02/26
Ausgabe

netzwerkWOHNEN

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Thüringen



GModG beschlossen
Wahlfreiheit und neue Kostenrisiken

ThürBO-Novelle 2026
Fortschritt für den Umbau

Neue Wohnungs-bauförderung
Jetzt kommt es auf gute Projekte an

vtw
Die Wohnungswirtschaft Thüringen

Herausgeber: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Verantwortlich: Frank Emrich
Redaktionsleitung: Rebecca Brady
Redaktionsschluss: 24. Juli 2026
Redaktionsanschrift: Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt · Tel.: 0361 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de

Titelbild: Rebecca Brady, Blumenblock der Landesgartenschau in Leinefelde-Worbis
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 BESTENS VERSICHERT.
TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
Tel.: 0361 26240-0 · Fax: 26240-10
info@TVDonline.de
www.TVDonline.de

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

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

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

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

vtw**INFO**

4 Impulse aus Suhl: Handlungsfähigkeit beginnt mit Fokus
6 Neue Wohnungsbauförderung: Jetzt kommt es auf gute Projekte an
9 EmpCo kommt – sind Sie vorbereitet?
10 ThürBO-Novelle 2026: Fortschritt für den Umbau
12 PONTIS: Wenn Wohnen plötzlich unsicher wird
13 ThINKA im Sozialraum
14 GModG beschlossen: Wahlfreiheit und neue Kostenrisiken
16 Cybersecurity: Gut aufgestellt – und doch verwundbar
18 WohWi-GPT: Die KI für die Wohnungswirtschaft
20 TKG: Eins, zwei, drei – ich komme!
55 Wir gratulieren
55 Neue Mitglieder im vtw

vtw**VERANSTALTUNGEN**

22 Informationsveranstaltung für kleine WU
22 „WEG Konkret" 26./27. März 2026 in Gabelbach
24 Erfahrungsaustausch beim Personalerstammtisch
25 66. Baufachtagung
26 Mitgliederversammlung der MFA
27 Zweites Alumni-Treffen der Immobilienfachwirte
28 Team Wohnungswirtschaft feiert erfolgreiche Premiere beim RUN 2026
30 Gedaschko-Sommertour
32 WDZ Sommerfest
34 Veranstaltungsvorschau
36 Zukunftsforum Wohnungswirtschaft
36 Aktionstag Selbstabrechnung
37 Tagung Smarte Wohnungswirtschaft

vtw**FA & AG**

38 Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

vtw**SERVICE**

46 Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.
48 Recht aktuell
50 Wenn Kunst auf Wohnungswirtschaft trifft
52 DOMUS consult: Caretaker-App
54 TVD: Herzlichen Dank!

vtw**FORUM**

56 Marke als Ausdruck strategischer Weiterentwicklung: KoWo Erfurt
58 Potenziale erkennen, Fachkräfte gewinnen: Am Beispiel der Wohnungsverwaltung Schmölln
60 Zukunft beginnt jetzt: Strategie der Wobau Sonneberg
61 Botschaften, die stärker sind als der Schweinehund
63 Ausgezeichnete Quartiersentwicklung: Glückwunsch für jenawohnen!

Editorial



Liebe Leserinnen
und Leser,

Handlungsfähigkeit entsteht dort, wo verlässliche Rahmenbedingungen auf unternehmerische Verantwortung treffen. In Thüringen waren diese Rahmenbedingungen zuletzt allerdings nicht immer verlässlich. Die späte Veröffentlichung der Wohnraumförderrichtlinie hat Planungen verzögert und Investitionsentscheidungen erschwert. Dass die neue Richtlinie nun vorliegt, ist deshalb zunächst eine gute Nachricht.

Entscheidend wird sein, ob sie sich in der Praxis bewährt. Die neue Finanzierungsstruktur kann erhebliche Investitionen ermöglichen. Die niedrigeren Mietobergrenzen im ländlichen Raum bleiben jedoch problematisch. Zudem drängt die Zeit: Die erste Anmeldefrist endet bereits am 17. September 2026. Auf Seite 6 haben wir Ihnen die Förderbedingungen, die kritischen Punkte und die nächsten Schritte für Ihre Projektvorbereitung zusammengestellt.

Ein echter Fortschritt ist aus meiner Sicht die Novelle der Thüringer Bauordnung. Der neue § 54a erkennt endlich an, dass ein bestehendes Gebäude kein Neubau ist. Wenn Dachgeschosse ausgebaut, Gebäude aufgestockt oder vorhandene Flächen zu Wohnungen umgenutzt werden, dürfen sinnvolle Vorhaben nicht an unverhältnismäßigen Nachrüstungsforderungen scheitern. Was sich konkret ändert und wo weiterhin Handlungsbedarf besteht, lesen Sie ab Seite 10.

Mehr Wahlfreiheit verspricht das neue Gebäudemodernisierungsgesetz beim Heizungstausch. Diese Wahlfreiheit hat jedoch ihren Preis. Wer heute eine neue fossile Heizung einbaut, entscheidet zugleich über künftige Brennstoffvorgaben, Vermieteranteile und zusätzliche Abrechnungsprozesse. Die Verantwortung verlagert sich stärker in die langfristige Unternehmens- und Portfolioplanung. Unsere Einordnung der neuen Regelungen finden Sie auf Seite 14.

Handlungsfähigkeit betrifft aber nicht nur Investitionen und Gesetze. Sie setzt auch voraus, Risiken zu kennen und Informationen schnell nutzen zu können. Die IT-Security-Studie zeigt ab Seite 16 ein differenziertes Bild: Thüringens Wohnungsunternehmen verfügen über gute Grundlagen, haben aber unter anderem bei Notfallplänen, Multi-Faktor-Authentifizierung und Sicherheitstests Nachholbedarf. Wie die WoWi-GPT den Zugang zum Fachwissen des GdW erleichtert, stellen wir Ihnen ab Seite 18 vor.

Und schließlich braucht eine handlungsfähige Branche Menschen, die Verantwortung übernehmen, Erfahrungen teilen und neue Perspektiven in ihre Unternehmen tragen. Mit dem Zukunftsforum Wohnungswirtschaft schaffen wir ein Netzwerk für den Fach- und Führungsnachwuchs unserer Mitgliedsunternehmen. Mehr Informationen dazu finden Sie auf Seite 36. Ich lade Sie herzlich ein, dabei zu sein!

Eine anregende Lektüre wünscht Ihnen

Frank Emrich

Verbandsdirektor



Podiumsdiskussion: Prof. Thomas Beyerle, Staatsekretär Dr. Tobias Knoblich und Verbandsdirektor Frank Emrich

Impulse aus Suhl: Handlungsfähigkeit beginnt mit Fokus

„Wer Wohnungspolitik auf Wohnungsmangel reduziert, übersieht die Realität vieler Regionen."

Prof. Thomas Beyerle

Die Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft am 6. und 7. Mai 2026 in Suhl standen unter einer Frage: Was können wir unter schwierigen Rahmenbedingungen tatsächlich gestalten? Zwei Tage lang wurde aus verschiedenen Perspektiven darüber diskutiert. Die gemeinsame Antwort lautete nicht Rückzug, sondern Fokus. Denn die Thüringer Wohnungswirtschaft ist belastbar – aber Belastbarkeit ist kein Geschäftsmodell.

In seinem Eröffnungsstatement beschrieb Verbandsdirektor Frank Emrich die Lage mit der gebotenen Klarheit: Wir wissen, wie Neubau und Sanierung funktionieren. Projekte und Investitionsbereitschaft sind vorhanden. Doch wenn neu gebaute Wohnungen Mieten von rund 18 Euro je Quadratmeter benötigen, während die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Mitgliedsunternehmen bei 5,75 Euro liegt, endet manche Kalkulation, bevor ein Projekt beginnen kann. Für die vergangenen fünf Jahre summieren sich die nicht realisierten Investitionen auf rund 586 Millionen Euro.

Das bedeutet nicht, dass die Branche handlungsunfähig wäre. Aber die Schwerpunkte verschieben sich auf das, was machbar ist: Zweiter Sanierungszyklus im Bestand, effiziente Prozesse und Digitalisierung, Arbeitgeberattraktivität und die Stabilisierung von Quartieren. Die Unternehmen müssen ihre Kräfte auf die Aufgaben konzentrieren, die sie selbst beeinflussen können.

Tilo Kummer, Thüringer Minister für Umwelt, Energie, Naturschutz und Forsten, bezeichnete die Wohnungswirtschaft als zentralen Akteur der Energiewende. Sein Zielbild verbindet eine bezahlbare Wärmeversorgung mit regionaler Wertschöpfung. Die Publikumsfragen unterstrichen den Klärungsbedarf bei Fernwärmepreisen, kommunaler Wärmeplanung und der Finanzierung energetischer Sanierungen.

Dr. Tobias J. Knoblich, Staatssekretär im Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur, erläuterte anschließend die damals noch ausstehende Wohnraumförderrichtlinie. Inzwischen ist sie veröffentlicht. Der vtw begrüßt, dass sie wirtschaftlicher,







links oben: Bingo-Moderator Sascha Iffarth (TVD) und Gewinner Klaus Schäfer, gekartel

rechts oben: v.l.n.r.: Johannes Blechinger, NN, Bianka Brenn, Marco Eichhorn, Conny Rauschenberg

rechts unten: Moderatorin Wiebke Binder, Referentinnen Dr. Joelle Zimmerli, Sandra Balicki und Sophia Maier

Weitere Bilder der Veranstaltung hier:
↗ **www.vtw.de/vtw_ veranstaltungen/ttww2026/**

Fotos: Michael Reichel

einfacher und schneller angelegt ist. Dennoch hat es deutlich zu lange gedauert; Thüringen war ein halbes Jahr ohne gültige Förderrichtlinie. Nun muss auch die zweite Fördersäule zügig folgen. Eine ausführliche Bewertung der neuen Richtlinie findet sich auf S. 6–7.

Im Podiumsgespräch diskutierten Frank Emrich, Dr. Tobias J. Knoblich und Prof. Dr. Thomas Beyerle über Zukunftspotenziale im Bestand. Im Mittelpunkt standen energetische Sanierung, Nachverdichtung und Innenentwicklung, aber auch ein kluger Teilrückbau in Regionen mit dauerhaftem Leerstand. Eine Strategie für ganz Thüringen kann es angesichts sehr unterschiedlicher Märkte nicht geben. Gefragt sind passende Lösungen für Bestände und Zielgruppen – und eine Quartiersentwicklung, die weit über das einzelne Gebäude hinausdenkt.

Der zweite Veranstaltungstag führte den Gedanken der Steuerungsfähigkeit fort. Sandra Balicki von der VISARIO Connect GmbH machte deutlich, unter welchem Veränderungsdruck die Wohnungswirtschaft steht: Digitalisierung, Klimaschutz, Fachkräftemangel und regulatorische Anforderungen wirken gleichzeitig auf die Unternehmen ein. Entscheidend sei nicht die Einführung immer neuer Tools, sondern das Zusammenspiel von Technologie, Organisation und Menschen. Steuerungsfähigkeit entsteht durch klare Ziele, gute Prozesse, Beteiligung der Mitarbeitenden und vertrauensvolle Führung. So kann Digitalisierung nicht nur die Effizienz erhöhen, sondern auch Innovation und Arbeitgeberattraktivität stärken.

Wie viel Wohnungsunternehmen bei Vielfalt und sozialer Mischung steuern können, erläuterte Dr. Joëlle Zimmerli von der Zimraum GmbH und der TU Berlin. Unternehmen sollten bei der Vermietung aus ihrer Sicht Zielgruppen bewusster ansprechen und im Wohnumfeld Mehrwerte schaffen – etwa durch Gemeinschaftsgärten, Spiel-, Aufenthalts- oder Unterstützungsangebote. Soziale Mischung sollte ihrer Erfahrung nach nicht innerhalb eines Gebäudes, sondern auf der Ebene des Quartiers umgesetzt werden, damit es langfristig funktioniert.

Einen eindringlichen Abschluss setzte Kriegsreporterin Sophia Maier mit ihrem Bericht über Menschen und insbesondere Kinder in Kriegsgebieten.

Am Ende der beiden Tage blieb keine einfache Lösung, wohl aber eine klare Haltung. Die großen strukturellen Probleme verschwinden nicht, wenn wir den Blick auf das Machbare richten. Aber wir gewinnen Handlungsfähigkeit zurück: indem wir Bestände weiterentwickeln, Organisationen verbessern, Mitarbeitende stärken und Quartiere stabilisieren.

Zugleich wird der vtw gegenüber Land, Bund und Europa weiter darauf drängen, dass aus richtigen Zielen wirtschaftlich tragfähige Bedingungen werden. Die Tage in Suhl haben gezeigt, dass beides zusammengehört: den eigenen Handlungsspielraum konsequent zu nutzen und dort Veränderungen einzufordern, wo die Branche allein nicht weiterkommt.

Rebecca Brady



Neue Wohnungsbauförderung: Jetzt kommt es auf gute Projekte an

Mit der neuen Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2026 bis 2030 liegt der zentrale Förderrahmen für den sozialen Mietwohnungsbau der kommenden Jahre vor. Für die Thüringer Wohnungswirtschaft ist das ein wichtiges Signal: Das Land stellt ein Instrument bereit, mit dem Investitionen in bezahlbaren Wohnraum, Barrierefreiheit, energetische Qualität und langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen unterstützt werden.

Die Richtlinie kommt zu einem Zeitpunkt, an dem viele Wohnungsunternehmen vor schwierigen Investitionsentscheidungen stehen. Bau- und Finanzierungskosten, energetische Anforderungen, demografischer Wandel und der Bedarf an bezahlbaren Mieten müssen zusammengebracht werden. Die neue Förderung löst diese Herausforderungen nicht allein, schafft aber einen Rahmen, mit dem Projekte wieder eher wirtschaftlich darstellbar werden können.

Der vtw war im Rahmen der Erarbeitung der Richtlinie in engem Austausch mit dem zuständigen Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur. Dabei ging es aus Sicht der Wohnungswirtschaft vor allem darum, die Förderung stärker an der tatsächlichen Projektwirtschaftlichkeit auszurichten, Verfahren zu vereinfachen und die Investitionsfähigkeit der Unternehmen zu stärken. Durch die Einführung einer neuen Finanzierungsstruktur können die zur Verfügung stehenden Mittel deutlich erhöht werden. Dabei werden die Zinsverbilligung und Zuschusskomponenten aus dem Wohnungsbauvermögen, das Förderdarlehen wiederum über den Kapitalmarkt finanziert. Wenn Wohnungswirtschaft und Verwaltung nun gemeinsam ins Handeln kommen, erscheint ein Projektvolumen von bis zu 150 Mio. € pro Jahr realistisch.

Was wird gefördert?
Gefördert werden Neubaumaßnahmen und Maßnahmen im Bestand zur Schaffung belegungsgebundener Mietwohnungen. Dazu zählen insbesondere Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und Sanierung.

Zentral bleibt: Die Unternehmen müssen eine Eigenleistung von mindestens 20 % der förderfähigen Ausgaben einbringen. Die Förderung selbst kann bis zu 80 % der förderfähigen Ausgaben umfassen. Damit ist die Richtlinie weiterhin kein Vollfinanzierungsinstrument, kann aber insbesondere über die Kombination aus zinsfreiem Darlehen und direkten Zuschüssen einen erheblichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leisten.

Die Förderbausteine im Überblick
Kern der Förderung ist ein zinsfreies Baudarlehen der Thüringer Aufbaubank. Das Darlehen wird für die Dauer der Laufzeit

Bild: studio v-zwoelf, adobestock.com

auf 0 % zinsverbilligt. Die Tilgung setzt 30 Monate nach Erteilung der Förderzusage ein.

Zu berücksichtigen sind allerdings die Verwaltungskosten. Einmalig fallen 1,5 % des Darlehensnennbetrags an; der Auszahlungskurs beträgt damit 98,5 %. Zusätzlich wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag erhoben: in der ersten Hälfte der Darlehenslaufzeit 0,6 % jährlich, in der zweiten Hälfte 0,3 % jährlich des Darlehensnennbetrags.

Ergänzend zum Darlehen sieht die Richtlinie direkte Zuschüsse vor. Diese Zuschüsse reduzieren jeweils den Darlehensbetrag. Die wesentlichen Bausteine sind:

Ökologisch-nachhaltiges Bauen: Für den Einsatz nachwachsender Baustoffe bei wesentlichen Baubestandteilen, etwa Wänden, Decken oder Dämmung, kann ein Zuschuss von 5 % gewährt werden.

Energieeinsparung: Werden die Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude übererfüllt, kann ebenfalls ein Zuschuss von 5 % gewährt werden.

Verlängerte Mietpreis- und Belegungsbindung: Die grundsätzliche Bindung beträgt im Neubau 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Bei Modernisierung und Sanierung beträgt sie 25 Jahre ab Fertigstellung. Wer die Bindung verlängert, erhält zusätzliche Zuschüsse: Bei einer Verlängerung um 10 Jahre beträgt der Zuschuss 20 %. Daraus ergeben sich insgesamt 30 Jahre Bindung im Neubau beziehungsweise 35 Jahre bei Modernisierung und Sanierung. Bei einer Verlängerung um 15 Jahre beträgt der Zuschuss 35 % im Neubau beziehungsweise 30 % im Bestand. Daraus ergeben sich insgesamt 35 Jahre Bindung im Neubau beziehungsweise 40 Jahre bei Modernisierung und Sanierung.

Barrierefreiheit im Neubau: Für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 beziehungsweise uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen, die über die Mindestanforderungen (20-Prozent-Quote) hinausgehen, ist ein Zuschuss von 10 % vorgesehen.

Barrierefreiheit und Barrierereduzierung im Bestand: Für die Schaffung rollstuhlgerechter Wohnungen sowie für objektiv sinnvolle Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand kann ein Zuschuss von 10% der nachgewiesenen Mehrkosten gewährt werden.

Miethöhen und Mieterhöhungen
Die höchstzulässige Nettokaltmiete wird als Bewilligungsmiete festgesetzt. Sie darf grundsätzlich weder die ortsübliche Vergleichsmiete noch die angemessene Miete überschreiten; maßgeblich ist der niedrigere Wert.

