassung trotz Abhilfefrist nicht beendet.

Der Mieter hat den Gebrauch an der Wohnung unbefugt an Dritte überlassen.

Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt immer dann vor, wenn ein Dritter aufgrund einer Vereinbarung mit dem Mieter ein selbständiges Besitzrecht an der Wohnung erwirbt, dergestalt, dass er die Wohnung unter Ausschluss des Mieters gebrauchen darf. Eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung ist aber auch bereits dann anzunehmen, wenn der Mieter dritte Personen für längere Zeit in die Wohnung dergestalt aufnimmt, dass der Dritte das Recht haben soll, die gesamte Wohnung neben oder zusammen mit dem Mieter zu nutzen. In Abgrenzung hierzu ist bloßer Besucher, wer den Mieter aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen aufsucht und sich in dessen Wohnung für eine vorübergehende Zeit aufhält, ohne hierfür ein Entgelt zu entrichten. Ab einen Aufenthalt von vier bis sechs Wochen spricht eine Vermutung dafür, dass die Aufnahme des Dritten auf Dauer angelegt ist.

In manchen Genossenschaften überlassen Nutzer einer Wohnung ihre komplette Wohnung z.B. ihren Kindern zur Nutzung und sie selbst ziehen z.B. in ein Pflegeheim, ohne hier die Genossenschaft einzubeziehen. Dies ist ein Fall, der unberechtigten Gebrauchsüberlassung an Dritte. Die Genossenschaft ist befugt, eine fristlose Kündigung des Nutzungsvertrages auszusprechen.

Zusammengestellt von Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtv

Neue vtw-Arbeitshilfe veröffentlicht

Ausgewählte Hinweise zur Umsetzung des Löschkonzepts

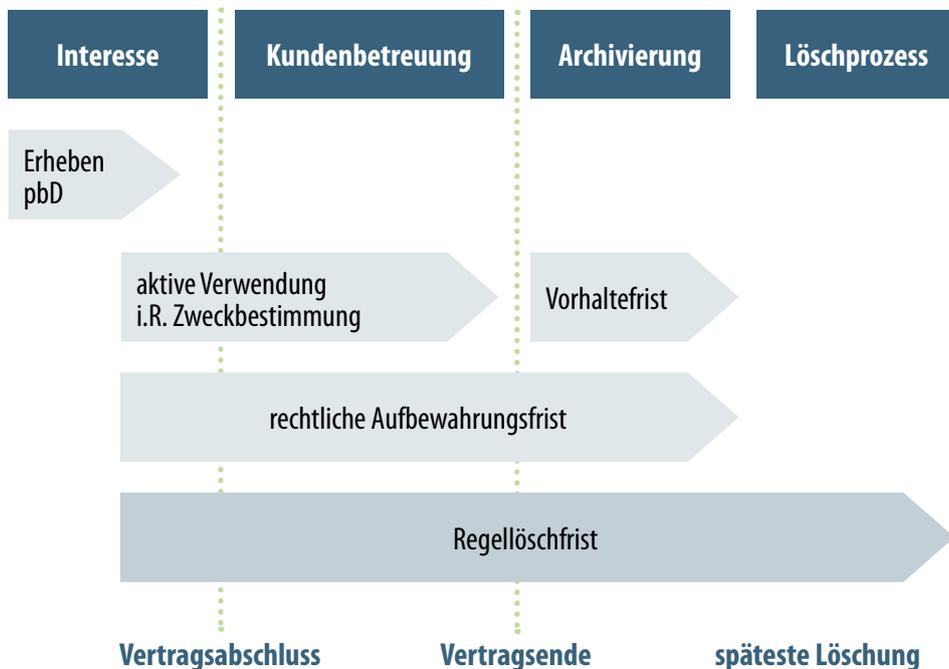
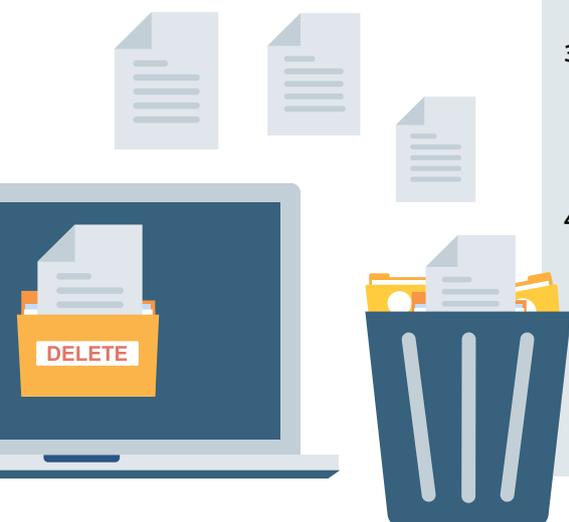
Die Datenschutz-Grundverordnung ist am 25. Mai 2018 in Kraft getreten. Wichtige Hinweise zur Umsetzung in der Wohnungswirtschaft erfolgten bereits durch die im gleichen Jahr herausgegebene GdW Arbeitshilfe 83 und den vtw Leitfaden. Seitdem haben die Wohnungsunternehmen umfangreiche Erfahrungen mit der Datenerfassung, -verarbeitung und -löschung insbesondere von personenbezogenen Daten (kurz pbD) gesammelt.

Eine kleine Arbeitsgruppe des Fachausschusses „mediadigital“ hat zahlreiche praxiserprobte Hinweise und Handlungsempfehlungen zusammengetragen, welche die vtw-Mitgliedsunternehmen in der Umsetzung des Löschkonzepts unterstützen sollen. Die Arbeitshilfe wird ergänzt durch Checklisten und ein Muster Löschartikel. In der Zusammenarbeit mit DOMUS Consult wurde eine kompakte Handreichung erarbeitet, die kleinen und größeren Verbandsmitgliedern helfen soll.

Die vollständige Arbeitshilfe mit allen Handlungsempfehlungen und Checklisten kann im Mitgliederbereich der vtw Website heruntergeladen werden.

➔ <https://vtw.de/publikationen/arbeitshilfen/>

Uta Thiel



Die TOP 5 Hinweise des Fachausschusses:

1. Datenminimierung als Prämisse

- Datenerhebung und -speicherung unter dem Motto „Weniger ist mehr“
- Stets hinterfragen: was brauche ich wirklich?

2. Prüfung von Dokumenten mit pbD

- Personalausweise und Gehaltsnachweise nicht kopieren
- Stattdessen auf Checkliste abhaken, welche Dokumente zur Prüfung vorgelegt wurden

3. Sammeldateien vermeiden

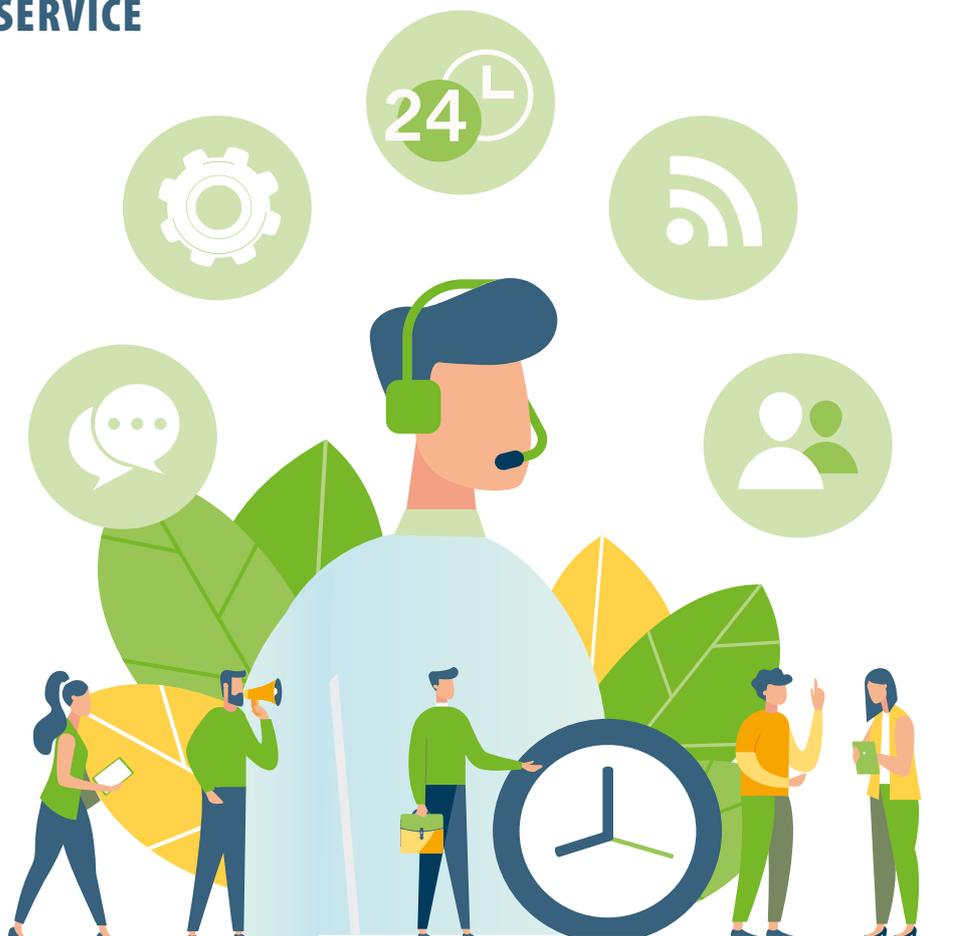
- Sammel-pdf's beim Einscannen vermeiden
- Einzeldokumente können besser kategorisiert, gefunden und später gelöscht werden

