

02/25

Ausgabe

netzwerkWOHNEN

Die Zeitschrift der
Wohnungswirtschaft
Thüringen



Verleihung
Thüringer Preis der
Wohnungswirtschaft

Veranstaltungsvorschau
35. Ordentlicher
Verbandstag des vtw

 **vtw**
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 01.08.2025

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

Titelbild: Michael Reichel

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Druck: Druckhaus Gera GmbH

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

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier.



vtw
Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

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



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



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



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



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



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

vtwINFO

- 4 Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft 2025
- 6 RUWO Rudolstadt erhält „Preis Soziale Stadt 2025“

vtwVERANSTALTUNGEN

- 8 WEG-konkret
- 9 Mitgliederversammlung der MFA
- 10 Mitteldeutsche Pressekonferenz am 1. April 2025
- 12 Wie sieht die Zukunft der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft aus?
- 14 WohWi-KI – intelligente Unterstützung für die Wohnungswirtschaft
- 16 2. Fachtagung Kommunikation am 7. Mai 2025
- 18 Erstes Alumni-Treffen am Fluss: Ein voller Erfolg!
- 20 Bildergalerie WDW- Sommerfest 2025
- 22 Rückblick auf die WoWi-Tour 2025
- 24 Veranstaltungsvorschau

vtwINTERN

- 26 Neue Mitglieder im vtw
- 26 Neue Mitarbeitende vtw
- 27 Geschäftsbericht des vtw – dieses Jahr digital!
- 27 Wir gratulieren

→ Einhefter: Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft 2025 „WohnRäume“

vtwFA & AG

- 29 Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

vtwSERVICE

- 38 Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.
- 40 Recht aktuell
- 42 Notwendigkeit und Lösungsansätze zur Klimaanpassung von Wohngebäudetypen im Bestand
- 44 Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH setzt neue App zur Steuerung von Hauswartleistungen ein
- 46 Zwischen Beats und Beteiligung – Politische Bildung für lebendige Quartiere
- 47 Elementarschadenversicherung: Kommt die Versicherungspflicht?
- 48 Klimapfad statt Leuchtturmprojekte
- 49 Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft: Orientierung durch VSME

vtwFORUM

- 50 Neues Wohnen „Am Königsgarten“ in Ilmenau
- 52 Tag der Architektur
- 55 Balkontheater in Leinefelde

Editorial



Liebe Leserinnen
und Leser,

während meines Sommerurlaubs habe ich in der Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung einen Artikel gelesen, in dem „Umsetzungsdefizit“ als politische Vokabel beleuchtet wurde. Gemeint ist: Nicht das Erkennen eines Problems bereitet Schwierigkeiten – das Wissen darüber ist längst vorhanden. Die eigentliche Herausforderung liegt darin, dass es bei der Umsetzung stockt. Alle wissen, was sich ändern müsste, und doch passiert viel zu wenig. Dieses Auseinanderklaffen von Einsicht und Handeln erzeugt eine Spannung, die schwer auszuhalten ist.

Wer vom „Umsetzungsdefizit“ spricht, verschleiern die Zuständigkeit für Probleme – und tut so, als sei mit der Erkenntnis der größte Teil der Arbeit schon getan. Politiker nutzen solche Begriffe, um Handlungsunfähigkeit zu kaschieren. Mit Phrasen wie „Bau-Turbo starten“, „weniger Bremsen, mehr Beschleuniger“ oder „Wohnraum-Offensive“ wird Tatkraft simuliert, wo in Wahrheit mühsames, zeitraubendes Aufdröseln notwendig wäre. Denn in einem Rechtsstaat lassen sich gordische Knoten nicht einfach durchschlagen. Die Erkenntnis lähmt, die Verlockung zur Simulation von Tatkraft ist groß.

Die Thüringer Wohnungswirtschaft kann sich weder ein „Mutdefizit“ leisten noch den Luxus, in einer „Komfortzone“ zu verharren. Gerade die anstehenden Aufgaben verlangen Mut, Entscheidun-

gen auch gegen Widerstände durchzusetzen – gegen Bequemlichkeit, lähmende Verfahren oder politische Querlagen. Wir brauchen weniger Ankündigungen, dafür mehr klare Entscheidungen, abgestimmte Prozesse und pragmatisches Handeln. Genau daran arbeiten wir als Verband: Erkenntnisse dürfen nicht liegen bleiben, sie müssen in Ergebnisse überführt werden.

Beim Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft haben Sie mit der Rekordzahl von 21 eingereichten Projekten eindrucksvoll gezeigt, dass Wohnungsunternehmen auch in herausfordernden Zeiten tatkräftig anpacken und zukunftsorientiert handeln. Um dieses Engagement zu würdigen, finden Sie in der Magazinmitte einen herausnehmbaren Einhefter mit allen Einreichungen – für die verdiente Sichtbarkeit und Anerkennung!

Auch beim Geschäftsbericht gehen wir neue Wege. Er erscheint in diesem Jahr erstmalig digital – als Ausdruck unseres Anspruchs, moderne Formate zu nutzen und Informationen noch besser zugänglich zu machen.

Die Botschaft ist klar: Erkenntnis ist wichtig, aber sie bleibt unvollständig ohne Umsetzung. Oder, um es mit der Schlusspointe des FAZ-Artikels zu sagen: Ärmel hoch – und machen!

Wir sehen uns zum Verbandstag im Oktober in Ilmenau. Ich freue mich auf Sie!

Verbandsdirektor

Frank Emrich



Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft 2025

Jedes Jahr im Mai treffen sich Geschäftsführende und Vorstände der Thüringer Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften zur zweitägigen Tagung in Suhl. In diesem Jahr wurden die Fachvorträge und die Vorstellung der aktuellen Branchendaten ergänzt um die Verleihung des Thüringer Preises der Wohnungswirtschaft (in der Mitte dieser Ausgabe), der Feier des 10-jährigen Jubiläums der Verbändefusion sowie des Relaunches der Verbands-Webseite.

Frank Emrich eröffnete mit den Worten:

„Wir stehen an einem Kipppunkt. Wenn wir jetzt nicht entschlossen handeln, wird angemessenes Wohnen für viele unbezahlbar!“

Mehrere Monate nach der Landtagswahl vermisst er Ergebnisse. Seit Jahren seien die Probleme bekannt – Neubau stockt, Sanierung wird teurer, Fachkräfte fehlen, Nebenkosten steigen. Er forderte eine ressortübergreifende Strategie für ländliche Räume: nicht nur Wohnungen, sondern Lebensräume mit Mobilität, Versorgung und sozialer Infrastruktur. Dafür brauche es verlässliche Rahmenbedingungen und eine integrierte Infrastrukturplanung für Wärme, Strom, Wasser und Internet. Andernfalls drohe Abkopplung ganzer Regionen.

Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch, einer von fünf Wissenschaftlern, die gegenüber der Bundesregierung einen Kurswechsel in der Klimapolitik fordern, erklärte die bisherige Fokussierung auf Energieeinsparung im Gebäudebestand für gescheitert. Entscheidend sei die Reduzierung von Treibhausgasen – nur so bleibe Klimaschutz finanzierbar und Wohnen bezahlbar. Neubauförderung bezeichnete er als Steuergeldverschwendung, da der Bestand über die Klimabilanz entscheidet. Das Warten auf kommunale Wärmepläne sei nur Verzögerungstaktik. Stattdessen brauche



es Wärmepumpen, PV-Anlagen mit Speichern sowie Wärmetauscher in Abwasserleitungen. Sein Fazit: Klimaneutralität bis 2045 ist unrealistisch.

Stefan Reindl, Vorstandsvorsitzender der TEAG AG, rief dazu auf, jetzt in Infrastruktur zu investieren. Die Hälfte des Primärenergiebedarfs werde bis 2045 mit Strom statt Gas gedeckt. Er sieht die Wohnungswirtschaft in einer Schlüsselrolle bei der kommunalen Wärmeplanung als integrierter Netzplanung und die größte Aufgabe besteht seiner Meinung nach zukünftig darin, den „Flohzirkus“ der vielen kleinen Erzeuger digital zu steuern. Sein Vergleich der energiepolitischen Leitplanken von Ampel und GroKo ergab, dass es kaum Unterschiede gibt – physikalisch wie ökonomisch.

Marcus Malsch betonte, dass Gestaltung des ländlichen Raums nur mit den Menschen vor Ort gelingen kann. Dialog und Dienstleistung seien Grundprinzipien der neuen Landesregierung, weshalb er den Gästen direkt seine E-Mail gab. „Im ländlichen Raum alt werden können“ – darin sieht er seine persönliche Aufgabe. Im Gespräch mit Emrich und Sven Dörmann (WBG Südharz) wurde Kritik an zu komplizierten Förderprogrammen laut: Mittel kämen zu spät, seien zu gering und zu bürokratisch.

Dörmann forderte: „Wir wollen nicht mehr nur hören, warum es nicht geht.“ Der Staatssekretär verwies auf eine Neuerung: Die Obere Denkmalschutzbehörde hat künftig nur Empfehlungsrecht, die Entscheidungen liegen bei den Kommunen. Emrich schlug zusätzlich Budgetmittel pro Kopf im ländlichen Raum vor.

Malsch zeigte sich gesprächsbereit, räumte aber ein, dass die Mittel knapper würden. Ob den Ankündigungen tatsächlich Veränderungen folgen, bleibt abzuwarten.

„Kabel statt Rohre!“ – so beschreibt Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld die Zukunft moderner Gebäude. Er plädiert für wartungsfreie Infrartheizungen mit rund 400 Watt pro Raum und dezentrale Warmwasserversorgung. In Aschersleben wurden 22 Plattenbauwohnungen mit 50 kWp PV saniert, inklusive Energie-Flatrate in der Miete. Das Modell lockte bundesweit Interessenten an – 50 Bewerbungen auf eine Wohnung. Die hohe Nachfrage zeigt, wie sehr Energiefragen auch Mieter bewegen. Leukefeld erwartet zudem, dass künftig Netzdienlichkeit den Energiepreis bestimmt: Nachteinspeisung bringt Geld, tagsüber wird es kosten.

Rebecca Brady



Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch



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



Marcus Malsch lädt ein zum Dialog: stspostfach@tmwllr.thueringen.de

Preis Soziale Stadt

Gemeinsam für das Quartier



Foto: André Wagenzik

v.l. Axel Gedaschko, GdW-Präsident; Kathleen Flache, Geschäftsführerin RUWO, Dr. Rhea Willig, RUWO; Ralf Appelfeller, Quartiersmanager, Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

RUWO Rudolstadt erhält Preis Soziale Stadt 2025 für Bürgerpark-Projekt

Große Anerkennung für gelebtes Engagement vor Ort: Die RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH wurde am 6. Mai 2025 in Berlin mit dem renommierten Preis Soziale Stadt ausgezeichnet. Prämiert wurde das Projekt „ZusammenWachsen – Bürgerpark Kopernikus“, das eine ehemals brachliegende Abrissfläche im Stadtteil Schwarza-Nord in einen lebendigen, generationsübergreifenden Treffpunkt verwandelt hat.

„Für uns war von Anfang an klar: Dieses Gelände hat Potenzial – aber nur, wenn die Menschen hier mitgestalten können“, sagt Jens Adloff, Geschäftsführer der RUWO. „Der Bürgerpark ist ein Ort geworden, der das Herz des Stadtteils bildet – weil ihn die Menschen selbst mit Leben gefüllt haben.“

Der Bürgerpark entstand unter aktiver Beteiligung der Anwohner und setzt ein starkes Zeichen für Mitgestaltung und gemeinschaftliches Miteinander im Quartier. Das Projekt sensibilisiert für das Wohnumfeld,

stärkt das Verantwortungsgefühl und die Wertschätzung und schafft durch Begegnung und gemeinsames Engagement neue Perspektiven für das Zusammenleben im Stadtteil.

„Die Auszeichnung ist eine große Ehre für uns – und vor allem für alle, die Zeit, Ideen und Herzblut eingebracht haben. Sie zeigt, dass gemeinsames Handeln wirklich etwas verändern kann. Es war beeindruckend zu sehen, wie engagiert die Nachbarschaft mitgearbeitet hat. Von der Ideenfindung bis zur Umsetzung war die Beteiligung enorm – das hat nicht nur den Park geprägt, sondern auch das Miteinander im Quartier verändert.“, so Kathleen Flache, Geschäftsführerin der RUWO.

„Gute Quartiersarbeit ist eine Art Infrastruktur. Seit 25 Jahren zeigt der Preis Soziale Stadt, was möglich ist, wenn Menschen gemeinsam Verantwortung übernehmen. Die ausgezeichneten Projekte machen deutlich, dass Gemeinsinn überall in un-



„Die Auszeichnung ist eine große Ehre für uns – und vor allem für alle, die Zeit, Ideen und Herzblut eingebracht haben.“

Kathleen Flache,
Geschäftsführerin der RUWO

serem Land aktiv ist und mit dazu beiträgt, einander zu verbinden und Zusammenhalt zu stärken. An guten Nachbarschaften und lebenswerten Quartieren haben Menschen und Initiativen, die heute ausgezeichnet wurden, einen großen Anteil“, betont Prof. Dr. Jürgen Aring, Erster Vorstand des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung.

Die Auszeichnung fand im Rahmen einer feierlichen Veranstaltung in Berlin statt und markierte zugleich das 25-jährige Jubiläum des Wettbewerbs. Seit dem Jahr 2000 würdigt der Preis Soziale Stadt herausragende Projekte, die mit innovativen und integrativen Ansätzen zur Verbesserung der Lebensqualität in Stadtquartieren beitragen. Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative des AWO Bundesverbands, des Deutschen Städtetags, des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, des Deutschen

Mieterbundes sowie des vhw Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung.

Neben der RUWO Rudolstadt wurden vier weitere Projekte aus ganz Deutschland für ihr herausragendes Engagement ausgezeichnet. Die Initiative „ZusammenWachsen“ zeigt beispielhaft, wie durch lokale Verantwortung und bürgerschaftliche Beteiligung lebendige, solidarische Nachbarschaften entstehen können.

„Wir wünschen uns, dass unser Projekt auch anderen die Inspiration und Motivation liefert, selbst ein solches anzugehen, denn wir haben gesehen, was möglich ist, wenn man Vertrauen in die Menschen vor Ort setzt. Hinzuzufügen ist auch, dass solche Vorhaben auch nicht immer allein zu stemmen sind. An diesem Projekt sind weiterhin die Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e. G. und die AWO Rudolstadt beteiligt.“

Die Jury des Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft erkannte die Besonderheit dieses Projektes bereits 2019 und befand unter anderem: „Ein abgestimmtes Quartiersmanagement mit einer aktiven Einbindung der Mieter in die Gestaltung von Freiraumflächen garantiert eine hohe Akzeptanz, fördert gezielt Nachbarschaften und regt zur Nachahmung an.“

Das Sommercafé als begehrter Treffpunkt in Rudolstadt

Mehr Informationen erhalten Sie auf
https://thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de/p/initiative_zusammenwachsen-76.html



WOHN x WERTE
2019

Thüringer Preis
der Wohnungswirtschaft

PREISTRÄGER

Rebecca Brady

„Bauen ist das letzte Abenteuer unserer Zeit ...“

35 WEG-Verwalter trafen sich am 27./28. März 2025 im Hotel Gabelbach im schönen Thüringer Wald zu aktuellen Themen aus dem Bereich WEG

WEG-konkret ist ein etabliertes Format des vtw, das mittlerweile einen festen Stamm von Teilnehmenden aus unseren Mitgliedsunternehmen hat, die sich auf aktuelle Themen und das Wiedersehen in vertrauter Runde freuen.

Schwerpunkt in diesem Jahr war die energetische Sanierung durch Wohnungseigentümergeinschaften – ein Thema, das alle beschäftigt, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen. Für Verwalter und Eigentümer stellt dies eine besondere Herausforderung dar.

Zu Beginn stand der „energetische Sanierungsfahrplan“ auf der Tagesordnung. Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP), erstellt von einem Energieberater, ist eine strukturierte Strategie, um ein Gebäude schrittweise energetisch zu moder-

nisieren. Ziel ist die Senkung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Cornelius Ober (Cornelius Ober GmbH), Energieberater mit 37 Mitarbeitern in Eisenach, Leipzig u. a., stellte seine Vorgehensweise vor. Auch der iSFP muss zwingend zu den wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten der Eigentümer passen.

Ein weiterer Schwerpunkt war die aktuelle Rechtsprechung. RA Dr. Axel Lakonen-Schmidt (Kanzlei Weisskopf, Erfurt) zeigte Möglichkeiten auf, wie Eigentümer bauliche Veränderungen leichter durchsetzen können, etwa für Ladeinfrastruktur oder Steckersolaranlagen. Zudem erklärte er die neuen Regeln für rein virtuelle Wohnungseigentümersammlungen ab dem 17.10.2024. Zwar rechtlich möglich, dürfte dies in Thüringen aber weniger genutzt



werden – persönliche Treffen sind hier weiterhin beliebt.

Für Abwechslung sorgte Thomas Ross, Mentaltrainer, Emotionscoach und Buchautor aus Suhl, mit seinem Vortrag „Energiewunder Mensch – Stark im Stress“. Er erinnerte daran, dass nicht nur Gebäude, sondern auch Menschen Energie mobilisieren können – für Gesundheit und Resilienz.

Unter dem Motto „Bauen ist das letzte Abenteuer unserer Zeit ...“ informierte Dr. Reik Kalnbach, Fachanwalt für Miet-, WEG- sowie Bau- und Architektenrecht aus Bad Berka, über rechtliche Rahmenbedingungen von Sanierungen. Welche Anforderungen stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) an Eigentümergeinschaften? Welche Beschlüsse sind nötig? Wie gelingt die Finanzierung? Auch die WEGs kämpfen mit Handwerkermangel, hohen Baukosten und Verzögerungen durch Material-

Foto: vtw



Ein bisschen Bewegung und Spaß zwischendurch mit Mentaltrainer Thomas Ross

Mitgliederver- sammlung der MFA

Am 14. Mai 2024 fand die Mitgliederversammlung der MFA im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl statt. Von den 158 Mitgliedsunternehmen nahmen 61 teil.

Zu Beginn der Mitgliederversammlung informierte die Vorstandsvorsitzende Katharina Naumann über den Verlauf des Bildungsgeschäfts im vorherigen Jahr. Die MFA hat 2024 insgesamt 120 Tagesseminare und ein- bis sechsstündige Webinare, vier Prüfungsvorbereitungskurse für Auszubildende zum/zur Immobilienkaufmann/-frau und neun Inhouse-Seminare durchgeführt. Außerdem begannen der 39. Fortbildungskurs „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ mit 14 Teilnehmenden, der Lehrgang „Immobilientechniker/-in (MFA)“ mit 16 Teilnehmenden sowie der Lehrgang „Sozialberater/-in (MFA)“ mit 14 Teilnehmenden.

1.906 Teilnehmer und Teilnehmerinnen besuchten 2024 MFA-Veranstaltungen. Die Akademie schließt mit einem negativen Jahresergebnis ab.

Die Mitglieder beschlossen im weiteren Verlauf der Sitzung die Feststellung des Jahresabschlusses 2024, die Entlastung des Vorstandes und den Wirtschaftsplan 2025.

Die MFA verabschiedete sich vom Vorstandsmitglied Ralf Bethge, der im Dezember 2025 in den Ruhestand geht und sein Amt als Vorstandsmitglied in der MFA niederlegt. Für die restliche Wahlperiode wird der Vorstand in Dreierbesetzung tätig sein.

Claudia Vollmann

Katharina Naumann,
Vorstandsvorsitzende

Ralf Bethge, Vorstand

engpässe. In einem weiteren Teil führte Dr. Kalnbach in die Fallstricke des Bauvertrags ein und zeigte, wie sie sich vermeiden lassen.