Die Richtlinie unterscheidet drei Kategorien:

Kategorie	Gemeinden	Angemessene Miete
I	Erfurt, Jena, Weimar	6,80 €/m²
II	Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern	6,15 €/m²
III	alle übrigen Gemeinden	5,60 €/m²

Die Bewilligungsmiete kann alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit um bis zu 0,20 €/m² erhöht werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf dabei nicht überschritten werden.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bleibt die regionale Staffelung der Bewilligungsmieten ein kritischer Punkt. Denn die Baukosten unterscheiden sich zwischen Erfurt, Jena oder Weimar einerseits und kleineren Städten oder ländlichen Gemeinden andererseits nur begrenzt. Materialpreise, energetische Anforderungen, technische Standards, Barrierefreiheit und Finanzierungskosten wirken in allen Regionen. Während die Mietenstufen die unterschiedlichen lokalen Mietmärkte abbilden sollen, treffen sie auf Investitionskosten, die in vielen Fällen nahezu gleich hoch sind. Gerade in kleineren Gemeinden kann dadurch die Wirtschaftlichkeit anspruchsvoll bleiben, obwohl dort zugleich erheblicher Bedarf an altersgerechtem, barrierearmem und bezahlbarem Wohnraum besteht. Dieser Punkt wird bei der weiteren Evaluierung der Richtlinie im Blick zu behalten sein.

Technische und fachliche Anforderungen
Die Richtlinie enthält konkrete Anforderungen an Wohnflächen, Wohnungsstandards und Barrierefreiheit. Förderfähig sind bei einem Ein-Personen-Haushalt bis zu 45 Quadratmeter Wohnfläche; für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Größe um bis zu 15 Quadratmeter. Wohnungen für eine Person dürfen 35 Quadratmeter nicht unterschreiten. Für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen kann ein zusätzlicher Flächenbedarf von bis zu 15 Quadratmetern anerkannt werden.

Im Neubau sind mindestens 20 % der geförderten Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 zu errichten. Von diesen Wohnungen ist wiederum ein Anteil von 20 % uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar auszugestalten, sofern sich aus dem Bauordnungsrecht keine höheren Anforderungen ergeben.

Die Kombination geförderter und nicht geförderter Wohnungen in einem Gebäude ist ausdrücklich zulässig. Das ist für viele Projekte relevant, weil die Wirtschaftlichkeit häufig erst durch eine ausgewogene Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen dargestellt werden kann.

Verfahren: Jetzt Projekte vorbereiten
Für die Wohnungsunternehmen ist nun entscheidend, frühzeitig geeignete Projekte zu identifizieren und belastbar vorzubereiten. Die Pro-

Zur Seite der TAB:

↗ www.aufbaubank.de/foerderprogramme/thueringer-wohnungsbaufoerderung-2026-2030

grammanmeldung ist der erste Schritt zur Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm. Für das erste Programmjahr gilt als Termin für die Programmanmeldung der 17. September 2026. Danach gibt es zwei Termine pro Jahr jeweils bis zum 31. März oder bis zum 31. Oktober.

Die Anmeldung muss das Bauvorhaben hinreichend beschreiben. Erforderlich sind unter anderem Angaben zur Belegenheit, zur Zahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen, gegebenenfalls zu Gewerbeeinheiten, eine Visualisierung des Vorhabens und seiner stadträumlichen Einordnung sowie eine klare Projektbeschreibung mit Bezug zur angestrebten Nutzergruppe.

Positiv hervorzuheben ist, dass mit der neuen Richtlinie erkennbar Bürokratie abgebaut wurde. Im Rahmen des Antrags ist nun eine gutachterliche haftungsverbindliche Fachbestätigung eines Bauvorlageberechtigten ausreichend, um die Einhaltung der technischen Vorgaben der Richtlinie nachzuweisen. Eine technische Prüfung entfällt an dieser Stelle. Das ist für die Praxis ein wichtiger Fortschritt, weil die technische Prüfung nach der bisherigen Richtlinie erhebliche Zeit in Anspruch genommen und Verfahren teilweise über Jahre verzögert hatte. Die neue Regelung kann damit zu einer spürbaren Beschleunigung beitragen, ohne die Verantwortung für die Einhaltung der technischen Anforderungen aus dem Verfahren zu nehmen.

Nach der Programmanmeldung erfolgt eine Vorprüfung durch die TAB. Geprüft werden insbesondere die allgemeine Zuwendungsfähigkeit, die Wirtschaftlichkeit, die Bonität des Bauherrn und die Förderfähigkeit des Vorhabens. Die Auswahl der Vorhaben erfolgt anschließend durch das TMDI. Erst danach werden die Bauherren über die Aufnahme in das Förderprogramm und die für den eigentlichen Förderantrag einzureichenden Unterlagen informiert.

Für die Praxis heißt das: Unternehmen sollten nicht bis kurz vor Fristende warten. Wirtschaftlichkeitsberechnung, technische Planung, Wohnungsgrößen, Bindungsszenarien, Barrierefreiheitsstandard, energetische Qualität, mögliche Kumulierung mit weiteren Förderprogrammen und die Frage der Besicherung müssen frühzeitig zusammengeführt werden.

Einordnung

Die neue Richtlinie schafft einen deutlich verbesserten Rahmen für den bezahlbaren Mietwohnungsbau in Thüringen. Besonders wichtig ist die neue Finanzierungsstruktur aus zinsfreiem Darlehen, direkten Zuschüssen, regional differenzierten Bewilligungsmieten und der stärkeren Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Energieeffizienz und nachhaltigem Bauen.

Gleichzeitig bleibt die Förderung anspruchsvoll. Sie ersetzt keine sorgfältige Projektentwicklung und keine belastbare Wirtschaftlichkeitsrechnung. Wer die Förderung nutzen möchte, muss frühzeitig prüfen, welche Projekte geeignet sind, welche Bindungsdauer wirtschaftlich sinnvoll ist und welche Zuschüsse realistisch erreicht werden können. Zudem wird die Richtlinie in der Anwendung zeigen müssen, ob insbesondere die regional differenzierten Bewilligungsmieten, die Kostenobergrenzen und die Verfahrensanforderungen für die unterschiedlichen Märkte in Thüringen passgenau ausgestaltet sind.

Wichtig ist: Die Richtlinie ist kein statisches Instrument. Sie gilt bis 2030, kann aber evaluiert und bei Bedarf angepasst werden. Deshalb ist die Rückmeldung aus der Praxis entscheidend.
Der vtw steht seinen Mitgliedsunternehmen für Rückfragen zur Richtlinie, zur Einordnung einzelner Förderbedingungen und für Rückmeldungen aus konkreten Projekten gern zur Verfügung.

Die erste Frist am 17. September 2026 kommt schnell. Wohnungsunternehmen sollten daher jetzt ihre Projektpipeline prüfen und frühzeitig in die Abstimmung mit der TAB gehen. Entscheidend wird sein, dass aus der neuen Richtlinie nun konkrete Projekte werden: bezahlbare Wohnungen, modernisierte Bestände, barrierearme Quartiere und langfristig tragfähige Investitionen in Thüringen.

Maximilian Laue

Ansprechpartner:

Maximilian Laue
Referent Betriebswirtschaft und Finanzierung

0152/03717125

Maximilian.Laue@vtw.de



EmpCo kommt – sind Sie vorbereitet?

Ab 27. September 2026 werden Umwelt- und Nachhaltigkeitsaussagen deutlich strenger geprüft. Für Sie bedeutet das: Öffentlich zugängliche Aussagen müssen gegebenenfalls angepasst werden.

Präzise Leistungsangaben bleiben möglich – pauschale Werturteile werden zum Risiko

Besondere Aufmerksamkeit verdienen pauschale Begriffe wie „klimaneutral", „CO_2-neutral", „klimafreundlich" oder „nachhaltig". Solche Aussagen sind nicht in jedem Fall automatisch unzulässig. Sie müssen jedoch hinreichend konkret sein und sich belegen lassen. Umweltvorteile eines einzelnen Projekts oder einer bestimmten Tätigkeit dürfen nicht auf den gesamten Bestand oder das gesamte Unternehmen übertragen werden. Präzise und nachvollziehbare Angaben sind weiterhin möglich. Eine konkrete Aussage wie „Der Endenergieverbrauch des Gebäudes sank nach der Sanierung von X auf Y kWh je m² und Jahr" ist deutlich belastbarer als die pauschale Formulierung „klimafreundlich saniert" – vorausgesetzt, die verwendeten Zahlen sind korrekt, aktuell und dokumentiert.

Welche Medien gehören auf den Prüfstand?

Die Überprüfung sollte sich nicht allein auf die Unternehmenswebsite beschränken. Relevant sind grundsätzlich alle öffentlich zugänglichen und an Verbraucher gerichteten Kommunikationsmittel, wie Wohnungsangebote, Exposés und Vermietungsportale, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte, Flyer, Broschüren und Imagepublikationen, Mieterzeitungen und Kundenmagazine, Social-Media-Beiträge, Anzeigen und Kampagnen, Projekt- und Bauschilder, Mieter-Apps und Kundenportale sowie Nachhaltigkeitssiegel, Symbole und Piktogramme.

Die rechtliche Tragweite wird erst dann klar, wenn Urteile dazu gesprochen sind

Deutschland hat die EmpCo-Richtlinie der EU durch Anpassungen des UWG (Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb) in deutsches Recht übersetzt. Das Ziel: Unternehmen, die sich sozial und umweltfreundlich engagieren von denen abzugrenzen, die nur behaupten, das zu tun.

Unsere Empfehlung: Dokumentieren Sie Treffer, Nachweise, Bewertung, Entscheidung und Freigabe. Denn nicht nur Bußgelder (bis zu 2% des Jahresumsatzes) und Abmahnungen (1.000 – 3.000 Euro), sondern auch Reputationsschäden können erheblich sein, wenn Wohnungsunternehmen in der Öffentlichkeit als Lügner dargestellt werden.

Was tun?

Um Wohnungsunternehmen bei der anstehenden Prüfarbeit zu unterstützen, hat der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen den EmpCo-Checker entwickelt. Im September wird der GdW außerdem ein Webinar für alle Mitgliedsunternehmen anbieten.

Rebecca Brady

Dies ist eine verkürzte Prüfliste (keine Verbotsliste!) von kritischen Begriffen/ Formulierungen in der Wohnungswirtschaft

Empowering **Co**nsumers (for the Green Transition)

Verbraucherschutz für den ökologischen Wandel.

↗ **EmpCo-Checker:**

↗ **GdW-Rundschreiben**

GdW-FAQ in Vorbereitung



ThürBO-Novelle 2026: Fortschritt für den Umbau

Mit dem Ersten Thüringer Entlastungsgesetz ist eine weitere Novelle der Thüringer Bauordnung am 23. Juli 2026 veröffentlicht worden. Die ursprünglich in Artikel 12 des Gesetzentwurfs enthaltenen Änderungen finden sich in der beschlossenen Fassung nunmehr in Artikel 7. Der überwiegende Teil ist am 24. Juli 2026 in Kraft getreten, die Umstellung bestimmter Stichtagsregelungen auf eine 5-jährige Bestandsdauer folgt am 4. April 2028.

Den entscheidenden Fortschritt bringt der neue **§ 54a ThürBO Umbau, Umnutzung**. Er setzt erstmals ausdrücklich den Grundsatz um, dass ein rechtmäßig bestehendes Gebäude bei der Schaffung von Wohnraum nicht automatisch auf das technische Niveau eines Neubaus gebracht werden muss. Künftig sind bei Umnutzungen zu Wohnzwecken zahlreiche Neubauanforderungen an bestehende Gebäude und Bauteile nicht mehr anzuwenden, soweit diese Bauteile nicht wesentlich verändert werden. Dies umfasst unter anderem Anforderungen an Abstandsflächen, tragende und raumabschließende Bauteile, Brandwände, Decken, Dächer, Treppen und Rettungswege. Die Regelung gilt ausdrücklich auch für Dachgeschossausbauten. Voraussetzung bleibt stets, dass das Gebäude rechtmäßig besteht. Ausgenommen sind Hochhäuser, Gebäude, die durch die Maßnahme zu Sonderbauten würden, sowie Anbauten.

Ebenfalls relevant für Mehrfamilienhäuser ist die erstmalige **Aufstockung** um ein Geschoss. Für diese Aufstockung sind keine zusätzlichen Abstandsflächen nach § 6 mehr erforderlich. Am unveränderten Bestand müssen die heutigen brandschutz- und rettungswegbezogenen Neubauanforderungen grundsätzlich nicht nachgerüstet werden. Im neuen Geschoss gelten für tragende und raumabschließende Bauteile die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse (GK). Ergänzend verlangt das Gesetz gezielte Sicherungen, etwa feuerhemmende Abschlüsse zum Kellergeschoss, ggf. qualifizierte Wohnungseingangstüren und eine Rauchableitungsöffnung am oberen Ende des Treppenraums. Statt einer vollständigen und häufig unwirtschaftlichen Nachrüstung werden damit konkrete Schutzziele für die zusätzlich geschaffenen Wohnungen vorgegeben.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist der **Schallschutz**. Bei Änderungen zur Wohnraumschaffung findet § 15 Abs. 2 ThürBO keine Anwendung mehr. Damit müssen bestehende Gebäudeteile nicht auf das bauordnungsrechtliche Schallschutzniveau eines Neubaus angehoben werden. ↘

Bild: InfiniteFlow, adobestock.com

Insbesondere die für Neubauten eingeführten technischen Anforderungen der DIN 4109-1 werden nicht auf den unveränderten Bestand übertragen. Das vorhandene Schallschutzniveau wird grundsätzlich als ausreichend angesehen. Gerade bei komplexen Sanierungen kann dies erhebliche Kosten vermeiden und verhindern, dass grundsätzlich sinnvolle Projekte an technisch kaum erfüllbaren Neubauanforderungen scheitern.

Auch einzelne **Brandschutz**änderungen sind praktisch bedeutsam, es entfallen einige wiederkehrende Einzelabweichungen. Bei innerhalb einer Nutzungseinheit liegenden Treppen werden die Anforderungen bspw. erleichtert. Nun werden bestehende Maisonette-Wohnungen bei komplexen Sanierungen wegen unverhältnismäßiger Brandschutzanforderungen nicht mehr zurückgebaut müssen.

Zusätzliche Erleichterungen ergeben sich im Verfahren. **Dachgeschosse** können im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB unter den Voraussetzungen des § 64 ThürBO zu Wohnzwecken geändert oder umgenutzt und dabei auch mit Dachgauben versehen werden, ohne dass eine klassische Baugenehmigung erforderlich ist. Das bedeutet allerdings keine vollständige Verfahrensfreiheit: Die erforderlichen Unterlagen müssen weiterhin eingereicht und die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden.

Das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren** wird deutlich erweitert. Es gilt nun für sämtliche Wohngebäude der Gebäudeklasse 4, für typengenehmigte Wohngebäude der GK 4 und 5 und für baugleiche Wohngebäude, wenn das Vergleichsgebäude innerhalb der letzten 36 Monate in Deutschland genehmigt wurde.

Positiv für den langfristig vermieteten Bestand ist außerdem die neue **Stellplatzregelung**. Bei Wohngebäuden ab GK 3 kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze entfallen, wenn das Gebäude für 15 Jahre nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt wird und die Antragsunterlagen nach dem 1. Januar 2026 eingereicht wurden. Damit wird der dauerhaft vermietete Wohnungsbestand gegenüber kurzfristig aufgeteilten Eigentumsprojekten gezielt entlastet. Zudem müssen Fahrradabstellplätze nicht mehr „schwellenlos“, sondern nur noch „leicht erreichbar“ sein – eine vom vtw bereits in der vorherigen Novelle geforderte Korrektur.

Nicht erfüllt wurde dagegen die Forderung, bei Abstellräumen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen im Bestand nicht zwingend eine barrierefreie Erreichbarkeit zu fordern. Die neue Ausnahme des § 51 hilft lediglich, wenn ein Gebäude der GK 1 oder 2 durch Wohnungsteilung, Dachausbau oder Aufstockung in eine höhere GK wechselt.

Insgesamt ist die Novelle ein Fortschritt. Der neue § 54a stärkt den Bestandsschutz, begrenzt unverhältnismäßige Nachrüstungsforderungen und eröffnet realistische Möglichkeiten für Dachausbauten, Aufstockungen und die Umwandlung Flächen in Wohnungen.

Eine vollständige „Umbauordnung“ ist nicht entstanden, die Richtung stimmt jedoch: Deutschland ist gebaut & nicht der Neubau soll mehr Maßstab für jedes bestehende Bauteil sein, sondern das vorhandene, rechtmäßige Schutzniveau – ergänzt um gezielte Maßnahmen dort, wo durch neue Wohnungen tatsächlich zusätzliche Risiken entstehen.

Kostensteigerung durch Normung

Anders als Nordrhein-Westfalen musste Thüringen keine allgemeine Pflicht zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik aus § 3 streichen. Die ThürBO kennt eine solche Generalklausel bereits seit der bauproduktenrechtlichen Neuordnung 2018 nicht mehr. Maßgeblich bleiben die ThürBO und die nach § 96 eingeführte Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen (VVTB). Das seit 2025 geltende dynamische Verweismodell übernimmt fortlaufend die jeweils aktuelle MusterVV TB – mit Thüringer Anpassungen –, ohne dass das technische Regelwerk verschlankt wird. Für den Neubau bleiben wachsende Anforderungen!

Von den ThürVVTB kann grundsätzlich durch eine andere, gleichwertige Lösung abgewichen werden, soweit die jeweilige Regelung dies zulässt und die bauordnungsrechtlichen Schutzziele nachweislich erfüllt werden. Allgemein anerkannte Regeln der Technik können allerdings im Bauvertragsrecht und bei der Beurteilung von Mängeln weiterhin Bedeutung haben. Abweichende Standards müssen deshalb fachlich begründet, nachvollziehbar dokumentiert und vertraglich eindeutig vereinbart werden.

Antje Schmidt

Haben Sie Interesse an einer Schulung zur ThürBO-Novelle 2026?

Bitte hier abstimmen:

Wenn Wohnen plötzlich unsicher wird

PONTIS zeigt, warum frühe Hilfe und starke Partnerschaften mit der Wohnungswirtschaft entscheidend sind

Wohnungsnot kann schneller entstehen, als viele denken. Kündigung, Krankheit, Pflegebedürftigkeit, finanzielle Engpässe oder überfordernde Bürokratie können aus einem geordneten Alltag eine existenzielle Krise machen. Dann ist ein gutes Netzwerk Gold wert.

Genau hier setzt PONTIS an. Die kooperative Fachstelle Wohnungsnot im Landkreis Gotha berät Menschen, die ihre Wohnung verlieren könnten oder bereits ohne Wohnung sind. Im Mittelpunkt steht die Prävention: Je früher Fachstelle, Vermietende, Behörden und soziale Dienste miteinander sprechen, desto größer ist die Chance, Wohnraum zu sichern.