4. Regelmäßigkeit hilft

- Mieterakten, egal ob analog oder digital, jedes Mal beim Öffnen auf zu löschende pbD prüfen

5. Regelmäßige Sensibilisierung

- verschiedene Formate für Schulung der Mitarbeitenden nutzen
- Praxisnahe Beispiele verwenden, um einen höheren Lerneffekt zu erzielen



Dienstleistungen rund ums Wohnen

Teil 7: möblierte Wohnungen

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

Im siebten Teil dieser Serie werden die möblierten Wohnungen unter die Lupe genommen, die bei vielen Wohnungsunternehmen als Gäste- oder Ferienwohnungen angeboten werden. Die Recherche des vtw hat ergeben, dass allein 50 vtw-Mitgliedsunternehmen, davon 80% Genossenschaften, knapp 280 möblierte Wohnungen anbieten. Dabei reicht die Spanne von einer bis 16 Gästewohnungen, wobei ein bis zwei Wohnungen durchschnittlich am häufigsten vorkommen.

Dass sich möblierte Wohnungen zu einem eigenen Geschäftsfeld entwickeln können, zeigt das Beispiel der

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen, die neben sechs Gästewohnungen für kurze Buchungszeiträume mittlerweile 78 möblierte Wohnungen für eine dauerhafte Nutzung vermietet.

Nur wenige Wohnungsunternehmen zeigen die verfügbaren Zeiträume durch einen Buchungskalender auf der Website oder bieten einen digitalen Buchungsprozess an. Die Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg hat 2022 den Buchungs- und Abrechnungsprozess digitalisiert und ist sehr zufrieden. Die Erfahrungen stellen wir im zweiten Beispiel vor.

Dass Gästewohnungen auch stylish aussehen können, beweist die Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG im Rainweg 77: <https://www.wg-saalfeld.de/service/gaestewohnungen/>

Wer Gästewohnungen nicht nur für eigene Mieter und Mitglieder anbieten will, sollte einen Blick auf die Partnernetzwerke und bundesweiten Portale werfen, z.B.

- <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de>
- <https://www.gaeworing.de>
- <https://www.urlaub-spezial-deutschland.de>

Möblierte Wohnungen der WBG mbH Meiningen

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen ist als städtisches Wohnungsunternehmen mit 2.138 Wohn-/Gewerbeeinheiten der größte Vermieter der Kreisstadt Meiningen. Ein wichtiges Geschäftsfeld ist seit über 20 Jahren die Vermietung von möblierten Wohnungen. 2001 haben wir klein angefangen. Wir übernahmen damals zwei Wohnungen samt Mobiliar von ehemaligen Mietern. So entstanden die ersten möblierten Wohnungen bei der WBG mbH Meiningen.

Durch die stetige Nachfrage sind jährlich an verschiedenen Standorten und in unterschiedlichen Wohnungsgrößen weitere möblierte Wohnungen dazugekommen. Mittlerweile betreiben wir 84 möblierte Wohnungen (Stand 31.12.2023). Wir bieten Ein- bis Drei-Raum-Wohnungen an. Reservierungsanfragen nehmen wir ausschließlich persönlich, telefonisch oder per E-Mail entgegen. Wir haben uns bewusst für diese Variante und nicht für ein Online-Buchungsportal entschieden, da wir die



Auswahl der Mietenden besser kontrollieren können, um der Anmietung durch „schwarze Schafe“ vorzubeugen.

Gästewohnungen für Besucher und Angehörige

Von den insgesamt 84 Wohnungen sind sechs Gästewohnungen in unserem Bestand, die wir alleinig für Gäste unserer Mieter und Besucher der Stadt für einen kurzen Aufenthalt anbieten. Vorrangig werden die Wohnungen zu verschiedenen Anlässen, wie Geburtstagen, Jugendweihen, kulturellen Veranstaltungen in der Stadt (Stadtfest, Dampflok-Tage, Theater-Besuche) und zu alljährlichen Feiertagen reserviert.

Möblierte Wohnungen für Berufstätige

Es besteht auch die Möglichkeit, eine unserer 78 möblierten Wohnungen längerfristig zu mieten, was z. B. für Berufspendler, medizinisches Personal, Auszubildende oder Praktikanten interessant ist. Mit diesen Vertragspartnern werden unbefristete Mietverträge mit einer Pauschalmiete abgeschlossen.

Hoher Verwaltungsaufwand, der sich lohnt

Die Bewirtschaftung aller möblierten Wohnungen ist ein enormer Verwaltungsaufwand, der durch zwei Mitarbeiterinnen des Servicebereiches neben dem Telefondienst und dem täglichen Kundenkontakt gemeistert wird. Aber bevor der erste Mieter einziehen kann, sind sehr zeitaufwändige Arbeiten zu erledigen. Um die Wohnungen von A bis Z einzurichten, zählen Einkäufe in Einrichtungshäusern und auf Online-Portalen, Küchen- und Gardinenbestellungen dazu.

Die 80%ige Auslastung rechtfertigt jedoch diesen Verwaltungsaufwand. Eine Akquise ist kaum erforderlich, da unsere möblierten Wohnungen einen hohen Stellenwert genießen und darüber hinaus weiterempfohlen werden.

Die Vorteile überwiegen

Die Vermietung möblierter Wohnungen bietet einige Vorteile sowohl für uns als Vermieter als auch für die Mietenden:

Hohe Nachfrage: Möblierte Wohnungen sind gefragt, insbesondere, da in Meiningen das Helios Klinikum, internationale Firmen, das Theater, die Polizei-Fachhochschule und die Berufsfachschule für die Notfallsanitäter-Ausbildung ihren Standort haben. Der Bedarf steigt stetig.

Zuverlässige Mieter: Die richtige Zielgruppe zu erreichen, ist entscheidend für ein stabiles Mietverhältnis. Die jahrelangen Erfahrungen zeigen, dass sich die Vermietung an Personen dieser Zielgruppe bewährt, da sie ein stabiles Einkommen haben. In vielen Fällen werden die Mietverträge direkt mit den Arbeitgebern abgeschlossen, was eine zusätzliche Sicherheit für uns darstellt.

Flexibilität: Durch kurzfristige Job-Zusagen haben die Mietinteressenten oft keine Zeit für Wohnungssuche und Einrichtung. Die Wohnungen sind sofort bezugsfertig. Da die Mietenden oft nur über einen kurzen Zeitraum in Meiningen tätig sind, schätzen sie das Angebot einer vollständig eingerichteten Wohnung. Der Zeit- und Kostenaufwand für einen kompletten Umzug wäre unverhältnismäßig. Möblierte Wohnungen sprechen oft junge Erwachsene an, die flexibles, temporäres Wohnen bevorzugen.

Insgesamt bietet die Vermietung möblierter Wohnungen eine attraktive Option für uns als Vermieter, um höhere Renditen zu erzielen und gleichzeitig das Leerstandsrisiko zu minimieren.

Informationen zu den möblierten Wohnungen auf <https://wbg-meiningen.de/mietangebote/#moeblierteswohnen>.