Neben den Vorträgen bot die Tagung in der schönen Atmosphäre des Thüringer Waldes reichlich Gelegenheit zum Austausch – bei einer Wanderung auf Goethes Spuren und einem geselligen Abendessen im Wintergarten.

Auch im Frühjahr 2026 wird es eine weitere Fachtagung WEG konkret geben. Wir freuen uns darauf!

Claudia Dithmar



Fotos: Michael Reichel

Mitteldeutsche Pressekonferenz am 1. April 2025

Am Vortag der Mitteldeutschen Zukunftstagung

Die mitteldeutschen Verbände der sozial orientierten Wohnungswirtschaft fordern in einer gemeinsamen Pressekonferenz in Leipzig stärkere politische Unterstützung zur Sicherung des bezahlbaren Wohnraums. Sie benennen konkrete Maßnahmen, um soziale Stabilität zu gewährleisten und die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen zu erhalten. Ihr Appell: Diese Maßnahmen müssen in die wohnungspolitischen Programme aufgenommen werden, um aktuellen und künftigen Herausforderungen wirksam zu begegnen.

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen: Garant für bezahlbares Wohnen

„Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind ein Garant für soziale Stabilität. In rund 1,1 Mio. Wohnungen finden fast 2 Mio. Menschen ein sicheres Zuhause. Doch die kommenden Jahre bringen enorme Belastungen, die unsere Unternehmen an Grenzen führen werden. Es braucht einen engen Schulterschluss zwischen Gesellschaft, Politik und Wohnungswirtschaft – hier und heute,“ sagt Dr. Matthias Kuplich, Verbandsdirektor des VdWg Sachsen-Anhalt.

Transformation pragmatisch gestalten

„Der Gebäudesektor ist eine der größten Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität“, ergänzt Alexander Müller, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. Der Praxispfad zur CO₂-Reduktion ermögliche realistische Klimaziele bis 2045: erneuerbare Wärme statt teurer Dämmstandards, geringere Förderbedarfe, bezahlbare Mieten. Bürokratie müsse durch klare, planbare Regeln ersetzt werden. Auch der generationengerechte Umbau sei unverzichtbar: In Dresden werden bis 2045 rund 27.400 barrierearme Wohnungen benötigt. Barrierefreiheit komme nicht nur Älteren, sondern auch Familien zugute.

Bestand und Neubau zusammendenken

„Wir brauchen beides – Erhalt und Neubau. Die Menschen dürfen nicht Leidtragende von Bürokratie und steigenden Baukosten sein“, fordert VSWG-Vorstand Mirjam Philipp. Notwendig seien verschlanktes Baurecht, praxisnahe Standards, schnellere Genehmigungen und eine verlässliche Förderung für Neubau und Bestand. „Wir sagen: Machen statt blockieren – ermöglichen statt erschweren. Die

neue Bundesregierung muss jetzt die richtigen Weichen stellen.“

Faire Lastenverteilung

Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw, fordert Kooperation mit Energieversorgern und eine faire Lastenverteilung: „Vermieter setzen auf effiziente Sanierung, Mieter können über ihr Verhalten Einfluss nehmen, die öffentliche Hand muss fördern – und Energieversorger bis zum Verbraucher denken.“

Ländliche Räume stärken

Die Schrumpfung vieler ostdeutscher Regionen erfordert neue Infrastrukturkonzepte. Kommunen mit knappen Haushalten sind mit freiwilligen Aufgaben überfordert. „Es braucht eine nachhaltige Städtebau- und Wohnungsbauförderung, konzentriert auf den Bestand und spürbar erhöhte Zuschüsse,“ betont Jens Zillmann, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt.

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft steht bereit – für bezahlbaren Wohnraum, soziale Stabilität und eine nachhaltige Zukunft.

Rebecca Brady



Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®

Interessen-
management

digitale
Wohnungs-
abnahmen und
-übergaben

Objekt-
kontrollen

Kunden-/
Beschwerde-
management

Statistik/
Controlling

Interessen-
portal

digitale
Signatur/
Mietverträge

Dashboard

digitale
Archivierung

Service

Mieterportal

Schnittstellen

Wie sieht die Zukunft der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft aus?

Das sollte – ohne Schwarzmalerei, sondern anhand innovativer Konzepte – auf der 1. Mitteldeutschen Zukunftstagung am 1. und 2. April in Leipzig beantwortet werden.

Und sehr viele kamen der Einladung aller fünf wohnungswirtschaftlichen Verbände nach.

Am Vortag fand zunächst die Fachausschusssitzung zu Nachhaltigkeitsthemen statt, die Vortragsinhalte zum Klimafahrplan haben wir in einem gesonderten Artikel aufbereitet, siehe Seite 48. Weiterhin war die – nunmehr freiwillige – Nachhaltigkeitsberichtserstattung Schwerpunktthema, Christian Gebhardt erläuterte wie der GdW einen branchenspezifischen Standard hierfür erstellt. Es werden Mindest-Kriterien entwickelt, zu denen auch die Klimagefahren zählen. Abschließend wurde sich zum Stand der kommunalen Wärmeplanung in den drei Bundesländern ausgetauscht. Bevor es dann in den Netzwerkabend ging, gab es einen energiegeladenen Keynotevortrag von einem europaweit tätigen Handballschiedsrichter, der Tipps gab, wie man schnell die richtigen Entscheidungen treffen kann.

Am 2. April begann der Tagungstag mit einem Themenblock zu Nachhaltigkeitsberichten: zum Stand der Verpflichtung und Beispielen referierte Frederike Leppert von domus Consult, siehe extra Artikel S. 49. Ergänzend erläuterte Ralf Schekira der wbg Nürnberg die mögliche Datenbasis zu deren Erstellung auf wohnungswirtschaftlicher Software. Außerdem konstatierte er das die Ergebnisse auch für die interne Portfolioanalyse und für Wirtschafts-

planungen geeignet sind. Die sich verändernden Anforderungen im Finanzierungsgeschäft erläuterte Brit Meyer von der DKB eindrücklich. Vieles Neu machte hier bereits der März, aber trotz sinnvoller Eingrenzung der Nachhaltigkeitsberichterstattung bleibt festzuhalten, dass sich Wohnungsunternehmen mit den grundlegenden ESG-Zielen beschäftigen müssen. Denn die Banken bleiben ihrerseits verpflichtet, nach Nachhaltigkeitszielen die Bereitstellung finanzieller Mittel zu steuern. So werden für neue und laufende Finanzierungen Nachhaltigkeitsberichte verlangt – unabhängig davon, ob sie gesetzlich vorgeschrieben sind. Auch Objektfinanzierungen werden anhand der ESG-Kriterien bankintern geprüft. Damit sind diese Bestandteil einer JEDEN Kreditentscheidung!

Ein besonderer Fokus liegt künftig neben dem Energieverbrauch auch auf dem Sanierungsfahrplan bzw. der Sanierungsperspektive von Objekten und Portfolios. Abschließend äußerte sich Brit Meyer grundsätzlich skeptisch zur Finanzierung von Gebäuden der Effizienzklassen G und H, für die kein valider Sanierungsfahrplan vorgelegt werden kann.

Im zweiten Block standen neue Ansätze der Wohnungswirtschaft als Gestalter der Quartiere im Vordergrund. Frank Spangenberg der SWG Mühlhausen verdeutlichte Lösungsansätze zum Stadtumbau mit Bestands-Typenbauten – die Nutzung verbauter grauer Energie lässt sich mithilfe von digitalen Zwillingen für eine Wiederverwendung mit ge-



Frank Spangenberg, SWG Mühlhausen

Foto: Matthias Rietschel



Foto: Matthias Rietschel

Brit Meyer, DKB AG

änderten Ansprüchen des Marktes planen. Viele Projektkonzepte hat er bereits entwickelt, um in der schrumpfenden Kommune weiter wettbewerbsfähig zu bleiben. Hierfür wurde das „WoWi-Modell – modellbasierte Wohnungswirtschaft“ aus der Taufe gehoben. An diesem kompletten Stadtmodell und detailliert modellierten Wohnungsgebäuden lässt sich alles verknüpfen: Exposés, Legionellenprüfungen, Energieausweise, aber auch Fahrpläne und Veranstaltungshinweise. Er ist sich sicher, dass nachhaltiger Stadtbau essentiell ist für eine gute Stadtentwicklung und wünscht sich ein „Digitalkombinat“: die Zusammenarbeit vieler Wohnungsunternehmen mit modellbasierten Grundlagen, als Entscheidungsbasis und Innovationsfundament.

Modernes Serielles Bauen spielte im Beitrag von Henry Götze der WG „Carl Zeiss“ eine Rolle. Mit den „Erlenhöfen“ ist nicht nur eines der größten seriellen Neubauprojekte Mitteldeutschlands entstanden, sondern auch die Nutzung der GdW-Rahmenvereinbarung erprobt, um steigenden Baukosten etwas entgegenzusetzen. Abschließend legte Prof. Thomas Naumann der HTW Dresden Daten und Lösungsansätze für die sommerlichen Überhitzung der typischen Wohnungsbestände dar, siehe Artikel S. 42/43.

Im dritten Block standen Best-Practice-Lösungen zukunftssträchtiger Geschäftsmodelle im Vordergrund. Mit dem Umbau von Plattenbauten in energieautarke, zukunftsfähige Wohnungen hat die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft nicht nur die Quartiere aufgewertet, sondern gleichzeitig mit dem Einsatz von Infrarotheizungen und Pauschalmieten des Nur-Strom-Konzeptes Neuland beschritten. Dass sich mitteldeutsche Wohnungsunternehmen auch in der Art und Weise des Miteinanders von anderen Marktteilnehmern abheben, verdeutlichte die Vorstellung des Service-Wohnens im Lipsia-Turm in Leipzig-Grünau durch Nelly Keding von der WG „Lipsia“. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen bieten heute weit mehr als nur „vier Wände“ an und übernehmen umfangreiche Dienstleistungen, wie hier das Sozialmanagement. Dass erweiterte Dienstleistungen auch wirtschaftlich erfolgreich sein können, verdeutlichte Rando Gießmann der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft in seinem Vortrag zu steuerlichen Organschaftsverhältnissen als Gestaltungsinstrument für Tochtergesellschaften u.a. für die Bereiche Handwerkerleistung, Energieversorgung oder Messdienstleistungen.

Am Ende des Tages folgte eine große Anerkennung der zukunftswei-

senden Ansätze in Mitteldeutschland durch Dr. Ingrid Vogler vom GdW. Ihr Part war die Darstellung der Richtung, in die sich europäische und deutsche Gesetzgebung aktuell entwickeln – auch durch intensive Verbandsarbeit. Bei all den Herausforderungen lässt sich ein Hoffnungsschimmer erkennen, dass die zum Teil ausgeferten und praxisfernen Anforderungen auf ein beherrschbares Maß heruntergebrochen werden könnten.

Die Veranstaltung war mit über 400 Teilnehmern ein voller Erfolg, so dass eine Wiederholung in 2 Jahren geplant ist, wie die fünf Verbandsdirektoren am Ende der Tagung einhellig ausriefen.

Antje Schmidt

WohWi-KI – intelligente Unterstützung für die Wohnungswirtschaft

Die WohWi-KI (steht für wohnungswirtschaftliche Künstliche Intelligenz) ist ein Gemeinschaftsprojekt des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des VdW Bayern DigiSol. Sie basiert auf einem exklusiven Training mit den umfassenden Arbeitshilfen, Stellungnahmen und weiteren wesentlichen Unterlagen des GdW. Damit ist sichergestellt, dass die KI ausschließlich auf fundierte und branchenspezifische Informationen zugreift.

Auf dem GdW WohnZukunftsTag im Juni 2024 wurde erstmals der Prototyp der WohWi-KI vorgestellt. Die Teilnehmenden konnten an mehreren Laptops die generative KI testen und direkt Feedback geben. Das Besondere dabei: die KI gibt stets Referenzen und Quellen zu ihren Antworten an. Eine Bedingung für die Toolauswahl war Halluzinationen möglichst auszuschließen und für alle Antworten Quellen zu nennen. Durch die Transparenz der Ergebnisherkunft steigt das Vertrauen in das KI-System, was ein wichtiges Er-

folgskriterium für die Nutzung und Verbreitung der WohWi-KI ist. Auch Sicherheit und Compliance werden erfüllt. Die WohWi-KI arbeitet Datenschutzkonform und wird in Deutschland gehostet.

Ob Recherche zu einem Fachthema oder der Wunsch eine schnelle, fundierte Formulierungshilfe für Mieter schreiben oder Fachartikel der Mieterzeitung zu bekommen – all das ist mit der WohWi-KI möglich. Das Tool greift mittlerweile auf über 3.620 Dokumente zu. Hierzu zählen Publikationen, Arbeitshilfen, Stellungnahmen, Mustersatzungen und Rundschreiben des GdW und des VdW Bayern zu Fachthemen und gesetzlichen Neuerungen.

Nach Veröffentlichung der Beta Version beim Tag der Wohnungswirtschaft im November 2024 hat der VdW Bayern seine Mitgliedsunternehmen als Testgruppe eingeladen die WohWi-KI kostenlos auszuprobieren. Durchschnittlich 300 Fragen werden seitdem pro Woche gestellt, wobei zwei Drittel der Anfragen In-

formations- und Recherchezwecken dienen und etwa bei einem Fünftel der Anfragen konkrete Aufgabenstellungen gestellt werden.

Die Nutzungszahlen sind sehr zufriedenstellend, was die Projektpartner bestärkt die WohWi-KI weiterzuentwickeln und möglichst schnell allen Regionalverbänden zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es, neben den GdW-Dokumenten als einheitliche Datenbasis auch Publikationen und Fachartikel der Regionalverbände zu integrieren. Die Herausforderung besteht darin, die korrekten bundeslandspezifischen Ergebnisse zu erhalten, wenn sich bspw. Gesetze und Verordnungen regional unterscheiden.

Der GdW und VdW Bayern DigiSol werden in der Weiterentwicklung von STRATEGION fachlich und methodisch begleitet. Experteninterviews zur Aufnahme von Anforderungen mit Wohnungsunternehmen und Regionalverbänden haben stattgefunden, ein Konzept soll bis Ende des Jahres vorliegen, so dass 2026 die neue Version in den Regionalverbänden ausgerollt werden kann. Bis dahin kann die Beta Version auf <https://wohwi-ki.de/> kostenlos getestet werden.

Uta Thiel



Die Beta Version kann auf
[↗ https://wohwi-ki.de/](https://wohwi-ki.de/)
kostenlos getestet werden.



Jetzt mit T-Glasfaser durchstarten

Gutes wird besser, aus Festnetz wird Glasfaser:

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

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



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



**Connecting
your world.**



Foto: vtw

2. Fachtagung Kommunikation

1. KI-Konferenz der Thüringer Wohnungswirtschaft am 7. Mai 2025

Organisiert vom vtw-Fachausschuss Kommunikation und Marketing fand am 7. Mai 2025 die erste KI-Konferenz der Thüringer Wohnungswirtschaft im komplett ausgebuchten Konferenzraum des vtw in Erfurt statt.

Dr. Philipp Schlenkhoff vom AI Transformation Institute in Berlin begann seinen Keynote-Vortrag mit einem KI-Sprachmodell, das die knapp 60 Teilnehmenden der Veranstaltung begrüßte. Er verglich KI mit einem Speer, der nicht von allein fliegen und auch nicht das richtige Ziel auswählen könne. „Wir müssen jetzt lernen, wie wir den Speer richtig werfen, um nicht irgendwann abgehängt zu sein.“ sagte Schlenkhoff. Diese Technologie werde das Leben aller verändern – und genau deshalb müsse man sich intensiv mit ihr auseinandersetzen.

Was vielen Teilnehmenden nicht klar gewesen ist: Aktuell lerne die KI nicht während ihrer Nutzung – und das werde sich auch in absehbarer Zeit nicht ändern, weil es sich dabei um zwei völlig unterschiedliche Prozesse in der Lebensdauer eines Modells handele. Dr. Schlenkhoff gab zur Verdeutlichung einen kurzen Abriss der

Geschichte der künstlichen Intelligenz: Das erste Modell von ChatGPT nutzte Trainingsdaten im Umfang von etwa 340.000 Bibeln – gestapelt vier Mal höher als der Mount Everest. Heute arbeite ChatGPT mit Daten im Umfang von rund 100 Millionen Bibeln. Der aktuelle Stand sei die technische Teilautomatisierung – und genau diese könne Wohnungsunternehmen bereits weiterhelfen. (Mehr dazu ab Folie 35)

Rechtliche Grundlagen zur Nutzung von KI in Unternehmen stellte Rechtsanwältin Dr. Tracy Schüler von der Corta Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Erfurt vor. Den rechtlichen Rahmen bildeten unter anderem die KI-Verordnung der EU, das AGG, das BetrVG, die DSGVO, das GeschGehG, § 43 GmbHG, § 93 AktG sowie vertragliche Regelungen wie NDAs. Die Pflichten aus der KI-Verordnung treten erst zum 2. August 2026 in Kraft. Viele der technischen und organisatorischen Maßnahmen (TOM) wirkten jedoch bereits jetzt eher demotivierend – selbst ihr sei unklar, wie diese Maßnahmen in der Praxis umzusetzen seien, erklärte die Juristin. Was sich jedoch einfach regeln lasse – und unbedingt geregelt werden sollte –, sei eine unternehmensinter-

ne KI-Richtlinie. Diese müsse enthalten, welche Modelle bzw. Software verwendet würden, wofür sie eingesetzt werden dürften und welche Daten verarbeitet werden dürften. Auch die Datenschutzverordnung des Unternehmens müsse angepasst werden, sobald KI eingesetzt werde. Weitere Hinweise gab Dr. Tracy Schüler in ihrer Präsentation.

Die KI-Richtlinie des vtw steht Mitgliedern zur individuellen Anpassung auf netzwerkwohnungswirtschaft.de in der Gruppe Digitalisierung & IT zur Verfügung.

➔ <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/activities/6867b-8fe3e942f82a06b2e4f>



„Wir müssen jetzt lernen, wie wir den Speer richtig werfen, um nicht irgendwann abgehängt zu sein.“

Dr. Philipp Schlenkhoff

Matthias Herter, CEO der meravis Immobiliengruppe, gab den Teilnehmenden einen Praxisbericht zum Einsatz künstlicher Intelligenz im Kundendialog. Marketing-Aktivitäten hätten sich vom Bowling zum Flippern entwickelt: Früher habe man seine Kugel losgerollt und die Kegel seien gefallen. Heute komme sofort Feedback – und das auf verschiedensten Kanälen. Matthias Herter sagte, es sei an der Zeit, eine Symbiose zwischen Mensch und Maschine zu finden. Aber in der Wohnungswirtschaft könne man sich dem Erfolg eigentlich nur durch den Tod entziehen: „Gewohnt wird immer,“ sagte er – der Veränderungsdruck sei daher gering.

Auch für Fachkräftegewinnung und Mitarbeiterbindung sei es wichtig, als modernes, KI-nutzendes Unternehmen aufzutreten. Zum Abschluss stellte Matthias Herter die Mieter-App von Spiri.Bo vor und gab einen Ausblick auf deren Weiterentwicklung. Aus seiner Vermieter-Perspektive heraus gab er konkrete Tipps, wie die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft gelingen könne.

Dr. Schlenkhoff erklärte in seinem Vortrag unter dem Titel „Texte kann sie, die KI“ die Bedeutung von Prompts und stellte drei goldene Regeln für deren Nutzung vor (Folie 45). KI könne nicht wie Google verwendet werden, da sie auf dem Prinzip der Wahrscheinlichkeitsberechnung des nächsten Wortes beruhe. Zum Generieren von Musik empfahl er die Plattform [ud.io.com/song-builder](https://www.udio.com/song-builder), für Texte neben ChatGPT auch das Goo-



Matthias Herter, CEO der meravis Immobiliengruppe und der digitalen Tochter Spiri.Bo GmbH

Alle Vorträge stehen vtw-Mitgliedern im Veranstaltungsarchiv auf www.vtw.de zur Verfügung.