Ein Versprechen – und plötzlich droht Wohnungslosigkeit

Wie unvermittelt Menschen Hilfe benötigen können, zeigt der Fall eines älteren Ehepaares. Nach vielen Jahren in seiner Wohnung erhielt es die Kündigung. Der private Vermieter stellte eine andere Wohnung im selben Haus in Aussicht. Im Vertrauen darauf unterschrieben die beiden – doch die versprochene Wohnung bekamen sie nicht. Ihr bisheriges Zuhause wurde geräumt.

Die Suche nach Ersatz war besonders schwierig. Der Ehemann ist gesundheitlich stark eingeschränkt, seine Partnerin gehbehindert und an Demenz erkrankt. Benötigt wurde barrierearmer Wohnraum. Gleichzeitig fehlte eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, und Anträge auf Pflegeleistungen sowie weitere Hilfen gerieten ins Stocken. Allein konnten die Betroffenen diese Situation kaum bewältigen.

Mehr als ein Jahr suchte PONTIS mit dem Ehepaar nach einer Lösung. Erst das Zusammenspiel sozialer Dienste, Behörden und engagierter Wohnungsgeber führte zum Erfolg: Heute leben beide wieder in einer passenden Wohnung und erhalten die notwendige Unterstützung.

Wohnungsunternehmen sind Schlüsselpartner

Der Fall zeigt, dass Fachstellen und Wohnungswirtschaft einander brauchen. Wohnungsunternehmen erkennen Warnsignale häufig früh – etwa Mietrückstände, Überforderung oder veränderten Unterstützungsbedarf. Fachstellen können beraten, Ansprüche klären, Hilfen koordinieren und vermitteln. Ein früher Kontakt kann Eskalationen, Räumungsverfahren und Wohnungslosigkeit verhindern.

Dafür braucht es feste Ansprechpersonen, kurze Wege und gegenseitiges Vertrauen. Ebenso wichtig ist die Bereitschaft, bei schwierigen Ausgangslagen gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Betroffene behalten Sicherheit und Würde, Vermietende erhalten verlässliche Unterstützung und Kommunen vermeiden langwierige Notlagen und Folgekosten.

PONTIS möchte die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft weiter ausbauen. Denn eine Wohnung gibt Stabilität und schafft die Grundlage, gesundheitliche, soziale und finanzielle Probleme zu bewältigen.

Constantin Raab, Mitarbeiter Wohnraummanagement, Öffentlichkeitsarbeit Kooperative Fachstelle Wohnungsnot im Landkreis Gotha – PONTIS

Kontakt:

PONTIS – Kooperative Fachstelle Wohnungsnot im Landkreis Gotha

Mittelhäuser Weg 42
99867 Gotha

pontis@diakonie-gotha.de

0152 21717 799

Fachstelle Wohnungsnot PONTIS

ThINKA im Sozialraum:
Wohnquartiere stärken, Wohnungslosigkeit vorbeugen

Seit 2013 unterstützt und berät die Projektreihe ThINKA Menschen in Thüringen niedrigschwellig, wohnortnah und direkt im Sozialraum. Aktuell arbeiten 26 ThINKA-Projekte in 17 Gebietskörperschaften an 53 Standorten. Die Angebote orientieren sich an den jeweiligen Bedarfen der Menschen, Herausforderungen und Strukturen vor Ort.

Die Arbeit von ThINKA basiert auf drei zentralen Säulen: Einzelfallarbeit, Netzwerkarbeit und Sozialraumarbeit. Ziel ist es, Menschen in schwierigen Lebenslagen zu unterstützen, Teilhabe zu ermöglichen, Kooperationen zu stärken und Bewohner:innen im Sozialraum zu aktivieren. ThINKA unterstützt unter anderem bei der Wohnungssicherung, bei Behördenkontakten, bei der Jobsuche, bei Schuldenproblematiken und bei weiteren persönlichen Herausforderungen. Dabei arbeitet ThINKA nach dem Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe. Die Projekte ersetzen keine Fachberatung, vielmehr begleitet ThINKA Hilfesuchende und vermitteln gezielt an zuständige Stellen.

In den Beratungen nehmen aktuell Problemlagen rund um das Thema Wohnen deutlich zu: drohender Wohnungsverlust, Wohnungslosigkeit, Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, Mietschulden, Behördenangelegenheiten oder persönliche Krisen. Für Wohnungsunternehmen entsteht durch die Arbeit von ThINKA hierbei ein konkreter Mehrwert. Eine frühzeitige Intervention kann dabei helfen, Konflikte zu entschärfen, Mietrückstände bearbeitbar zu machen und Eskalationen zu vermeiden. Durch die kontinuierliche Arbeit vor Ort können solche Problemsituationen frühzeitig erkannt werden. Im besten Fall trägt ThINKA dazu bei, Wohnungsräumungen und kostenintensive Räumungsklagen zu verhindern. So kann ThINKA präventiv wirken, bevor Wohnraum akut gefährdet ist. Deshalb kann ThINKA ein wichtiger Partner sein.

Auch über die individuelle Beratung hinaus wirkt ThINKA in die Quartiere hinein. Stadtteilgärten, Mitmachaktionen, Putz- und Verschönerungsaktionen oder Feste fördern Begegnung, Beteiligung und Identifikation mit dem Wohnumfeld. Damit wird nicht nur einzelnen Menschen geholfen, sondern auch das Zusammenleben im Sozialraum gestärkt. Damit ThINKA wirksam arbeiten kann, braucht es starke Netzwerke. Je besser Wohnungsunternehmen, Kommunen, soziale Träger, Behörden und Fachberatungen zusammenarbeiten, desto nachhaltiger können Probleme gelöst und Quartiere entwickelt werden. Gleichzeitig sind die Projekte an ihre festgelegten Sozialräume und Aufgaben gebunden.

Ein zentrales Thema bleibt die Finanzierung. ThINKA läuft aktuell bis 2028 mit einer Kofinanzierung mit 60 Prozent aus Mitteln des ESF Plus, 20 Prozent Landesmitteln und 20 Prozent Mitteln, die vor Ort erbracht werden müssen. Eine Beteiligung an dieser lokalen Kofinanzierung kann helfen, bis zu drei Vollbeschäftigteneinheiten zu sichern, die täglich Menschen beraten, begleiten und aktivieren. Da die Thematik als wichtiges Anliegen betrachtet wird, ist für die Förderperiode 2028 bis 2034 eine Fortführung von ThINKA geplant. Die künftige Finanzierung ist jedoch noch offen. Umso wichtiger ist es, bereits jetzt verlässliche Partnerschaften im Sozialraum zu stärken.

Christoph Höfferl

Gefördert durch den Freistaat Thüringen aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds Plus

Kontakt:
Nico Przeliorz –
Projektkoordinator
nico.przeliorz@inka-thueringen.de
03641 89 89 574

Otto Thasler –
Projektkoordinator
otto.thasler@inka-thueringen.de
03641 89 88 314

Jule Bumiller –
Projektkoordinatorin
jule.bumiller@inka-thueringen.de
03641 89 86 566

Christoph Höfferl –
Öffentlichkeitsarbeit
christoph.hoefferl@inka-thueringen.de
03641 89 86 936

↗ **www.thinka.de**

↗ **thinka_thueringen**



Bild: Laongdaow Duangkaew, adobestock.com

GModG beschlossen: Wahlfreiheit und neue Kostenrisiken

Bundestag und Bundesrat haben das Gebäudemodernisierungsgesetz am 10. Juli 2026 überraschend passieren lassen. Die Regelungen wurden am 28. Juli 2026 verkündet und sind am 29. Juli 2026 in Kraft getreten. Das Wichtigste für Wohngebäude:

Heizungstausch: 65-prozentige E-Vorgabe entfällt

Beim Ersatz einer Heizungsanlage in einem Bestandsgebäude besteht ein Katalog aus 10 Optionen: Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse- und Wasserstoffheizungen, Hybridheizungen, KWK-Anlagen, Stromdirektheizungen, Wärmenetzanschlüsse sowie innovative Lösungen. Die Optionen sind nicht gleichgestellt, bspw. darf eine Stromdirektheizung grundsätzlich nur bei einem sehr hohen baulichen Wärmeschutz eingebaut werden.

Fossile Heizungen erlaubt, aber mit „Bio-Treppe“

Wird nach Inkrafttreten des Gesetzes eine neue Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung eingebaut, gilt die sog. Bio-Treppe nach § 43. Der Eigentümer muss sicherstellen, dass die erzeugte Wärme zu zeitlich festgelegten Anteilen aus den gesetzlich anerkannten Brennstoffen **Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas** sowie bestimmte Arten von **Wasserstoff** und daraus hergestellte Derivate stammt. Brennstoffverfügbarkeit, Preisentwicklung, CO_2-Bepreisung und die steigenden Pflichtanteile müssen über die gesamte Nutzungsdauer der Anlage berücksichtigt werden. Solarthermie, Wärmerückgewinnung oder Hybridlösungen können auf die Pflichtanteile angerechnet werden.

„Fossile Heizkostenabrechnung“: 3 neue Vermieterbeteiligungen

Neue Sonderregelungen für Wohnraummietverhältnisse, wenn nach Inkrafttreten am 29.07.26 eine Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung nach § 43 GModG neu eingebaut wird:

1. **Gasnetzentgelte:** Ab dem 1. Januar 2028 sind die in der Erdgasrechnung enthaltenen Netzentgelte jeweils zu 50 % zw. Vermieter und Mietenden aufzuteilen.

2. Ab 1. Januar 2028 werden die **CO_2-Kosten** bei diesen neu eingebauten Heizungen hälftig zwischen Vermieter und Mietenden aufgeteilt. Das vom Verbrauch abhängige Stufenmodell des CO_2KostAufG wird für diese Anlagen durch die pauschale 50:50-Aufteilung ersetzt.

3. Ab 1. Januar 2029 werden die **Beschaffungskosten der Bio-Treppe** für die verpflichtend einzusetzenden Brennstoffe jeweils zur Hälfte getragen. Die Vermieterbeteiligung ist auf einen Brennstoffanteil von max. 30 % des insgesamt verbrauchten Brennstoffs begrenzt.

Das GModG verlagert einen erheblichen Teil der Regulierung in die Energiebeschaffung und Heizkostenabrechnung. Besonders der Einbau neuer fossiler Heizungen führt zu langfristigen Brennstoffpflichten, dauerhaften Vermieteranteilen und zusätzlichen Abrechnungsprozessen.

Die Kosten einer **Wärmepumpe** können vollständig einer Modernisierungsmieterhöhung angerechnet werden, wenn eine rechnerische Jahresarbeitszahl von ≥2,5 nachgewiesen wird.

Es greift ab 1. Januar 2030 eine **Solarpflicht** bei neu errichteten Wohngebäuden.

Bei einer größeren Renovierung eines Wohngebäudes mit ≥3 Stellplätzen müssen ≥50 % vorverkabelt und die übrigen mit **Leitungsinfrastruktur** ausgestattet werden, sofern die Renovierung auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur betrifft.

Antje Schmidt

Leseempfehlung:

Der Beitrag **„Vom Anforderungsrecht zum Datenrecht“** ↗ zeigt, dass das Gebäudemodernisierungsgesetz Wohnungsunternehmen weniger zu zusätzlicher Bautätigkeit als zu einem Strategiewechsel in der Unternehmensführung zwingt: weg von der maßnahmenorientierten Modernisierung, hin zur datenbasierten, szenariogestützten Steuerung und Kapitalallokation im gesamten Portfolio.

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.

IT-Security in der Wohnungswirtschaft

Gut aufgestellt – und doch verwundbar

Was die erste länderübergreifende IT-Sicherheitsstudie über Thüringens Wohnungsunternehmen verrät

Cyberangriffe treffen längst nicht mehr nur Großkonzerne. Auch Wohnungsunternehmen verwalten sensible Mieterdaten, wickeln Zahlungsströme ab und sind auf eine funktionierende IT angewiesen. Wie gut ist die Branche geschützt? Erstmals gibt eine gemeinsame Studie dreier Verbände eine länderübergreifende Antwort – mit erfreulichen, aber auch nachdenklich stimmenden Ergebnissen für Thüringen.

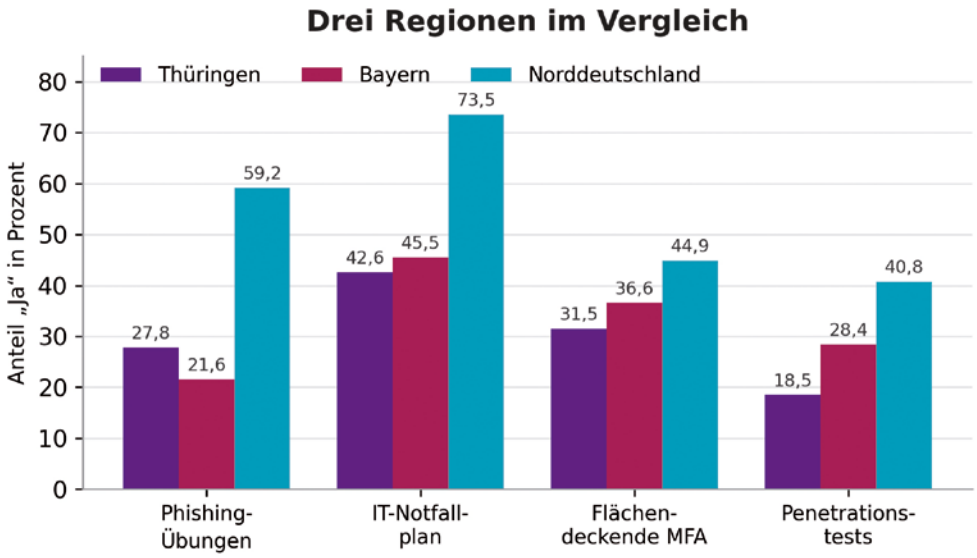
Drei Verbände, ein Fragebogen

Für die Studie „IT-Security in der Wohnungswirtschaft – Status 2026" haben der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw), der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) ihre Mitglieder mit einem identischen Fragebogen befragt. Ausgewertet wurden die Antworten von 237 Unternehmen – 54 aus Thüringen, 134 aus Bayern und 49 aus Norddeutschland. Damit liegt erstmals eine bundesländerübergreifende Datenbasis vor, die vom kleinen Verwalter bis zum großen Bestandshalter reicht.

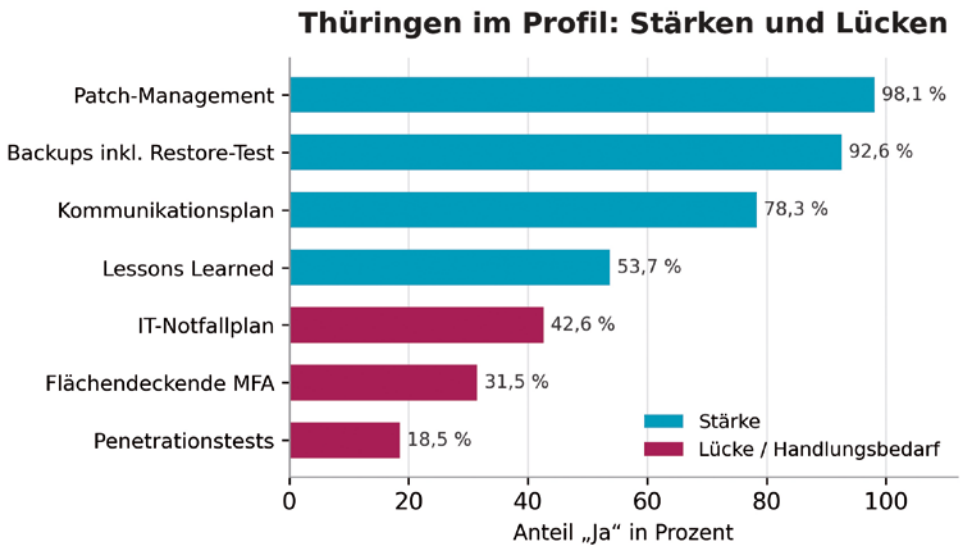
Ergänzt werden die Selbstauskünfte durch anonymisierte Erkenntnisse aus IT-Security-Checks und Penetrationstests – also kontrollierten, simulierten Angriffen auf die eigene IT. Dieser Realitätsabgleich ist wichtig, denn Selbsteinschätzungen spiegeln die Wahrnehmung, nicht zwingend aber die Realität wider. Und weil Norddeutschland einen deutlich höheren Anteil großer Unternehmen aufweist, sind die regionalen Vergleiche Orientierungswerte – keine Zeugnisnoten.

Markante Ergebnisse: starke Basis, blinde Flecken

Drei Befunde ziehen sich durch alle Regionen. Erstens die Abhängigkeit von externen Dienstleistern: Zwischen 90 und 96 Prozent der Unternehmen lagern ihre IT ganz oder teilweise aus, in Thüringen 92,6 Prozent. Das Vertrauen in diese Partner ist hoch – auf einer Skala von eins bis sechs durchschnittlich rund fünf. Doch ein gutes Gefühl ist kein Nachweis: Ohne Tests, laufende Überwachung (Monitoring) und vertragliche Steuerung bleiben Risiken unsichtbar.



Ausgewählte Sicherheitsmaßnahmen im regionalen Vergleich (Anteil „Ja"). Quelle: VdW Bayern Digital Solutions.



Thüringens Sicherheitsprofil – Stärken (blau) und Handlungsfelder (rot). Quelle: VdW Bayern Digital Solutions.

Zweitens die Lücke zwischen Selbstbild und Realität. Die Mehrheit bewertet die eigene Sicherheitslage als „gut“. In Penetrationstests zeigen sich jedoch regelmäßig gravierende Mängel – etwa Firewalls oder Server, die seit Monaten keine Sicherheitsupdates erhalten haben. Besonders aufschlussreich ist der hohe Anteil an „nicht bekannt“-Antworten: Wer nicht weiß, ob eine Schutzsoftware aktiv ist oder ob Vorfälle dokumentiert werden, kann seine Sicherheitslage nicht steuern.

Drittens der Basisschutz. Sicherheitsupdates und Backups sind nahezu flächendeckend etabliert. Doch die Multi-Faktor-Authentifizierung (MFA) – ein zweiter Anmeldefaktor neben dem Passwort – ist vielerorts nur teilweise umgesetzt. Und nur rund die Hälfte der Unternehmen hält drei Datenkopien nach der bewährten 3-2-1-Regel vor: drei Kopien auf zwei verschiedenen Medien, davon eine getrennt vom Netz. Bei einem Ransomware-Angriff, also einer Erpressung durch Datenverschlüsselung, wäre das oft zu wenig.