Daniela Aschenbach,
Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Gästewohnungen der AWG Altenburg

Wir bieten sechs Unterkünfte in fünf verschiedenen Stadtteilen Altenburgs an. Jede Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist modern eingerichtet und mit kostenlosem WLAN ausgestattet. Fast ganzjährig sind diese belegt und besonders zu Feiertagen gibt es langfristige Reservierungen und sogar Wartelisten.

Unsere Gästewohnungen haben wir von Anfang an auf unserer Internetseite publiziert. Eine Reservierung war ausschließlich telefonisch möglich. Damit sich Suchende im Vorfeld über eine freie Gästewohnung informieren können, haben wir gemeinsam mit unserem Software-Dienstleister einen Belegungskalender erstellt. Dieser war online, rein informativ und musste von uns bei jeder Buchung in einem Datencontainer zeitgleich aktualisiert werden.

Die Mitarbeitenden der Wohnungswirtschaft haben die Anfragen (per E-Mail oder telefonisch) entgegengenommen, die Reservierungen in einer Excel-Tabelle und dem Datencontainer erfasst und eine Bestätigung zugesandt.

Aufgrund der Internetpräsenz gab es zahlreiche Anfragen und Buchungen von Touristen aus allen Bundesländern. Das führte zu einer enormen Auslastung der Wohnungen aber auch zu immer engeren Zeitfenstern für die Reinigung und anstehende Reparaturen. Die Grundidee, einen Service für unsere Genossenschafter und

deren Angehörige anzubieten, war kaum noch zu realisieren. Es sollte eine Dienstleistung mit überschaubarem Aufwand werden und bleiben, da unser Kerngeschäft die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist.

Die AWG stand 2022 vor der Entscheidung die Gästewohnungen abzuschaffen oder ein effektiveres Modell der Reservierung/Buchung zu finden und Bedingungen zu ändern.

Seit dem 01.02.2022 erfolgt die Vermietung einer Gästewohnung ausschließlich an ein Mitglied unserer Genossenschaft. Damit sind wir wieder dem Urgedanken, einen Service für unsere Mitglieder in ihrer Genossenschaft anzubieten, gerecht geworden.

Gleichzeitig haben wir mit unserem Software-Partner nach Lösungen zur Optimierung in der Verwaltung gesucht und auf einen digitalen Buchungsprozess umgestellt. Eine Investition sowie ein einmaliger zeitlicher Aufwand, die sich gelohnt haben!

Heute macht das Vermieten einer Gästewohnung wieder richtig Spaß. Sowohl für den Suchenden als auch für unsere Mitarbeitende ist alles übersichtlich und funktional.

Analog einer Hotelsuche kann eine Gästewohnung auf unserer Homepage über den Aufenthaltszeitraum oder ihren Standort gewählt werden. Pro Wohnung weist ein stets aktueller Belegungskalender die freien Tage aus. Die Wunschtermine können durch Anklicken markiert werden, der Besucher gibt im Formu-

lar alle Eckdaten ein und sendet diese als Buchungsanfrage per Knopfdruck an uns.

Nun dauert die Reservierungsbestätigung mit allen dazugehörigen Dokumenten für die Mitarbeitende maximal 1 Minute! Da alle Schriftstücke hinterlegt sind, werden diese mit der Freigabe produziert und für einen später gewünschten Ausdruck gespeichert.

Parallel wird die Information als Kalenderübersicht für die Reinigungsfirma erstellt und vor Monatsbeginn per E-Mail „automatisch“ versandt. Im Zusammenspiel mit unserer Buchhaltung werden alle Zahlungseingänge erfasst und die Buchungen pro Gast für uns sichtbar. Bei Stornierungen können alle Daten mit einem Klick zurückgesetzt werden und die Gästewohnung ist im Internet wieder freigegeben.

Die Unterkünfte sind keine wirtschaftliche Bereicherung, sie sind ein Marketinginstrument zur Imagepflege und werden von unseren Mitgliedern dankend angenommen und genutzt.

Die Nachfrage betrug allein in 2023 insgesamt 223 Buchungen mit 903 Übernachtungen.

Die Zahlen bestätigen uns, dass wir als Genossenschaft neben der klassischen Vermietung auch diese Nische füllen können. Mit der entsprechenden Software ist der zeitliche Aufwand pro Vorgang minimal.

Nähere Informationen finden Sie auf www.awg-altenburg.de/service/gaestewohnungen.

Silke Pöthe
Prokuristin

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg





Kompetenzen bündeln – Synergien nutzen

Man könnte auch sagen, TVD ist hervorragend vernetzt.

Durch Verbindungen zu anderen wohnwirtschaftlichen Versicherungsmaklern ist es uns möglich, über den Tellerrand zu schauen. Gemeinsam mit den Berufskollegen aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern, Bayern und Baden-Württemberg bewerten wir Risiken der Wohnungswirtschaft und unterstützen die Wohnungsunternehmen bei deren Risikomanagement. Dabei bedeutet „gleiche Klientel“ nicht „gleicher Versicherungsbedarf“. Veränderungen im Bereich des Wohnens durch technischen Fortschritt oder auch Veränderungen in der Gesetzgebung wirken sich auch auf den Versicherungsbedarf aus.

Die WOWI-Makler betreuen insgesamt ca. 1.100 Wohnungsunternehmen mit ca. 1,5 Mio. Wohneinheiten.

Im Frühjahr fand die erste Versicherungsfachtagung im Jahr 2024 in Bad Zwischenahn bei Bremen statt. Neben Vorträgen zu Versicherungslösungen im Bereich der Gebäudeversicherung wurden auch Deckungskonzepte für

die Betriebshaftpflicht und Rechtsschutzthemen beleuchtet und hinterfragt.

Versicherungsschutz muss praktikabel sein. Auch Risikoträger haben sich demografischen Veränderungen und Entwicklungen am Markt zu stellen. Was nützt einem die beste Police, wenn es in der Schadenregulierung knirscht? Auch derartige Themen haben Makler bei der Auswahl der Versicherer zu berücksichtigen.

Aus Erfahrungen von anderen lernen und sich gegenseitig unterstützen – dass ist der Kern dieser Veranstaltung. Der Mehrwert für die von TVD betreuten Wohnungsunternehmen liegt auf der Hand. Die Erkenntnisse von unseren Kollegen helfen uns, mit angetragenen Risiken professioneller umzugehen.

Im Dezember findet eine zweite Tagung in Erfurt statt. TVD wird hier der Ausrichter sein. Wir freuen uns auf einen weiteren interessanten Erfahrungsaustausch.

Mit TVD sind Sie bestens versichert.

Telefon: (0361) 26240-0

info@tvdonline.de

➔ www.tvdonline.de





Cyberkriminalität – ein Dauerbrenner.

Cyberkriminalität ist aktueller denn je. Tagtäglich sind unsere IT-Infrastrukturen und Webseiten einer Vielzahl von Gefahren und Bedrohungen ausgesetzt, die sich negativ auf die Sicherheit, Integrität und Verfügbarkeit von Systemen, Daten und Diensten auswirken können. Es gibt zahlreiche Gefahrenstellen, die unscheinbar wirken oder meist nicht erkennbar sind, die unsere IT-Infrastrukturen laufend bedrohen:

- Malware, wie Viren, Würmer, Trojaner, Ransomware und Spyware, die in IT-Systeme eindringen, um Daten zu stehlen, Systeme zu beschädigen, die Kontrolle über IT-Systeme zu übernehmen oder Lösegeld zu erpressen,
- Injection-Angriffe über die eigene Webseite, die dazu führen können, dass Angreifer bösartige Codes einfügen oder auf sensible Daten zugreifen, die die Sicherheit der gesamten IT-Infrastruktur gefährdet,

- Unzureichend geschützte Administrationsbereiche der Webseite, über die Angreifer Zugriff erlangen und die Kontrolle über die Webseite übernehmen können, die zur Kompromittierung anderer Teile der IT-Infrastruktur führen kann, die mit der Webseite verbunden sind,
- Distributed Denial-of-Service (DDoS)-Angriffe auf Netzwerkkomponenten und Webseite, die zu einer Überlastung der Systeme und einem Ausfall der Dienste führen kann,
- Veraltete Software in IT-Systemen und des Content Management-Systems der Webseite, die von Angreifern ausgenutzt werden können, um unbefugten Zugriff zu erhalten, Schadcodes einzufügen oder andere schädliche Aktivitäten durchzuführen.