Jonas Turtchan, Very & Media GmbH

MFA-Bildungsangebote aus der Kategorie „Wohnungswirtschaft Digital“ finden Sie auf der Seite 39.

gle-Modell aistudio.google.com, das aktuell aus seiner Sicht die Nase vorn habe. Anhand zahlreicher Beispiele zeigte er, wie KI beim Schreiben unterstützen könne. Die Ergebnisse seien zwar nicht perfekt – aber 80 % seien besser als nichts und könnten viel Zeit und Kosten sparen.

Den Abschluss bildete der Vortrag von Jonas Turtchan von der Filmmagentur Very & Media GmbH aus Erfurt zum Thema Bild- und Videogenerierung mit KI. Er empfahl die Apple-Anwendung „Playground“, um KI-generierte Bilder zu erstellen. Auch hier gelte wie beim Text: Nur wer klar beschreiben könne, was er wolle, erhalte passende Ergebnisse. Aus seiner Sicht sei die Fähigkeit, eigene Ideen in Worte zu fassen, der einzig limitierende Faktor.

„Ideen sind der wahre Wert kreativer Arbeit – die Tools sind nur Mittel zum Zweck,“ so Turtchan. Zum

Generieren von Bildern empfahl er „Sora“ von ChatGPT – etwa für virtuelle Möblierung. Wichtig sei, dass man beim Prompten explizit festlege, dass die KI den Bildausschnitt, Boden, Fenster und Wände nicht verändern dürfe – gerne mit dem Zusatz sonst „kommen Menschen zu Schaden“. Ohne klare Vorgaben agiere die KI oft zu kreativ und verändere Elemente, die unverändert bleiben sollten.

Auch das Erstellen von KI-generierten Videos demonstrierte Turtchan (Tool-Empfehlung: KlingAI). Rein textbasiert seien die Ergebnisse aktuell noch verbesserungswürdig – aber wenn man zusätzlich Bildmaterial einbringe, seien deutlich bessere Resultate möglich. Auch das nachträgliche Vertonen bestehender Videos sei inzwischen mit KI möglich, z. B. über ElevenLabs.

Rebecca Brady

Fotos: vtw



Erstes Alumni-Treffen am Fluss: Ein voller Erfolg!

Ein kleiner Hinweis:
Falls Sie auch Alumni
eines Immobilien-
fachwirtkurses bei
der MFA sind und
dieses Mal keine
Einladung für die
Veranstaltung erhalten
haben, melden
Sie sich bitte bei uns.
Wir nehmen Sie gern
in den Verteiler für
die nächste Runde
auf! Kontakt: Bettina
Schmidt und Andrea
Zinn (veranstaltung@mfa-erfurt.de).

Man nehme 29 Alumni, einen herrlichen Sommertag im Juni, zwei tolle Impulsvorträge, eine Veranstaltungslocation direkt am Fluss und gutes Essen plus Getränke – und schon hatte die MFA das erste Ehemaligen-Treffen der Immobilienfachwirtsabsolventen auf die Beine gestellt!

Am 25. Juni 2025 war es so weit: In den Räumlichkeiten der MFA in Erfurt und im gemütlichen Außenbereich direkt am Fluss, trafen sich Absolventen und Absolventinnen der Aufstiegsfortbildung zum/ zur „Geprüfte/n Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ der Jahrgänge 1993 bis 2025. Die Veranstaltung startete am Nachmittag mit einem spannenden Block voller neuer Impulse. RAin Claudia Dithmar, Justiziarin und Referentin Recht beim vtw, sorgte mit ihrem unterhaltsamen Vortrag „Blitzlicht aus dem Mietrecht“ für den ersten Aha-Moment. Mit einem Augenzwinkern präsentierte sie nicht nur Neuigkeiten zu Cannabiskonsum und Balkonkraftwerken, sondern auch so manche außergewöhnliche Rechtsprechung aus dem Mietrecht.

Danach entführte die Profilerin Kati Johannsen die Alumni in die Welt des Profilings. In ihrem Vortrag „Zwischen den Zeilen sehen – Die Kunst, Menschen zu lesen“ ging sie sehr praxisnah und anschaulich auf spezielle Persönlichkeitsmuster ein. Man konnte förmlich spüren, wie die Teilnehmer gebannt ihren Ausführungen folgten.

Im Anschluss an die Vorträge war es Zeit für den geselligen Teil. Bei einem kulinarischen Buffet wurde bei herrlichstem Wetter am Fluss eifrig genetzwerkt. Alte Kontakte wurden aufgefrischt, neue geknüpft – und das alles bei bester Stimmung!

Es war eine rundum gelungene und schöne Veranstaltung. Und weil es so gut ankam, ist eine Wiederholung für den Sommer 2026 schon fest eingeplant! Wir informieren rechtzeitig.

Claudia Vollmann

SMARTE SENSOREN FÜR EIN SICHERERES ZUHAUSE

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



Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihrer Immobilie Sinne geben: Droht Schimmelbildung, ein Feuer oder eine zu hohe Konzentration an Kohlenmonoxid? Durch den innovativen **Multisensor Plus** weiß Ihre Immobilie das schon – und gibt Ihnen und Ihren Mietenden mehr Sicherheit und Schutz.



RAUCH

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



LUFTFEUCHTIGKEIT

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



KOHLENMONOXID

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



HITZE

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



MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE



WDZ- Sommerfest 2025

Auch 2025 lockte das WDZ-Sommerfest zahlreiche Gäste zu einem entspannten Abend voller Begegnungen, Gespräche und kulinarischer Genüsse. Bereits zum dritten Mal traf sich die Wohnungswirtschaft am Stausee Hohenfelden – und wieder spielte

das Wetter mit. Nach drei Jahren an diesem schönen Ort ist nun ein Wechsel geplant: Das Sommerfest 2026 findet an einem neuen Ort statt, idealerweise mit Übernachtungsmöglichkeit.



Fotos: Michael Reichel



Quartiersentwicklung
an der Weiße
in Arnstadt



Rückblick auf die WoWi-Tour 2025

Los ging es am 20. August 2025 in die älteste Stadt Thüringens: Arnstadt. Die Stadt profitiert enorm durch die Gewerbeansiedlungen am Erfurter Kreuz. So zählt Arnstadt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Thüringens und weist mittlerweile wieder ein Bevölkerungswachstum auf.

das grüne Foyer zum zentralen Treffpunkt und Begegnungsort für die Bewohner (siehe Einhefter in der Mitte dieses Magazins).

Das nächste Quartier liegt innerstädtisch und wurde in Großtafelbauweise errichtet. „An der Weiße“ war noch unsaniert und wies daher einen sehr hohen Leerstand auf. Die Stadt und die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt beauftragten 2016 ein Quartierskonzept und die abgewandelten Empfehlungen wurden dann peu á peu in mittlerweile vier Bauabschnitten umgesetzt.

Die zweite Busstation war die Stadt, die in diesem Jahr 1250-jähriges Jubiläum feiert. Gotha galt einst als die eleganteste Residenz in Thüringen. Sie verlor nach der Wende viele Arbeitsplätze und damit – Einwohner – Menschen – Mieter und hatte einen großen Sanierungsstau, v.a. in der Innenstadt. Die hierfür zuständige Stadtplanerin Frau Ernst fasste die letzten 35 Jahre mit den zahlreichen baulichen Herausforderungen zusammen. Unsere Besichtigungsobjekte lagen allesamt in der östlichen Altstadt.

Unsere erste Station war das Neubauprojekt der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 in der Schillerstraße 40. Unter dem Motto „perfect living for us“ sind 59 Wohnungen in drei Gebäuden entstanden. Letztes Jahr haben die Mieter die Wohnungen bezogen. Sitzbänke machen





So viel Mut wie das Haus zum roten Löwen ausstrahlt, hatte auch die Baugesellschaft Gotha mit dessen frei finanziertem Wiederaufbau. Das einstige Gebäude diente als elitärer Club und war das letzte unsanierte Haus am Hauptmarkt. Aufgrund eines Schwammbefalls war es nicht zu retten. Der Wohnungsneubau erstrahlt nun samt Hausmarke und wurde 2023 mit dem Gothaer Fassadenpreis ausgezeichnet.

In der Augustinerstraße 20 fand eine komplexe Sanierung statt, die den WBR 85 von 1988 nicht wiedererkennen lässt. Attraktive Freisitze und eine aufwendige Fassadengestaltung sorgen für die innerstädtische Quartiersaufwertung.

Gotha hatte in seiner Geschichte bereits zwei Jugendherbergen, denen die Stadt nachgetrauert hat. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde als neuer Standort der Klosterplatz ausgewählt. Die vier WBR 85-Blöcke wurden zu Apartments und umfangreichen Sozialräumen umgebaut. Im Dachgeschoss findet sich nun ein großer Veranstaltungssaal, die Aufstockung wurde mit Leimholzbindern ausgeführt. Die BGG übergibt als Projektentwickler die Herberge im September 2025 an das Deutsche Jugendherbergswerk.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha hat sich von 2019 bis 2024 einer Mammutaufgabe gestellt. Wenige Meter vom Hauptmarkt entfernt, befinden sich etwa 10 % ihres Wohnungsbestands. Im Wohnen am Schlosspark wurden rund 200 Plattenbauwohnungen umfangreich saniert, Wohnungen zum Teil zusammengelegt und Grundrisse optimiert. Das historische Amtshaus von 1669 im gegenüberliegenden Teil der Blockrandbebauung war in einem schrecklichen Zustand. Dank denkmalgerechter Sanierung wird das Erdgeschoss nun als Tagespflege genutzt und in den oberen Geschossen sind Wohnungen mit besonderem Denkmalcharme entstanden. Zudem wurden die Baulücken durch zwei Neubauten geschlossen, welche das Quartier abrunden.

Das Quartier wurde im Mai 2025 mit dem Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet (siehe Einleger in der Mitte dieses Magazins).

Antje Schmidt, Uta Thiel

Alle Fotos und die Projektsteckbriefe können Sie unter https://www.vtw.de/vtw_veranstaltungen/wowi-tour-2025/ finden!





35. Ordentlicher Verbandstag des vtw

 22. und 23. Oktober 2025

 Ilmenau

**Merken Sie sich
den Termin – wir
freuen uns auf
Sie in Ilmenau!**

Neben spannenden Fachimpulsen rund um die Perspektiven kleiner Großsiedlungen und der Vorstellung gelungener Quartiersprojekte unserer Mitgliedsunternehmen bietet das Programm am 23. Oktober 2025 reichlich Gelegenheit zum Austausch. Ein weiteres Highlight erwartet die Teilnehmenden am Vorabend: Nach einer Stadt- oder

Campusführung steht die Abendveranstaltung in der Festhalle Ilmenau ganz im Zeichen von Innovation und Genuss. Univ.-Prof. Dr.-Ing. Peter Bretschneider vom Fraunhofer IOSB-AST eröffnet den Abend mit einem Impulsvortrag zum Thema Energie, anschließend lädt ein gemeinsames Abendessen zum Genuss in entspannter Atmosphäre ein.

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2025/2026

Nach dem großen Zuspruch im vergangenen Jahr geht die Veranstaltungsreihe des vtw in eine neue Runde. Auch 2025/2026 erwarten die Teilnehmenden fundierte Informationen aus erster Hand – u. a. zu aktuellen Entwicklungen in Politik, Steuern, Recht und Prüfung. Wie gewohnt bleiben die Veranstaltungen kompakt, praxisnah und persönlich – mit Raum für vertraulichen Austausch auf Augenhöhe.

Ergänzt wird das Programm durch neue Impulse zu übergeordneten Managementthemen: Neben Fragen der Unternehmensführung, Personalgewinnung und -bindung rücken auch strategische Herausforderungen durch sich verändernde wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen stärker in den Fokus.

Die inhaltliche Planung ist im Gange – es darf also mit spannenden Beiträgen gerechnet werden.

Die Anmeldung ist ausschließlich online über unsere Webseite möglich. Wann die Freischaltung erfolgt, erfahren Sie per E-Mail und über unseren Newsletter.

 20./21. November 2025

 Schloss Ettersburg

 15./16., 22./23., 29./30. Januar 2026

 Mercure Hotel Erfurt

Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“



24./25. Oktober 2025 und 22. November 2025



MFA, Erfurt

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 wird 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 13. Oktober 2025 erbeten.

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

Aktuelles zum WEG



10. November 2025



Erfurt, Dorint Hotel

Am 10. November 2025 findet eine weitere Fachveranstaltung des Fachausschusses WEG statt, nämlich „Aktuelles zum WEG“. Neben der aktuellen Rechtsprechung im WEG sind unter anderem Themen, wie der Umgang mit Balkonkraftwerken, Heizungsformen, Umstellung von Gasetagenheizung zu Fernwärme, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, welche Versicherungen für Verwalter, WEG und Eigentümer sind wichtig und was ist abgesichert?

Die Veranstaltung findet im Dorint Hotel in Erfurt statt. Es ist wichtig sich als WEG-Verwalter auf dem Laufenden zu halten- wir tragen mit dieser Veranstaltung dazu bei und freuen uns über Ihre Teilnahme!

65. Baufachtagung



12. November 2025



Erfurt, Schloss Hubertus

Am 12. November 2025 findet die nächste Baufachtagung in Erfurt statt. Themen am Morgen werden ein Update zum Energierecht, Nutzungsmöglichkeiten von Abwasserwärme und der Einsatz von Kalkschutz- anstatt Entkalkungsgeräten in der Trinkwasserinstallation sein. Weiterhin gibt es einen Themenblock Nachhaltigkeit – welche nachhaltigen Produkte gibt es, welche Wiederverwendungsmöglichkeiten setzen Wohnungsunternehmen schon ein, welche nachhaltige Architektur und welche Zertifizierungen kann ich finden? Zusätzlich werden wir die künftigen Finanzierungen von Bauprojekten besprechen!

9. Mietrechtstag



19. November 2025



Erfurt, Dorint Hotel

Am 19. November 2025 findet im Dorint Hotel in Erfurt der 9. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft statt. Es stehen aktuelle und wichtige Themen auf dem Programm. Wir freuen uns auch diesmal Dr. Matthias Meyer-Abich, Richter am AG Hamburg, Autor des Handbuchs für Wohnraumrecht und der Zeitschrift NZM Neue Zeitschrift für Mietrecht, begrüßen zu dürfen. Weitere tolle Referenten, wie Dr. Reik Kalnbach, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht und Mario Viehweger, Rechtsanwalt aus Dresden, werden sie auf den neusten Stand der mietrechtlichen Rechtsprechung und aktueller Themen aus dem Mietrecht bringen. Merken Sie sich die Fachveranstaltung vor! Wir freuen uns auf Sie!

Personalerstammtisch



26. November 2025



Erfurt

Persönlicher Austausch. Aktuelle Themen. Neue Impulse.

Am 26. November 2025 startet der erste Personalerstammtisch des vtw – organisiert vom Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“.

Eingeladen sind Geschäftsführer und Geschäftsführerinnen, Vorstände mit Personalverantwortung und Personalverantwortliche unserer Mitgliedsunternehmen. Weitere Informationen und die Einladung folgen.

Save
the
Date

Neues Mitglied im vtw – seit dem 1. Juni 2025:

AURUM Deutschland GmbH



Neue Mitarbeitende vtw



Maryam Zarei

Seit Juli 2025 verstärkt Maryam Zarei das vtw-Team als Mitarbeiterin Mandantenbuchhaltung und Lohnabrechnung. Sie ist 2019 aus dem Iran nach Deutschland gekommen und hatte zwei Jahre zuvor ihr Bachelorstudium in Industrierechnungswesen erfolgreich abgeschlossen. Nach der Anerkennung ihres Abschlusses in Deutschland im Jahr 2021, absolvierte sie eine berufliche Weiterbildung im Bereich Bilanzbuchhaltung und war dann ab 2023 als Anlagebuchhalterin für die Stadtwerke Erfurt tätig.

Maryam Zarei lebt mit ihrer Familie in Erfurt und freut sich sehr auf die neuen Aufgaben im Verband.

Ihr Lebensmotto lautet: „Lasst uns gemeinsam die Welt mit Freundlichkeit schöner machen – denn niemand weiß, was die Zukunft bringt.“



Irina Kuettner

Seit Mitte August 2025 verstärkt Irina Küttner das Team des vtw als Büro- und Teamassistentin. Nach mehreren Jahren Berufserfahrung als Assistentin der Geschäftsführung in IT- und Telekommunikationsunternehmen sowie einer erfolgreich abgeschlossenen Weiterbildung im Projektmanagement freut sie sich darauf, ihre Expertise in die Arbeit des Verbandes einzubringen.



Johannes Huke

Seit Mai 2025 ist Johannes Huke als Prüfungsassistent beim vtw beschäftigt. Sein Abitur erlangte er in Nordhausen, um danach erfolgreich seinen Bachelor of Science der Betriebswirtschaftslehre an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg mit den Schwerpunkten Accounting, Controlling und Finance zu absolvieren. Ab sofort unterstützt er den Bereich Prüfung im Außendienst.

Foto: vtw

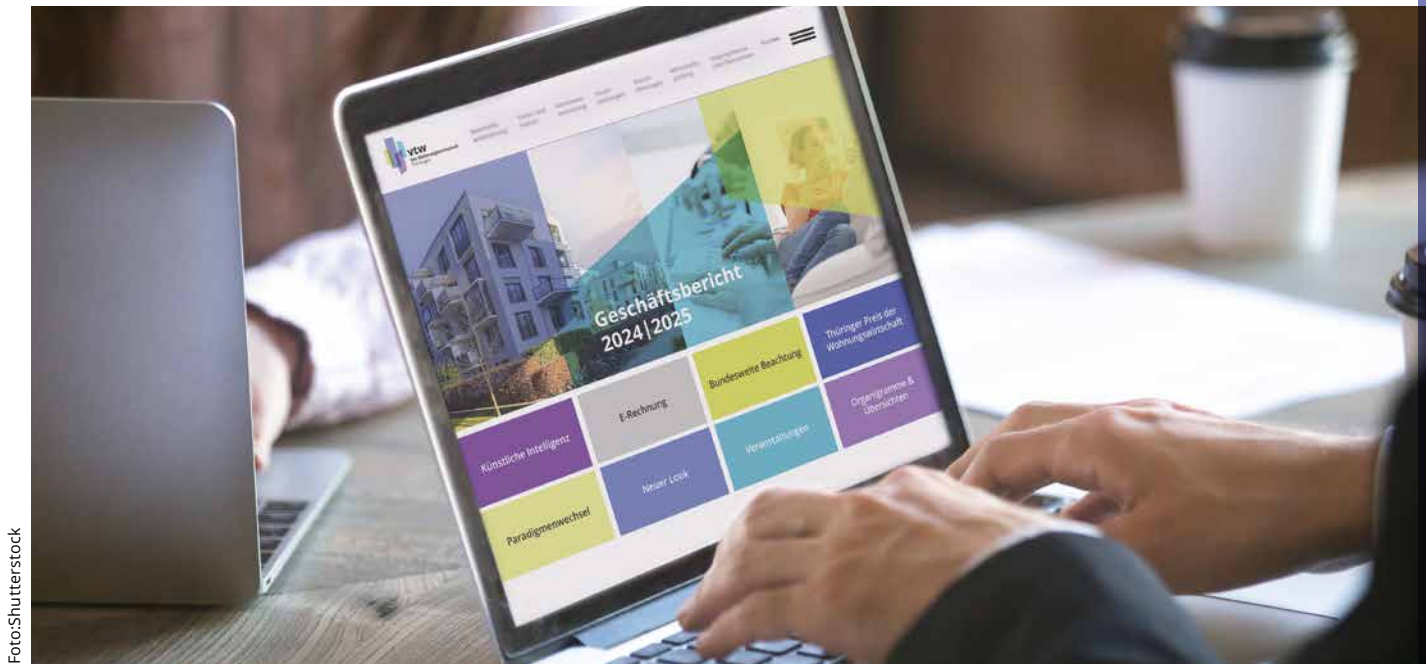


Foto:Shutterstock

Geschäftsbericht des vtw – dieses Jahr digital!