Ein vierter Punkt ist gerade für Banken und Versicherer relevant: Cyberversicherungen sind weit verbreitet – in Thüringen 68,5 Prozent, in Norddeutschland sogar 85,7 Prozent. Sie sind jedoch kein Ersatz für Schutzmaßnahmen, denn viele Policen setzen MFA, getestete Backups und ein dokumentiertes Patch-Management als Mindestauflagen voraus.

Wie Thüringen abschneidet

Erfreulich gut – und mit klaren eigenen Stärken. Besonders überzeugt Thüringen beim systematischen Lernen aus Vorfällen: 53,7 Prozent werten Sicherheitsvorfälle strukturiert aus, deutlich mehr als Bayern mit 32,1 Prozent und fast auf Augenhöhe mit Norddeutschland (55,1 Prozent). Auch bei der Krisenkommunikation liegt Thüringen mit 78,3 Prozent an der Spitze aller drei Regionen; die Rollen im Notfall sind dort ebenfalls meist klar geregelt (91,3 Prozent). Beim Patch-Management – dem zeitnahen Einspielen von Sicherheitsupdates – erreicht Thüringen mit 98,1 Prozent sogar den höchsten Wert der gesamten Studie, und auch Backups inklusive Wiederherstellungstests sind mit 92,6 Prozent stark verbreitet.

Doch es gibt Lücken. Penetrationstests nutzen nur 18,5 Prozent der Thüringer Unternehmen – der niedrigste Wert im Vergleich. Eine flächendeckende MFA setzen lediglich 31,5 Prozent um, und einen IT-Notfallplan besitzt mit 42,6 Prozent noch nicht einmal die Hälfte. Hier zeigt sich dasselbe Muster wie in Bayern: kleine Teams, in denen eigene Sicherheitsrollen die Ausnahme sind. Drei Schwachstellen einen dabei alle Regionen – eine nur teilweise umgesetzte MFA, unbekannte oder nie getestete Wiederherstellungszeiten und fehlendes Monitoring.

Handlungsempfehlungen: in drei Schritten zu mehr Sicherheit

In 30 Tagen: MFA für Administrator-, E-Mail- und Fernzugänge (VPN) aktivieren; eine Backup-Wiederherstellung üben; eine Notfall-Kontaktliste erstellen; monatliches Patch-Reporting beim Dienstleister einfordern.

In 60 Tagen: Notfall- und Kommunikationsplan erstellen; eine erste Phishing-Übung durchführen; eine Erkennungs- und Reaktionslösung (EDR/XDR) einführen.

In 90 Tagen: einen externen Penetrationstest beauftragen; ein laufendes Monitoring etablieren; Verträge und Service-Level der Dienstleister prüfen; einen jährlichen Übungsplan verankern.

Download der vollständigen IT-Security-Studie im vtw-Extranet auf ↗ **netzwerkwohnungswirtschaft.de**.

Fazit

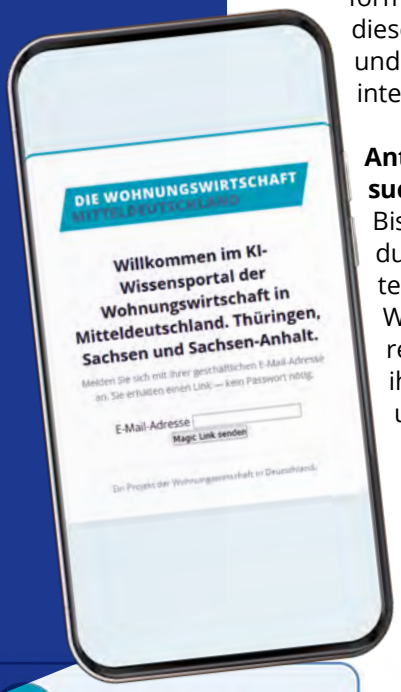
Die Wohnungswirtschaft steht beim Basisschutz besser da, als ihr Ruf vermuten lässt – und Thüringen punktet besonders bei Lernkultur und Kommunikation. Die größte Schwachstelle ist selten die Technik allein, sondern das Nichtwissen über die eigene Sicherheitslage. Wer Verantwortlichkeiten klärt, Schutzmaßnahmen regelmäßig testet und „nicht bekannt“ als Warnsignal ernst nimmt, senkt sein Risiko spürbar. IT-Security ist damit kein reines IT-Thema – sie ist Chefsache.

Christian Fischer, Simon Schwan und Dr. Korbinian Weisser
VdW Bayern Digital Solutions

WohWi-GPT: Die KI für die Wohnungswirtschaft

↗ Nutzeranleitung

Die Wohnungswirtschaft verfügt über einen enormen Wissensschatz: Rundschreiben, Arbeitshilfen, Stellungnahmen, Studien und Brancheninformationen des GdW liefern Antworten auf nahezu alle fachlichen Fragestellungen. Die Herausforderung besteht jedoch häufig darin, die passende Information schnell zu finden. Genau hier setzt die WohWi-GPT an. Der GdW hat gemeinsam mit den Regionalverbänden eine KI-gestützte Wissensplattform entwickelt, die den Zugang zu diesem Wissen deutlich vereinfacht und künftig auch regionale Inhalte integrieren wird.



Antworten statt Dokumentensuche

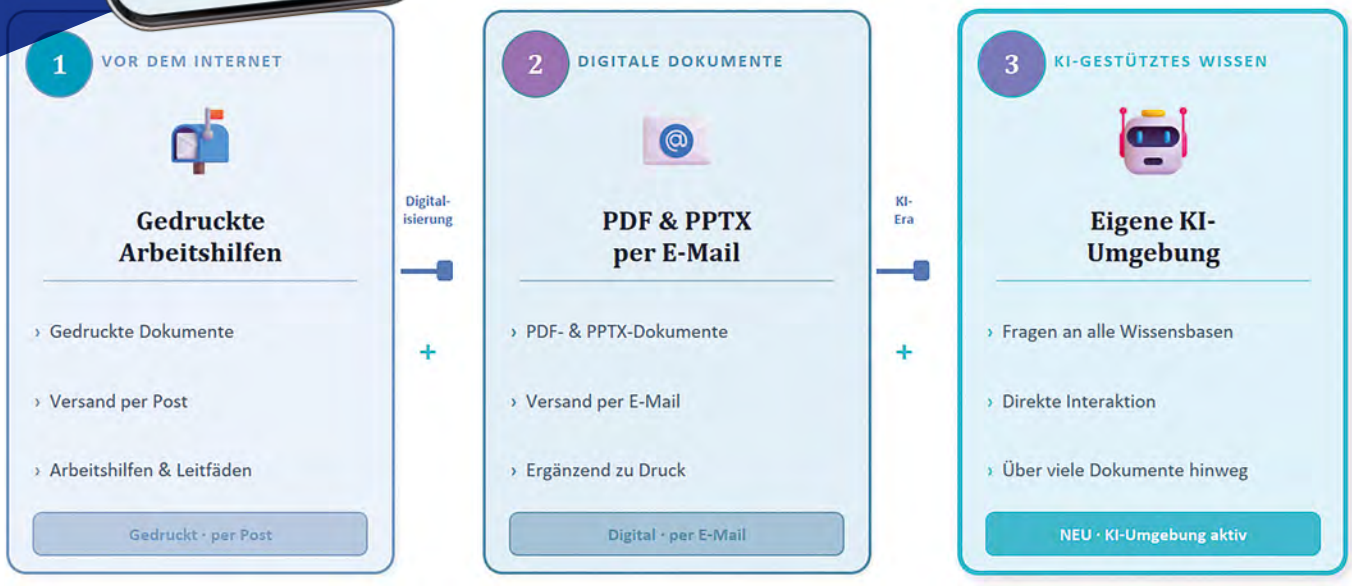
Bisher führt die Recherche häufig durch zahlreiche PDF-Dokumente, Newsletter oder Intranets. WohWi-GPT verfolgt einen anderen Ansatz: Mitarbeitende stellen ihre Frage in natürlicher Sprache und erhalten innerhalb weniger Sekunden eine verständliche Antwort mit den dazugehörigen Quellen. Das spart Zeit und erleichtert den Zugang zu den umfangreichen Fachinformationen des GdW.

Wie funktioniert WohWi-GPT?

Technisch kombiniert WohWi-GPT ein großes Sprachmodell mit einer sogenannten Retrieval-Augmented Generation (RAG). Dabei greift die KI nicht auf beliebige Internetquellen zurück, sondern recherchiert ausschließlich in den hinterlegten Wissensdatenbanken des GdW. Die gefundenen Inhalte werden zusammengefasst und als Antwort formuliert. Gleichzeitig werden die verwendeten Dokumente als Quellen ausgewiesen, sodass Aussagen jederzeit nachvollzogen werden können.

Die Wissensbasis umfasst unter anderem GdW-Rundschreiben, Arbeitshilfen, Branchenberichte sowie statistische Informationen. Perspektivisch sollen auch die Wissensbestände der Regionalverbände eingebunden werden. Damit entsteht

GdW Wissensangebote im Wandel – alle drei Wege stehen künftig zur Verfügung



Schritt für Schritt ein gemeinsames Wissensnetzwerk für die Wohnungswirtschaft.

Nutzerfreundlich ohne Passwort
Die Anmeldung zur WohWi-GPT funktioniert ohne Passwort. Der Zugang erfolgt komfortabel mit der geschäftlichen E-Mail-Adresse. Beim Login-Vorgang wird ein sog. Magic Link an die persönliche E-Mail Adresse des Nutzers gesendet.

Somit erhalten alle berechtigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der vtw-Mitgliedsunternehmen Zugang zur WohWi-GPT. Die Nutzerverwaltung erfolgt über den vtw und GdW.

Drei typische Anwendungsfälle

1. Fachfragen schnell beantworten
Ob Mietrecht, Digitalisierung oder Energiewirtschaft – statt lange nach einer passenden Arbeitshilfe zu suchen, können Mitarbeitende ihre Frage direkt an WohWi-GPT richten. Das System fasst die relevanten Inhalte zusammen und verweist auf die zugrunde liegenden Dokumente.

2. Informationen aus mehreren Quellen zusammenführen
Viele Themen verteilen sich auf unterschiedliche Veröffentlichungen. WohWi-GPT verknüpft diese automatisch und stellt Zusammenhänge her. So entstehen fundierte Antworten, die Informationen aus mehreren Dokumenten bündeln.

3. Texte und Übersichten erstellen
Neben der Recherche unterstützt das System auch bei der Aufbereitung von Informationen. Tabellen, Zusammenfassungen oder Formulierungsvorschläge lassen sich auf Basis der vorhandenen Fachinformationen erstellen und für Präsentationen, Besprechungen oder interne Dokumente weiterverwenden.

Sicher und nachvollziehbar
WohWi-GPT ist keine frei recherchierende Internet-KI (vgl. ChatGPT), sondern eine spezialisierte Wissensanwendung für die Wohnungswirtschaft. Chatverläufe werden für die Nutzer gespeichert und können gelöscht werden; sie dienen jedoch nicht dem Training der eingesetzten KI-Modelle. Jede Antwort basiert auf den hinterlegten Fachinformationen und wird mit Quellen belegt. So verbindet WohWi-GPT die Geschwindigkeit moderner KI mit der fachlichen Verlässlichkeit der wohnungswirtschaftlichen Verbandsarbeit.

Regionalinhalte als Mehrwert
Nachdem die WohWi-GPT mit den GdW-Publikationen an den Start gegangen ist, werden Publikationen der Regionalverbände sukzessive ergänzt. Der vtw wird gemeinsam mit den Regionalverbänden aus Sachsen und Sachsen-Anhalt eine mitteldeutsche WohWi-GPT anbieten. Hierdurch wird das wohnungswirtschaftliche Wissen über die Landesgrenzen hinweg nutzbar gemacht.

Uta Thiel

WohWi-GPT auf einen Blick

Was ist die WohWi-GPT?
Eine KI-gestützte Wissensplattform des GdW für die Mitgliedsunternehmen mit dem exklusiven GdW-Wissen.

Die Wissensbasis
- GdW-Rundschreiben
- Arbeitshilfen und Leitfäden
- Branchenberichte und Statistiken
- weitere GdW-Dokumente und Inhalte der Regionalverbände

Besonderheiten
- Antworten in natürlicher Sprache
- Recherche ausschließlich in den hinterlegten Fachinformationen
- Quellenangaben zu jeder Antwort
- Erstellung von Zusammenfassungen, Tabellen und Formulierungshilfen
- einfache Anmeldung über die geschäftliche E-Mail-Adresse

Datenschutz
Chatverläufe werden gespeichert und können vom Nutzer verwaltet werden. Die Inhalte werden nach Angaben des GdW nicht zum Training der KI-Modelle verwendet.

Ansprechpartner beim vtw ist Uta Thiel,
Referentin Digitalisierung/Neue Technologien.

Zur mitteldeutschen WohWi-GPT:
↗ https://ki-mitteldeutschland.de

Eins, zwei, drei – ich komme!

Die anlässlich der 66. Baufachtagung am 23. April 2026 in Arnstadt aufgezeigten Szenarien zur Anpassung des Telekommunikationsgesetzes werden immer konkreter. Der Anfang Juni 2026 beschlossene Entwurf zielt grundsätzlich darauf ab, den Glasfaserausbau in Gebäuden und Wohnungen zu vereinfachen, zu beschleunigen und Bürokratie abzubauen, aber die erweiterten rechtlichen Zugeständnisse gegenüber den Anbietern stellen neue Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft soll sich stärker engagieren – so eine weitere Intention des Gesetzesentwurfes des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS). Trotz massiver Einwände der Verbände GdW, BFW und Haus und Grund sollen die Betreiber und Errichter von Glasfasernetzen mit mehr Rechten ausgestattet werden, die einen massiven Eingriff in Eigentumsrechte vorsehen. So sollen Netzbetreiber zum Beispiel das Recht erhalten, Glasfaser im gesamten Gebäude zu verlegen, wenn noch keine Glasfaser-Infrastruktur vorhanden ist. Dieser „Vollausbau“ wird auch ohne vorliegende Teilnehmerverträge ermöglicht. Sobald ein Netzbetreiber vor der Tür steht, darf er handeln. Er muss lediglich erklären, dass das Objekt innerhalb der nächsten 20 Monate an ein Glasfasernetz angeschlossen wird. Verzögert sich der Gebäudeanschluss, muss gegenüber dem Eigentümer eine angemessene Vertragsstrafe geleistet werden.

Probleme durch Rosinenpickerei

Eigentlich gibt es auf Seiten der Wohnungswirtschaft bei einer positiven Entscheidung für den Glasfaseranschluss keine Bedenken für einen Vollausbau (im Gegensatz zur sogenannten Single-Line), reduziert es doch den Aufwand für das Wohnungsunternehmen. Allerdings wird der Entscheidungspfad für die Auswahl eines möglichen Anbieters eingeschränkt und es besteht die Gefahr von Rosinenpickerei, da gegebenenfalls nicht der gesamte Wohnungsbestand ausgebaut werden soll. Wer zuerst anklopft, versorgt zuerst - möglicherweise hat aber das Wohnungsunternehmen ganz andere Wünsche bezüglich eines Glasfaseranbieters.

Wenige Möglichkeiten zur Abwehr

Es gibt aber tatsächlich nicht viele Möglichkeiten, einen Ausbau durch einen nicht gewollten Anbieter abzuwehren.

Der Eigentümer einer Liegenschaft hat nach derzeitigem Sachstand nur 2 Monate Zeit, so die Gesetzesvorlage, auf die Anfrage eines Anbieters zu reagieren. Dann soll mitgeteilt werden, ob der Ausbau mit Glasfaser selbst, also durch das Wohnungsunternehmen oder durch die Beauftragung eines Dritten erfolgt. Dabei muss bestätigt werden, dass ein Ausbau der Hausverteilanlage mit Glasfaser innerhalb von 24 Monaten erfolgt. Die Aussage gegenüber dem anfragenden Unternehmen muss dann ebenfalls mit einer angemessenen Vertragsstrafe abgesichert werden.

Natürlich besteht auch die Möglichkeit, den anfragenden Betreiber zu akzeptieren. Dann muss der Ausbau geduldet und aktiv unterstützt werden und innerhalb von 6 Wochen (nach Verzicht auf Eigenausbau) eine Absprache und Einigung zur Leitungsführung erfolgen.

Der Betreiber muss dann wiederum die Betriebsbereitschaft innerhalb von 18 Monaten nach Einigung herstellen, sonst muss auch er eine angemessene Strafzahlung leisten. Klingt nach Aufwand und nicht Reduzierung von Bürokratie – es ist Aufwand und Bürokratie – keine Sorge. Aber es soll noch besser kommen.

Dokumentation wird Pflicht

Das ausführende Unternehmen muss dem Eigentümer schriftlich bestätigen, dass die bauliche Ausführung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dieser Nachweis muss vom Eigentümer und vom Anbieter mindestens zehn Jahre lang aufbewahrt werden. Auf Verlangen ist der Nachweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorzulegen.

Neubau und Renovierungen

Bereits Gesetzeskraft erlangt hat die Anforderung aus der europäischen Gigabit-Infrastruktur Verordnung („GIA“) für Neubauten und Renovierungen. Alle Gebäude, für die nach dem 12. Februar 2026 eine Baugenehmigung beantragt wurde bzw. wird, müssen zwingend mit glasfaserfähiger Infrastruktur und Verkabelung bis zum Netzabschluss ausgestattet werden. Es genügt damit die Installation nur noch einer Hausinfrastruktur, allerdings setzt dies wiederum voraus, dass auch ein Anbieter bereit ist, den Glasfaseranschluss bis an diesen Neubau zu legen und das Gebäude anzuschließen. Diese Pflicht greift auch bei umfangreichen Renovierungen, selbst wenn dafür keine separate Baugenehmigung erforderlich ist.

Was muss man beim Ausbau mit Glasfaser berücksichtigen?

Für den Ausbau gelten feste Vorgaben, so sind bei der Durchführung der Arbeiten die Ausführungen der Gigabit-Infrastruktur Verordnung („GIA“) bzw. die VDE Leitlinie Glasfaser VDE 0800-730, Leitlinie und Qualifizierungsmuster Breitband Teil 730 und die Leitlinie zu Materialanforderungen für FTTH-Glasfaser Gebäudenetze in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die GIA Verordnung der EU ist die Vorgabe für die VDE Leitlinie Glasfaser. Mit der VDE Leitlinie wurde eine EU Vorgabe in Nationale Normierung umgesetzt.