Umso wichtiger ist es, dass potenzielle Schwachstellen frühzeitig identifiziert und proaktive Maßnahmen ergriffen werden. Eine

zeitgemäße Aufrüstung kann dazu beitragen, Sicherheitsvorfälle zu verhindern und die Auswirkungen von erfolgreichen Angriffen zu minimieren.

Penetrationstests der IT-Infrastruktur oder Schwachstellenscans der Webseite sind hierfür ein wichtiger Bestandteil eines umfassenden Sicherheitsansatzes. Durch das Aufdecken von Schwachstellen in Netzwerken, Anwendungen, Webportalen und anderen Komponenten der Netzwerkumgebung lassen sich potenzielle Angriffsmöglichkeiten identifizieren und Schwachstellen proaktiv beheben.

Für bestimmte Arten von Organisationen, und hier insbesondere Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, sind Penetrationstests eine Anforderung zur Einhaltung von Vorschriften und Standards wie z.B. der Bankaufsichtlichen Anforderungen der IT (BAIT) oder für den Betrieb eines Informationssicherheitsmanagementsystems nach ISO 27001. Aber auch für alle anderen Wohnungsunternehmen sollte die Durchführung regelmäßiger Penetrationstests von Infrastruktur und Webseite ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Sicherheitskonzepts sein, stärken sie doch das Vertrauen ihrer Mieter, Dienstleister und anderer Stakeholder in ihre Sicherheitspraktiken.

Wir unterstützen Sie dabei, die Wirksamkeit Ihrer IT-Sicherheitsmaßnahmen zu bewerten und zu überprüfen. Sprechen Sie uns an!

Ansprechpartner:

Roger Palm

Handy: 0172 2497441, Tel: 0331 74330-52

E-Mail: palm@domusconsult.de



Klimapfad: Strategische Umsetzung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes

Zur Abschwächung des Klimawandels spielt die Dekarbonisierung des Gebäudebestands eine zentrale Rolle. Gebäude sind in Deutschland für einen bedeutenden Anteil des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend der EU-Taxonomie müssen Finanzierungen zunehmend nachhaltige Maßnahmen unterstützen, um langfristige ökologische Ziele zu erreichen. Die Herausforderung besteht darin, die vielschichtigen regulatorischen Anforderungen mit den finanziellen und technischen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen in Einklang zu bringen.

Für die Formulierung einer Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes ist eine Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Gebäudebestandes im Hinblick auf die Wärmeversorgung, auf Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen grundlegende Voraussetzung. Durch die Bildung von Clustern, basierend auf ähnlichen energetischen Zuständen, technischen Anlagen und Bautypen, können spezifische Strategien entwickelt und angewendet werden. Diese Clusterung ermöglicht es, angepasste Maßnahmen zu identifizieren, die den größten Einfluss auf die Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen haben.

Anschließend erfolgt die sorgfältige Auswahl der Maßnahmen. Dabei liegt der Fokus auf geringinvestive Maßnahmen, die rasch umsetzbar sind und eine sofortige Wirkung erzielen. Solche Maßnahmen umfassen typischerweise die Optimierung von Heizsystemen, den Einsatz von Smart-Metering-Technologien und kleinere Dämmmaßnahmen. Diese initialen Schritte bieten schnelle Erfolge und schaffen die Grundlage für weiterführende, kapitalintensivere Maßnahmen.

Bei der Maßnahmenplanung sind sowohl kurzfristige als auch langfristige ökonomische und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Eine Priorisierung sollte nicht nur nach dem Prinzip "worst first" erfolgen, sondern auch Rücksicht auf das Potenzial der Maßnahmen nehmen, schnelle und signifikante Verbesserungen zu bewirken, die ohne größere Vorinvestitionen eine direkte Entlastung bei den Mietern bewirken.



Parallel zur Durchführung geringinvestiver Maßnahmen ist die Machbarkeitsprüfung und Integration erneuerbarer Energiequellen essenziell. Dazu zählen Projekte wie die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und der Einsatz von Wärmepumpen, die zunehmend auch in Bestandsgebäuden eine adäquate Wärmeversorgung gewährleisten.

Die Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme und die Verbesserung der Gebäudehülle müssen in Anbetracht der hohen Investitionskosten schrittweise über den gesamten Planungszeitraum umgesetzt werden, bis das Ziel der Klimaneutralität, das heißt keine Verursachung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen, spätestens im Jahr 2045 erreicht ist. Effektive Klimapfade erfordern eine kluge Auswahl von Maßnahmen, die sowohl schnelle Erfolge ermöglichen als auch den Grundstein für langfristige Ziele legen.

Entscheidend ist, dass der Klimapfad kein statischer Plan ist; er ist vielmehr als ein kontinuierlicher Planungsprozess zu begreifen. Die Strategie muss regelmäßig an sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen, technologische Entwicklungen und potenzielle Fördermittel angepasst werden. Dies erfordert eine flexible Herangehensweise, um schnell auf Veränderungen reagieren zu können und die langfristige Wirksamkeit der Maßnahmen und das Ziel der Klimaneutralität sicherzustellen.

Für eine nachhaltige und erfolgreiche Dekarbonisierung ist eine strukturierte Vorgehensweise, eine gut durchdachte Strategie und eine gründlich abgewogene Maßnahmenplanung unerlässlich. Die kontinuierliche Anpassung des Klimapfades sichert hohe Flexibilität und Reaktionsfähigkeit auf sich verändernde Rahmenbedingungen. Wohnungsunternehmen sollten daher sicherstellen, dass sie jederzeit über aktuelle Daten verfügen, effiziente Planungsprozesse etabliert haben und ausreichend finanzielle Spielräume für zukünftige Maßnahmen vorhanden sind oder vorbereitet werden. Zu all diesen Themen stehen Ihnen die Experten der DOMUS Consult mit ihrem Fachwissen und der langjährigen Branchenkenntnis zur Verfügung.

Ansprechpartner:
David Busch,
E-Mail: busch@domusconsult.de
Telefon: 0331 74330-20

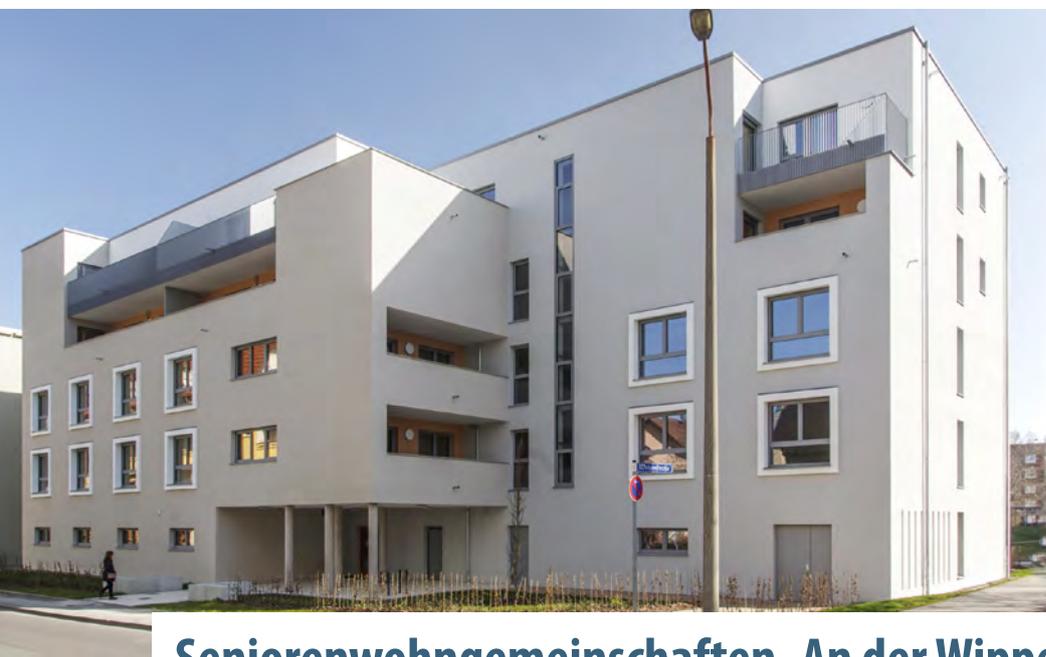
Tag der Architektur

Vorstellung der Projekte der vtw-Mitglieder

Das letzte Wochenende im Juni ist für Architekturbegeisterte jedes Jahr ein besonderes Highlight: Dann findet der Tag der Architektur statt. Bundesweit sind Interessierte eingeladen, zeitgenössische Architektur in der unmittelbaren Umgebung zu besichtigen und auch Bauwerke zu betreten, die normalerweise nicht zugänglich sind. Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen stehen gemeinsam mit ihren Bauverantwortlichen vor Ort bereit, um Fragen zu beantworten und über Ideen und Konzepte, Planungsabläufe und qualitative Standards zu informieren. Zum Tag der Architektur am 29. und 30. Juni 2024 unter dem Motto „einfach (um)bauen“ präsentierten die Architektinnen und Architekten diesmal 49 Objekte in 27 Städten und Gemeinden Thüringens.