Wir gehen in diesem Jahr in Bezug auf unseren Geschäftsbericht einen zeitgemäßen Schritt. Statt Papierberge zu produzieren, setzen wir auf eine digitale, nachhaltige und barrierearme Lösung, die allen Mitgliedsunternehmen und Partnern jederzeit und überall zugänglich ist.

Die digitale Form erlaubt uns außerdem, Inhalte interaktiv aufzubereiten, Hintergrundinformationen zur Ver-

fügung zu stellen und gezielt zu aktualisieren – ganz im Sinne moderner Verbandskommunikation.

So bleiben wir transparent, sparsam und am Puls der Zeit. Wir hoffen, er wird Ihnen gefallen!

Rebecca Brady

Wir gratulieren

zum 50-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen e.G.

zum 35-jährigen Gründungsjubiläum

- WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH, Kölleda
- GEWOG GmbH Bad Salzungen
- Greizer Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen
- Wohnungsbau GmbH Sonneberg
- Stadtrodaer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH, Heilbad Heiligenstadt
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH




vtw
**Die Wohnungswirtschaft
Thüringen**

Fachinformationen finden Sie auf www.netzwerkwohnungswirtschaft.de

Die Überarbeitung unserer Website www.vtw.de hat nicht nur optische, sondern auch inhaltliche Änderungen mit sich gebracht.

Ihre Zugangs- bzw. Login-Daten für den Mitgliederbereich auf unserer Webseite benötigen Sie ab sofort ausschließlich zur Anmeldung bei Veranstaltungen.

Den Mitgliederbereich, in dem wir Fachinformationen, Handlungsleitfäden und Arbeitshilfen exklusiv für die vtw-Mitglieder zur Verfügung stellen, haben wir auf die Plattform www.netzwerkwohnungswirtschaft.de übertragen, die u.a. auch der GdW als Extranet nutzt. Mitglieder unserer Gremien, Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften kennen die Plattform bereits als zentrales Medium für die Kommunikation der Sitzungstermine und Arbeitsunterlagen.



Im Bereich „vtw – Extranet“ stellen wir Ihnen in elf thematisch geordneten Gruppen unsere Fachinformationen bereit, denen Sie je nach Interesse einzeln beitreten können. Über den folgenden Direktlink können Sie sich registrieren:

➔ <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/directory/vtw-extranet>



Eine Schritt-für-Schritt Anleitung mit Screenshots, die Ihnen den Einstieg erleichtern soll, haben wir hier für Sie bereitgestellt:

➔ <https://www.vtw.de/fachinformationen-fuer-mitglieder-vom-verband-thueringer-wohnungswirtschaft-e-v/>



Für Fragen zu diesem Thema steht Ihnen Daniel Böhme gern zur Verfügung:

0361 34010-234
oder
daniel.boehme@vtw.de

Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

mediadigITal

Die Fachausschussvorsitzende Susan Dafal lud die Mitglieder am 19. März 2025 in die Geschäftsstelle von Jena-wohnen ein. Am Nachmittag erhielten die FA-Mitglieder eine Führung durch das gegenüberliegende Kundencenter der Stadtwerke Jena Gruppe, in dem unter einem Dach Serviceangebote aus den Bereichen Energie, Mobilität, Wohnen und Freizeit angeboten werden. Die zweite Sitzung am 18. Juni 2025 fand in Erfurt statt.

Künstliche Intelligenz

KI ist neben ERP-Systemen und IT-Sicherheit ein Schwerpunktthema des Fachausschusses mediadigITal in diesem Jahr. Im Rahmen einer Ideensammlung wurden Fragestellungen und mögliche Anknüpfungspunkte für die Fachausschussarbeit zusammengetragen. Aktuell besteht noch viel Unsicherheit in den Wohnungsunternehmen, die Weiterentwicklung der KI-Systeme ist ungewiss und Erfahrungswerte sind noch gering. Wichtig ist, das Thema aus der Grauzone herauszuholen, KI-Kompetenzen zu vermitteln, erste Anwendungsfälle zu identifizieren und dann auszuprobieren. Weiterbildungsangebote bspw. von MFA und DigiWoh sowie Möglichkeiten zum praktischen Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungsunternehmen sollten genutzt werden, um Hürden abzubauen und Chancen zu erkennen.

Die „WohWi-KI“ des GdW wurde in Zusammenarbeit mit der VdW Bayern-Tochter DigiSol entwickelt. Das geschlossene KI-System wurde in der aktuellen Version mit tausenden GdW und VdW Bayern Dokumenten, wie Publikationen, Stellungnahmen und Rundschreiben trainiert. Auf <https://wohwi-ki.de/> können



Foto: vtw

die Mitgliedsunternehmen bis Ende 2025 das KI-System testen und Feedback geben. (siehe auch S. 14)

In der Juni-Sitzung diskutierten die FA-Mitglieder über die KI-Leitplanken am Beispiel der vtw-Richtlinie. Im Juli 2025 wurden Muster-Leitplanken im vtw-Extranet veröffentlicht.

Überregionaler Austausch

Auch in diesem Jahr wird es wieder eine mitteldeutsche Fachausschuss-Sitzung Digitalisierung geben. Daher findet die Septembersitzung nicht in Thüringen, sondern in Halle/Saale statt. Der überregionale fachliche Austausch wurde als sehr wertvoll bewertet. „Künstliche Intelligenz“ steht auch im Mittelpunkt der gemeinsamen Sitzung. Expertenwissen kommt von DigiWoh, welche durch einen Impulsvortrag und Workshop die gemeinsame Sitzung unterstützen.

ERP-Systeme

In beiden FA-Sitzungen wurde festgestellt, dass etwa die Hälfte der FA-Mitglieder entweder eine ERP-Umstellung kürzlich abgeschlos-

sen hat oder aktuell im Projekt zur Umstellung auf Wodis Yuneo oder WOWIPOINT steckt.

Im Oktober 2024 hatte der Fachausschuss erstmals Checklisten für die ERP-Umstellung veröffentlicht. Die Mitglieder verständigten sich darauf die bestehenden Listen zu überprüfen und fortzuschreiben. In der zweiten Version enthält die Checkliste Hinweise zur Umstellung auf Wodis Yuneo und WOWIPOINT. Die Erkenntnisse aus den eigenen Umstellungsprojekten der FA-Mitglieder sollen sukzessive in die zukünftigen Versionen einfließen.

Die zweite Version wurde im Juli 2025 im Kanal „Digitalisierung und IT“ des vtw-Extranets veröffentlicht. Weitere Hinweise auch von Nicht-FA-Mitgliedern werden jederzeit gern in die Checklisten aufgenommen.

Uta Thiel

**Nächstes Treffen
am 10. September
2025 in Halle/S.**

31

Bauwesen/Technik/Energie

Weimar elektrifiziert

Im März 2025 traf sich der technische Fachausschuss bei der Weimarer Wohnstätte. Das heutige Weimar als einstige Kulturhauptstadt Europas dürfte den meisten bekannt sein, Prokurist Sven Hausmann fokussierte sich in seinem Begrüßungsvortrag allerdings zunächst darauf mit welchem baulichen Zustand die kommunale Wohnstätte kurz nach der Wende konfrontiert war und wie viel seitdem erreicht wurde. Ein blasses Video mit Trabigeräuschen von 1991 zeigte eindrücklich den immensen Sanierungsstau. Heute ist es v.a. der Sanierungsbedarf von Schulen und Turnhallen, der die Wohnstätte beschäftigt. Aber auch das Thema

erneuerbare Energien wird durch einen flächendeckenden PV-Ausbau auf Flachdächern der DDR-Typengebäude bis 2028 bearbeitet.

Zur fußläufigen Besichtigung war das erste Objekt eine Denkmalsanierung mit Nachgründung und Grundrissanpassung. Das zweite Objekt war ein frisch fertiggestellter EH55-Neubau, der als Vollstromprojekt ausgeführt wurde. Die Ost-West PV-Anlage des Daches wurde mit dem Süd-Pultdach des Carports ergänzt. Sie speisen Infrarot-Paneele an der Decke aller Aufenthaltsräume. Das Objekt mit 8 WE wird mit Pauschal-Warmmiete vermarktet und ist ein Test für die -im Vermietungsbereich- neue Heizform, weil



es zur Umstellung einiger Bestände geeignet ist, wenn die Prognosewerte zum trägen Heizverhalten eingehalten werden.

Zum Sitzungsteil im Jugendstilgebäude „Hansa-Haus“ ging es hauptsächlich um die Auswertung der Genossenschaftsprojekte zu Balkon-PV-Anlagen und Verkehrssicherungspflichten.

Zeulenroda in Verwandlung

Am 18. Juni war die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda Gastgeber des Ausschusses. Im Sitzungsteil wurden primär die Gefahrstoffverordnung und die Normungsarbeit des DIN besprochen. Anschließend stellte Vorstand Bernd Böhm die herausfordernde Lage der AWG in der stark schrumpfenden Kleinstadt kurz vor Sachsen dar. Wie viele hat auch er eine kleine Großsiedlung in Zeulenroda-Rötlein aus WBS 70-Blöcken am Stadtrand im Portfolio, die den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Die Genossenschaft initiierte 2010 hierfür einen städtebaulichen Wettbewerb und holte auch die Kommune und die kommunale Gesellschaft mit ins Boot. Für die Bestände der AWG gewann im anonymen Verfahren ein Architekturbüro aus Zeulenroda und der Entwurf ging leicht abgewandelt in die Umsetzung.



Foto: vtw



Foto: vtw

In bislang zwei Bauabschnitten erfolgten Teilrückbauten, Anbauten mit Aufzügen, Abriss und ein Ersatzneubau. Von außen sind die Gebäude kaum wiederzuerkennen, noch größer ist der Unterschied allerdings im Inneren! Viele durchdachte Details verzahnen sich zu einem stimmigen Ganzen. Die neu zugeschnittenen Grundrisse bieten viel Wohnkomfort, sie wurden mit hochwertigen Materialien, neuen Balkonen und barrierefreien Bädern ausgestattet, die ebenerdige Duschen und Badewannen haben.

Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage der „Stadt auf der Höhe“ bzw. der Zahlkraft seiner potenziellen Mieter sind bis dato im Quartier die Hälfte der Gebäude umgebaut. Leider mangelt es für den dritten Bauabschnitt an einem möglichen Finanzierer, der das nötige Mietniveau aufgrund der Baukostensteigerung auch für Zeulenroda anerkennt.

Antje Schmidt

**Nächstes Treffen
am 10. September
2025 in Gotha**

31

Berufliche Bildung/Personalentwicklung/ Unternehmensführung

In der Sondersitzung des Fachausschusses wurden zwei neue Mitglieder herzlich willkommen geheißen: Kathleen Böhme von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. und Janina Lange von der Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen bereichern künftig die Runde mit ihrer Expertise.

Zu Beginn der Sitzung präsentierte Kerstin Michels, Managing Director und Co-Founder der voio GmbH, die gleichnamige Plattform, die auf die umfassende Unterstützung von Mitarbeitenden in den Bereichen Gesundheit, Familie und Arbeit ausgerichtet ist. Das primäre Ziel von voio ist es, durch ein breites Spektrum an Angeboten – von Sport- und Ernährungskursen über Schulungen zu Resilienz und Führung bis hin zu diversen Beratungsleistungen – die Gesundheit und Motivation der Belegschaft nachhaltig zu fördern und zu erhalten. Unternehmen können die Nutzung der Plattform für ihre Angestellten buchen und so einen wesentlichen Beitrag zur Mitarbeiterbindung und -zufriedenheit leisten.

Im weiteren Verlauf der Sitzung arbeitete der Fachausschuss intensiv am Aufbau eines digitalen Fragebogens zur Erhebung von Gehaltsstrukturen in der Wohnungswirtschaft. Der Fokus liegt dabei auf nicht tarifgebundenen Unternehmen. Die Fragen wurden diskutiert, strukturiert und sollen im Laufe des Jahres intern getestet werden. Auf Basis der Ergebnisse ist ein Gehaltsbenchmark für Thüringer Wohnungsunternehmen geplant.

Darüber hinaus laufen die Planungen für zwei kommende Veranstaltungen: Für den ersten Personalerstammtisch am 26. November 2025 wurde über Inhalte und Kommunikationswege beraten. Außerdem wurden bereits Themenschwerpunkte und Referenten für die Personaltagung im September 2026 abgestimmt.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt war die Neuauflage des „Nachwuchspreises der Thüringer Wohnungswirtschaft“, der im Oktober 2025 ausgeschrieben und im Mai 2026 verliehen wird. Der Ausschuss benannte ein neues Jurymitglied aus den eigenen Reihen und diskutierte mögliche Änderungen an der Ausschreibung.

Abschließend informierte Claudia Vollmann über eine Initiative des GdW, eine Handlungshilfe zur Sicherung der Ausbildungsqualität in der Wohnungswirtschaft zu erstellen. Diese Handlungshilfe soll die aktuelle Ausbildungsordnung erläutern und in eine zeitgemäße sowie praxisnahe Ausbildungspraxis übersetzen. In enger Zusammenarbeit mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft soll ein praxisnahes Instrument entstehen, das Ausbildern Orientierung für eine zeitgemäße und qualitativ hochwertige Ausbildung bietet.

Claudia Vollmann

**Nächstes Treffen
am 11. November
2025 in Erfurt**

31



Foto: vtw

Sozialmanagement und Rechtsfragen

Am 26. März 2025 trafen sich die beiden Fachausschüsse Sozialmanagement und Rechtsfragen zur gemeinsamen Sitzung bei der jenawohnen GmbH in Jena. Den Vormittag gestalteten die beiden Fachausschüsse getrennt und dann traf man sich zum Mittagessen und einem Austausch zu rechtlichen Fragestellungen im Bereich Sozialmanagement.

Dafür sammelten die Mitglieder des Fachausschusses Sozialmanagement vorab Fälle, die die Mitglieder des Fachausschusses Rechtsfragen juristisch betrachteten und Hinweise gaben.

Nachlasspflegschaft

Ein Mitglied des FA Sozialmanagement fragte: Was kann man tun, wenn das Nachlassgericht vier Jahre lang nicht reagiert? Empfehlung der Juristen: Dienstaufsichtsbeschwerde beim Amtsgericht einreichen. Der Rechtsweg ist der einzige Weg, wenn es länger als ein Jahr dauert. Der Staat ist verpflichtet, die Nachlasspflege einzusetzen und die Kosten zu übernehmen. Es ist bundesweit so, dass die Gerichte sehr unterschiedlich arbeiten. Als Alternative wurde geraten, die Nachlasspfleg-

schaft auf die Kündigung und Übergabe der Wohnung zu begrenzen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Fall diskutiert, dass Erben das Erbe ausschlagen, aber Wertsachen aus der Wohnung holen und dem Wohnungsunternehmen den Müll überlassen. Die Juristen empfahlen, den Nachlasspfleger darüber zu informieren, damit er Anzeige erstatten kann. Eigentlich müsste die Räumung vom Erbe bezahlt werden, allerdings nur, wenn dieser das Erbe nicht ausschlägt.

AGG-Konformität

Weil wir alle Massengeschäfte (über 50 Wohnungen) tätigen, müssen wir uns ans AGG halten. Am 18. August 2006 in Kraft getreten, wurde das Gesetz zum Schutz vor Diskriminierung in Deutschland geschaffen. Dies umfasst u.a. ethnische Herkunft, sexuelle Orientierung, Alter und Geschlecht.

Empfehlung: Von jedem Mieter das Gleiche (Selbstauskunft, Schufa, etc.) fordern und keine Ablehnungsbeurteilung geben. Beispiel aus der Rechtsprechung: Umbau für Behinderten auf Kosten des Mieters wurde durch Vermieter abgelehnt, das

Verfahren zog sich drei Jahre und am Ende wurde der Vermieter zu 11.000 € Schadenersatz wegen Diskriminierung verurteilt. (§554 BGB: Vermieter muss zustimmen, dass der Mieter umbauen darf, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters dagegen sprechen.). Dies betrifft zum Beispiel Treppenlift, Balkonkraftwerke, etc. Tipp: Sicherheitsleistungen für den Rückbau vereinbaren!

Hinweis: Die Datenschutzkonferenz hat im Januar 2024 eine Orientierungshilfe erstellt, die aufzeigt, welche personenbezogenen Daten im Rahmen der Selbstauskunft abgefragt werden dürfen.

Kinderlärm

Junge Familie mit Kindern (2, 5 Jahre) zieht über älteres Ehepaar – denen ist es zu laut, sie haben deshalb bereits die Miete gemindert und bei der Stadt Beschwerde eingereicht. Auch die junge Familie beschwert sich inzwischen über das ältere Paar. Der Vermieter hat mit beiden Familien gesprochen, es wird aber nicht besser.

Was tun? Grundlegende Regelungen: Einheitliche Nachtruhe von 22–6 Uhr,

Mittagsruhe von 13–15 Uhr (öffentliches Recht für allgemeine Wohngebiete), z.B. in der Hausordnung des Vermieters. Kinderlärm ist grundsätzlich hinzunehmen und gilt nicht als Ruhestörung oder Lärmbelästigung.

Aber es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Eltern müssen erzieherisch auf ihre Kinder einwirken, sobald sie in der Lage sind, das zu verstehen. Das heißt konkret: Gegen Babygeschrei ist man machtlos und je älter das Kind, desto weniger Lärm darf es machen. Übrigens braucht es kein detailliertes Protokoll, eine Beschreibung der Situation reicht aus.

Im vorliegenden Fall hat das Rentner-Paar keinen Anspruch auf Mietminderung, die Familie hat aber ggf. Anspruch auf Schadenersatz wegen Beleidigung. Empfehlung: Mediation anbieten, externe Schiedsstellen nutzen!

In der Diskussion wurde deutlich, dass der kriminalpräventive Rat in Erfurt in solchen Situationen rät, den Mieter bei Ruhestörung direkt zum Ordnungsamt zu schicken.

Psychisch auffällige Mieter

Mieterin (vermutlich erkrankt an Schizophrenie) schreit in ihrer Wohnung und vom Balkon, wirft Gegenstände vom Balkon. Sozialpsychiatrischer Dienst, Stadt, Polizei und Notarzt wurden bereits hinzugezogen - ergebnislos. Juristische Sicht: In gewissem Rahmen muss das von den anderen Mietern ertragen werden. Tritt es vermehrt auf, beim Amtsgericht einen Betreuer beantragen, aber das ist freiwillig. Für eine Kündigung bedarf es eines wichtigen Grundes. Eine psychische Erkrankung allein ist kein wichtiger Grund.

Rebecca Brady und Claudia Dithmar

Sozialmanagement

Am Vormittag wertete der Fachausschuss Sozialmanagement die Fachtagung vom 20. März (mehr Informationen auf S. 24) aus und plante bereits die 5. Fachtagung Sozialmanagement – für den Frühling 2027. Denn die Mitglieder waren sehr zufrieden über die ausgebuchte Veranstaltung und deren Inhalte.

Außerdem wurde über konkrete Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Einsamkeit gesprochen. Die meisten Wohnungsunternehmen konzentrieren sich auf die älteren Mieter und Mieterinnen, weil man es bei den jüngeren nur sehr schwer mitbekommt, ob jemand einsam ist.