Unternehmen wie Deutsche Glasfaser, OXG, Telekom und andere haben zwar ihre eigenen darauf basierenden „technischen Richtlinien und Vorgaben zur Errichtung der NE4“, welche durch die jeweiligen Unternehmen vorgegeben sind. Diese Vorgaben beziehen sich nicht nur auf die Technik, sondern auch auf die erforderliche Qualifikation, welches zum Beispiel das Fachpersonal mitzubringen hat.

Warum eigentlich Glasfaser?

Zwischenzeitlich nutzen wir unser Homeoffice, halten Videokonferenzen ab und akzeptieren dies als selbstverständlich. Die Nutzung von Bewegtbild steigt signifikant und der Bitraten-bedarf wächst Jahr für Jahr mit bis zu 30 %. Dies führt zu einer Verdoppelung des Band-breitenbedarfs etwa alle 3 bis 4 Jahre. Beschleunigt wird dieser Prozess durch die verstärkte Nutzung von KI-Anwendungen, die höhere und stabilere Bandbreiten erfordern.

Deutschland verfügt zwar über eine solide installierte Basis an Kupfer- und Koaxialnetzen, doch diese stoßen an ihre Grenzen. Als Brückentechnologien sind sie lediglich ein temporärer Zwischenschritt; ihre mittel- bis langfristige Ablösung ist unausweichlich. Während physische Bandbreitensteigerungen in diesen Altsystemen zunehmend an ihre Grenzen stoßen, ist die wirtschaftliche Schwelle zur Rentabilität bereits überschritten. Die optische Glasfasertechnologie ist als zukunftsfähiger Standard die einzig logische und nachhaltige Ablösung der elektrischen Übertragung.

Beruhigend könnte wirken, dass die TKG-Novelle noch keine Gesetzeskraft erlangt hat – allerdings hat uns die Vergangenheit gelehrt, dass es nach einem Kabinettsbeschluss nicht allzu viele Änderungen mehr gab – vielleicht Anpassung von Terminen und Fristen, aber es ist davon auszugehen, dass der Entwurf in dieser Form Geltung erlangt.

Agieren statt Reagieren

Selbstbestimmtes Handeln tut not – wer seine eigenen Überlegungen und Vorstellungen beim Glasfaserausbau umgesetzt sehen will, muss sich jetzt mit der Thematik auseinandersetzen. Wenn die Nachfrage sich tatsächlich steigert und es im Jahr 2035 zu einer Abschaltung der Kupfernetze kommen sollte, so wie es der Entwurf des im Januar 2026 vorgestellten europäischen Digital Networks Act (DNA) vorsieht, dürfte es auf jeden Fall zu spät sein!

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies: Der Prozess lässt sich nicht aufhalten, aber er lässt sich steuern. Wer durch fair ausgehandelte Verträge und eine klare Planung zum Ausbau agiert, sichert sich den notwendigen Freiraum. Glasfaser ist kein Projekt der fernen Zukunft mehr – es ist die Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit aller Liegenschaften.

Dietmar Schickel
Geschäftsführer DSC Dietmar Schickel Consulting GmbH

Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

Am 24. März 2026 fand im WDZ Erfurt die Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen statt. Die Veranstaltung richtete sich gezielt an die kleineren Mitgliedsunternehmen des vtw und bot wichtige Informationen, praxisnahe Impulse und Raum für Diskussionen zu Themen, die diese Zielgruppe in besonderer Weise betreffen.

Der Charakter der Veranstaltung war dabei bewusst breit angelegt: Neben fachlichen Vorträgen standen der Erfahrungsaustausch und das Gespräch untereinander im Mittelpunkt. Die Gelegenheit, eigene Fragen einzubringen, Herausforderungen aus der Praxis zu diskutieren und sich mit anderen kleinen Wohnungsunternehmen zu vernetzen, wurde von den Teilnehmenden rege genutzt.

Inhaltlich spannte das Programm einen weiten Bogen. Michael Kube, Prüfungsdirektor des vtw, informierte über aktuelle Themen aus dem Bereich Prüfung, unter anderem zu Bilanzierungsfragen, ESG-Mindestanforderungen, Risikofrüherkennung und Liquiditätsplanung. Darüber hinaus übernahm er den rechtlichen Teil der Veranstaltung mit aktuellen Fragen aus Miet-, Betriebs- und Unternehmensrecht und ordnete diese für die praktische Arbeit der Unternehmen ein.

Tobias Marx widmete sich der Zusammenarbeit kleiner Wohnungsunternehmen und zeigte auf, welche Chancen Kooperationen bei Personal, Dienstleistungen, Digitalisierung und Organisation bieten können. Maximilian Laue gab einen Überblick über aktuelle Daten und Fakten aus der Thüringer Wohnungswirtschaft. Dabei ging es insbesondere um demografische Entwicklungen, die wirtschaftliche Lage der Mitgliedsunternehmen, Wohnkosten und Leerstände.

Nach der Mittagspause richtete Heiko Kahl von der TRAENO GmbH den Blick auf künstliche Intelligenz als strategische Managementaufgabe. Den Abschluss übernahm Verbandsdirektor Frank Emrich mit einem Überblick zu aktuellen Entwicklungen aus Wohnungswirtschaft und Politik.

Die Veranstaltung machte deutlich, wie wichtig ein speziell auf kleine Wohnungsunternehmen zugeschnittenes Format ist. Gerade diese Unternehmen stehen vor komplexen Anforderungen, müssen aber häufig mit begrenzten personellen und organisatorischen Ressourcen arbeiten. Umso wertvoller sind kompakte Informationen, konkrete Impulse und der direkte Austausch innerhalb der Zielgruppe.

Maximilian Laue

„WEG Konkret“ 26./27. März 2026 in Gabelbach

Das diesjährige Fachseminar „WEG Konkret“ bot den Teilnehmenden erneut ein umfassendes und praxisnahes Programm zu aktuellen Entwicklungen in der Wohnungseigentumsverwaltung. Nach der offiziellen Eröffnung durch Michael Gräf, Vorsitzender des Fachausschusses Wohnungseigentum/Immobilienverwaltung, folgte ein fachlich starker Auftakt mit zwei Vorträgen von Dr. Reik Kalnbach. Im Mittelpunkt standen zunächst die rechtlichen und organisatorischen Herausforderungen bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf Gemeinschaftsdächern, gefolgt von einem vertiefenden Einblick in das Hausgeldinkasso und dessen praktische Fallstricke.

Der Nachmittag des ersten Tages war geprägt vom kollegialen Austausch: In einer moderierten Diskussionsrunde brachten die Teilnehmenden eigene Praxisfälle ein, die gemeinsam mit Dr. Kalnbach und Dr. Lakonen-Schmidt analysiert wurden. Anschließend präsentierte Laura Eckert-Rinallo innovative KI-gestützte Ansätze, die künftig zu einer spürbaren Entlastung und Effizienzsteigerung in der WEG-Verwaltung beitragen können. Der Tag fand

seinen Ausklang bei einer gemeinsamen Wanderung zur Bobhütte und einer anschließenden Brotzeit in geselliger Atmosphäre.

Der zweite Veranstaltungstag begann mit einem Überblick über die aktuelle Rechtsprechung im WEG-Recht durch Dr. Axel Lakonen-Schmidt. Im Anschluss vermittelte Celina Schareck wertvolle Impulse für ein souveränes Auftreten von WEG-Verwaltern – insbesondere im Umgang mit Eigentümern, Beiräten und Kolleginnen und Kollegen. Eine abschließende Diskussionsrunde bot Raum für offene Fragen und vertiefende Gespräche, bevor die Veranstaltung mit der Verabschiedung der Teilnehmer offiziell endete.

Mike Arnold, stellv. Vorsitzender des Fachausschusses WEG



Foto: vtw

GOLDBECK

Wohnraum – schaffen wir.

Wenn wir Wohngebäude planen, denken wir langfristig. Was heute entsteht, muss morgen noch überzeugen – funktional, ästhetisch und wirtschaftlich.

goldbeck.de/wohngebaeude



Erfahrungsaustausch zu teambildenden Maßnahmen beim Personalerstammtisch

Am 30. März 2026 fand am Nachmittag im Wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungszentrum in Erfurt der zweite Personalerstammtisch statt. Das Format wird vom Fachausschuss „Berufliche Bildung/ Personalentwicklung/ Unternehmensführung“ organisiert. Ziel ist es, eine Plattform für den kollegialen Austausch in lockerer Atmosphäre zu bieten.

Praxisbeispiele aus den Wohnungsunternehmen

Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsunternehmen tauschten sich zum Thema „Teambildende Maßnahmen im Wohnungsunternehmen – Erfahrungen und Austausch“ aus.

Zu Beginn berichtete Simone Uhlemann, Vorsitzende des Fachausschusses „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ und Abteilungsleiterin Zentrale Dienste bei der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ in Jena, über die teambildenden Maßnahmen in ihrem Unternehmen. Im Anschluss diskutierten die Teilnehmenden eigene Fragestellungen und tauschten Erfahrungen aus der Praxis aus.

Deutlich wurde die große Bandbreite an Möglichkeiten zur Förderung des Teamzusammenhalts. Genannt wurden unter anderem Betriebsausflüge und Wandertage, Weihnachtsfeiern sowie die gemeinsame Teilnahme an Sportveranstaltungen wie Läufen oder Triathlons. Auch interne Sportangebote wie Volleyball, Badminton, Tischtennis, Kicker oder Dart sowie freiwillige Kampfsportkurse am Nachmittag wurden vorgestellt.

Darüber hinaus berichteten die Teilnehmenden über ihre Erfahrungen bei der Organisation von Veranstaltungen. Diese erfolgt in vielen Unternehmen teamweise und in wechselnder Verantwortung. Auch Workshops und Weiterbildungen mit anschließendem gemeinsamem Essen werden sowohl in einzelnen Teams als auch unternehmensweit genutzt, um den Austausch zu fördern.

Ein weiterer Schwerpunkt war die bewusste Gestaltung der Zusammenarbeit im Team. Außerdem wurde erläutert, wie Fragen des gemeinsamen Auftretens, der Kommunikation, der Zusammenarbeit und der Feedbackkultur aufgegriffen werden können. Im Verlauf der Diskussion zeigte sich, dass Art und Umfang teambildender Maßnahmen stets von der Größe und den Rahmenbedingungen des jeweiligen Unternehmens abhängen.

Claudia Vollmann

Foto: vtw



31 Der nächste Personalerstammtisch findet am 25. November 2026 im WDZ in Erfurt statt. Im Mittelpunkt stehen die Themen „Führen von Mitarbeitergesprächen“ sowie „Bewerbungen aus dem Ausland und Einzug Beschäftigte“.

66. Baufachtagung

Erstmals wurden die Techniker am 23. April nach Arnstadt eingeladen und kamen gewohnt zahlreich, um sich fortzubilden. Für Neues aus dem Fachausschuss wurde Vorsitzende Cordula Wiegand erneut von ihrem Stellvertreter Matthias Battke unterstützt: „Wurde die **Thüringer Bauordnung** 2024 nicht erst novelliert?“ Das Gefühl täuscht nicht und doch ist sie im Rahmen des Ersten Thüringer Entlastungsgesetzes schon wieder in der Überarbeitung. Die Anhörung lief parallel zur Baufachtagung und in diesem Sommer soll sie in Kraft treten. Einen detaillierten Artikel zur neuen Bauordnung mit gestärktem Bestandsschutz finden Sie auf Seite 10.

Bauingenieur und Wirtschaftsprüfer im GdW Christian Gebhardt sortierte sachlich die indirekte Verpflichtung der Nachhaltigkeitsberichtserstattung über die Finanzierung bei Banken ein. Diese wurden nicht von der CSRD-Pflicht entlastet und daher stellen sie **Datenanforderungen an alle Kunden** auf. Wohnungsunternehmen sollen sich daher mit den ESG-Mindestanforderungen des GdW auseinandersetzen, um zukunftsfähig zu bleiben. Dabei dürfen realistische Ziele aufgestellt werden und es braucht keine großen Papiere – aber es muss deutlich werden das man sich bspw. mit der Entwicklung der CO_2-Kosten und den Klimawandelfolgen beschäftigt hat.

Wolfgang Mandl vom Baukosteninformationszentrum nahm uns mit in die Statistiken abgerechneter Bauprojekte und wertete Holzbauten, serielle Bauten und den medialen Heilsbringer **Gebäudetyp e** aus. Bei Letzterem konstatierte er nüchtern das viele benannte Einsparmöglichkeiten – ohne Keller, einfache Geometrie und weniger Material – keine neuen Erkenntnisse sind. Will man mehr erreichen und überbordende Normumsetzung einschränken muss man das ganz spezifisch tun: mit einem „E-Vertrag“!

Es folgten die drei Praxisbeispiele zum Holzbau in Hermsdorf, Stadtroda und Leipzig-Grünau. Konsens von Sven Lützkemeier, Jens Fischer und Nelly Keding war, dass technisch fast alles in Holz lösbar ist, Konstruktionsdetails sogar einfacher sind und die Holzsichtigkeit nicht im Vordergrund stehen muss: durch Beplankungen wird bspw. eine klassische Elektroinstallation möglich.

Die finalen Vorträge gingen in die Tiefe:
Zunächst Arne Rajchowski vom DigiWoh, der eine Zusammenfassung des **Anbietervergleiches digitaler Heizungskeller** darstellte. Entscheidend – wie immer bei Digitalisierungsprozessen ist – das man sich zur gewünschten und benötigten Daten- sowie Eingriffstiefe vorab Zielstellungen formuliert, um bei Bedarf unter den unterschiedlichen Lösungsansätzen richtig zu wählen. Alle Abfrageergebnisse finden vtw-Mitglieder auf ↗ netzwerkwohnungswirtschaft.de

Prüfingenieur für **vorbeugenden Brandschutz** Ulf Müllenberg stach rhetorisch sogar in die Tiefen der See: der scheinbar unsinkbare Tanker Wohnungswirtschaft soll sich bewusst sein, dass die Haustechnik mit ihren fortwährenden Eingriffen mögliche Schwachstellen erhält und dadurch eine Brandausbreitung möglich macht. Grundsätzliche Lösungen für den Bestand sind ein feuerwiderstandsfähiger Schacht oder dessen Verfüllung mit Steinwolleflocken – neben der klassischen Schottung jeder Decke.

Im Versorgungsschacht blieb Dietmar Schickel, er nahm uns mit auf die Reise zur nächsten Novelle des Telekommunikationsgesetztes, die auch dieses Jahr erwartet wird. Den aktuellen **Glasfaserausbau** setzt er allerdings eher mit dem „Mallorca-Prinzip“ als mit einer geordneten bilateralen Entwicklung gleich. Neu hinzukommen zur Duldungspflicht des Hausanschlusses soll ein Recht auf Vollausbau im gesamten Gebäude – auch ohne Teilnehmerverträge! Abhilfe gegen einseitige Maßnahmen kann nur eine Ausbaustrategie im Wohnungsunternehmen schaffen, die man bereits vorbereiten sollte – siehe Seite 20.

Antje Schmidt



Stellvertretender Fachausschussvorsitzender Bauwesen/Technik/Energie Matthias Battke stellt die Auswirkungen von Normen auf Bau- und Instandhaltungskosten dar.

Vorträge & Bilder:

auch im ↗ netzwerkwohnungswirtschaft.de

Mitgliederversammlung der MFA

Am 6. Mai fand die Mitgliederversammlung der MFA im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl statt. Von den 159 Mitgliedsunternehmen nahmen 80 an der Veranstaltung teil.

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2025
Zu Beginn der Mitgliederversammlung informierte die Vorstandsvorsitzende Katharina Naumann über die Entwicklung des Bildungsgeschäfts im vergangenen Jahr. Die MFA führte 2025 insgesamt 100 Tagesseminare sowie ein- bis sechsstündige Webinare, vier Prüfungsvorbereitungskurse für Auszubildende zum/zur Immobilienkaufmann/-frau und 19 Inhouse-Seminare durch. Darüber hinaus startete der 40. Fortbildungskurs „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ mit 13 Teilnehmenden.

Insgesamt besuchten 1.785 Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Jahr 2025 Veranstaltungen der MFA. Die Akademie schloss das Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis ab.

Beschlüsse der Mitgliederversammlung
Im weiteren Verlauf der Sitzung beschlossen die Mitglieder die Feststellung des Jahresabschlusses 2025, die Entlastung des Vorstandes sowie den Wirtschaftsplan für das Jahr 2026.

Außerdem wurden eine Satzungsänderung und eine neue Beitragsordnung beschlossen. Folgende Änderungen wurden an der Satzung vorgenommen:

- In der gesamten Satzung wird künftig durchgehend die Textform anstelle der Schriftform verwendet.
- Der Begriff „ordentliche Mitglieder“ wird durch den Begriff „Mitglieder“ ersetzt.



Foto: Michael Reichel

- Der Austritt aus der MFA ist eindeutig geregelt und muss mit einer Frist von drei Monaten zum Kalenderjahresende in Textform erfolgen.
- Virtuelle Mitgliederversammlungen sind künftig möglich; die Satzung enthält hierzu klare Regelungen. Darüber hinaus wurde die Stimmvollmacht für Mitgliederversammlungen neu gefasst. Künftig dürfen nur Mitglieder bevollmächtigt werden. Zudem sind maximal zwei Vertretungen pro Person zulässig.
- Das Sitzungsgeld für den Vorstand beträgt nicht mehr 50 Euro, sondern wird künftig von der Mitgliederversammlung festgelegt.
- In § 9 „Finanzierung“ wird künftig der Begriff „Mitgliedsbeiträge“ anstelle von „Beiträge“ verwendet.
- Zudem wurde ein neuer § 13 „Inkrafttreten“ aufgenommen.

Im weiteren Verlauf der Mitgliederversammlung wurden die Wahlkommission für die Vorstandswahl und für die Wahl der Mitglieder des Kassen- und Rechnungsprüfungsausschusses im Jahr 2027 gewählt.

31 Die nächste Mitgliederversammlung findet am 12. Mai 2027 in Suhl statt.

Neuer Markenauftritt vorgestellt
Katharina Naumann stellte den neuen Markenauftritt der MFA vor. Seit dem 6. Mai präsentiert sich die MFA mit einem neuen Corporate Design und einem neuen Logo. Mit dem neuen Auftritt orientiert sich die MFA künftig am Corporate Design des GdW und des vtw.

Ausblick
Michael Kube informierte über die geplante Einführung der Sozialversicherungspflicht für Referentinnen und Referenten und Katharina Naumann zeigte die Ergebnisse der Mitgliederzufriedenheitsbefragung aus dem Jahr 2025. Diese werden auf Seite 26 vorgestellt.