TAG DER
ARCHITEKTUR
2024



ADRESSE

Weizenstraße 19, 99706 Sondershausen

PLANUNGSBÜROS

Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Weimar

W&R Wittig & Rietig GmbH Landschaftsarchitektur, Weimar

BAUHERR

Wippertal Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH

FERTIGSTELLUNG

März 2022

MEHR BILDER

➔ https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/seniorenwohngemeinschaften___an-4728.html

Seniorenwohngemeinschaften „An der Wipper“ Sondershausen

Nach dem Abriss eines Bestandsgebäudes entstand ein Neubau für zwei von der AWO AJS gGmbH ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften sowie fünf 3-Raum-Wohnungen zwischen 65 und 75 m², sowie sechs 2-Raum-Wohnungen mit 55 m², die barrierefrei sind und von der Wippertal Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH vermietet werden.

Der Bestandsbau auf dem Grundstück wurde bereits Ende 2018 abgerissen. Die Neubaumaßnahme startete im Frühjahr 2020. Im Gegensatz zum 6-geschossigen Bestandsbau wurde das neue Gebäude mit fünf Etagen geplant und passt sich auf diese Weise besser in das Leitbild der Stadtplanung Sondershausen ein. Ein Kellergeschoss war aufgrund des Baugrundes und der daraus resultierenden Schlitzwandgründung nicht vorgesehen.

Für die beiden ambulant betreuten Wohngemeinschaften, die jeweils für 12 Senioren pro Etage Wohnraum bietet, wurden neben den privaten Bewohnerzimmern ein gemeinsam genutzter Wohnraum mit Küche inkl. Vorratsraum, Speisebereich, Hauswirtschaftsraum sowie ein anschließender Balkon geschaffen.

Im Erdgeschoss sind Flächen für Technik sowie Nebennutzungen vorrangig für die barrierefreien Wohnungen eingerichtet. Darunter fallen Abstellmöglichkeiten, Trockenraum, Müllstandplatz und Fahrradraum. Außerdem sind hier Therapieräume der AWO AJS gGmbH für Angebote der Physiotherapie und der Podologie untergebracht.

ADRESSE

Zeitzer Straße 45, 04600 Altenburg

PLANUNGSBÜROeww – ARCHITEKTEN & INGENIEURE Euen,
Wolf und Winter GmbH, Gera**BAUHERR**AWG Wohnungsgenossenschaft eG
Altenburg**FERTIGSTELLUNG**

November 2023

NUTZFLÄCHE 2.610 m²**MEHR BILDER**

➤ https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/besondere_wohnform_fuer_menschen-4711.html



Besondere Wohnform für Menschen mit Behinderung · Altenburg

Die ehemalige Landwirtschaftsschule aus dem Jahr 1889 wurde durch die AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg umgebaut und erweitert, um ein neues Zuhause für Menschen mit Behinderung zu schaffen, in dem die Bewohner selbstbestimmt ihren Alltag gestalten können.

Das behutsam sanierte Bestandsgebäude ist jetzt über einen Verbindungsbau mit dem modernen 3-geschossigen Neubau verknüpft und zentral barrierefrei erschlossen.

Die Pflegeeinrichtung mit Appartements und offenen Gemeinschaftsbereichen befindet sich im Neubau. Verwaltung, Personalräume, ein Teilhabezentrum sowie barrierearme Wohnungen sind im Altbau untergebracht.

Der Neubau wurde mit einer vorgesetzten Holzfassade verkleidet. Die unterschiedlichen Grade der Vorvergrauung geben dem Haus einen warmen, lebendigen Charakter.

Das Grundstück verfügt über einen großzügigen Garten, der das Gebäude umfließt.

ADRESSEGeorg-Herwegh-Straße 30–32,
99427 Weimar OT Märchenviertel Weimar**PLANUNGSBÜROS**motorplan Architekten BDA Bierkandt,
Heemskerck, Löffelhardt, Medan und
Wondra Partnerschaft mbB, Weimar**BAUHERR**Gemeinnützige Wohnungsgenossen-
schaft Weimar e.G.**FERTIGSTELLUNG**

Juni 2022

NUTZFLÄCHE 1.180 m²**MEHR BILDER**

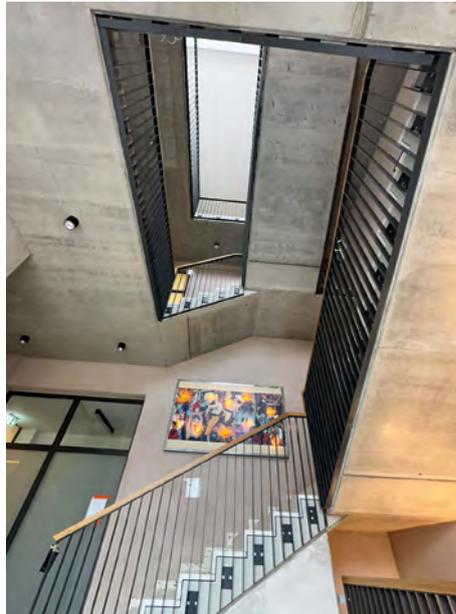
➤ https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/wohnbebauung_georg_herwegh_stras-4733.html



Wohnbebauung Georg-Herwegh-Straße · Weimar

Das Märchenviertel in Weimar ist geprägt durch Doppelhäuser und Zeilenbauten der 1930er und 1950er Jahren, jeweils zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Diese wurden durch zahlreiche Umbauten verändert, wie z.B. Wärmedämmung, Vordächer und vorgestellte Balkone bis ins Dachgeschoss. Alle diese Umbauten haben die Gebäude verändert, sind aber durch die Nutzungsanforderungen durchaus begründet.

Der Ansatz des neuen Entwurfes besteht darin, diese Themen aufzugreifen und zu einem schlüssigen architektonischen Gesamtkonzept zusammenzuführen. So entstanden die markanten dreieckigen Vordächer in Fassadenfarbe und eine Schlepplgaube über die gesamte Ostseite. Unterschiedliche Dämmstärken ermöglichen die markante Sockelgestaltung und Putzfaschen, welche die Fensterformate zu liegenden Elementen im Stile der 1930er Jahre zusammenziehen.



ADRESSE

Hinter der Stadt 4, 98574 Schmalkalden

PLANUNGSBÜRO

Architekturbüro Ballasus, Weimar

BAUHERR

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

FERTIGSTELLUNG

März 2024

NUTZFLÄCHE 1.750 m²

MEHR BILDER

➤ https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/umbau_ehem__dhl_gebaeude_zum_ver-4720.html

Umbau des ehemaligen Post-Gebäudes zum Verwaltungssitz der Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

Das ehemalige Post-Gebäude wurde in den Verwaltungssitz der Wohnungsbau GmbH d. Stadt Schmalkalden mit 3 Wohnungen im Dachgeschoss umgebaut.

Dabei wurde die bestehende Baukonstruktion im Bestand belassen. Als prägnante Umbaumaßnahme präsentiert sich das neue, zusätzlich geschaffene Treppenhaus mit Aufzug im Bereich ehe-

maliger Büro- u. Sortierräume. Ohne das Bauwerk im Dach und Fassade zu öffnen, wurde eine monolithische Treppensculptur in das Bauwerk integriert. Ein nach oben sich verjüngendes Treppenauge und gegeneinander versetzt angeordnete Treppenläufe öffnen das vom Dachgeschoss belichtete Treppenhaus für Tageslicht. Im Erdgeschoss wurden neue Büroräume geschaffen.



ADRESSE

Menteröder Straße 16–30, 99974 Mühlhausen

PLANUNGSBÜRO

Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen, Mühlhausen

BAUHERR

Städtische Wohnungsgesellschaft Mühlhausen/Thür.