Häufig kann sich aus personellen Gründen nicht in dem Umfang, wie die Mitarbeiter im Sozialmanagement es gerne tun möchten, um einsame Menschen gekümmert werden. Die Wiedereinführung des Zivildienstes könnte hier helfen, auch der Einsatz von Werkstudenten wurde diskutiert.

Fachausschuss-Vorsitzende Antje David-Eckert fasste zusammen: Wir machen eigentlich alle nicht genug und müssten mehr tun! Agathe ist ein hilfreiches Thüringer Programm, was hervorragend funktioniert. Bei der WG Carl Zeiss hat Agathe immer einen Stand auf den Wohngebietsfesten.

Rechtsfragen

Der Fachausschuss Rechtsfragen traf sich vor der gemeinsamen Sitzung und besprach aktuelle rechtliche Themen. Frau Biereigel stellte diverse aktuelle Urteile vor: Zunächst ging es um das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 4. Februar 2025, welches die Wirksamkeit von Klauseln zu Verwarentgelten, auch bekannt als "Negativzinsen", in Verträgen über Giro-, Tagesgeld- und Sparkonten behandelt. Zusammenfassend stellt das BGH-Urteil fest, dass Verwarentgelte grundsätzlich zulässig sein können, sofern sie den rechtlichen Anforderungen genügen und keine unangemessene Benachteiligung der Verbraucher darstellen.

In einem weiteren Urteil des AG Leverkusen vom 17. Mai 2024 (AZ 22 C 157/23) ging es darum, dass ein Mieter Stromdiebstahl begangen und der Vermieter deshalb die fristlose Kündigung ausgesprochen hatte. Das Gericht erklärte die fristlose Kündigung für unwirksam, da eine Abmahnung fehlte und der Schaden i.H.v. € 50,00 gering war. Damit lag keine erhebliche Pflichtverletzung vor.

Als weiteres Urteil wurde das Urteil des LG München I vom 20. September 2023 AZ 14 S 15469/23 besprochen. Es behandelt die Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts München, das den Einbau eines Treppenlifts und den behindertengerechten Umbau eines Badezimmers in einer Mietwohnung betrifft.

Weitere Themen waren die Künstliche Intelligenz (KI) und die Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen und die tägliche Arbeit von Juristen. Auch die Frage einer Musterrichtlinie für die Nutzung der KI durch Mitarbeiter wurde diskutiert.

Ein weiteres Thema war das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz. Das Gesetz regelt die Verpflichtung zum barrierefreien Zugang von Online-Dienstleistungen. Barrierefrei bedeutet zum Beispiel, dass die Homepage so gestaltet wird, dass sehbehinderte Menschen diese nutzen können. Wenn eine Dienstleistung durch Wohnungsunternehmen online nicht angeboten wird (was noch die Regel ist), ist das Gesetz nicht anwendbar. Hierzu gibt es ausführliche GdW-Rundschreiben.

Rechtsfragen

Die Mitglieder des Fachausschusses trafen sich am 25.06.2025 in Erfurt und hatten neben vielen rechtlichen auch viele aktuelle Themen aus den Unternehmen zu besprechen. Unter der Leitung von Sylvia Biereigel, Justiziarin der GWG Elstertal, Gera war die Beratung sehr effektiv und ein Gewinn für alle Beteiligten.



Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge vom 27. März 2025

Die Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge ist anzuwenden durch öffentliche Auftraggeber und bei Beanspruchung von Fördermitteln. Folgende Änderungen wurden durch Sylvia Biereigel vorgestellt:

- Die Werte wurden erhöht
- Es gibt erleichterte Dokumentationspflichten
- Es ist ein vereinfachter Preisvergleich bei Lieferleistungen möglich
- Es gibt eine zentrale Stelle für die Zubenennung der Auftragsberatung Thüringen, die IHK Erfurt. Innerhalb der vom Auftraggeber vorgesehenen Frist benennt die IHK Erfurt geeignete Unternehmen, die der Auftraggeber zur Abgabe eines Angebotes auffordern kann.
- E-Vergabe möglich

Fazit: In Summe werden die Neuregelungen positiv beurteilt und bewertet. Das ganze Vergabeverfahren ist verkürzt und praktikabler.

Aktuelle Rechtsprechung wird vorgestellt und besprochen.

Urteil vom 18.05.2022, Landgericht Berlin AZ 64 S 249/20

Das Urteil hat folgenden Inhalt (Leitsätze):

Ist die Wohnung wegen notwendiger Instandsetzungsarbeiten unbenutzbar und die Miete daher auf Null gemindert, so kann die Mieterin zwar dem Grunde nach die Erstattung der ihr durch die Anmietung einer Ersatzunterkunft entstehenden Kosten beanspruchen. Unabhängig davon, ob sie diese Kosten gemäß § 555a Abs. 3 BGB als Aufwendungen oder

nach § 536a Abs. 1 BGB als Schaden qualifiziert, muss sie aber die aufgrund der Mietminderung ersparten Mietzahlungen anrechnen lassen, da es sonst zu einer unbilligen Überkompensation käme. Bleiben die Kosten für die Ersatzunterkunft hinter der Vertragsmiete zurück, steht der Mieterin ein Erstattungsanspruch nur insoweit zu, als sie darlegen kann, dass der Nutzen der Ersatzunterkunft drastischer hinter dem vertragsgemäßen Nutzen der Wohnung zurückblieb als die Aufwände für ihre Beschaffung hinter der vertragsgemäßen Miete.

24-Stunden-Lieferantenwechsel

Die geänderte Verfahrensweise bei den Stromverträgen und die Einführung der Malo-ID hat zu großen Unsicherungen bei den Mitgliedsunternehmen geführt. Die Teilnehmer tauschen sich intensiv hierzu aus. Es soll abgewartet werden, wie sich die Änderung in den nächsten Wochen auswirken wird. Ein kontinuierlicher Austausch hierzu ist vorgesehen.

Kundenanlage-Beschluss des BGH vom 13.05.2025, nebst EuGH-Urteil

Claudia Dithmar stellt die Sach- und Rechtslage dar. Der BGH-Beschluss hat ebenfalls zu einer gewissen Verunsicherung geführt; gerade im Bereich der Umsetzung von Mieterstromprojekten oder Quartierslösungen.

Handwerkerausnahme bei der Maut

Claudia Dithmar stellt eine Anfrage an den Verband dar. Danach hat ein Wohnungsunternehmen mehrere Handwerker als Angestellte. Diese nutzen einen Transporter mit mehr als 3,5 Tonnen zum Abtransport von Baumaterialien im Rahmen von Sanierungen der Wohnungen durch die

angestellten Handwerker. Toll Collect hat der Genossenschaft eine Maut in Rechnung gestellt. Die Genossenschaft beruft sich auf die Handwerker Ausnahme. Toll Collect ist jedoch der Auffassung, dass die Handwerkerausnahme hier nicht in Betracht kommt.

Einzelne Mitglieder des Fachausschusses sind der Auffassung, dass die Handwerkerausnahme auch hier gelten muss.

Künstliche Intelligenz – ChatGPT und Co.

Der FA mediadigital erarbeitet eine Musterrichtlinie für die Nutzung von KI im Unternehmen. Claudia Dithmar informiert über den Stand. Erste Erfahrungen aus den Unternehmen werden ausgetauscht. KI wird viele Prozesse in den Unternehmen radikal verändern.

Genossenschaften: Textform statt Schriftform

Frau Dithmar berichtet über neue Vorlagen des GdW im Zusammenhang mit dem Bürokratienteilungsgesetz, welches seit dem 01.01.2025 den Genossenschaften ermöglicht, z. B. bei Beitritt, Übertragung, Kündigung usw. die Textform statt Schriftform zu wählen. Bei Bedarf berät Claudia Dithmar und stellt Formulierungshilfen auf Nachfrage gerne zur Verfügung.

Abschließend diskutierten die Teilnehmer intensiv über rechtliche Probleme aus den Unternehmen.

Claudia Dithmar

**Nächstes Treffen
5. November 2025
in Erfurt**

31

Betriebswirtschaft/ Finanzierung

Im Mittelpunkt der Sitzung am 4. März 2025 stand der Beitrag von Claudia Vollmann zur Mitarbeiterbindung als Schlüssel zur Motivation. Die vtw-Mitarbeiterbefragung fand positive Resonanz und diente als Grundlage zur Diskussion über wirksames Personalmanagement. Insbesondere die Förderung von Verantwortungsübernahme und Kriterien für interne Führungsnachbesetzungen standen im Fokus.

Aus den aktuellen Jahresabschlussprüfungen wurden keine wesentlichen Auffälligkeiten berichtet. Fachlich diskutiert wurden u. a. Rückstellungen bei fehlenden Eingangrechnungen in Bauprojekten, der bilanzielle Ausweis von Mietkautionen sowie die steigenden Betriebskosten – besonders im Bereich Fernwärme.

Im Bericht aus Berlin wurde klargestellt, dass vtw-Mitglieder nicht unter die CSRD-Berichtspflicht fallen. Dennoch steigen die Anforderungen von Banken, etwa im Hinblick auf Energieeffizienzklassen. Der vtw informierte zudem über das Fördermittelnavi und die Möglichkeit eines zentralen Zugangs.

Weitere Themen waren der Umgang mit § 556c BGB bei Fernwärmeumstellung, Erfahrungen mit yuneo, der „24h-Lieferantenwechsel“ sowie aktuelle und geplante KI-Schulungen. Als Orientierungshilfe wurde ein Vorschlag für „Leitplanken zum Umgang mit KI“ veröffentlicht. Probleme beim Hardwareeinbau durch Messdienstleister führten zu Überlegungen über eine mögliche Selbstabrechnung durch die Unternehmen.

Maximilian Laue

Nächstes Treffen
27. November 2025
in Erfurt

31

Foto: vtw



Kunden- und Bestandsmanagement

Der Geschäftssitz der Weimarer Wohnstätte befindet sich im Hansa-Haus, einem wunderschönen Jugendstilgebäude direkt am Frauenplan. In diesem durfte der Fachausschuss am 23. April 2025 seine Sitzung durchführen. Annette Lohsträter, Abteilungsleiterin Immobilienbewirtschaftung, gab den FA-Mitgliedern einen Einblick auf die bewegte Geschichte und die vielseitigen Geschäftsbereiche der Wohnungsgesellschaft.

Die Mitglieder tauschten sich zum 24h-Lieferantenwechsel, Coworking und Quartiersmanagement aus. Zu Letzterem war die Erkenntnis, dass es Aufgabe der Kommunen und nicht der Wohnungsunternehmen sein sollte, das Quartiersmanagement voranzutreiben. Die Wohnungsunternehmen können aktive Netzwerkpartner und Akteure zusammen mit den sozialen Trägern vor Ort sein, um für stabile Quartiere zu sorgen und diese positiv weiterzuentwickeln.

Mietanpassungsstrategien sind ein Schwerpunktthema des Fachausschusses in diesem Jahr. In einem regen Austausch wurden die Einflussfaktoren, individuellen Strategien und Maßnahmen zusammengetragen. Das Thema soll in der kommenden Sitzung erneut aufgegriffen werden, um die gesammelten Erkenntnisse den vtw-Mitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Nach der Sitzung führten Kerstin Spindler-Warnstedt und Sven Hausmann aus der bautechnischen Abteilung die FA-Mitglieder durch zwei aufwändige Altbausanierungen in der Steubenstraße und Zöllnerstraße.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
am 27. August 2025
in Meiningen

31



Foto: vtw

Sozialmanagement

Die Mitglieder des Fachausschusses trafen sich am 4. Juni 2025 in Erfurt.

Der Tag begann mit einem Gastbeitrag von Sabine Wosche, Vorsitzende des Thüringer Hilfsfonds. Der Fonds, getragen von Spendenaktionen wie dem Weihnachtssingen und dem Spendenmarathon bei Antenne Thüringen, unterstützt Menschen in akuter Not – schnell, unbürokratisch und ohne Verwaltungskosten. Von Flutopfern bis zu Familien mit behinderten Kindern: Hier zählt der Mensch, nicht das Formular. Sabine Wosche besuchte den Fachausschuss, um dafür zu werben, dass Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Wohnungsunternehmen dieses Angebot nutzen.

In der Runde mit den Blitzlichtern aus den Unternehmen wurde deutlich, dass die Herausforderungen in den Quartieren zunehmen: überbelegte Wohnungen, Gewaltandrohungen, psychisch belastete Familien, versteckte Obdachlosigkeit und Drogenproblematiken – all das landet auf den Tischen der Sozialarbeitenden. Einige berichten von autistischen Kindern geflüchteter Familien, neuen Jugendbanden und einer wachsenden Zahl älterer Mieter und Mieterinnen, die nicht nur unter Einsamkeit, sondern zunehmend unter finanziellen Belastungen leiden.

Die gemeinsame Sitzung mit dem FA Recht wurde ausgewertet und über potenzielle weitere gemeinsame Sitzungen mit anderen Fachausschüssen wurde diskutiert. Ein weiteres zentrales Thema der Diskussionsrunde war die Sichtbarkeit des Sozialmanagements, aus der ein Artikel entstanden ist, den Sie in der Dezember-Ausgabe lesen können und sollten! Außerdem wurden zahlreiche Themen für die nächsten Jahre vorgeschlagen: vom Umgang mit psychisch kranken Mietern über Sozialplanung und mobile Wohnungshilfen bis hin zu Sicherheitsfragen und die Folgen der kommenden Betriebskostennachzahlungen. Der Wunsch nach Vernetzung über kommunale Grenzen hinweg ist im Fachausschuss Sozialmanagement groß. Ein gemeinsames Sommerfest der Fachausschüsse 2026 und eine Kooperation mit benachbarten Landesverbänden stehen auf der Ideenliste.

Rebecca Brady

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

31

Kommunale Wohnungsunternehmen

**Fachkräftesicherung & Demografie
am 4. Juni 2025**

Heiko Schüler von der FAV Service gGmbH stellte die Aktivitäten zur Gewinnung internationaler Auszubildender vor. Der gemeinnützige Träger arbeitet mit rund 500 Unternehmen und 120 Ausbildungsberufen in Thüringen zusammen. Im Rahmen internationaler Projekte werden jährlich rund 500 Jugendliche gezielt auf eine Ausbildung in Thüringen vorbereitet. Die Erfolgsquote bestehender Ausbildungsverhältnisse liegt bei 91 %.

Eine große Herausforderung stellt die Unterbringung dar. FAV sucht daher Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft. Seitens der Wohnungsunternehmen wurde signalisiert, dass möblierte Wohnungen grundsätzlich bereitgestellt werden können. Konkrete Absprachen sollen im Einzelfall erfolgen.

In einer zweiten Diskussion wurde die demografische Entwicklung in Thüringen beleuchtet. Der wachsende Sterbeüberhang und schwer vorhersehbare Wanderungssalden könnten mittel- bis langfristig die Strukturen der Wohnungswirtschaft gefährden – vor allem bei Genossenschaften. Angeregt wurde eine verbandsgetragene Arbeitsgruppe zur datenbasierten Analyse und Aufbereitung als Grundlage für strategische Entscheidungen und politische Gespräche. Ergänzend wurde über erste Erfahrungen mit dem neuen 24h-Lieferantenwechsel im Strombereich berichtet. Die Praxis zeigt: Die Umsetzung verläuft regional sehr unterschiedlich. Während einige Kooperationen mit Stadtwerken gut funktionieren, stoßen andere an Grenzen – etwa wenn Mieterdaten kurzfristig nicht bereitgestellt werden können. Der Wunsch nach einheitlichen und praxistauglichen Lösungen wurde deutlich formuliert.

Maximilian Laue

**Nächstes Treffen
am 5. November
2025 in Erfurt**

31

WEG

Die Beratung des FA WEG fand am 11. Juni 2025 in Neustadt/Orla statt.

Auf Einladung von Michael Gräf fand die Sitzung des Fachausschusses Wohnungseigentums-/Immobilienverwaltung (WEG) bei der Wohnring AG in Neustadt/Orla statt. Die Vorstellung des Unternehmens durch Herrn Gräf, dem Geschäftsführer, war sehr spannend, vor allem auch die Gründung. Es ist aus einem Zusammenschluss der städtischen Wohnungs-GmbH mit der örtlichen Wohnungsgenossenschaft hervorgegangen.

Der Fachausschuss hatte sich einige Themen für die Sitzung vorgenommen. Zunächst werteten die Teilnehmer die zweitägige Fachveranstaltung WEG konkret im Hotel Gabelbach/ Ilmenau aus. Die Resonanz war sehr positiv. Es waren gute

Fachvorträge und ein konstruktiver Erfahrungsaustausch. Das Seminar ist erneut für das Frühjahr 2026 fest eingeplant.

Am 10. November 2025 findet die weitere Fachveranstaltung des Fachausschusses, „Aktuelles zum WEG“, in Erfurt statt. Die entsprechende Themenauswahl und Referenten wurden besprochen. Neben der aktuellen Rechtsprechung, sind unter anderem Themen wie Verkehrssicherungspflichten, Umgang mit Balkenkraftwerken, Heizungsformen, Umstellung von Gasetagenheizung zu Fernwärme, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, welche Versicherungen sind für die WEG und die Eigentümer wichtig und was ist versichert?

Weiteres Thema waren die unterschiedlichen ERP-Systeme, die sich

besonders eignen für WEG-Verwalter. Gesprochen wurde über Yuneo, Emotion und Hausperfekt unter anderem.

Sehr intensiv wurde über Aktuelles aus den Unternehmen gesprochen, sowie über den 24-Stunden Lieferantenwechsel und das BGH- Urteil vom 13. Mai 2025 zum Thema Kundenanlagen und die Folgen für den Mieterstrom.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
10. Dezember 2025
in Erfurt

31

Wohnungsgenossenschaften

Mit einem Impuls zur lokalen Wärmeversorgung eröffnete Dr.-Ing. Christian Borowski die Sitzung. Vorge stellt wurde ein innovatives Verfahren zur Verkohl ung von Biomasse, bei dem Abwärme zur Energieversorgung sowie CO₂-bindende Kohleprodukte erzeugt werden. Die modularen Anlagen eignen sich besonders für Standorte mit kontinuierlichem Biomasseauf kommen und regionalem Wärmebedarf.

Aus dem Bereich Prüfung wurden keine besonderen Feststellungen gemeldet; eine aktualisierte Checklis te zur Ordnungsmäßigkeitsprüfung wurde bereitge stellt.

Im Austausch der AG-Mitglieder wurden Impulse zur Neufassung der Thüringer Förderrichtlinie gesammelt – etwa zur stärkeren Zuschussförderung und prakti kableren Auflagen. Weitere Themen waren die Digita-

lisierung von Genossenschaftsprozessen, rechtliche Fragen beim 24h-Lieferantenwechsel, ein Gerichtsur teil zu Bettwanzenbefall sowie das Beteiligungsange bot an der Dr. Klein Wowiport.

Maximilian Laue
in Vertretung von Daniel Böhme

Nächstes Treffen
am 17. September
2025

31

Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Wir freuen uns auf Sie.
Ihre MFA.

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

➤ www.mfa-erfurt.de

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



Foto:Shutterstock

Einladung zur gemeinsamen Veranstaltung mit der Bauhaus Akademie Schloss Ettersburg:

„Vom Dinosaurier zum Zukunftsquartier – Perspektiven von Großsiedlungen“ am 9. Dezember 2025

Der Blick auf die, in der Öffentlichkeit häufig kritisch betrachteten, großen Wohngebiete der 1960er bis 1980er Jahre ändert sich. Die Erneuerungsprojekte der letzten Jahre zeigen: die industriell errichteten Gebiete sind keine vermeintlichen Dinosaurier, sondern Zukunftsquartiere. Das gilt sowohl für die großen Quartiere der größeren Städte als auch für die „kleinen“ Großsiedlungen am Rande kleinerer Kommunen.