Claudia Vollmann

Zweites Alumni-Treffen der Immobilienfachwirte bei der MFA:

Wiedersehen, Austausch und gewachsenes Netzwerk

Das Netzwerk der Immobilienfachwirtinnen und Immobilienfachwirte wächst weiter. Und es wird zugleich persönlicher. Das zweite Alumni-Treffen am Fluss bei der MFA hat genau das deutlich gemacht.

Rund 30 Teilnehmende und Dozenten kamen am 24. Juni zusammen. Viele kennen sich bereits aus dem Lehrgang oder aus dem ersten Alumni-Treffen im vergangenen Jahr. Dadurch entstand schnell eine vertraute Atmosphäre.

Genau darin liegt inzwischen der besondere Charakter dieses Formats. Es geht weniger um das erste Kennenlernen. Es geht um das Wiedersehen und den Austausch. Viele nutzen das Treffen gezielt, um einmal im Jahr wieder zusammenzukommen, Erfahrungen zu teilen und Entwicklungen in der Branche einzuordnen. Gleichzeitig entstehen immer wieder neue Kontakte. Auch wenn viele sich bereits kennen, kommen neue Gesichter hinzu. Dadurch bleibt das Netzwerk offen und lebendig.

Fachlich wurde das Treffen durch zwei Beiträge begleitet. Unsere Justiziarin und Referentin Recht Claudia Dithmar gab Einblicke in skurrile Fälle aus dem Arbeitsrecht. Die Profilerin Kati Johannsen beleuchtete anschließend den Umgang mit dominanten und abhängigen Persönlichkeitsstrukturen im beruflichen Alltag. Immer wieder betonte sie, wie wichtig es sowohl im Berufsleben als auch Alltag ist, richtig verhandeln zu können.

Im weiteren Verlauf des Abends verlagerte sich der Fokus auf das persönliche Miteinander. Beim gemeinsamen Buffet wurde diskutiert, gelacht und erinnert. Genau diese Mischung aus fachlichen Impulsen und vertrauter Atmosphäre macht das Alumni-Treffen für viele so wertvoll.

Die MFA bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmenden, Referentinnen und Dozenten unserer Immobilienfachwirtkurse für diesen gelungenen Abend und die starke Verbundenheit mit dem Netzwerk. Das Alumni-Treffen hat sich als wertvoller Baustein etabliert, der Menschen verbindet, die beruflich in der Wohnungswirtschaft eng miteinander verbunden bleiben.

Das nächste Alumni-Treffen findet im Sommer 2028 statt.

Claudia Vollmann



Foto: MFA

Team Wohnungswirtschaft feiert erfolgreiche Premiere beim RUN 2026

Mit rund 40 Starterinnen und Startern ging das Team Wohnungswirtschaft beim RUN 2026 erstmals gemeinsam an den Start. Mitarbeitende aus verschiedenen Thüringer Wohnungsunternehmen bildeten dabei ein starkes Team und setzten ein sichtbares Zeichen für Zusammenhalt, Austausch und sportliches Engagement.

Auch der zwischenzeitlich kräftige Regen konnte die gute Stimmung nicht trüben. Mit viel Motivation wurde die Strecke gemeistert, bevor der Abend im Ziel bei Erfrischungen und guten Gesprächen in entspannter Atmosphäre gemeinsam ausklang.

Die Premiere des Teams Wohnungswirtschaft war ein voller Erfolg.

Der vtw freut sich darauf, diese Idee im kommenden Jahr fortzuführen und dann mit einem noch größeren Team gemeinsam an den Start zu gehen.

Maximilian Laue





Fotos: vtw



Taktisch strategisch vermieten mit

IVMPRO®

innovativ | vielseitig | modular



Oliver Vojacek | Prozessoptimierer & Coach IVMPRO®



BEI LEERSTAND

Wir **FINDEN** passgenau die richtigen Mieter – auch für schwierige Lagen.

BEI ANFRAGEN-FLUT

Wir **FILTERN** passgenau die richtigen Mieter aus der Masse – effizient und fair.

IVMPRO® – das CRM für Profis in der Wohnungswirtschaft

Informationen und persönliche Beratung: 03338 75117-0

info@gba-pro.de | Produktseite: ivm-pro.de

IVMPRO® ist ein Produkt der

GBA Professional

Gedaschko-Sommertour am 6./7. August 2026

Ilmenau, Erfurt, Nordhausen und Leinefelde-Worbis

Mehr Bilder der Sommertour finden Sie hier:
↗ www.vtw.de/bilder-galerie-gedaschko-sommertour/

Vier Stationen, zahlreiche spannende Projekte und viele gute Gespräche: Die GdW-Sommertour 2026 hat gezeigt, mit wie viel Engagement und Innovationskraft die Thüringer Wohnungswirtschaft an den Herausforderungen der Zukunft arbeitet.

Gemeinsam mit GdW-Präsident Axel Gedaschko führte uns die Tour nach Ilmenau, Erfurt, Nordhausen und Leinefelde-Worbis.

In Ilmenau besichtigten wir mit dem „Wohnen am Königsgarten" ein nachhaltiges Holzbauprojekt mit 29 Wohnungen der Ilmenauer Wohnungs- u. Gebäudegesellschaft mbH. Rund 3.000 Festmeter Borkenkäferholz aus dem eigenen Stadtwald werden hier als regionaler Baustoff genutzt.

Das Neubauprojekt „Auenkamp" der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt zeigte anschließend, wie serielles Bauen mit hoher gestalterischer Qualität und einem klaren Anspruch an die Baukultur verbunden werden kann. Hier entstehen 135 neue Wohnungen.

In Nordhausen stellte uns die WBG eG Südharz gleich drei unterschiedliche Konzepte vor: das WBGREEN-ONE mit der ersten begrünten Fassade der Region, das weitgehend energieautarke WBGBLACKONE sowie das Seniorenwohnen Plus als Verbindung von modularem Neubau, Bestandsentwicklung und Quartiersgestaltung.

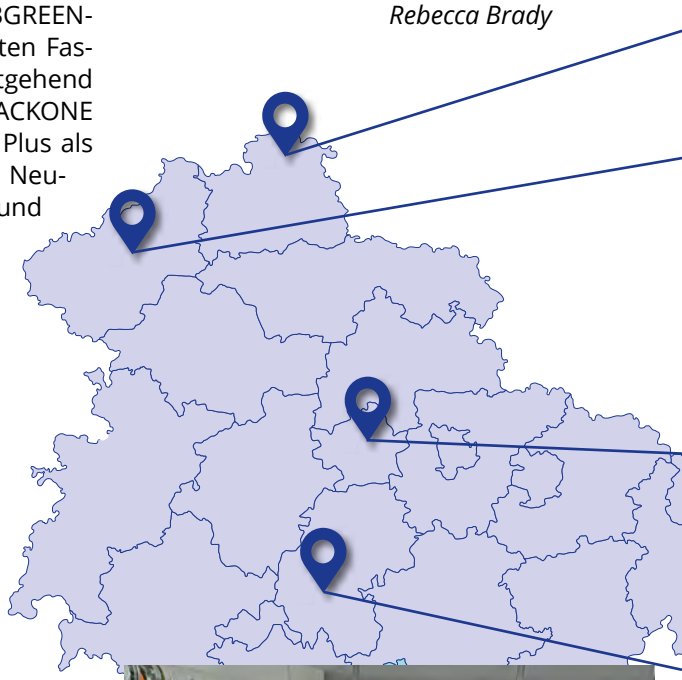
Den Abschluss bildete Leinefelde-Worbis. Dort standen die barrierefreie Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebäudes der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Leinefelde und der „Blumenblock" als außergewöhnlicher Ausstellungsort der Landesgartenschau 2026 im Mittelpunkt.

Ob Holzbau, serielles Bauen, innovative Energiekonzepte, altersgerechtes Wohnen oder die zukunftsfähige Entwicklung des Bestands: Die Tour hat die Vielfalt der Lösungsansätze in unseren Mitgliedsunternehmen sichtbar gemacht.

Sie hat aber auch gezeigt, wie wichtig der persönliche Austausch zwischen Wohnungsunternehmen, Verbänden, Kommunen, Politik, Planung und Bauwirtschaft ist. Denn tragfähige Lösungen entstehen dort, wo praktische Erfahrung und unterschiedliche Perspektiven zusammenkommen.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen gastgebenden Unternehmen und den zahlreichen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern, die uns ihre Projekte vorgestellt und sich Zeit für uns genommen haben.

Rebecca Brady







Links: Vor dem Seniorenwohnen Plus (v.l.n.r.) die Herren Axel Gedaschko, Sven Dörmann, Frank Emrich, Detlef Voß, Mario Vopel und Michael Kube

Unten: Vor dem WBGGreenOne (v.l.n.r.) die Herren Sven Dörmann, Axel Gedaschko, Frank Emrich, Michael Kube, und die beiden WBG-Mitarbeiter Mario Vopel und Christoph Ludwig



Nordhausen

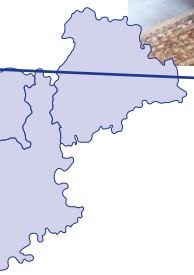
Link: Im DDR-Wohnzimmer des Blumenblocks (v.l.n.r.) Jörg Schiering (LWG), Tino Hartlep (WVL), Staatssekretär Tobias J. Knoblich, Frank Emrich und Axel Gedaschko

Rechts: Im Laubengang der Konrad-Martin-Straße (v.l.n.r.) WVL-Mitarbeiter Silvio Graf, Axel Gedaschko, Frank Emrich, Tobias J. Knoblich, Tino Hartlep und Jörg Schiering.



Leinefelde-Worbis



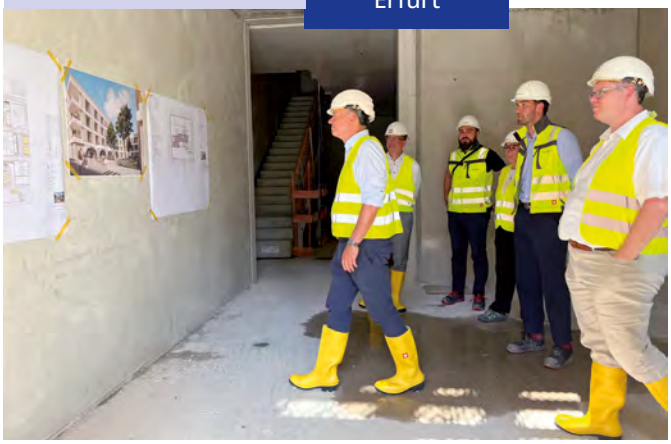


Rechts: Das Rendering vom „Auenkamp“

Unten:
(v.l.n.r.) Axel Gedaschko, Frank Emrich, Goldbeck-Niederlassungsleiterin Johanna Lindenlaub mit zwei Mitarbeitern rechts und links sowie KoWo-Geschäftsführer Alexander Hilge.



Erfurt



Links: Im Heizungskeller des Neubaus „Wohnen am Königsgarten“ (v.l.n.r.) Frank Emrich, Axel Gedaschko, Architekt Dr. Wilke und Geschäftsführerin Karsta Rödiger

Ilmenau





Alle Bilder vom Sommerfest finden Sie hier:
↗ www.vtw.de/vtw_veranstaltungen/wdz-sommerfest-2026/

WDZ- Sommerfest 2026
am 20. August 2026 im GolfResort Weimarer Land







Fotos: Michael Reichel























Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

Wettbewerb WohnWerte 2027

Zeigen Sie, was gutes Wohnen ausmacht!

↗ https://thueringer-preis-der-wohnungs-wirtschaft.de/wohn-werte2027/

Ab dem 29. Oktober 2026 startet die neue Wettbewerbsrunde des Thüringer Preises der Wohnungswirtschaft – WohnWerte 2027. Gesucht werden zum dritten Mal Projekte, die den sozialen Zusammenhalt stärken, Nachbarschaften beleben und die Lebensqualität der Menschen in den Thüringer Wohnquartieren nachhaltig verbessern. Ob generationenübergreifende Angebote, starke Kooperationen im Quartier oder innovative Ideen für mehr Teilhabe – zeigen Sie, wie Ihr Unternehmen Verantwortung übernimmt und Wohnen über das Kerngeschäft hinaus gestaltet.

Dabei sind ausdrücklich auch kleinere, nachahmenswerte Projekte willkommen. Reichen Sie bis zu zwei Projekte ein und machen Sie Ihr Engagement sichtbar. Nutzen Sie die Chance, Ihre Ideen landesweit bekannt zu machen und andere Wohnungsunternehmen zu inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Uta Thiel & Rebecca Brady

Save the Date

Anmeldung:

Bitte melden Sie sich auf unserer Internetseite unter der Rubrik ↗ **„Veranstaltungen“** an.

10. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

4. November 2026

Dorint Hotel, Erfurt

Die Veranstaltung informiert über aktuelle Entwicklungen im Miet- und Betriebskostenrecht sowie über wichtige Entscheidungen der Rechtsprechung, die für die Praxis der Wohnungsunternehmen von Bedeutung sind. Es erwartet Sie ein spannendes Programm mit guten Referenten, wie Dr. Meyer-Abich, Richter am AG Hamburg, RAin Schlatermund aus Hamburg, RA Dr. Kalnbach aus Bad Berka, RA Viehweger aus Dresden u.a. Die Einladungen erfolgen im September per E-Mail. Anmeldungen sind dann online möglich.

Claudia Dithmar

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände

12./13. November 2026 + 19./20. November 2026
Bad Blankenburg

14./15. Januar 2027 + 21./22. Januar 2027
Erfurt

Auch 2026/2027 lädt der vtw wieder zu seinen Kursen für Geschäftsführer und Vorstände ein. Im Mittelpunkt stehen aktuelle Themen, Trends und Daten aus dem Verband sowie praxisnahe Impulse externer Referentinnen und Referenten zu wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Wie gewohnt bieten gemeinsame Abendveranstaltungen Gelegenheit für persönlichen Austausch und Vernetzung.

Maximilian Laue

Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)

13./14./21. November 2026

WDZ in Erfurt

Nach den gelungenen Veranstaltungen der letzten Jahre bieten der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) und die Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (MFA) erneut den Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“, eine für unsere Branche spezifische Weiterbildung für die Aufsichtsräte in den Wohnungsunternehmen, an.

Claudia Dithmar

Personaltagung

23. September 2026

WDZ in Erfurt

Am 23. September 2026 lädt der Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ nach Erfurt ins WDZ zur Personaltagung ein. Im Fokus stehen Generationenmanagement, gesunde Arbeit, On- & Offboarding sowie KI im Personalbereich. Ein World Café am Nachmittag bietet Raum für Austausch, Diskussion und Vernetzung.

Claudia Vollmann

ERP-Stammtisch

22. Oktober 2026

WDZ in Erfurt

Auf Initiative des Fachausschusses „IT und Digitalisierung“ findet der erste ERP-Stammtisch beim vtw statt. Im Mittelpunkt steht der direkte und ehrliche Erfahrungsaustausch zwischen den Thüringer Wohnungsunternehmen in lockerer Atmosphäre. Bei der Auftaktveranstaltung berichtet die Fachausschussvorsitzende Susan Dafal der jenawohnen GmbH von der Umstellung von Wodis Sigma zu Wodis Yuneo und dem gleichzeitigen Wechsel ins Rechenzentrum. Prüfungsdirektor WP/StB Michael Kube erläutert, welche Unternehmen eine Migrationsprüfung machen müssen und worauf dabei zu achten ist.

Die Veranstaltung ist kostenfrei und offen für alle Wohnungsunternehmen, unabhängig davon, zu welchem ERP-System gewechselt wird bzw. wurde.

Uta Thiel

Aktuelles zum WEG

18. November 2026

WDZ in Erfurt

Neben der aktuellen Rechtsprechung im WEG sind unter anderem weitere aktuelle Themen aus der WEG-Verwaltung geplant. 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! Die Einladungen verschicken wir im September 2026 per Mail. Eine Anmeldung ist dann online möglich.

Claudia Dithmar

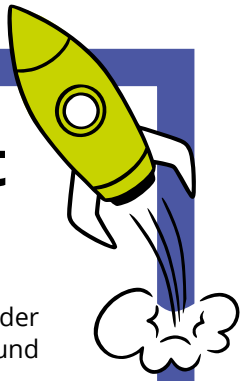
Personalerstammtisch

25. November 2026

WDZ in Erfurt

Der dritte Personalerstammtisch findet am 25. November 2026 im WDZ in Erfurt statt. Im Mittelpunkt stehen die Themen „Führen von Mitarbeitergesprächen“ sowie „Bewerbungen aus dem Ausland und ausländische Beschäftigte“. Eingeladen sind Geschäftsführer und Geschäftsführerinnen, Vorstände mit Personalverantwortung und Personalverantwortliche unserer Mitgliedsunternehmen.

Claudia Vollmann



Zukunftsforum Wohnungswirtschaft

Raum für Austausch, Impulse und neue Perspektiven

Bereits 2005 brachte die Arbeitsgemeinschaft „Junge Unternehmer“ Menschen zusammen, die Verantwortung in der Wohnungswirtschaft übernehmen wollten. Viele von ihnen gestalten heute selbst Unternehmen – und stehen vor der Frage, wie Wissen, Erfahrung und Verantwortung an die nächste Generation weitergegeben werden können.

Daran knüpft der vtw mit dem Zukunftsforum Wohnungswirtschaft an. Es richtet sich an Fach- und Führungskräfte aus den Mitgliedsunternehmen, die bereits Verantwortung tragen und perspektivisch den nächsten Karriereschritt gehen können.



Das Forum bietet Raum, über den eigenen Unternehmenskontext hinauszublicken, aktuelle Entwicklungen einzuordnen und sich mit Kolleginnen und Kollegen zu vernetzen. Im Mittelpunkt stehen strategische Fragen, praktische Erfahrungen und die Rolle der Wohnungswirtschaft im politischen und gesellschaftlichen Umfeld.

Geplant sind drei bis vier Treffen pro Jahr – mit Präsenzterminen, digitalen Formaten und fachlichen Impulsen. Die weitere Ausgestaltung erfolgt gemeinsam mit den Teilnehmenden.

Der Start ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen. Unternehmen können geeignete Mitarbeitende bereits jetzt benennen oder ihr Interesse anmelden.



Ansprechpartner ist
Maximilian Laue,
Maximilian.Laue@vtw.de,
0361 34010227.

Aktionstag Selbstabrechnung:

Erfahrungen teilen, Wissen vertiefen, Entscheidungen vorbereiten

10. September 2026

WDZ in Erfurt

Die Selbstabrechnung von Heiz- und Betriebskosten beschäftigt zunehmend auch die Thüringer Wohnungswirtschaft. Für einige Unternehmen ist sie bereits gelebte Praxis, andere prüfen noch, ob und unter welchen Voraussetzungen dieser Weg für den eigenen Bestand sinnvoll sein kann.