FERTIGSTELLUNG

Dezember 2023

NUTZFLÄCHE 1.264 m²

MEHR BILDER

➤ https://architekten-thueringen.de/aft/projekte/p/_quot_birkenpark__quot__in_muehlh-4716.html

Birkenpark in Mühlhausen

In Mühlhausen setzt die Städtische Wohnungsgesellschaft mit dem Birkenpark neue Maßstäbe in der Wohnraumgestaltung. Durch eine kreative Transformation alter Plattenbauten schaffte die SWG ein Wohnensemble, das Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsgefühl gekonnt miteinander verbindet. Aus den ursprünglichen Wohnblöcken entstanden zwölf einladende Familienwohnungen. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 100 Quadratmetern

bieten die Wohnungen ausreichend Raum für ein komfortables Familienleben. Der Entwurf für die Revitalisierung des Birkenpark wurde von der SWG Mühlhausen selbst entwickelt. Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie mit visionärem Denken und einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit ein lebendiges Wohnviertel entstehen kann.



Das Gesundheitszentrum umfasst eine Grundfläche von rund 100 m² und verfügt über einen Warteraum, zwei Behandlungszimmer, einen Entbindungsraum, eine Küche, ein Zimmer für die vor Ort tätige und dort wohnende Krankenschwester bzw. für den Assistenzarzt. Ferner gibt es Toiletten und eine Dusche.

Die Mühen haben sich gelohnt: Die neue Gesundheitsstation in Keemalung ist eröffnet!

In einer Bauzeit von etwas weniger als sechs Monaten hat es unser lokaler Projektpartner, Nepal Helping (NH), geschafft, in dem entlegenen Bergdorf Keemalung die geplante Gesundheitsstation fertig zu stellen. Der Aufwand, das gesamte Baumaterial über steile und unbefestigte Straßen auf etwa 1.800 Meter Höhe zu transportieren, war enorm. Doch der Nutzen, den die neue Gesundheitsstation für die Bewohner der umliegenden Bergdörfer hat, rechtfertigt alle Mühen. Unser Projektkoordinator Gregor Peter war bei der feierlichen Eröffnung der Gesundheitsstation am 27. April 2024 vor Ort und berichtete von seinen persönlichen Eindrücken.

Meine Vorstellung von einem neuen Projektziel stimmt oft nicht mit der Realität überein. So ging es mir bei meiner ersten Projektreise in den Himalaya in Nepal. Erst auf der Fahrt in die Projektregion mit dem Jeep vom Tiefland in das Hochland Nepals wurde mir bewusst, wie steil sich die Bergstraßen nach oben winden, um anschließend wieder steil in das nächste Tal abzufallen. Wenige Kilometer Luftlinie werden so zu langen Distanzen. Wir hatten Glück, dass die Wartezeit an der Fähre zur Überquerung des Arun Flusses nur drei Stunden dauerte. Denn manche LKW-Fahrer müssen hier bis zu einer Woche warten, um mit der kleinen, nur an einem Drahtseil gezogenen Fähre den breiten Fluss zu überqueren. Nach drei weiteren Stunden Autofahrt über eine lehmige und ausgefahrene Serpentinstraße haben wir schließlich das Projektdorf Keemalung erreicht. Eine Straße, die während der Regenzeit unbefahrbar ist.

Deshalb konnten auch die Baumaßnahmen in den Bergen nur in der Trockenzeit zwischen Oktober und April durchgeführt werden. Die schnelle Fertigstellung der Gesundheitsstation war nur möglich, weil der Leiter der lokalen Projektorganisation, Ram Tamang, bereits ein Dreivierteljahr vor dem eigentlichen Baubeginn das notwendige Material mit großen Mühen aus der rund 18 Stunden entfernt gelegenen Stadt Kathmandu sowie der Provinzstadt Dharan in mehreren LKW-Fahrten über den beschwerlichen Weg hoch nach Keemalung gebracht hat.

Der organisatorische und logistische Kraftakt haben sich jedoch gelohnt. Das war an den vielen glücklichen Gesichtern der Menschen abzulesen, die zu der feierlichen Eröffnung der Gesundheitsstation Ende April zahlreich gekommen waren.

„Es war für mich ein sehr bewegender Moment, als mir so viele Menschen zum Ausdruck ihres Dankes immer weitere Schals umgehängt haben“, beschrieb Gregor Peter seine persönlichen Eindrücke. „Erst vor Ort habe ich wirklich verstanden, wie wichtig die Gesundheitsstation für Menschen ist, die in einer so endlegenden Bergregion leben. Denn bisher waren sie zum Teil mehrere Tage unterwegs, um sich im nächstgelegenen Krankenhaus behandeln lassen zu können. Dank der neuen Gesundheitsstation hat sich der Zugang der Menschen zu einer medizinischen Grundversorgung deutlich verbessert.“ Dafür sorgen zukünftig ein ausgebildeter Assistenzarzt, eine Krankenschwester mit einer

Zusatzqualifikation als Hebamme, sowie die gute Ausstattung der Gesundheitsstation mit medizinischen Geräten. Aber auch das durfte bei der Eröffnung nicht fehlen: Mönche rezitierten über mehrere Stunden buddhistische Mantras. Damit wollten sie sicherstellen, dass auch in Zukunft die neue Gesundheitsstation von einem positiven Geist umweht wird.

Gregor Peter (Projektbetreuung Afrika, Asien)



Haben Sie Fragen?

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
➔ www.deswos.de

Spendenkonto:
DESWOS e.V.
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33



Herzlichen Glückwunsch zum Denkmalschutzpreis für Pößnecker Tessenow-Wohnung

Thüringer Staatskanzlei würdigt herausragende Leistungen der kommunalen Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis

Die Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH (GWG) erhält einen der Thüringischen Denkmalschutzpreise 2024. Das kommunale Unternehmen der Städte Pößneck und Triptis wird in der Kategorie Einzeldenkmal für „herausragende Leistungen bei der denkmalgerechten Sanierung des Wohngebäudes Neustädter Straße 101 in Pößneck einschließlich der Wiederherstellung beziehungsweise Restaurierung einer Musterwohnung in ihrer bauzeitlichen Gestalt sowie für die vorbildliche Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden und den Fachplanern/Restauratoren“ ausgezeichnet.

Der Preis wird von der Thüringer Staatskanzlei und der Sparkassen-Kulturstiftung Hessen-Thüringen auf Empfehlung einer Fach-Jury verliehen. Gewürdigt wird der GWG-Einsatz um die Pößnecker Tessenow-Wohnung, welche das Wirken des deutschen Reformarchitekten Heinrich Tessenow (1876-1950) „auf ganz besondere Weise erfahrbar“ mache, wie es Carsten Liesenberg vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zuletzt im Herbst 2023 ausdrückte.

Die zuvor eine Weile museal genutzten und dann einer sinnvollen Verwendung harrenden Räumlichkeiten dienen seit etwa neun Monaten in Regie der Arbeiterwohlfahrt Saale-Orla Touristen oder Geschäftsreisenden zu Übernachtungszwecken, die übrigen Wohnungen in der Neustädter Straße 101 sind normal vermietet.

Das 1922/1923 errichtete GWG-Mehrfamilienhaus wurde von 2017 bis 2019 für 750.000 Euro saniert. Im ersten Obergeschoss rechts wird mit der aufwendig restaurierten ursprünglichen Wandflächengestaltung sowie mit Originalmöbelstücken aus der Zwischenkriegszeit und originalgetreuen Nachbauten das reformarchitektonische Wohngefühl der 1920er vermittelt. In den beiden Schlafzimmern sowie auf der Schlafcouch im Wohnzimmer der Tessenow-Wohnung können bis zu fünf Personen übernachten.

Die Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft gehöre zu einer Reihe Bauherren, „die oftmals weit über ihre wirtschaftlichen Interessen hinaus Verantwortung für bauhistorische Zeugnisse übernommen und sie für nachfolgende

Generation als ein Stück Thüringer Geschichte gesichert haben“, so die Staatskanzlei. Neben Urkunde und Plakette nahm GWG-Geschäftsführer Ingo Kruwinnus am 13. Juni 2024 in Erfurt auch ein Preisgeld in Höhe von 5000 Euro entgegen. „Wir freuen uns sehr darüber und sind auch stolz darauf, dass dieses Gemeinschaftswerk nun noch ein wenig mehr in die Öffentlichkeit rückt und dass dieser Preis wieder einmal einem Objekt in Pößneck verliehen wird“, erklärte er kurz vor dem Festakt in einem Gespräch. „Das hätte ich 2017 nicht gedacht, als wir auf die Schnörkel und Wandmalereien in dieser Wohnung gestoßen sind“, bekannte er.