Illustrativ vorgestellt werden beispielhafte Projekte aus der kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Praxis. Sie zeigen, wie der Umbau und die Ergänzung des Wohnungsbestandes mit der infrastrukturellen Ertüchtigung, von der Umnutzung bis hin zum Neubau, von der sozialen bis zur technischen Infrastruktur, verbunden werden kann.

In der Veranstaltung wird es um folgende Themen gehen:

- Erneuerung des Wohnungsbestandes: welche Beispiele des Umbaus der WBS 70 und anderer Wohnungsbauserien sind übertragbar?
- Ergänzendes Bauen im Bestand: wie kann der Bestand ergänzt werden, durch den Neubau vor Ort fehlender Wohnformen und Serviceangebote?
- Erneuerung der Infrastruktur: wie kann die Ertüchtigung der Infrastruktur – von der Kita bis zu Dienstleistungen und Gewerbe – die Wohnqualität verbessern?
- Werkstatt für Quartierskonzepte – Vorstellung eines kompakten Verfahrens für Wohnungsunternehmen und Kommunen

ANMELDESCHLUSS: 25. November 2025



Seminarreihe „Wohnungswirtschaft für Neu- und Quereinsteiger“ ab 18. September 2025

Die Module können auch einzeln gebucht werden.

Modul 1: Wohnungswirtschaftliches Grundwissen für Einsteiger

TERMIN: 18. September 2025, 09:00 – 16:00 Uhr

Modul 2: Grundlagen und neueste Rechtsprechungen im Mietrecht

TERMIN: 29. Oktober 2025, 09:00 – 16:00 Uhr

Modul 3: Betriebswirtschaftliche Grundlagen in der Wohnungswirtschaft

TERMIN: 3. November 2025, 09:00 – 16:00 Uhr

Optionales Modul: Webinar Grundwissen Genossenschaftsrecht für Neu- und Quereinsteiger

TERMIN: 8. Dezember 2025, 10:00 – 11:00 Uhr

Modul 4: Grundlagen der Technik in der Wohnungswirtschaft

Bautechnisches Wissen: Das Haus vom Fundament bis zur Dachpfanne

TERMIN: 13. Januar 2026, 09:00 – 16:00 Uhr

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

TERMIN: 12. Februar 2026, 09:00 – 16:00 Uhr

Bildungsangebote aus der Kategorie „Wohnungswirtschaft Digital“

Digitalisierung im Rechnungswesen – Einsatz von KI und/oder ChatGPT

TERMIN: 30. September 2025

ZIELGRUPPE: Geschäftsführer, Vorstände,
Mitarbeiter Rechnungswesen und Controlling

KI-Kompetenzschulung für die Wohnungswirtschaft

TERMIN: 5. November 2025

ZIELGRUPPE: Alle Mitarbeitenden, die erste
Grundlagen im Umgang mit KI erwerben möchten.
Vorkenntnisse sind nicht erforderlich.

Chat GPT meistern – verstehen, optimieren und gezielt nutzen

TERMIN: 6. November 2025

ZIELGRUPPE: Einsteiger und Fortgeschrittene;
Alle, die generative KI in ihrer Arbeit oder im Alltag
nutzen wollen.

Information und Kommunikation digital organisieren

TERMIN: 24. November 2025

ZIELGRUPPE: Geschäftsführer, Vorstände,
Führungskräfte

Grundlagenkurs MS Excel für die Wohnungswirtschaft

TERMIN: 2. Dezember 2025

ZIELGRUPPE: Neu- und Quereinsteiger, Berufs-
anfänger, Mitarbeiter Empfang, Technik, Handwerker
und Hausmeister, Mitarbeiter Marketing und
Sozialmanagement

Recht aktuell

Mehrfachvertretung nach § 181 Alt. 2 BGB: Rechtssichere Gestaltung¹

Sind Sie Vorstandsmitglied einer Genossenschaft mit (geplanter) Tochtergesellschaft in Form einer GmbH, bei dem ein Vorstandsmitglied auch Geschäftsführer ist oder werden soll, dann sollten Sie sich mit dem Thema des Verbots der Mehrfachvertretung im Sinne von § 181 Alt. 2 BGB auseinandersetzen.

Wir geben Ihnen nachfolgend einen Überblick über die rechtliche Regelung, den sich hieraus ergebenden Fragestellungen und zeigen Gestaltungsmöglichkeiten für ein rechtssicheres Agieren auf.

A. Um was genau geht es?

Rechtliche Regelung: Ein Vorstandsmitglied einer Genossenschaft kann im Namen der Genossenschaft nur dann mit sich selbst (§ 181 Alt. 1 BGB; Selbstkontrahierung) oder als Vertreter eines Dritten (§ 181 Alt. 2 BGB; Mehrfachvertretung) ein Rechtsgeschäft abschließen, wenn das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht, oder wenn es dem Vorstandsmitglied gestattet ist.

B. Wie sieht eine typische Fallkonstellation der Mehrfachvertretung aus?

Typische Fallkonstellationen:

1. Bei einer in einer Genossenschaft regelmäßig gegebenen Gesamtvertretung von Vorstandsmitglied A und Vorstandsmitglied B, bestellen diese in der Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens (GmbH) den B als Geschäftsführer der GmbH.
2. Nachfolgend kommt es zum Abschluss von Rechtsgeschäften (z.B. Dienstleistungsvertrag) zwi-

schen der Genossenschaft, vertreten durch A und B, und dem Tochterunternehmen, vertreten durch B.

Problem: Es besteht hinsichtlich der handelnden Person B Personenidentität auf beiden Seiten der Vertragspartner (Genossenschaft und Tochterunternehmen). Somit liegt eine Mehrfachvertretung im Sinne des § 181 Alt. 2 BGB vor, welche grundsätzlich verboten ist (Interessenkonflikt).

Die in § 181 BGB vorausgesetzte Personengleichheit entfällt nicht dadurch, dass auf der einen Seite alle Gesamtvertreter (hier A und B) handeln und auf der anderen Seite nur einer von ihnen (hier B).

Rechtsfolge: Die Bestellung des Geschäftsführers B und der Abschluss von Rechtsgeschäften zwischen Genossenschaft und Tochterunternehmen sind wegen Verstoßes gegen § 181 Alt. 2 BGB rechtlich unwirksam. B wird auf Ebene der GmbH so behandelt wie ein Vertreter ohne Vertretungsmacht (§ 177 ff. BGB).

Lösung: Die Wirksamkeit der Bestellung/ der Rechtsgeschäfte hängt gemäß § 181 BGB von der wirksamen Befreiung des B vom Verbot der Mehrfachvertretung ab. Diese kann durch eine Genehmigung der Vertretenen auf beiden Seiten (Genossenschaft und GmbH) erfolgen.

Die Genehmigung ist grundsätzlich von dem Organ der Genossenschaft bzw. GmbH zu erteilen, welches im vorliegenden Fall das Vorstandsmitglied B bzw. den Geschäftsführer B bestellt. Bei der Genossenschaft ist dies der Aufsichtsrat und bei der GmbH die Gesellschafterversamm-

lung, soweit kein Aufsichtsrat besteht.

C. Wie kann eine wirksame Mehrfachvertretung auf Ebene der Genossenschaft erreicht werden?

1. Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Genossenschaft i.S.v. § 181 BGB

Es ist zu unterscheiden zwischen einer generellen Befreiung von Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft vom Verbot der Mehrfachvertretung und einer Befreiung für jedes einzelne Rechtsgeschäft oder für bestimmte Arten von Rechtsgeschäften.

a) Generelle Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung

Eine generelle Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung setzt eine Regelung in der Satzung und einen Beschluss des Aufsichtsrates voraus.

aa) Satzungsregelung

Für eine wirksame Genehmigung und damit generelle Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung i.S.v. § 181 BGB ist eine Satzungsregelung zwingend erforderlich.²





Foto:Shutterstock

Praxistipp: Formulierungsvorschlag für eine Satzungsregelung

In der Mustersatzung des GDW (vom September 2022) ist unter „§ 22 Leitung und Vertretung der Genossenschaft“ Folgendes geregelt: „Einzelne oder alle Vorstandsmitglieder können durch Beschluss des Aufsichtsrates vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181, 2. Fall BGB befreit werden.“

In der Satzung kann auch geregelt werden, ob eine auf bestimmte Tatbestände beschränkte Befreiung erfolgen soll.

bb) Beschluss des Aufsichtsrates

Auf Grundlage der obigen Satzungsregelung ist der Aufsichtsrat befugt, durch Beschluss eine generelle Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung für einzelne Vorstandsmitglieder oder für alle Vorstandsmitglieder zu beschließen.

b) Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung für den Einzelfall

Ohne die dargestellte Satzungsregelung kann der Aufsichtsrat Vorstandsmitglieder durch Beschluss vom Verbot der Mehrfachvertretung

nach § 181 BGB nur für einen jeweiligen Einzelfall (Rechtsgeschäft; z.B. Abschluss eines Dienstleistungsvertrags) befreien.

2. Unechte Gesamtvertretung: Vorstandsmitglied handelt mit Prokuristen

Eine weitere Handlungsalternative ist, dass in obigen Fallbeispielen anstelle der Vertretung der Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder A und B (echte Gesamtvertretung), das Vorstandsmitglied A mit dem Prokuristen P (sog. unechte Gesamtvertretung) handelt und den Geschäftsführer B des Tochterunternehmens bestellt bzw. die jeweiligen Rechtsgeschäfte zwischen der Genossenschaft, nunmehr vertreten durch das Vorstandsmitglied A und dem Prokuristen P, und dem Tochterunternehmen, vertreten durch den Geschäftsführer B, abschließt. In diesem Fall liegt keine Mehrfachvertretung vor.

3. Ermächtigung nach § 22 Abs. 5 Mustersatzung GdW³

Gemäß § 22 Abs. 5 der Mustersatzung des GdW können zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.

Im Falle der Bestellung des Geschäftsführers B der Tochtergesellschaft könnte also Vorstandsmitglied B das Vorstandsmitglied A zur Vornahme des Bestellungsbeschlusses als Vertreter der Genossenschaft in der Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens ermächtigen. Dies wäre auch für den Abschluss von Rechtsgeschäften (z.B. Abschluss eines Dienstleistungsvertrags) zwischen Genossenschaft und Tochtergesellschaft möglich.

Nach ständiger Rechtsprechung liegt bei dieser Fallkonstellation tatbestandlich keine Mehrfachvertretung vor, so dass § 181 BGB überhaupt nicht zum Tragen kommt:

Zwar wirkt B durch die dem A erteilte Ermächtigung mittelbar an der Vertretung der Genossenschaft mit und handelt insofern sowohl für die Genossenschaft als auch für die Tochtergesellschaft, jedoch liegt für das infragestehende Rechtsgeschäft mangels Personenidentität nicht die Interessenkollisionssituation vor, die § 181 BGB zu vermeiden sucht.

Eine Generalermächtigung ist rechtlich nicht zulässig!

4. Fazit

Wie dargestellt, gibt es verschiedene Möglichkeiten, eine Mehrfachvertretung auf Ebene der Genossenschaft rechtlich sicher zu gestalten. Für die tägliche Praxis auf Vorstandsebene bietet die generelle Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung wohl die praktikabelste Lösung – vorausgesetzt, die Satzung enthält eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage.⁴

Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw und Michael Kube (WP/StB), Prüfungsdirektor vtw

¹ Dargestellt am Beispiel einer Genossenschaft, welche ein Tochterunternehmen (GmbH) hat. Aus Gründen der Lesbarkeit wird im Text nur die männliche Form verwendet – ohne Wertung.

² Das für die Bestellung der Vorstandsmitglieder der Genossenschaft zuständige Organ - Aufsichtsrat – kann die Gestattung nicht ohne Satzungs Ermächtigung vornehmen, da die generelle Erweiterung der organschaftlichen Vertretungsmacht ein Grundlagengeschäft ist.

³ Im Hinblick auf den Regelungszweck des § 181 BGB ist das in diesem Unterpunkt dargestellte Vorgehen in der Literatur nicht unumstritten, wird aber von der Rechtsprechung anerkannt.

⁴ Auch das Tochterunternehmen (GmbH) hat eine Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung durch eine Regelung im Gesellschaftsvertrag und einen Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen.

Notwendigkeit und Lösungsansätze zur Klimaanpassung von Wohngebäudetypen im Bestand

Derzeit liegt die globale Erwärmung durch menschliche Aktivitäten bei etwa 1,1 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau. Die 1,5 °C-Marke wird voraussichtlich zwischen 2030 und 2040 erreicht (IPCC 2023). Die verschiedenen Klimamodelle des Weltklimarats (IPCC) projizieren belastbare Unterschiede zwischen den aktuellen klimatischen Bedingungen und einer künftigen Erwärmung, die sich auf die mittleren Temperaturwerte, insbesondere aber auf Extremereignisse, wie zum Beispiel Hitzewellen, auswirken werden. Der so bezeichnete „städtische Wärmeinseleffekt“ verstärkt die Überhitzung in dicht bebauten Quartieren zusätzlich. Versiegelte, offene Flächen und ein geringes

Grünvolumen führen tagsüber zu hoher Hitzebelastung im Freiraum. Da in Europa etwa drei Viertel der Bevölkerung in urbanen Gebieten leben (Voytenko et al. 2016), sind hiervon sehr viele Menschen betroffen. Eng bebaute Stadtquartiere behindern die Ventilation sowie die effektive Abkühlung in der Nacht. Extrem heiße Tage werden in den mittleren Breiten bei 1,5 °C globaler Erwärmung um bis zu 3 °C wärmer. Auch die Anzahl heißer Tage mit einer Maximaltemperatur von über 30 °C wird in Zukunft zunehmen. Diese Entwicklung von Hitzeextremen stellt sich unter anderem in regionalen Klimaprojektionen dar.

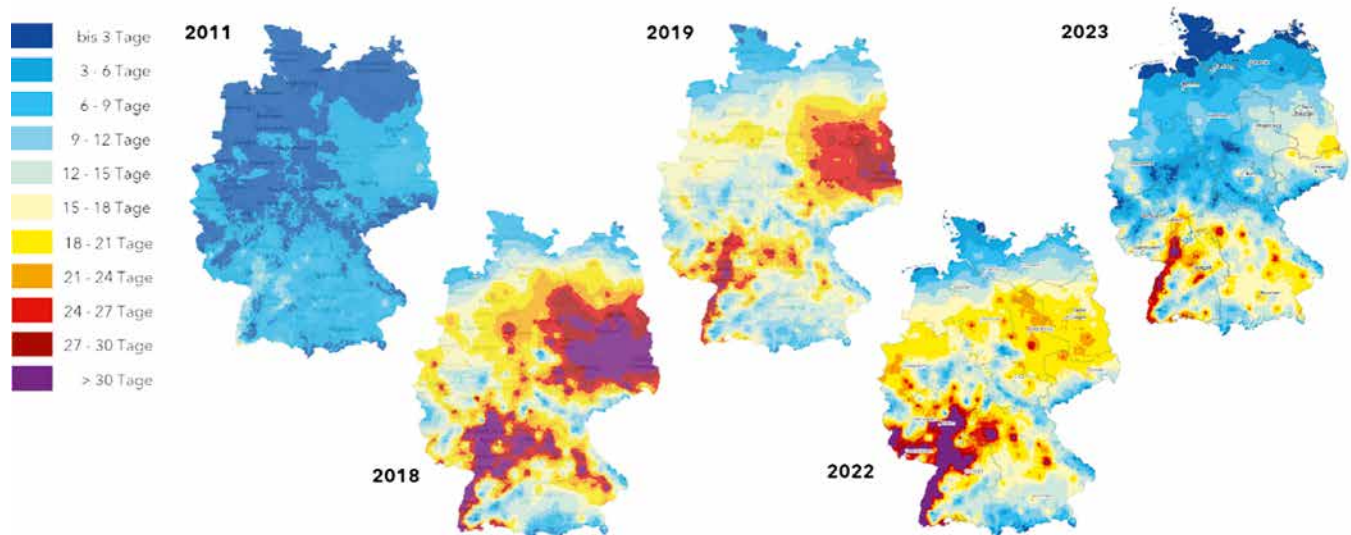
Während Hitzewellen in der Regel nur wenige Tage andauern und sich der Außenraum nachts deutlich abkühlt, kann die Belastung in Innenräumen noch stärker ausfallen. Messungen im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Forschungsprojekts HeatResilientCity zeigen, dass in höher gelegenen Wohnungen, insbesondere in Dachgeschossen, über Zeiträu-

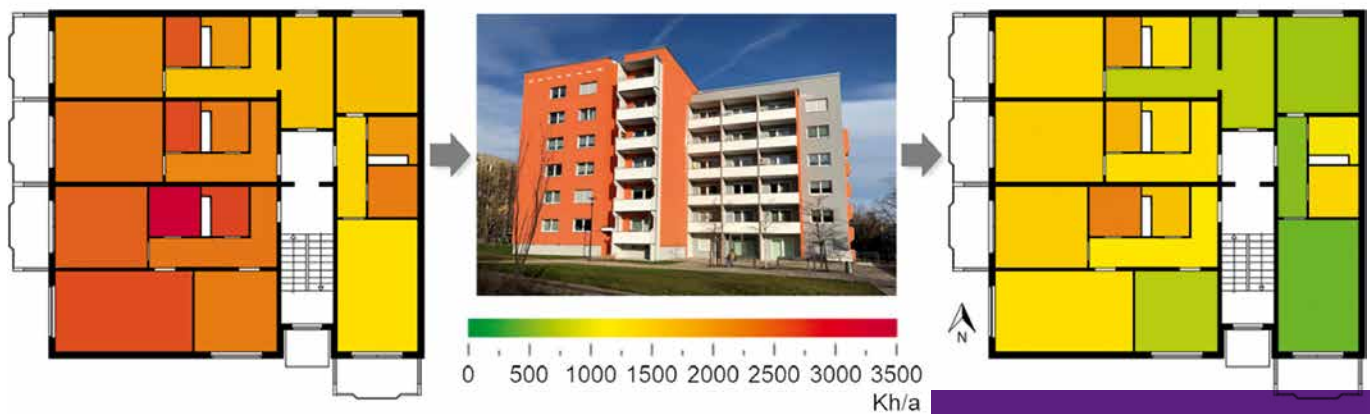
me von mehr als einer Woche markante Innentemperaturen von über 30 °C auftreten können. Besonders stark betroffen sind hier Gebäude des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre.

Die beschriebenen Entwicklungen haben zum Teil erhebliche negative Auswirkungen auf die Lebensqualität von Bewohnerinnen und Bewohnern in besonders hitzebelasteten Quartieren und in thermisch kritischen Gebäudetypen. Hitze hat vielfältige Auswirkungen auf die Gesundheit. Dabei sind vulnerable Gruppen, wie ältere und pflegebedürftige Menschen, Kinder, Schwangere und Menschen, die im Freien arbeiten, in der Regel besonders betroffen. Bei hohen Temperaturen steigt das Risiko für hitzebedingte Erkrankungen wie Hitzeschlag, Hitzekrämpfe und Hitzeerschöpfung signifikant an. Zudem kann extreme Hitze bestehende kardiovaskuläre und respiratorische Erkrankungen verschlimmern. Auch die mentale Gesundheit kann durch anhaltende Hitzebelastung beeinträchtigt werden,

Anzahl der Tage mit einer Tageshöchsttemperatur ≥ 30 °C im jeweiligen Jahr auf Grundlage von lokalen Temperaturmessungen

(Quelle: Deutscher Wetterdienst, Bearbeitung: Umweltbundesamt)





etwa durch Schlafstörungen, Reizbarkeit und eine gesteigerte psychische Belastung. Im Extremfall können diese Einwirkungen tödlich sein. Die Auswirkungen lassen sich unter anderem an der hitzebedingten Übersterblichkeit ablesen, die in Deutschland in den Sommern 2023 und 2024 mit jeweils etwa 3.000 zusätzlichen Todesfällen einherging (RKI 2025).