Der vtw greift das Thema deshalb mit einem eigenen Aktionstag Selbstabrechnung auf. Im Mittelpunkt steht der fachliche Austausch der Wohnungsunternehmen untereinander. Die Veranstaltung richtet sich ausdrücklich an die ordentlichen Mitglieder des vtw: Es geht um den offenen Erfahrungsaustausch innerhalb der Wohnungswirtschaft, um konkrete Umsetzungsfragen aus Unternehmenssicht und um die Weitergabe von Praxiswissen zwischen bereits aktiven und interessierten Wohnungsunternehmen.

Vertreterinnen und Vertreter aus der Praxis berichten, warum sie auf Selbstabrechnung umgestellt haben, welche Chancen und Grenzen sie sehen und welche unterschiedlichen Wege der Umsetzung möglich sind. Dabei werden sowohl Fragen zu Geschäftsmodellen und praktischen Erfahrungen als auch zur technischen Infrastruktur, zu Hard- und Software sowie zu Prozessen, Organisation und Personal in den Blick genommen. Das Programm sieht zudem ausdrücklich Raum für Diskussion, Rückfragen und den strukturierten Austausch der Teilnehmenden in den World Cafés vor.

Ziel der Veranstaltung ist ein offener, praxisnaher Austausch aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft. Selbstabrechnung wird dabei nicht als Selbstzweck verstanden, sondern als strategische und operative Fragestellung. Der Aktionstag bietet die Gelegenheit, Fragen gemeinsam zu diskutieren, Erfahrungen weiterzugeben und eine fundierte Grundlage für die eigene Bewertung im Unternehmen zu gewinnen.

↗ www.vtw.de/vtw_veranstaltungen/aktionstag-selbstabrechnung/

Uta Thiel & Maximilian Laue

Bild: ChatGPT



Tagung Smarte Wohnungswirtschaft

17./18. November 2026

Dorint Hotel Esplanade Jena

Wie lassen sich Wohnungsbestände mit überschaubaren Investitionen klimafreundlicher, effizienter und zugleich komfortabler gestalten? Welche Technik funktioniert bereits im Alltag, welche Einsparungen sind realistisch – und wie können Mitarbeitende und Mietende auf dem Weg mitgenommen werden?

Diesen Fragen widmet sich die Tagung „Smarte Wohnungswirtschaft“ am 17. und 18. November 2026 im Dorint Hotel Esplanade Jena. Der vtw veranstaltet sie in Kooperation mit jenawohnen.

Den Auftakt bildet am 17. November eine Keynote zur Smart City Jena. Jenas Stadtentwicklungsdezernent Dirk Lange ordnet ein, wie Digitalisierung und Stadtentwicklung zusammengedacht werden können. Danach stehen drei parallele Workshops zur Wahl: zur Wirtschaftlichkeit von Effizienzmaßnahmen, zur internen Kommunikation mit Mitarbeitenden bei Digitalisierungsprojekten sowie zur externen Kommunikation mit Mietenden rund um die Wärmesteuerung. Der anschließende Netzwerkabend bietet Raum, Erfahrungen aus den Unternehmen zu vertiefen und Kontakte zu knüpfen.

Am Tagungstag richtet sich der Blick auf erprobte Lösungen und aktuelle Rahmenbedingungen. Volker Markert von der Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg berichtet über langjährige Smart-Home-Erfahrungen. Susanne Lippmann von jenawohnen stellt innovative Wärmekonzepte für Typengebäude vor. Dass technische Maßnahmen nur dann erfolgreich sind, wenn die Kommunikation stimmt, zeigt Janika Gabriel vom Berliner Institut für Sozialforschung am Beispiel digitaler Heizungssteuerung im Wohnalltag.

Weitere Impulse kommen aus Wissenschaft und Praxis: Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School erläutert, wie Hochhäuser mit geringen Investitionen niedertemperaturfähig gemacht werden können. Danny Günther vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE präsentiert Einsparungen aus dem Smarten Quartier Durlach. Felix Lüter von der Initiative Wohnen.2050 beleuchtet mögliche Strategieänderungen durch das Gebäudemodernisierungsgesetz. Ein Management Summary von Arne Rajchowski, DigiWoh, bündelt die Erkenntnisse des Tages.

Den anschaulichen Abschluss bilden zwei Besichtigungen in Jena-Lobeda. Im Smarten Quartier können die Teilnehmenden eine komplexe Sanierung von WBS-70-Beständen mit Mietertablets, intelligenter Heizungssteuerung und einem Telemedizinraum kennenlernen. Das Vorhaben ist Teil des Modellprojekts Smart Cities. Am Salvador-Allende-Platz zeigt das Projekt JenErgieReal, wie ein virtuelles Kraftwerk, Abwasserwärmerückgewinnung und eine flächige Ausstattung der Balkone mit Photovoltaik in einem Bestandsquartier zusammenspielen. Beide Stationen machen sichtbar, wie Digitalisierung, Energieeffizienz und neue Dienstleistungen konkret in der Wohnungswirtschaft ankommen.

Die Tagung richtet sich an Verantwortliche, die Modernisierung nicht allein als Technikaufgabe verstehen. Denn digitale Heizsysteme verändern auch Arbeitsabläufe und gewohntes Heiz- und Lüftungsverhalten. Für tragfähige Lösungen braucht es deshalb neben passender Technik belastbare Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Erfahrungsaustausch und eine frühzeitige Kommunikation mit allen Beteiligten.

Die Teilnahme kostet 450 Euro für vtw-Mitglieder, 550 Euro für GdW-Mitglieder und 650 Euro für Nichtmitglieder, jeweils einschließlich Verpflegung.

Anmeldungen sind bis zum 30. Oktober 2026 über den Veranstaltungskalender des vtw möglich.

Antje Schmidt

Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

Fachausschussübergreifender Workshop zum Betriebskostenmanagement

Steigende Energiepreise, neue gesetzliche Anforderungen und wachsende Erwartungen der Mieterinnen und Mieter machen das Betriebskostenmanagement zu einer strategischen Aufgabe im Wohnungsunternehmen. Beim vtw-Workshop am 26. Februar 2026 diskutierten 20 Vertreterinnen und Vertreter aus drei Fachausschüssen (KuB, Recht, BWL) sowie betriebskostenverantwortliche Mitarbeitende über Herausforderungen und vor allem Lösungsansätze, die sich in der Praxis umsetzen lassen.

Ein zentrales Fazit: Betriebskosten lassen sich nicht allein über die jährliche Abrechnung beeinflussen. Entscheidend ist ein aktives Management – von der technischen Optimierung der Anlagen über das Vertragsmanagement bis hin zur Einbindung der Bewohnerschaft. Kurzfristig bieten insbesondere die Prüfung von Fernwärmeanschlusswerten und Preisgleitklauseln sowie der Einsatz von KI zur Rechnungsprüfung, Datenanalyse oder Mieterkommunikation konkrete Einspar- und Effizienzpotenziale.

Mittelfristig sehen die Teilnehmenden großes Potenzial in Pilotprojekten und dem systematischen Austausch von Best Practice Beispielen. Erfolgreiche Ansätze – etwa zur Optimierung des Heiz- und Lüftungsverhaltens, zu alternativen Abrechnungsmodellen (bspw. über Pauschalmieten) oder zur stärkeren Einbindung der Bewohner – sollten sichtbar gemacht werden und auf andere Unternehmen übertragbar sein. Ebenso wichtig sind ein aktives Vertragsmanagement mit Dienstleistern sowie die regelmäßige Prüfung, welche Leistungen wirtschaftlicher im Eigenbetrieb oder durch Fremdvergabe erbracht werden können.

Deutlich wurde auch: Viele Kostentreiber liegen außerhalb des direkten Einflusses der Wohnungsunternehmen. Dazu zählen die Monopolstellung der Fernwärme, steigende Müllkosten oder gesetzliche Vorgaben. Umso wichtiger ist es, die beeinflussbaren Stellschrauben konsequent zu nutzen und Erfahrungen im Verband zu teilen. Der vtw will Best Practice Beispiele und Pilotprojekte sammeln und den Wissenstransfer in den Fachgremien sowie über geeignete Veranstaltungsformate fördern.

Uta Thiel

Foto: vtw



IT und Digitalisierung

Der Fachausschuss IT und Digitalisierung kam am 12. März 2026 im WDZ Erfurt zusammen, um aktuelle Entwicklungen rund um Digitalisierung, Cybersicherheit und Künstliche Intelligenz zu diskutieren. Die Mitglieder tauschten sich zur NIS-2-Richtlinie, zum EU Data Act sowie zu den Zwischenergebnissen der verbandsübergreifenden IT-Security-Studie aus. Deutlich wurde, dass Informationssicherheit und ein professionelles Risikomanagement unabhängig von gesetzlichen Pflichten für alle Wohnungsunternehmen an Bedeutung gewinnen. Empfehlungen reichten von der Prüfung bestehender IT-Verträge bis zur Nutzung aktueller Förderprogramme. Das Thema IT-Sicherheit soll auch einen Schwerpunkt bei der dritten mitteldeutschen Sitzung der Digitalisierungsfachausschüsse im August 2026 bilden. Die Vorbereitungen erfolgen in Abstimmung mit den FA-Mitgliedern und Verbandsreferenten aus Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Auch Künstliche Intelligenz bleibt ein zentrales Gesprächsthema. Der Ausschuss befasste sich mit dem aktuellen Stand der geplanten WohWi-GPT des GdW sowie mit Einsatzmöglichkeiten und Leitlinien für den verantwortungsvollen KI-Einsatz in den Unternehmen. Ergänzt wurde die Sitzung durch Berichte zu ERP-Systemumstellungen, Digitalisierungsprojekten und Erfahrungen aus den Mitgliedsunternehmen.

Bei der zweiten Sitzung des Jahres am 9. Juni 2026 war der Fachausschuss zu Gast bei der Weimarer Wohnstätte. Geschäftsführer Udo Carstens und Leiterin IT-Management Ariane Gräfe gaben einen Überblick zu den Geschäftsfeldern des Unternehmens und stellten aktuelle Digitalisierungsprojekte vor.

Die mittlerweile vorliegenden Endergebnisse der IT-Security-Studie – ein Gemeinschaftsprojekt von VdW Bayern, vnw und vtw – wurden ausgewertet (siehe S. 16/17). Die Bereiche, in denen Thüringen noch Nachholbedarf hat, bspw. bei Phishing-Tests, dem Monitoring und Notfallplänen, werden vom Fachausschuss für die mitteldeutsche FA-Sitzung im August 2026 aufgegriffen.

Der Fachausschuss wirkt auch an einer Anwendungshilfe des GdW zum Thema IT- und Informationssicherheit mit, die im zweiten Halbjahr 2026 veröffentlicht werden soll.

Die Vorbereitungen der WohWi-GPT des GdW laufen mittlerweile auf Hochtouren, sodass die FA-Mitglieder vor der offiziellen Veröffentlichung bereits den Zugang zu Testzwecken erhalten. Bei der WohWi-GPT handelt es sich um eine exklusive Wissensdatenbank mit GdW Rundschreiben, Arbeitshilfen, Stellungnahmen, Branchenberichten, etc., die im Sommer 2026 an den Start geht (siehe S. 18/19). Auch regionale Veröffentlichungen sollen schrittweise in die WohWi-GPT einfließen. Hierzu haben sich die mitteldeutschen Regionalverbände zur „KI-Mitteldeutschland“ zusammengeschlossen, um den Mitgliedsunternehmen zusätzlich zur GdW-Bibliothek auch das angesammelte Wissen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zur Verfügung zu stellen.

Da das Thema ERP-Systeme und ERP-Umstellungen ein Dauerbrenner ist, findet erstmals am 22. Oktober 2026 ein ERP-Stammtisch in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss statt (siehe S. 34). Die Fachausschussvorsitzende Susan Dafal wird einen Erfahrungsbericht zur Umstellung von Wodis Sigma zu Wodis Yuneo bei jenawohnen geben.

Uta Thiel



Foto: vtw

Nächstes Treffen 26. August 2026 in Erfurt

31

Wohnungsgenossenschaften

Am 18. März hatte die WBG „Glück Auf“ Gera eG die Mitglieder Arbeitsgemeinschaft zu ihrer ersten Beratung im Jahr 2026 in ihre Begegnungsstätte „Treff Sieben“ nach Gera eingeladen. Der Vorstandsvorsitzende, Uwe Klinger, gab einen Überblick über die Historie der Genossenschaft, die Zusammenarbeit der Geraer Wohnungsunternehmen sowie über den Wohnungsmarkt und die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung in Gera.

Weitere Themen der Sitzung waren unter anderem die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, das Eckpunktepapier zum neuen Gebäudeenergiegesetz, die Behandlung von Sanierungsmaßnahmen im Jahresabschluss (IFA 1 nachträgliche Herstellungskosten vs. Erhaltungsaufwand), die geänderten Bestimmungen zum Schriftform- bzw. Textformerfordernis bei Beitrittserklärungen, Kündigungen oder auch Übertragung von Stimmenvollmachten laut GenG. Außerdem wurde noch einmal das Konzept für das geplante Netzwerk „Zukunftsforum Wohnungswirtschaft“ vorgestellt.

Im Anschluss besichtigten die Teilnehmer das aktuelle Neubauprojekt „WeidenCarré“ der WBG „Glück Auf“ Gera eG.

Daniel Böhme

Nächstes Treffen
24. September 2026
in Erfurt



Foto: vtw

Kommunikation/Marketing

Wie finden Wohnungssuchende künftig ihr neues Zuhause – über Suchmaschinen, Immobilienportale oder zunehmend über KI? Mit dieser Frage beschäftigte sich der Fachausschuss Kommunikation und Marketing des vtw am 25. März in Erfurt.

Enrico Bock zeigte in seinem Impuls „ChatGPT, such mir ein Zuhause!“, dass KI bereits heute das Suchverhalten verändert. KI-Antworten von ChatGPT, Google und anderen Diensten rücken vor die klassische Trefferliste. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das: Eine ansprechende Webseite allein reicht nicht. Struktur, Inhalte, Suchbegriffe und gepflegte Unternehmensprofile entscheiden mit darüber, ob Angebote von KI-Systemen gefunden und zitiert werden. Hilfreich sind Inhalte, die typische Fragen beantworten: detaillierte FAQ sowie eigene Seiten zu Stadtteilen und Wohnungsgrößen.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen zeigt: CRM-Portale und digitale Mieterkommunikation gewinnen an Bedeutung, werden bislang aber nur vereinzelt eingesetzt. Rund die Hälfte der Unternehmen ohne Portal interessiert sich für eine Einführung oder ist dafür offen. Der größte Bedarf besteht bei der praktischen Umsetzung: Welche Lösung passt zum Unternehmen? Wie werden Mitarbeitende eingebunden und Mieterinnen und Mieter zur Nutzung motiviert? Auch Anbietervergleiche, Change Management und KI-basierte Chatbots beschäftigen die Unternehmen. Der Fachausschuss sieht deshalb Potenzial für eine Fachtagung.

Rebecca Brady

Nächstes Treffen
26. August 2026
in Sonneberg

Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung

Der Fachausschuss „Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung“ kam im ersten Halbjahr 2026 zu zwei Sitzungen im März und Juni zusammen.

Sitzung im März 2026:
Impulse aus der Praxis und Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft
Die erste Sitzung des Jahres fand bei der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KOWO) statt und bot den Fachausschussmitgliedern Gelegenheit, das Unternehmen im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen. Besonderes Interesse galt der Sanierung mehrerer Etagen im laufenden Betrieb sowie dem modernen Empfangsbereich und Mitarbeiterbistro als Beitrag zu Aufenthaltsqualität und Mitarbeiterzufriedenheit. Im Mittelpunkt stand die seit 2025 bestehende Organisationsstruktur mit flachen Hierarchien. Die KOWO arbeitet in Quartieren mit umfassender Eigenverantwortung. Interdisziplinäre Teams übernehmen Kundenbetreuung, technische Aufgaben und soziale Fragestellungen. Zehn Quartiersteams werden von fünf Coaches im Modell der gemeinsamen Führung begleitet. Das fördert kurze Entscheidungswege, Eigenverantwortung und enge Zusammenarbeit.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Analyse des Nachwuchspreises der Thüringer Wohnungswirtschaft. Im Bewerbungszeitraum 2025/26 gingen keine Bewerbungen ein. Als mögliche Ursachen diskutierte der Fachausschuss den Aufwand der Videobewerbung, Unsicherheiten bei den Kriterien, die Rolle der Führungskräfte bei der Ansprache potenzieller Bewerberinnen und Bewerber sowie den Begriff „Nachwuchspreis“ als möglichen Hemmfaktor. Der Ausschuss will den Turnus verlängern, die Bewerbungskriterien prüfen und die Ausrichtung niedrigschwelliger gestalten. Empfohlen wurde eine Pause mit anschließender Neuaufstellung.

Abschließend wurde der Personalerstammtisch am 30. März 2026 vorbereitet.

Sitzung im Juni 2026:
Austausch mit Berufsschulen und Weiterentwicklung von Themen
Die zweite Sitzung begann mit einem gemeinsamen Austausch mit den Berufsschullehrerinnen der Immobilienkaufleute aus Erfurt und Gera. Ziel war ein offener Dialog zwischen Fachausschuss und Berufsschulen. Im Mittelpunkt standen Lehrplan- und Ausbildungsinhalte: Digitalisierung, Vermittlung und Anwendung rechtlicher Inhalte, technische Themen und Klimaschutz, Fremdsprachenerwerb und Prüfungen.

Dabei wurde deutlich: Berufsschule und Wohnungsunternehmen müssen Ausbildungsinhalte eng abstimmen, um die Prüfungsanforderungen vollständig abzudecken. Diese enge Zusammenarbeit gilt dabei als zentral für eine erfolgreiche Ausbildung.

Ein weiterer Schwerpunkt war Künstliche Intelligenz im Personalbereich. Der Fachausschuss will die Ergebnisse und das Teilnehmerfeedback der Personaltagung am 23. September 2026 auswerten und daraus konkrete Arbeitsaufträge für die weitere Arbeit ableiten.

Auch die Entgelttransparenzrichtlinie wurde diskutiert. Aufgrund bestehender Tarifbindungen und der noch ausstehenden nationalen Umsetzung wird derzeit keine unmittelbare Relevanz für die Wohnungswirtschaft gesehen.