Kruwinnus ist insbesondere Liesenberg für seinen Einsatz um das Pößnecker Tessenow-Erbe dankbar, aber auch Kreisdenkmalschützerin Sabine Berner für die unmittelbare Betreuung in Sachen Tessenow-Wohnung. Im Rückblick spricht der GWG-Chef von einer „runden Sache“.

Marius Koity, Leiter Lokalredaktion, FUNKE Thüringen Verlag GmbH

Ihr Systemexperte für die Transformation der Wärme.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Ihr persönlicher Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft in Thüringen.

System-Kompetenz.

Bei Buderus zählt Zufriedenheit von Anfang an. Deswegen erhalten Sie kompetente Unterstützung schon bei der Planung Ihrer Heizungsanlage.

Als Systemexperte kennen wir die Bedürfnisse und Herausforderungen unserer Kunden genau. Wir ermitteln anhand des Energieverbrauches das passende Heizungssystem und erstellen einen Variantenvergleich unterschiedlicher Systeme. Darauf aufbauend ermitteln wir die CO₂ Einsparung und berechnen die Wirtschaftlichkeit.

Außerdem gehen wir auf folgende Punkte ein:

- Welches Heizsystem passt am besten zum Bedarf der Wohnobjekte?
- Wie können Lösungen für das Heizungssystem nach dem aktuellem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) aussehen?
- Welche aktuellen Förderungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft stehen derzeit zur Verfügung?

In einem persönlichen Gespräch beraten wir Sie gern kostenfrei und ermitteln gemeinsam mit Ihnen Schritt für Schritt das passende System, perfekt abgestimmt in Bezug auf Klimaschutz, Energieeffizienz, Investitions- und Betriebskosten.

Wir gehen dabei insbesondere auf unsere Wärmepumpen- und Hybridsysteme ein.

- Wir bieten Ihnen:
- wirtschaftliche und verlässliche Systemlösungen
 - überlegene Planungs- und Beratungskompetenz
 - ganzheitliche Serviceangebote und Dienstleistungen
 - solide und perfekt aufeinander abgestimmte Systemlösungen



Ihr Ansprechpartner:

Martin Kull

E-Mail:

martin.kull@buderus.de

Mobil: +49(173)7821735



QR Code: Kontaktdaten Martin Kull



Für Biene & Co, Mensch und Natur

KoWo Erfurt erzeugt mit CSR-Projekt auf 2.000 m² Wiesenhügelblütenhonig

Wettbewerb „Naturstadt – Kommunen schaffen Vielfalt“

Deutschlands Kommunen waren im Jahr 2020 eingeladen, sich am Wettbewerb „Naturstadt – Kommunen schaffen Vielfalt“ mit Projektideen zum Schutz von Insekten im Siedlungsbereich und zur Förderung der Stadtnatur zu beteiligen.

Der Wettbewerb wurde vom Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt e.V.“ durchgeführt und im Bundesprogramm Biologische Vielfalt durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert.

Insgesamt haben sich 310 Städte, Gemeinden und Landkreise mit 332 Projektideen am Wettbewerb beteiligt. Aus den eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wählte eine Fachjury die 40 besten Projektideen zur Auszeichnung aus, wozu auch Erfurt gehört.

Projekt: „Für Biene & Co, Mensch und Natur“

2020 freute sich die KoWo sehr über die Auszeichnung der Idee. Dann galt es, diese ge-

meinsam mit der Stadt Erfurt in Kooperation mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt auf dem Grundstück im Wohngebiet Wiesenhügel umzusetzen. In der ruhigen sehr grünen Stadtrandlage und der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Steigerwald leben über 5.000 Menschen. Von dem ca. 7.500 Quadratmeter großen KoWo eigenem Grundstück wurden ca. 2.000 Quadratmeter für das Projekt genutzt, um eine artenreiche Blumenwiese anzulegen und damit Insektenlebensräume zu erweitern.

Im Jahr 2021 wurden die Voraussetzungen für den neuen Lebensraum geschaffen - die Projektfläche wurde gemäht und von Biotoppflegerinnen vom Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt beräumt. Um die neu angelegte Fläche vor den ansässigen Wildschweinen zu schützen, wurde diese durch die Errichtung eines Knotengeflechtzauns (Wildschutzzaun) eingefriedet. Die Aussaat von standortgerechtem und regionalem Bienenweidesaatgut für eine artenreiche Blumenwiese erfolgte Ende des Jahres. Studierende der FH Erfurt „Ökologischer Pflanzenanbau“ unter der Leitung von Frau Prof. Birgit Wilhelm begleiten das Projekt und nehmen floristische und faunistische – Kartierungen auf der Fläche vor.

Im Jahr 2022 wurde der Bienenunsterstand gebaut und durch einen Stabgitterzaun geschützt. Mit Pflanzung von Sträuchern und der Platzierung einer Wasserstelle wurde den Bienen ein schönes Zuhause eingerichtet. Für das Wohlbefinden der „Nachbarn“ wurde ebenfalls gesorgt – die Kinder vom Waldkindergarten haben einen Eidechsenhügel geschaffen. Um auch Sandbienen einen Lebensraum zu bieten, wurde ein Platz ohne Vegetation mit Sandstrukturen, Steinen und Lehm angelegt – ein sogenanntes Sandarium. Mit einem Insektenhotel und einigen Nistkästen wurde das Areal abschließend ausgestattet.

Im Mai 2022 erfolgte der „Einzug“ der Bienen. Ein ortsansässiger Imker kümmert sich regelmäßig um die 5 Bienenvölker und prüft den Fortschritt. Die vor Ort errichteten Schautafeln zeigen den Prozess der Projektentwicklung und geben Tipps, wie man den eigenen Balkon „bienenfreundlich“ gestalten kann. Kooperationen wurden mit den Studierenden der FH Erfurt „Ökologischer Pflanzenanbau“ und den Kindern vom Waldkindergarten geschlossen, was KoWo Geschäftsführer Alexander Hilge ganz besonders am Herzen liegt. Die Kinder bekamen nicht nur die Möglich-



keit, die Entstehung des neuen Lebensraums zu begleiten, sie werden diesen auch langfristig als Lehrpfad nutzen. Mit einer professionellen Ausstattung wie Becherlupen, Keschern, Insektenboxen und einem Kinder-Naturführer fördert die KoWo das Bewusstsein für unsere Umwelt und die wichtige Rolle der Bienen.

Im Juni 2024 hatten die Projektbeteiligten das Vergnügen, gemeinsam mit dem leidenschaftlichen Imker Herrn Mohr und den neugierigen Schülern der Evangelischen Grundschule eine spannende Reise in die Welt der Bienen zu unternehmen. Die Kinder hatten unzählige Fragen zu Bienen, Natur und dem Zusammenspiel zwischen Menschen und Umwelt – und Herr Mohr beantwortete sie alle mit großer Begeisterung und Fachwissen. Das absolute Highlight für die Kinder war ein hautnahes Erlebnis direkt am Bienenstock. Die Kinder durften frischen Honig direkt aus der Wabe kosten – ein unvergesslicher Moment voller Staunen und Freude.

*Cornelia K. Schönherr
Bereichsleiterin Vermarktung/Unternehmenskommunikation KoWo Erfurt*

Corporate Social Responsibility

Die EU schreibt seit 2016 vor, dass sich größere Unternehmen im Bereich Corporate Social Responsibility (CSR) zu engagieren. (EU Richtlinie 2014/95/EU) Das Europäische Parlament und die Mitgliedstaaten der EU haben 2014 eine Richtlinie zur Erweiterung der Berichterstattung von großen kapitalmarktorientierten Unternehmen, Kreditinstituten, Finanzdienstleistungsinstituten und Versicherungsunternehmen verabschiedet (sog. CSR-Richtlinie). Ziel der Richtlinie ist es insbesondere, die Transparenz über ökologische und soziale Aspekte von Unternehmen in der EU zu erhöhen. Dabei geht es um Informationen zu Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen sowie die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Deutschland hat die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz). Das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz ist seit dem Geschäftsjahr 2017 auf Lageberichte anwendbar.



Zu Hause in Erfurt.