In den Forschungsprojekten HeatResilientCity und HeatResilientCity II wurde deshalb ein Untersuchungsansatz entwickelt, mit dem die Hitzeresilienz häufig vorkommender Wohngebäudetypen bewertet und die Wirksamkeit bau- und haustechnischer Anpassungsmaßnahmen sowohl qualitativ betrachtet als auch quantifiziert werden kann. Dazu werden digitale Gebäudemodelle erstellt, auf deren Basis dynamisch-thermische Gebäudesimulationen durchgeführt werden. Mit Hilfe dieser Methode kann für jeden modellierten Raum stundengenau die zu erwartende Temperatur ermittelt werden. Um sicherzustellen, dass das zu untersuchende Gebäude realitätsnah modelliert wurde, werden begleitende Temperaturmessungen im Gebäude durchgeführt und mit den Simulationsergebnissen abgeglichen. Zur Bewertung der sommerlichen Überhitzung von Gebäuden dienen die Übertemperaturgradstunden als Hauptindikator – sie zeigen, wie lange und wie stark die Raumtemperatur einen festgelegten Schwellenwert überschreitet.

Anhand der Beurteilung des Ausgangszustandes werden geeignete Maßnahmen für ein Anpassungskon-

zept zur Reduzierung der thermischen Belastung im Gebäude abgewogen. Dabei empfiehlt sich die Orientierung an den nachfolgenden vier grundsätzlichen Anpassungsstrategien:

- (1) Minderung der Wärmeeinträge
- (2) Optimierung der Wärmespeicherefähigkeit
- (3) Optimierung des Luftwechsels
- (4) Kühlung (passiv oder aktiv)

Anhand der Simulationsmodelle der jeweiligen Gebäudetypen lassen sich Anpassungsmaßnahmen durch Änderungen an Baukonstruktion, Haustechnik oder Nutzerverhalten abbilden. Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses des industriellen Wohnungsbaus (Typ WBS 70) wurde zunächst der Ausgangszustand simuliert. In der folgenden Abbildung ist links die Verteilung der Übertemperaturgradstunden im obersten Wohngeschoss (5. OG) im Ausgangszustand dargestellt. Im Modell wurden anschließend eine äußere Verschattung aller Fenster der Süd-, Ost- und Westfassaden, eine mechanische Abluftanlage in den Badezimmern sowie eine optimierte Wärmedämmung der obersten Geschossdecke (Bereich Trogdach) ergänzt. Durch diese Maßnahmen konnte die Hitzebelastung deutlich reduziert werden.

Auf diese Weise wurden bisher 9 typische Mehrfamilienwohnhäuser der Bauphasen 1890 bis 1985, jeweils mit kompakten und verdichteten Wohnnutzungen in städtischen Bereichen, im mitteldeutschen Raum betrachtet. Durch weiterführende Untersuchungen soll ein Großteil des regional

Reduzierung der Anzahl der Über-temperaturgradstunden im obersten Geschoss eines WBS 70 infolge einer Kombination von 3 Maßnahmen der Anpassungsstrategien „Minderung der Wärmeeinträge“ und „Optimierung des Luftwechsels“

typischen Mehrfamilienhausbestandes hinsichtlich seiner Hitzeresilienz untersucht und die Wirksamkeit verschiedener Anpassungsmaßnahmen bzw. Maßnahmenkombinationen vergleichend bewertet werden.

*Prof. Dr.-Ing. Thomas Naumann
Hochschule für Technik und Wirtschaft
Dresden
Fakultät Bauingenieurwesen*

Quellenverzeichnis:

- IPCC, 2023: Summary for Policymakers. In: Climate Change 2023: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Core Writing Team, H. Lee and J. Romero (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, pp. 1-34, doi: 10.59327/IPCC/AR6-9789291691647.001
- Kunze et al. 2021: Minderung Sommerlicher Überhitzung in Wohngebäuden – Handlungsanleitung für klimagerechtes Bauen und Sanieren, Herausgeber: Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH, Dresden
- RKI (Robert Koch-Institut) (Hrsg.). 2025: Hitzebedingte Mortalität in Deutschland 2023 und 2024, Epid Bull 2025;19:3-9 | DOI 10.25646/13135
- Voytenko, Y., K. McCormick, J. Evans, G. Schliwa. 2016. Urban living labs for sustainability and low carbon cities in Europe: Towards a research agenda. Journal of Cleaner Production 123: 45 – 54. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.08.053>
- Westermann et al. 2021: Hitzeanpassung von Stadtquartieren - Akteursperspektiven und Umsetzungsansätze GAIA - Ecological Perspectives for Science and Society 4/2021, oekom Verlag <https://doi.org/10.14512/gaia.30.4.9>



Foto: shutterstock.com

Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH setzt neue App zur Steuerung von Hauswartleistungen ein

Seit März 2025 nutzt die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH die App „caretaker“, um hauswartbezogene Dienstleistungen digital zu planen, zu dokumentieren und abzurechnen. Die Anwendung wurde von der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH und der CONSOS GmbH eigens für die Wohnungswirtschaft konzipiert und entwickelt.

Die Arbeit mit „caretaker“ erlaubt die einfache Organisation wiederkehrender Tätigkeiten im Gebäudemanagement. Zu den erfassten Leistungen zählen:

- Pflege und Wartung technischer Anlagen
- Kontrollgänge in Wohn- und Außenanlagen
- Winterdienst und Streukontrolle
- Bereitstellung der Abfallbehälter und Sperrmüllentsorgung

- Kleinreparaturen und Störungsdokumentation
- Rückmeldungen zu Mängeln oder Vandalismus

Alle Tätigkeiten werden in der App dokumentiert, mit Zeitstempel versehen und den jeweiligen Objekten und den tätigen Hauswarten zugeordnet. Anschließend können die Daten zur automatisierten Abrechnung in das ERP-System übertragen werden. Auch die Kommunikation zwischen Verwaltung und Hauswarten läuft über die Software.

Unkompliziert und lösungsorientiert

„Mit ‚caretaker‘ haben wir die Planung und die Abläufe rund um die Hauswartleistungen deutlich vereinfacht. Die Einführung verlief reibungslos. Die Zusammenarbeit mit der DOMUS Consult und CONSOS war unkompliziert und lösungsori-



Quelle: CONSOS GmbH

entiert“, sagt Michael Heidrich-Kühn, Geschäftsführer der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH.

Auch die Projektpartner profitierten von der Zusammenarbeit. „Die App wurde speziell für die Anforderungen der Wohnungswirtschaft entwickelt – das Feedback der Ronneburger Wohnungsgesellschaft hat uns geholfen, die Funktionen noch passgenauer zu gestalten“, so Claudia Winberger, Geschäftsführerin der CONSOS GmbH.

Die DOMUS Consult sieht in dem Projekt einen weiteren Baustein der Digitalisierung alltäglicher Verwaltungsprozesse in der Wohnungswirtschaft. „Die Anforderungen an die Dokumentation von Dienstleistun-

gen steigen – sowohl intern als auch extern, etwa gegenüber Mietern oder Prüfstellen“, sagt Jörg Langner, Projektleiter bei DOMUS Consult. „Eine digitale Lösung, wie wir sie mit der ‚caretaker‘-App anbieten, bringt hier Klarheit und reduziert den Verwaltungsaufwand.“



Über die CONSOS GmbH:

CONSOS wurde 2020 gegründet und unterstützt Unternehmen mit führenden Microsoft Dynamics-Produkten und der Power Platform. Unser Team aus zehn erfahrenen Microsoft-Enthusiasten arbeitet nahtlos zusammen, um optimale Ergebnisse für unsere Kunden zu erzielen. Durch unsere langjährige Zusammenarbeit verstehen wir uns blind und können als Projektmanager, Solution

Architects, technische Consultants oder Entwickler effektiv zusammenarbeiten. Bei CONSOS geht es nicht nur um Projekte, sondern auch um vertrauensvolle Partnerschaften mit unseren Kunden. Wir streben danach, ihre individuellen Bedürfnisse zu verstehen und maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Unterschiedliche Kompetenzen und partnerschaftliche Zusammenarbeit machen uns zu einem dynamischen Team, das durch einzigartige Fähigkeiten und Perspektiven überzeugt.

➔ www.consos.de



Über DOMUS Consult:

Seit mehr als 25 Jahren berät die DOMUS Consult erfolgreich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,

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

➔ www.domusconsult.de

CCAW PR & Text



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Zwischen Beats und Beteiligung – Politische Bildung für lebendige Quartiere

Plädoyer für die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und der Landeszentrale für politische Bildung

Politische Bildung soll Menschen darin stärken, sich selbstbestimmt mit zentralen politischen Fragen auseinanderzusetzen, an Gesellschaft teilzuhaben und diese mitzugestalten. Das sind anspruchsvolle Ziele, insbesondere in Zeiten einer zunehmenden politischen Polarisierung, in der politische Bildungsangebote schnell in den Verdacht geraten, Nachhilfe in Sachen Demokratie geben und damit belehren zu wollen. Erschwerend kommt hinzu, dass Angebote der politischen Bildung – und hier gilt es auch, Selbstkritik zu üben – oftmals verkopft sind und an Orten stattfinden, in denen viele Menschen nicht erreicht werden (können) oder sich nicht wohlfühlen.

Ein Ansatz, der in der politischen Bildung diskutiert wird, um genau solche Barrieren abzubauen, ist der der aufsuchenden Bildungsarbeit im Quartier. Das Quartier ist das Lebensumfeld, in dem Bewohnerinnen und Bewohner einen Großteil ihrer (Frei-)Zeit verbringen, in dem sie ihre Erfahrungen machen, Vorstellungen davon entwickeln, wie sie heute und in Zukunft (nicht) leben möchten. Es schafft vielfältige Räume – im engeren und übertragenen Sinne – um über genau das ins Gespräch zu kommen, was Politik ist: Das, was passiert, wenn Menschen gemeinsam entscheiden, wie sie zusammenleben wollen. Hier zeigen sich enge Schnittstellen zwischen sozialräumlicher und politischer Bildungsarbeit.

Eine notwendige Voraussetzung dafür ist es, eine Vorstellung von

den Ideen des oder der anderen zu bekommen. Hierfür braucht es Begegnungen, braucht es gemeinsame Themen oder Aktivitäten, über die man zueinanderkommt und auch miteinander streitet. Im Mittelpunkt steht dann nicht mehr zwangsläufig der zu vermittelnde Inhalt – etwa ein Vortrag über den neuesten gesellschaftspolitischen Sachbuchbestseller (um das oben angerissene Klischee zu bedienen) –, sondern das Schaffen jener Räume und Perspektiven, die eine echte Auseinandersetzung ermöglichen: Das kann selbstverständlich auch ein Vortrag sein, wenn es hierfür Interesse und Bedarfe gibt.

Denkbar sind aber auch:

- Quartiersspaziergänge
- kulturell-künstlerische Projekte wie Rap- und Graffitiworkshops
- Erzählcafés, in denen persönliche Erfahrungen und Alltagserlebnisse zum Ausgangspunkt politischer Bildung werden und so Gespräche auf Augenhöhe über gesellschaftliche Fragen ermöglichen
- Werkstätten, in denen die gemeinsame und bürgerschaftliche Weiterentwicklung des Quartiers im Mittelpunkt steht

Politische Bildung kann so zu einem Baustein lebendiger Quartiere werden. Sie wird sichtbarer, alltagsnäher und auch niedrigschwelliger.

Nun zu behaupten, mit den angerissenen Möglichkeiten sei der Weisheit letzter Schluss gefunden, wäre über-

heblich und falsch. Vielmehr geht es darum, Erfahrungen zu sammeln, aus diesen selbst zu lernen, wo Interessen und spezifische Bedürfnisse liegen und Angebote gemeinsam im Quartier (weiter) zu entwickeln.



Landeszentrale für
politische Bildung
Thüringen



Kontaktieren Sie mich, wenn Sie Interesse an gemeinsamen Projekten haben, die Landeszentrale für politische Bildung in Thüringen steht mit Kontakten, Ideen und Ressourcen zur Umsetzung von Projekten bereit!

Dr. Franziska Wittau, Leiterin der Landeszentrale für politische Bildung

Tel: 0361- 573212700 oder
Franziska.Wittau@lzt.thueringen.de



Foto: iStock.com

Elementarschadenversicherung: Kommt die Versicherungspflicht?

Extreme Wetterereignisse nehmen zu – und mit ihnen die Schäden an Wohngebäuden durch Starkregen, Überschwemmungen, Schneedruck oder Erdbeben. Während die klassische Wohngebäudeversicherung diese Risiken nicht abdeckt, bietet die Elementarschadenversicherung Schutz vor genau diesen Naturgefahren. Doch längst nicht alle Gebäude in Deutschland sind entsprechend versichert.

Freiwilligkeit? Noch!

Derzeit ist die Elementarschadenversicherung in Deutschland freiwillig – sie kann per Auswahl mit in den Gefahrenkatalog der Gebäudepolice aufgenommen werden. Einige Bundesländer, darunter Baden-Württemberg, fordern schon seit Jahren eine bundesweite Pflicht. Insbesondere nach der Flutkatastrophe im Ahrtal 2021 wuchs der politische Druck erheblich.

Die Bundesregierung diskutiert aktuell mehrere Modelle, darunter:

- eine Pflichtversicherung mit Opt-out-Regelung,
- eine Pflichtversicherung mit staatlicher Rückversicherung für Hochrisikogebiete,
- oder eine verbindliche Integration in die Wohngebäudeversicherung.

Ein Gesetz liegt bisher nicht vor – aber eine Entscheidung könnte in der nächsten Legislaturperiode fallen.

Was bedeutet das für Wohnungsunternehmen?

Die Wohnungswirtschaft sollte nicht auf eine gesetzliche Pflicht warten, sondern frühzeitig handeln. Nehmen Sie zu uns Kontakt auf. Wir erstellen für Sie ein Deckungskonzept. Wir übernehmen für Sie:

- Prüfung bestehender Versicherungen auf Elementardeckung,
- Bestandsanalyse nach Risikozonen (z. B. über ZÜRS Geo),
- Gespräche mit den Versicherern zu Deckungskonditionen bis hin zur Angebotsabgabe.

Fazit: Vorbereitung ist besser als Nachsorge

Angesichts zunehmender Extremwetterlagen und möglicher gesetzlicher Änderungen ist es ratsam, sich frühzeitig mit dem Thema auseinanderzusetzen. Denn kommt die Pflicht, werden sich die Positionen der Marktteilnehmer verschieben und dies wird Auswirkungen auf die Prämien haben. Vorausschauendes Handeln ist hier gefragt.

Gern beraten wir Sie zu diesem Thema.
Sprechen Sie uns an.

Mit TVD sind Sie –
bestens versichert.

TVD Versicherungsmakler für die
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Regierungsstr. 58, 99084 Erfurt
Telefon: (0361) 26240-0
info@tvdonline.de
www.tvdonline.de



Klimapfad statt Leuchtturmprojekte

Wie Wohnungsunternehmen ihre Gebäude systematisch fit für erneuerbare Energien machen

Die Wärmewende stellt die Wohnungswirtschaft vor eine doppelte Herausforderung: Sie soll mit ihren Gebäuden Klimaneutralität erreichen – und zugleich bezahlbaren Wohnraum sichern. Was wird konkret verlangt? Wie hoch sind die Investitionen? Welche Entscheidungen könnten später teuer werden? Wer ohne strategische Einbettung mit der nächsten Sanierung beginnt, läuft Gefahr, vorhandene Ressourcen ineffizient in Leuchtturmprojekte der Energieeffizienz zu vergeuden. Das lässt sich vermeiden – mit einem Klimapfad.

Ein Klimapfad ist der strategische Rahmen, der Klarheit über den Status quo der Wärmeversorgung schafft, sinnvolle Ziele festlegt und den Weg dorthin definiert – planbar, wirtschaftlich tragfähig und realistisch.

Der Einstieg sollte mit einer fundierten Energie- und Treibhausgasbilanz erfolgen, differenziert nach Gebäu-

dearten und Versorgungssystemen. Gerade in Mittel- und Ostdeutschland zeigt sich ein oft übersehener Befund: Viele Bestände der sozialen Wohnungswirtschaft weisen bereits gute Effizienzwerte auf. Hüllmaßnahmen sind häufig weder energetisch notwendig noch wirtschaftlich sinnvoll. Die Potenziale liegen vielmehr in der Transformation der Wärmeversorgung.

Zahlreiche Gebäude sind heute bereits für Wärmepumpenlösungen oder andere erneuerbare Systeme geeignet. Entscheidend ist, dies strukturiert zu erkennen. Die Clustering des Bestands – etwa nach Baualter, Versorgungssituation oder Sanierungsgrad – erlaubt es, Normstrategien für vergleichbare Gruppen zu entwickeln. So lassen sich standardisierte, wirtschaftlich tragfähige Maßnahmen ableiten.

Zentrales Element des Klimapfads sollte die Projektion sein: Wie entwickeln sich Emissionen, Energie- und

CO₂-Kosten? Der Klimapfad sollte aufzeigen, wo frühes Handeln geboten ist, wo Maßnahmen effizient wirken, wo Abwarten weniger riskant ist als Aktionismus – und was es kostet, nichts zu tun.

Der Klimapfad ersetzt keine Fachplanung, sondern ergänzt sie durch eine strategische Ebene. Er verknüpft technisches Wissen, betriebswirtschaftliche Perspektiven und politische Anforderungen – und zeigt, was machbar, sinnvoll und erforderlich ist. Entscheidend ist nicht ein finaler Masterplan, sondern ein belastbarer Umsetzungsplan, der sich mit der Unternehmensstrategie weiterentwickelt.

Entscheidend ist: Der Klimapfad entlastet. Er nimmt den Druck, überall gleichzeitig aktiv zu werden – und ersetzt Aktionismus durch Struktur. Wer weiß, was in welcher Reihenfolge zu tun ist, trifft bessere Entscheidungen. Auch die Kommunikation mit Gesellschaftern, Aufsichtsgremien oder Banken wird einfacher: Der Pfad zeigt auf, welche Klimaziele realistisch erreicht und welche Investitionen gerechtfertigt werden können.

Es braucht also keine Komplettlösungen. Oft genügen ein solides Bilanzierungstool und erfahrene Begleitung für die ersten Schritte. Wer früh beginnt, legt den Grundstein für eine resiliente, erneuerbare und bezahlbare Wärmeversorgung – Schritt für Schritt, aber mit Richtung.



Grafik: DOMUS Consult

CONSULT
DOMUS

Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft: Orientierung durch VSME

Die Diskussion rund um ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsberichterstattung hat in der Wohnungswirtschaft in den vergangenen Monaten deutlich an Dynamik gewonnen. Auch wenn ein Großteil der Unternehmen durch die geplante Überarbeitung der EU-Richtlinie (CSRD) formal nicht mehr berichtspflichtig ist, bestehen weiterhin steigende ESG-Anforderungen – insbesondere seitens finanzierender Banken. ESG wird zunehmend als Kreditkriterium wahrgenommen, aber nicht verstanden. Viele Fragen in ESG-Formularen sind missverständlich, fachlich unklar oder nicht auf die Wohnungswirtschaft zugeschnitten.

In der Praxis zeigt sich: Häufig werden Kennzahlen abgefragt, die Wohnungsunternehmen kaum beeinflussen können – etwa zum Abfall- oder Wasserverbrauch der Mieter. Während solche Angaben wenig Aussagekraft besitzen, fehlt es gleichzeitig an branchenspezifischen Indikatoren, die tatsächlich etwas über die Nachhaltigkeitsleistung eines Wohnungsunternehmens aussagen.