Kontaktinformationen Imker

Biokreis Imkerei Ronny Mohr
Trebestraße 8
99438 Bad Berka
Mobil: 0160 7562832

Neue Mitglieder im vtw

ZÜBLIN
WORK ON PROGRESS

Ed. ZÜBLIN AG – Direktion Ost für die Region Mitteldeutschland

ADRESSE: Ed. ZÜBLIN AG | Direktion Ost
030 420862740

ANSPRECHPARTNER: Martin Fischer, Leiter Projektinitiierung
Serielles Bauen
Mobil: +49 151 15615604
E-Mail: martin.fischer@zueblin.de
Web: www.ost.zueblin.de
www.moleno-bausystem.de

ZÜBLIN ist seit dem 1. Juni 2024 außerordentliches Mitglied im vtw – Vielen Dank für die Möglichkeit zum Austausch und zur Kooperation!

ZÜBLIN ist das größte deutsche Hoch- und Ingenieurbau-Unternehmen, hat rund 15.300 Beschäftigte und ist seit über 120 Jahren fester Bestandteil der Baubranche. In Deutschland ist das Unternehmen mit verschiedenen lokalen Einheiten flächendeckend vertreten.

In Thüringen findet man ZÜBLIN in Erfurt und Jena. Zur Direktion Ost gehören außerdem noch die Bereiche Leipzig, Dresden, Freiberg (Sachsen) und Bayreuth. Rund 600 Mitarbeitende, darunter fast 300 Handwerkerinnen und Handwerker, sind für die mittelständisch geprägte Direktion Ost im Einsatz.

Wir planen und bauen in allen Bereichen des schlüsselfertigen Wohnungsbaus, Industrie- und Ingenieurbauwerks. Unser Partnering-Modell teamconcept definiert erfolgreiche Zusammenarbeit als systematische Abfolge gelingender Prozesse, die frühzeitig ineinandergreifen – lösungsorientiert und ebenbürtig. Mit teamconcept folgen wir den Prinzipien, die einen Mehrwehrt aller am Bau Beteiligten im Blick behält.

Im Segment serielles, modulares und systemisches Bauen verfügen wir mit dem Bereich Jena über unser deutschlandweites Kompetenzzentrum, welches die serielle Holz-Hybrid-Bauweise MOLENO® für den bezahlbaren Wohnungsmarkt entwickelt hat und in der Region eine Reihe von Gewerbe-, Bildungs- und Wohnbauten erfolgreich realisieren konnte.

Die Modernisierung und Sanierung bestehender Gebäude, hat der Bereich Erfurt in den Fokus genommen. Damit verlängern wir die Nutzungsdauer, Erhöhen die Energieeffizienz und schaffen zeitgemäße Wohn- und Arbeitsräume in Bestandsimmobilien. Wir setzen hierbei auf modernste Technologien und nachhaltige Baustoffe, um ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen zu realisieren.

Als Partner im GdW-Rahmenvertrag 2.0 leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit unserem dafür konzipierten Bausystem MOLENO®.

MOLENO® garantiert effiziente und flexible Grundrisse durch Verzicht auf ein starres Raster sowie deutlich mehr Wohnfläche (ca. 5%). Zu-



dem ermöglicht der hohe Grad an Vorfertigung der Elemente eine verkürzte Bauzeit (-40%) und trägt zu einer bis zu 60%igen Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Rohbau bei. Dies ermöglicht, nachhaltige Immobilien zu errichten und die Konformität zur EU-Taxonomie zu gewährleisten - günstige Finanzierungsbedingungen inklusive.

Sprechen Sie uns gern an. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

FASSADENFIX

FassadenFix: Ihr sicherer Weg zur sauberen Fassade

ADRESSE: FassadenFix Immobiliengruppe Retzlaff OHG
An der Saalebahn 8a | 06118 Halle (Saale)
www.fassadenfix.de | info@fassadenfix.de

ANSPRECHPARTNER: Ronny Ries (Kundenberater)
r.ries@fassadenfix.de
Festnetz: +49 345 213 89 235
Mobil: +49 1579 26468 61

Ausgestattet mit unserem patentierten Reinigungssystem erfolgt unsere gesetzeskonforme Reinigung mithilfe einer eigens entwickelten Reinigungslösung, die in Kombination mit unserem effektiven Langzeitschutz und dem innovativen Auffangsystem höchste Standards erfüllt. Dadurch garantieren wir Ihnen, dass Ihre Fassade für mindestens fünf Jahre algenfrei bleibt.

Darüber hinaus bietet unsere Pauschalpreisgarantie Ihnen als Auftraggeber finanzielle Sicherheit. Sie zahlen nie mehr als vertraglich vereinbart wurde!

Seit unserer Gründung haben bereits 28% der Mitglieder des Verbandes erfolgreich mit uns zusammengearbeitet. Wir laden auch Sie herzlich ein, wie 65 Ihrer Kollegen, unser compliance konformes Kennenlernangebot von 1.000 m² kostenfreier * Musterfläche zu nutzen und sich von der Qualität unserer Dienstleistungen zu überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihr Unternehmen kennenzulernen und Ihre möglichen Projekte zu erörtern.

* Sie zahlen nur die Hebe-
bühnen und die Baustellen-
einrichtung



Neue Mitarbeiter im vtw



LORIS MÄHR

Ab dem 1. August 2024 verstärkt Loris Mähr die Steuerabteilung des vtw. Herr Mähr absolvierte von 2019 bis 2023 das duale Studium in der Finanzverwaltung an der Verwaltungsfachhochschule in Gotha und schloss dieses erfolgreich als Diplom-Finanzwirt ab. Während seines Studiums arbeitete er im Finanzamt, hauptsächlich in den Ertragssteuerbezirken, und sammelte wertvolle Einblicke in den Prüfungsdiensten wie der Umsatzsteuer-Sonderprüfung und der Betriebsprüfung. Ab 2023 erweiterte er seine Expertise bei der BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, wo er umfassende Erfahrungen in der Betreuung von Körperschaftssteuerlichen Mandaten sammelte. Nun freut er sich sehr auf seine neuen Aufgaben beim vtw.



STEPHANIE BÄRSCHNEIDER

Nachdem Stephanie Bärschneider ihre Ausbildung als Kauffrau für Büromanagement bei Schuler Pressen Erfurt erfolgreich abgeschlossen hatte, sammelte sie berufliche Erfahrungen im Studierendensekretariat an der Fachhochschule Erfurt und als Sachbearbeiterin in der Handwerkskammer Erfurt. Seit April 2024 unterstützt sie den vtw als Teamassistentin.



ANNIKA JOHN

Annika John absolvierte eine Ausbildung zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen bevor sie ein nebenberufliches Studium zur Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen mit Zusatz des §34f Finanzanlagenvermittler und dem Ausbildereignungsschein abschloss. Bis März 2024 arbeitete sie als Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen und bei der DEVK und ist seit April 2024 beim vtw als Prüfungsassistentin tätig.



ARTJOM MAIER

Artjom Maier machte 2008 sein Abitur in Erfurt, um danach an der Ernst-Abbe-Hochschule Jena sein Bachelor- sowie Masterstudium der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Rechnungswesen/Controlling und Finanzwirtschaft abzuschließen. Während des Masterstudiums absolvierte er ein Auslandssemester an der Flinders University in Adelaide, Australien. Berufserfahrung sammelte Artjom Maier ab 2014 bei der WRG Audit GmbH als Prüfungsassistent und später als Prüfungsleiter. Zum betreuten Mandantenkreis gehörten Unternehmen aus dem gemeinnützigen Bereich wie Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, Behindertenwerkstätten sowie Studentenwerke. Seit Januar 2020 arbeitete er im Bereich Prüfung und Beratung bei der Domus AG als Prüfungsleiter und seit Juni 2024 beim vtw.



RAMON PFEIFER

Seit April 2024 ist auch Ramon Pfeifer Prüfungsassistent des vtw. Als Berufseinsteiger kam er von der Fachhochschule Erfurt. Dort absolvierte er 2024 erfolgreich den Bachelor im Fach Business Administration mit dem Schwerpunkt Finance, Accounting, Controlling, Taxation. Er unterstützt die Prüfungsleitung und wird mit zunehmender Erfahrung eigene Mandate übernehmen.

Portfolio im Blick, Rendite im Fokus: Ihre Zukunft gestalten!



DR. WINKLER GmbH

Beratung für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

Zschopauer Straße 216 - 09126 Chemnitz
T 0371 53 53 700 - F 0371 53 53 777
post@dr-winkler.org - www.dr-winkler.org