Hier setzt der freiwillige Berichtsstandard VSME an (Voluntary Standard for Small and Medium Enterprises), der von der EFRAG in Zusammenarbeit mit Banken und Nichtregierungsorganisationen (NGOs) entwickelt wurde. Er lehnt sich an die EU-weiten Standards an, ist jedoch modular aufgebaut, skalierbar und deutlich praxistauglicher.

Besonders wertvoll ist die Möglichkeit zur Fokussierung auf tatsächlich relevante Themen – etwa Energie- und Treibhausgasbilanz, Emissionsreduktionsziele, Klimarisiken, die eigene Belegschaft oder Mieternutzen. Dies ist möglich, da der VSME eine gezielte Ergänzung des Standards um unternehmens- oder branchenspezifische Inhalte erlaubt. Die strukturierte Erhebung und Darstellung dieser Informationen ermöglichen eine gezielte und zugleich glaubwürdige Kommunikation gegenüber Kreditinstituten, Aufsichtsgremien und der interessierten Öffentlichkeit. Gleichzeitig schafft sie eine belastbare Grundlage für strategische Entscheidungen – ohne auf CO₂-Schnellrechner oder pauschale Annahmen angewiesen zu sein.

Vorteile eines Nachhaltigkeitsberichts



Grafik: DOMUS Consult

Nachhaltigkeitsberichterstattung muss nicht Pflicht sein, um Nutzen zu stiften. Wer einen passenden Rahmen wählt, kann bereits mit wenigen, gezielten Schritten Wirkung erzielen – intern wie extern. Ein fundierter Bericht stärkt die Planbarkeit, verbessert die Datenbasis für ESG-Gespräche und hilft, mittel- bis langfristige Risiken – etwa durch CO₂-Kosten oder veränderte Refinanzierungsbedingungen – aktiv zu steuern.

Dabei gilt: Besser ein ehrlicher Zwischenstand als gar keine Einordnung. Ein freiwilliger Bericht ist kein Anspruch auf Perfektion, sondern ein Statusbericht mit Entwicklungsperspektive. Oder anders gesagt: Wir sind auf dem Weg – nicht am Ziel.

*Friederike Leppert und Lara Berz
DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH*

Neues Wohnen „Am Königsgarten“ in Ilmenau

IWG baut Gebäude mit 30 Zentimeter dicken Außenwänden aus Massivholz

Auf dem Gelände der ehemaligen Schwimmhalle der Stadt Ilmenau entsteht eine Wohnanlage mit 29 Wohnungen. Gemeinsam mit den Architekten Dr.-Ing. Uwe Wilke und Daniel Preußner der Erfurt & Partner GmbH entwickeln wir seit dem Frühjahr 2020 einen für Thüringen neuartigen mehrgeschossigen, elementierten Wohnungsneubau in Massivholzbauweise auf Basis von zwei Grundrissmodulen.

Unsere Grundgedanken, die uns durch die gesamte Planungsphase begleiten, sind sowohl auf die Schaffung eines lebenswerten Wohnumfelds als auch auf eine ökologische, nachhaltige, klimaneutrale Bauweise ausgerichtet. Wir haben uns ganz bewusst für den Baustoff Holz entschieden. Mit dem Einsatz von Massivholz können wir alle Ansprüche, die wir an unser Vorhaben stellen, erfüllen.

Wir können den zukünftigen Bewohnern eine besondere Wohnqualität anbieten. Der Baustoff Holz fördert ein gesundes Wohnklima und vereint Merkmale wie Be-

haglichkeit, Antistatik, Geruch und Feuchteausgleichswirkung. Das besonders hohe Wärmebeharrungsvermögen bei der Verwendung von Massivholz gewährleistet obendrein eine Senkung des Wärmeverbrauchs im Winter und angenehme klimatische Bedingungen im Sommer in den Wohnbereichen.

Von Beginn an haben wir uns ein Wohnquartier für mehrere Generationen vorgestellt.

Die Wohnanlage soll zu einem Ort der Begegnung, des Austauschs und der Erholung der Bewohner einladen. Das unmittelbare Wohnumfeld haben wir in diesem Sinne geplant. Wir werden verschiedene Begegnungsräume in einer möglichst naturnahen, grünen Außenanlage schaffen.

Unser Projekt ist das einzige Modellvorhaben, welches in der „Lebenszyklusbetrachtung von Holzwohnquartieren“ untersucht wurde. Diese Studie wurde durch die FH Erfurt erstellt und durch das TMUEN finanziert. Im Ergebnis der Analyse wird uns der Nachweis der Klimaneutralität unseres Vorhabens bescheinigt. Wir verbauen ca. 1.360 m³ Holz und binden damit ca. 1.360 t CO₂.

Das Architekturbüro Erfurt & Partner und unser Unternehmen sind sehr aktiv, eine regionale Wertschöpfungskette für den Baustoff Holz in Thüringen aufzubauen, um somit die Innovationskraft der Unternehmen des Clusters Holz zu stärken. Unter anderem haben wir Gespräche mit dem Stadtforst Ilmenau geführt, um das für unser Vorhaben benötigte Holzkontingent zu bilanzieren. Weiterführend fanden Gespräche mit regionalen Sägewerken und anderen Weiterverarbeitungsbetrieben statt.

Fördermittel und Finanzierung

Als „Thüringer Pilotvorhaben für den Neubau einer CO₂-neutralen Wohnanlage in Massivholzbauweise“ erhielten wir seitens





Foto: Frank Teufel

des TMIL im Dezember 2022 Fördermittel für die Planungsphasen 5 und 6. Unter dem gleichen Titel wurde uns eine weitere Fördersumme in Höhe von 1 Million Euro Ende 2023 durch das TMIL bewilligt.

Im Rahmen der Städtebauförderung sind für die Errichtung einer Parkieranlage und die Gestaltung der Außenanlagen ebenfalls Fördermittel bewilligt.

Über das KfW 55-Programm wurde ein Zuschuss bewilligt. Im August 2024 erhielt unser Unternehmen einen Bewilligungsbescheid über 1 Million Euro aus dem TMUEN. Bei einer geplanten Bausumme von 13,6 Millionen Euro steht uns die Sparkasse Arnstadt-Ilmenau als Finanzierungspartner zur Seite.

Baufortschritt

Baustart war Mitte April 2024, im gleichen Zeitraum wurde in Vorbereitung auf die Ausschreibung des Holzbaus mit der Stadt Ilmenau eine Vereinbarung über die Reservierung und den Verkauf von 3.000 Festmetern Rohholz (Fichte) mit PEFC-Zertifikat aus dem Ilmenauer Stadtwald für bzw. an den künftigen Auftragnehmer geschlossen.

Ende 2024 wurde der Rohbau für Haus A abgeschlossen. Der Holzbau für Haus B erfolgte von Mitte April bis Mitte Juni 2025. Am 18. Juni 2025 wurde ein zünftiges Richtfest gefeiert. Unter den Gästen waren Staatssekretär Marcus Malsch vom TMWLLR, Vertreter der Thüringer Ministerien TMDI



v.l. Dr. Uwe Wilke (Architekt), Matthias Wald (Fa. Herrmann Massivholzhaus GmbH), Karsta Rödiger (Geschäftsführerin IWG), Frank Teufel (Prokurist IWG)

und TMUENF, unser Verbandsdirektor, der Oberbürgermeister der Stadt Ilmenau, alle am Bau beteiligten Planer, Bau- und Handwerksunternehmen sowie zahlreiche Gäste aus Kommunalpolitik und Vertreter von Mitgliedsunternehmen des vtw.

Mittlerweile haben die Ausbaugewerke Trockenbau, Elektro und HLS ihre Arbeiten begonnen. Die planmäßige Fertigstellung des Wohnquartiers soll im Herbst 2026 erfolgen.

*Karsta Rödiger,
Geschäftsführerin Ilmenauer Wohnungs-
und Gebäudegesellschaft mbH*



Foto: Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH

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 waren 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 standen gemeinsam mit ihren Bauverantwortlichen vor Ort bereit, um Fragen zu beantworten und über Ideen und Konzepte, Planungsabläufe und qualitative Standards zu informieren. Unter dem Motto „Vielfalt bauen“ luden Architektinnen und Architekten am 28. und 29. Juni 2025 gemeinsam mit ihrer Bauherrschaft zum Besuch von 45 Bauwerken in 31 Städten und Gemeinden Thüringens ein.



Foto: Gall Tadeusz Podlaszewski

Vom Verwaltungsbau zur modernen Wohnanlage

Adresse: Poststraße 2, 99610 Sömmerda

Planungsbüro: PHLOX Architekt & Ingenieur GmbH, Weimar

Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thür. eG

Fertigstellung: Dezember 2024

Nutzfläche: 3.035 m²

Ein Verwaltungsbau der 1960er Jahre wurde zu Wohnzwecken umgebaut: 40 Mikroappartements, eine Wohngruppe und ein Pflegedienst wurden integriert. Der bestehende Aufzug wurde erweitert, alle Etagen sind nun barrierefrei erreichbar. Durch Aufstockung, vorgestellte Balkonstahlkonstruktionen und ein neues Sicherheitstreppenhaus wurde die Gebäudestruktur angepasst. Große Fenster bleiben erhalten; vorgelagerte Balkonkraftwerke bieten Verschattung und senken die Nebenkosten. Die Energieversorgung erfolgt über Luft-Wasser- und Sole-Wasser-Wärmepumpen. Im Sommer unterstützt die Deckenkühlung das Wiederaufladen des Erdsondenfelds – ein Beitrag zu nachhaltigem, energieeffizientem Wohnen.



Foto: Susanne Schedwill

ANERKENNUNG
Thüringer Preis
der Wohnungswirtschaft 2025

Multitalent Ossietzky-Hof

Adresse: Dr.-Robert-Koch-Straße 4-18, Carl-von-Ossietzky-Straße 3-6, 99734 Nordhausen

Planungsbüros: ARCHITEKT MAURICE FIEDLER, Erfurt | plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt | Hütten & Paläste, Berlin | ZRS Architekten Ingenieure, Berlin

Bauherr: Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH

Fertigstellung: Januar 2025

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Nordhausen zeigt mit dem Ossietzky-Hof im Rahmen der IBA, wie klimagerechter Umbau im DDR-Plattenbau gelingt. Die Gebäude „Ludwig“ (KfW 100) und „Sophia“ (KfW 85) wurden energetisch saniert, barrierearm gestaltet und mit wohnwertsteigernden Elementen wie Aufzügen, verglasten Balkonen und einem grünen Hof aufgewertet. Ein drittes Gebäude wird durch den Neubau „Franzi“ ersetzt. Herzstück ist das gebäudeübergreifende Energiekonzept: Wärmerückgewinnung, Photovoltaik und Wärmepumpen senken Energieverbrauch und Nebenkosten um bis zu 50 %. Der Strom wird vor Ort genutzt – für mehr Unabhängigkeit und Klimaschutz.



TAG DER
ARCHITEKTUR
2025

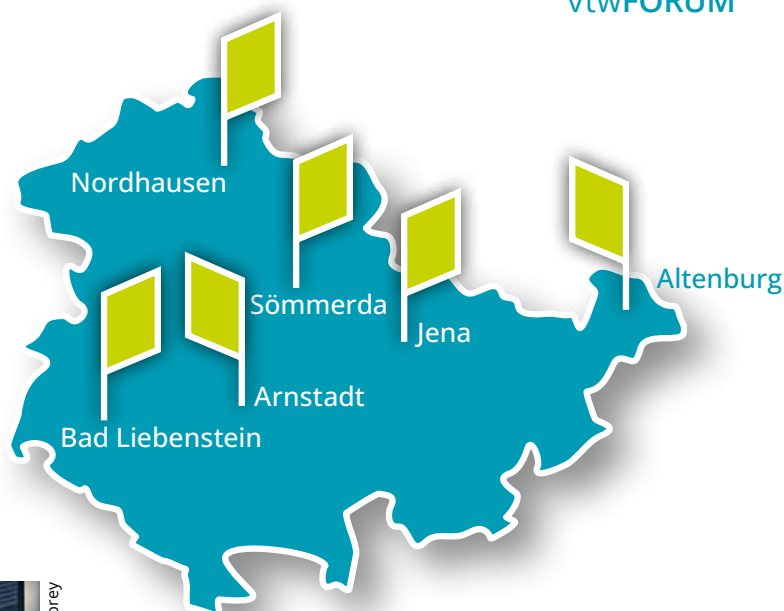


Foto: Ralf Sauerbrey

Neubau Wohngebäude Schillerstraße 40

Adresse: Schillerstraße 40, 99310 Arnstadt

Planungsbüro: Winkelmann + Partner mbB
Architekten und Ingenieure, Arnstadt

Bauherr: Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG

Fertigstellung: Oktober 2024

Nutzfläche: 5.200 m²

Die Wohnanlage Schillerstraße 40 ist ein Neubau mit 59 Geschosswohnungen im Westen der Stadt Arnstadt und setzt sich aus drei Häuserzeilen zusammen. Die Anlage bietet mit ihren 2- bis 5-Raum-Wohnungen ein vielfältiges Angebot für Alleinstehende, Paare jeden Alters und Familien. Das großzügige Foyer in der ersten Häuserzeile wird von der Schillerstraße aus erschlossen. Es dient als Ankunfts- und Begegnungszone für die Bewohnenden und deren Gäste. Alle Häuser der Wohnanlage sind über Verbindungsgänge daran angebunden. Die einzelnen Wohneinheiten werden horizontal über Laubengänge erschlossen. Die Hanglage wurde sich zunutze gemacht, um im tieferen, nördlichen Bereich ausreichend PKW-Stellflächen zu schaffen und den südlichen Bereich als Grün-, Garten- und Erholungsflächen zu gestalten.



Foto: Axel Bauer von formplus

Neubau eines Mehrfamilienwohn- hauses mit 18 Wohneinheiten

Adresse: Hermann-von-Stein-Straße 13a,
36448 Bad Liebenstein

Planungsbüro: Lehrmann & Partner GbR ·
Architektur- und Ingenieurbüro, Waltershausen

Bauherr: WBG Wohnungsbaugenossenschaft
Bad Salzungen e.G.

Fertigstellung: März 2023

Nutzfläche: 2.300 m²

Die WBG Bad Salzungen e.G. realisierte im Sinne innerstädtischer Nachverdichtung ein Mehrfamilienhaus mit 18 barrierefreien Mietwohnungen und Tiefgarage. Der viergeschossige Neubau mit Staffelgeschoss setzt in ruhiger Lage einen markanten, zeitgemäßen Akzent im Umfeld monotoner Plattenbauten. Die Architektur ist familienfreundlich, modern und vielseitig. Angeboten werden 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit großzügigen Balkonen und Aufzugzugang auf allen Etagen. Das Dachgeschoss als Staffelgeschoss bietet eine weitläufige Terrasse mit Ausblick auf Stadt und Umland – ein identitätsstiftender Stadtbaustein mit hoher Wohnqualität.



Foto: Alexander Michel vom Werkraum.studio

Erlenhöfe Jena

Adresse: Erlenhöfe 1–28, 07749 Jena

Planungsbüro: GOLDBECK Ost GmbH,
Amt Wachsenburg

Bauherr: Wohnungsgenossenschaft
"Carl Zeiss" eG

Fertigstellung: Mai 2024

Nutzfläche: 24.000 m²

Die Erlenhöfe sind Thüringens größtes Projekt im sozialen Wohnungsbau: Acht Gebäude mit 15 Eingängen, drei Zwischenbauten und einem Parkdeck mit Kellerboxen und BHKW-Anbau bieten 140 Wohnungen (130 gefördert). Die 3- bis 5-geschossigen Gebäude wurden teilweise unterkellert; unter Reihe 1 erstreckt sich eine Tiefgarage. Dank systematisierter Bauweise mit Betonfertigteilen und Fertignasszellen konnte zügig und effizient gebaut werden. GOLDBECK erstellte die Gebäude schlüsselfertig inkl. Keller und Parkdeck. Energieeffizienzstandard EE 40, begrünte Dächer und PV-Anlagen runden das Konzept ab. Mieter sind u. a. ein Café und die Lebenshilfe.



Foto: Steffen Spitzner

Wohnraumerweiterung in Altenburg

Adresse: Otto-Dix-Straße 2, 04600 Altenburg

Planungsbüro: eww – ARCHITEKTEN & INGENIEURE Euen, Wolf und Winter GmbH, Gera

Bauherr: AWG Wohnungsgenossenschaft eG
Altenburg

Fertigstellung: Dezember 2024

Nutzfläche: 528 m²

Mit dem Anbau an die Otto-Dix-Straße 2 setzt die AWG Altenburg ein klares Zeichen für die Weiterentwicklung des Quartiers Altenburg Nord. In direkter Nachbarschaft zu Einkaufsmarkt und DHL-Station entstand ein barrierefreier Zugang mit Aufzug. Vier Wohnungen wurden vergrößert, fünf saniert. Der neue, eingeschossige Anbau bietet der Volkssolidarität Raum für soziale Angebote und ergänzt das Gebäude funktional. Die gereinigte Fassade und farbige Fensterrahmen auf der Südseite schaffen gestalterisch eine Verbindung zwischen Alt und Neu. Die neugestalteten Außenflächen runden das Gesamtbild harmonisch ab.



TAG DER
ARCHITEKTUR
2025

Alle Projekte unter:

➔ <https://architekten-thueringen.de/aft/sammlungen/?id=241>



Balkontheater, denn Veränderung beginnt im Kopf

Kunst und Kultur begleiten bauliche Veränderungen im Quartier

Wer sozial schwierige Quartiere baulich verbessern möchte, steht vor einer Reihe von Herausforderungen. Neben vielen baulichen und finanziellen Fragen gibt es in der Regel auch ein Image Problem.

„Dort kann man nicht hinziehen.“ da wohnen nur die „Problemfälle“ und ähnliches wird man hören und an den umsetzbaren Mieten von renovierten oder neuen Objekten merken.

Die Idee mittels Theater- und Kunstprojekten den Wandel im Quartier zu begleiten, wird bereits seit mehreren Jahren von der WBG Brandenburg erfolgreich umgesetzt. Das Balkontheater ist dort inzwischen etabliert und zieht mit zwei Vorstellungen pro Jahr knapp 1000 Besucher.

Die Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft hat diese Idee nun nach Thüringen portiert.

Am zwei Sommerabenden im Juni wurde der Innenhof der Mozartstraße in Leinefelde zur Freiluft-Theaterbühne: Die Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft (LWG) lud

am 24. und 25. Juni 2025 zum Balkontheater – Nachbarschaft und Kunst - direkt im Quartier.

Was geboten wurde, war weit mehr als ein Schauspiel: Es war eine atmosphärische Zeitreise in die DDR-Vergangenheit. Die Inszenierung mit professionellen Schauspielern und Schauspielerinnen aus Brandenburg sowie engagierten Mitarbeitenden und einigen langjährigen Mietern und Mieterinnen der LWG, machte das frühere Leben in der Platte zum Thema – mit viel Humor, Nachdenklichkeit, Musik und echtem Lokalkolorit.

Auf den Balkonen der Wohnblöcke wurde geschauspielert, gesungen und erzählt, im Hof gelauscht, gelacht und diskutiert. Für Ältere war es eine berührende Erinnerung, für Jüngere ein faszinierender Einblick in eine vergangene Lebenswelt. Und ganz nebenbei wurde Stadtgeschichte vermittelt – auf eine charmant andere Weise.

*Jörg Schiering
Mitglied des Vorstands*



Ein Video der Veranstaltung ist auf Youtube zu sehen:

➔ <https://www.youtube.com/watch?v=rP4TS4v72Y0>





vtw

Die Wohnungswirtschaft
Thüringen