Anschließend wurde die Weiterentwicklung des Nachwuchspreises erneut aufgegriffen. Die bisherigen Kriterien galten als klassisch. Um jüngere Zielgruppen stärker anzusprechen, wurden Zukunftsorientierung, Eigeninitiative und Mitgestaltung als zentrale Aspekte benannt. Diskutiert wurden eine niedrigschwellige Bewerbung anhand von Leitfragen, der Verzicht auf Videos, frühere Kommunikation und mehr Sichtbarkeit für die Finalisten. Auch die Einbindung ehemaliger Preisträger als Netzwerkansatz wurde angeregt.

Claudia Vollmann

Nächstes Treffen
19. November 2026
in Erfurt
31



Foto: vtw

Der Fachausschuss bei der KoWo in Erfurt

Kunden- und Bestandsmanagement

Die WBG „Glück Auf“ Gera war Gastgeber der Fachausschusssitzung am 22. April 2026. Die genossenschaftseigene Begegnungsstätte „Treff Sieben“ im Berliner Wohnpark war ein optimaler Sitzungsort und Ausgangspunkt für den Rundgang am Nachmittag.

Der gemeinsame Workshop zum Thema Betriebskostenmanagement mit dem Fachausschuss Rechtsfragen Ende Februar 2026 (siehe S. 38) wurde resümiert. Anhand zahlreicher Praxisbeispiele tauschten sich die Mitglieder über Strategien zur Reduzierung von Müllkosten, zur besseren Information und Einbindung der Mieterschaft und zu Best-Practice-Ansätzen aus. Das Thema ist ein Dauerbrenner und bedarf nicht nachlassender Maßnahmen und Aktivitäten der Wohnungsunternehmen.

Auch das Thema barrierefreie vs. barrierearme Wohnungsangebote beschäftigt den Fachausschuss. Neben baulichen Maßnahmen in den Gebäuden wie Aufzüge oder ebenerdige Duschen rückten auch das Wohnumfeld, Mobilitätsangebote, eine einheitliche Begriffsbestimmung und Erwartungshaltung aus Sicht von Mietern sowie Mietinteressenten in den Fokus. Einigkeit bestand darin, dass wirtschaftliche Aspekte und Fördermöglichkeiten künftig stärker betrachtet werden müssen.

Dominique Nagler, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft der WBG „Glück Auf“ Gera führte die FA-Mitglieder anschließend zu ausgewählten Wohnungsbauprojekten. Neben dem Berliner Wohnpark wurden auch das aktuelle Neubauprojekt WeidenCarré sowie der benachbarte Birkenpark in Gera Lusan besichtigt.

Uta Thiel

Nächstes Treffen
19. August 2026
in Rudolstadt

31



Foto: vtw

Kommunale Wohnungsunternehmen

Die Arbeitsgemeinschaft Kommunale Wohnungsunternehmen kam am 3. Juni 2026 bei der Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde-Worbis (WVL) zusammen. Im Mittelpunkt der Sitzung standen der Austausch der kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Einblicke in die Arbeit und aktuelle Projekte der WVL.

Im fachlichen Teil stellte Tino Hartlep die WVL vor und gab Einblicke in die Entwicklung des Unternehmens, aktuelle Bau- und Sanierungsprojekte, die Wärmeversorgung sowie das soziale und quartiersbezogene Engagement vor Ort. Dabei wurde deutlich, wie eng Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung und Nachbarschaftsarbeit in Leinefelde-Worbis miteinander verbunden sind.

Ein besonderer Höhepunkt der Sitzung war der anschließende Besuch der Landesgartenschau. Besonders eindrucksvoll war der „Blumenblock“, ein außergewöhnliches Projekt, bei dem ein ehemaliger Plattenbau als Ausstellungs- und Erlebnisort neu inszeniert wurde. Die Verbindung von Stadtumbau, Wohnungswirtschaft, Kunst, Zeitgeschichte und floraler Gestaltung machte den Rundgang zu einem besonderen Erlebnis und bot zahlreiche Gesprächsanlässe.

Die Arbeitsgemeinschaft dankt der WVL herzlich für die hervorragende Organisation, die spannenden Einblicke und die gastfreundliche Begleitung vor Ort.

Maximilian Laue

Nächstes Treffen
5. November 2026
in Erfurt

31

Rechtsfragen

Claudia Dithmar stellte zunächst die Themen der Fachausschusssitzung des GdW in Berlin vom 29. April 2026 vor. Diese umfassten den Stand aktueller Gesetzgebungsverfahren und Gesetzgebungsvorhaben. Dazu gehörten die Vorschläge zur Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes, auch Heizungsgesetz genannt, wie auch die Vorschläge der Mietrechtskommission der Bundesregierung zur Änderung des Mietrechts (z.B. Indexmieten, Schonfristzahlung für die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages).

Eine weitere wichtige Gesetzeseinführung für Wohnungsunternehmen, die am 27. September 2026 in Kraft tritt, ist die Einführung der EmpCo-RL (EU-Richtlinie 2024/825 Directive on Empowering Consumers for the Green Transition). Es geht hier um Neuregelungen zu Umweltaussagen und Nachhaltigkeitssiegeln durch die Umsetzung der EU-Richtlinie EmpCo-RL. Diese hat auch Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen. Diese müssen bei Nachhaltigkeitsbehauptungen und Umweltaussagen wesentlich vorsichtiger sein und entsprechende Nachweise, die die Aussagen stützen, sammeln und dokumentieren. Zuwiderhandlung gegen die neuen Bestimmungen des § 3 UWG kann zu Abmahnungen, vor allem durch Mitbewerber und Verbraucher- und Wettbewerbsverbände, führen, auf die dann Wohnungsunternehmen kurzfristig reagieren müssen.

Zum Beispiel sind Zukunftsversprechen zu Umweltleistungen, beispielsweise das Erreichen der Klimaneutralität bis zu einem bestimmten Jahr, künftig nur noch dann zulässig, wenn sie mit klaren objektiven öffentlich einsehbaren und überprüfbaren Verpflichtungen zur Umsetzung verknüpft sind, die in einem detaillierten und realistischen Umsetzungsplan festgelegt sind. Dieser Plan muss messbare und zeitgebundene Zwischenziele enthalten und regelmäßig von einem unabhängigen externen Sachverständigen geprüft werden.

Das Anbringen von Nachhaltigkeitssiegeln ist nur noch dann zulässig, wenn diese staatlich anerkannt sind oder auf einem Zertifizierungssystem beruhen, das gewissen Anforderungen entspricht. Es gibt hierzu Rundschreiben des GdW.

Aktueller Stand Genossenschaftsnovelle
Weiterhin problematisch ist die geplante Regelung zum Weisungsrecht der Generalversammlung gegenüber dem Vorstand. Zwischenzeitlich gibt es Überlegungen, ein solches Weisungsrecht nur bei kleinen Genossenschaften einzuführen. Dies ist ein Schritt, den wir auch auf Landesebene unterstützend vertreten. Optimal wäre es, wenn es nur bei Genossenschaften mit maximal 50 Mitgliedern gelten soll.

Aktualisierung Musteranstellungsverträge
Die Musteranstellungsverträge für Vorstände und Geschäftsführer werden erneut geändert und es wird hierzu neue Arbeitshilfen geben.

Frau Biereigel stellte aktuelle Rechtsprechung, insbesondere das BGH-Urteil vom 29. Januar 2026 AZ I ZR 129/25 vor: Schadenersatz bei Benachteiligung eines Mietinteressenten aufgrund ethnischer Herkunft. Der BGH bestätigte in dem Urteil, dass eine Mietinteressentin wegen ihrer ethnischen Herkunft benachteiligt wurde, weil sämtliche unter ihrem pakistanischen Namen gestellten Anfragen nach Wohnungsbesichtigung abgelehnt, identische Anfragen unter deutschen Namen hingegen angenommen wurden.

Es wurde über den Workshop Betriebskostenmanagement vom 26. Februar 2026 im vtw berichtet. Dieser fand gemeinsam mit Mitgliedern des Fachausschusses Recht, des Fachausschusses Kunden- und Bestandsmanagement und Mitarbeitern des Betriebskostenbereichs der Wohnungsunternehmen statt. Der Austausch war sehr konstruktiv. Es wurden gemeinsam kurzfristige, mittelfristige und langfristige strategische Maßnahmen zu einem verbesserten Betriebskostenmanagement erarbeitet.

Es fand ein ausführlicher Erfahrungsaustausch zu diversen Themen aus den Wohnungsunternehmen (u.A. TKG, ausländisches Mahnverfahren, Wohnungsgeberbescheinigung Thema Kinder, Formulare Zwangsvollstreckung, Vorstellung des Rahmenkonzepts der Bundesregierung zur Einführung einer Gesellschaft mit gebundenem Vermögen) statt.

Es wurde die Vorbereitung des 10. Mietrechtstags der Thüringer Wohnungswirtschaft, der am 4. November 2026 in Erfurt stattfindet, fortgesetzt.

Merken Sie sich bereits jetzt diesen Termin vor. Es wird wieder interessante und aktuelle Mietrechtsthemen für die Praxis unserer Wohnungsunternehmen geben.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
8. Dezember 2026
in Erfurt





Foto: vtw

Mitteldeutscher Fachausschuss Sozialmanagement

Praxisbeispiele für starke Quartiere

Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft aus Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt kamen am 3. Juni 2026 zum Mitteldeutschen Fachausschuss Sozialmanagement im Wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungszentrum (WDZ) in Erfurt zusammen. Im Mittelpunkt standen innovative Ansätze des Sozialmanagements, erfolgreiche Praxisbeispiele aus den Mitgliedsunternehmen sowie aktuelle Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.

Nach der Begrüßung durch Verbandsdirektor Frank Emrich diskutierten die Teilnehmenden verschiedene Projekte, die zeigen, wie Wohnungsunternehmen soziale Verantwortung übernehmen und Quartiere aktiv mitgestalten können. Diskutiert wurde zudem, wie Sozialmanagement von Mietern/Mitgliedern und Öffentlichkeit wahrgenommen wird und welchen wirtschaftlichen Mehrwert soziale Investitionen für Wohnungsunternehmen langfristig schaffen können.

Soziale Kümmerer als Brücke im Quartier

Die Referentinnen der Wohnungsgenossenschaften aus Chemnitz und Dresden stellten das Modell der „Sozialen Kümmerer“ vor und zeigten anhand praxisnaher Beispiele, wie vertrauensvolle Ansprechpartner im Quartier Unterstützungsbedarfe frühzeitig erkennen, Hilfen vermitteln und lokale Netzwerke koordinieren. Sie machten deutlich, dass Sozialmanagement heute nicht nur auf die zunehmende Vielfalt der Mieterschaft reagieren muss, sondern auch wirtschaftliche Herausforderungen wie Leerstand, die Sicherung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsunternehmen sowie der schrittweise Rückzug gesellschaftlicher Unterstützungsstrukturen neue Ansätze erfordern. Die Sozialen Kümmerer schaffen durch ihre Präsenz im Quartier, persönliche Ansprache und vertrauensvolle Beziehungen niedrigschwellige Zugänge zu Unterstützungsangeboten.

Begegnungsstätte als Motor für Stadtentwicklung

Am Beispiel der BWG Halle-Merseburg wurde aufgezeigt, wie aus einer ehemaligen Begegnungsstätte ein Sozial-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum entstehen kann. Dieses kann für Genossenschaftsmitglieder vergünstigt und zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und zur Ansprache neuer Zielgruppen von allen Einwohnern der Stadt genutzt werden. Im Fokus standen die Rolle des Sozialmanagements bei der Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Bedeutung solcher Einrichtungen für die Quartiersentwicklung und den gesellschaftlichen Mehrwert.

Quartiere von Morgen gestalten

Wie sich klassische Plattenbau-Wohngebiete in Märkten mit hohem Leerstand zu modernen Versorgungsquartieren entwickeln können, zeigte die Wobau Staßfurt. Vorgestellt wurden Ansätze, die Wohnen, Versorgung, Nachbarschaftshilfe und digitale Unterstützungsangebote miteinander verbinden und so insbesondere älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben im Quartier ermöglichen.

Wohnführerschein und Schuldenprävention

Mit dem „Wohnführerschein“ sowie dem Präventionsprojekt „Zwischen Traum und Wirklichkeit“ standen zwei Thüringer Projekte im Mittelpunkt, die junge Menschen frühzeitig für Themen wie Mietrecht, finanzielle Verantwortung und Schuldenprävention sensibilisieren. Die vorgestellten Initiativen setzen dabei auf die Zusammenarbeit unterschiedlicher Partner aus Wohnungswirtschaft, Kommunen und sozialen Einrichtungen.

Fazit

Der Mitteldeutsche Fachausschuss Sozialmanagement machte deutlich, dass soziale Angebote und quartiersbezogene Dienstleistungen wichtige Erfolgsfaktoren für Wohnungsunternehmen sind. Die vorgestellten Praxisbeispiele zeigten vielfältige Wege auf, wie Wohnungsunternehmen gesellschaftliche Verantwortung übernehmen und lebenswerte Quartiere stärken können.

Eine Fortführung ist in 2 Jahren in Sachsen-Anhalt geplant.

Rebecca Brady

WEG

Die Mitglieder des Fachausschusses blickten am 10. Juni zurück auf die 2-tägige Seminarveranstaltung „WEG-konkret“ Ende März 2026 in Ilmenau. Auch diesmal war sie ein voller Erfolg. Ein besonderes Erlebnis nach den vielen aktuellen fachlichen Themen aus dem Bereich des WEG, war eine Wanderung zur Bobhütte mit gemütlichem Beisammensein zu leckeren Speisen und Getränke und zurück eine Fackelwanderung durch die erhellte Dunkelheit des Thüringer Waldes.

Weiterer Inhalt des Fachausschusses war die Planung von Inhalten zur bevorstehenden Herbstveranstaltung in Erfurt am 18. November 2026 „Aktuelles zum WEG“. Es erwarten Sie aktuelle Themen aus dem Bereich des WEG. Merken Sie sich diesen Termin bereits jetzt vor.

Des Weiteren tauschten sich die Teilnehmer zu aktuellen Themen aus ihren Unternehmen und der täglichen Praxis aus. Ein Thema war das Gesetzgebungsverfahren zur Frage der Abschaffung oder Beibehaltung der Weiterbildungspflicht von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren.

Anmerkung: Zwischenzeitlich ist eine diesbezügliche gesetzliche Regelung in Kraft getreten. Die Weiterbildungspflicht für Makler wurde aufgehoben. Allerdings bleibt sie für WEG-Verwalter weiterhin bestehen.

Claudia Dithmar

Nächstes Treffen
9. Dezember 2026
in Erfurt

31

Bauwesen/Technik/Energie

Am 24. Juni 2026 war der FA BTE zu Gast bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Altenburg. Einen Großteil der Sitzung nahm der Tagesordnungspunkt „Sonnenenergie“ ein. Im Mittelpunkt standen einzelne Produkte wie Solarziegel und PVT-Kollektoren sowie die zentrale Frage “Wie lassen sich die Trümpfe der technisch ausgereiften Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern ausspielen, wenn sich zugleich die Spielregeln grundlegend verändern?“

Das seit 1. Juni mögliche Energy Sharing nach § 42c EnWG wurde eingeordnet: Strom kann innerhalb des Netzgebiets gemeinsam genutzt werden, erforderlich sind jedoch intelligente Messsysteme und es fallen Netzentgelte an, sodass es nur für große Anlagen zur Verwertung des Überschussstromes sinnvoll ist.

Die geplanten Änderungen beim Netzanschluss, der EEG-Förderung und den Netzentgelten waren ebenfalls im Rechtsteil enthalten. Nach den erörterten EEG-Reformansätzen werden feste Einspeiseerlöse an Bedeutung verlieren: Für kleine Anlagen unter 25 kW steht ein Wegfall der klassischen Einspeisevergütung im Raum, für größere Anlagen eine verpflichtende Direktvermarktung sowie eine Begrenzung der Einspeiseleistung. Damit verschärfen sich die Anforderungen an Messkonzept, Steuerbarkeit, Vermarktung und Anlagenmanagement. Zusätzliche Unsicherheit bringt die geplante Netzentgeltreform AgNes. Diskutiert werden kapazitätsbezogene Entgelte auch für Erzeugungsanlagen und Prosumer (Produzent, der zeitgleich Konsument ist). Nach dem derzeitigen Stand können darunter auch Mieterstrommodelle und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung fallen. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das: Wirtschaftlichkeitsrechnungen werden schwieriger und müssen künftig neben Investitionskosten und Stromerlösen auch Netzanschlussrisiken, Baukostenzuschüsse, Direktvermarktungskosten, Einspeisebegrenzungen und mögliche neue Netzentgelte abbilden.

Die Schlussfolgerung war eindeutig: PV-Projekte auf Mehrfamilienhäusern müssen künftig stärker vom Verbrauch im Gebäude und Quartier her geplant werden. Mit der im GebäudeModernisierungsGesetz beschlossenen Solarpflicht werden die Karten neu gemischt und PV wird zur Pflichtkarte im Gebäudekonzept.

Der sonnige Abschluss der Sitzung war die Besichtigung der Altenburger Innenstadt. Vom Areal am Markt über verschiedene Quartiere hinweg zeigte die SWG, wie historische Bausubstanz, Neubau, Baulückenschließung und sozialer Wohnungsbau zur Belebung des Zentrums beitragen. Die Beispiele unterstrichen die wichtige Rolle kommunaler Wohnungsunternehmen als Motor der Innenstadtentwicklung – für die Altenburg ein starker Gewinn.

Antje Schmidt

↗ **Fotos der Veranstaltung:**

Nächstes Treffen
30. September 2026
in Erfurt

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

MFA
Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

Auswertung der Mitgliederzufriedenheits-befragung: Hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit der MFA

Vom 3. bis 21. November 2025 führte die MFA eine Mitgliederzufriedenheits-befragung durch. Alle Mitgliedsunternehmen wurden eingeladen, sich über einen digitalen Fragebogen an der Befragung zu beteiligen. Insgesamt nahmen 43 Mitglieder teil.

Unter den Teilnehmenden waren 14 kleine, 24 mittlere und fünf große Wohnungsunternehmen sowie zwei weitere Unternehmensformen beziehungsweise Privatpersonen vertreten. Die Mehrheit der Befragten gehört der MFA bereits seit mehr als fünf Jahren an. Zehn Unternehmen sind seit ein bis fünf Jahren Mitglied, zwei Unternehmen erst seit weniger als einem Jahr.

Die Ergebnisse zeigen insgesamt eine hohe Zufriedenheit mit der Arbeit der MFA. 93 Prozent der Befragten gaben an, sehr zufrieden oder zufrieden zu sein. Die übrigen sieben Prozent bewerteten ihre Zufriedenheit mit „teilweise zufrieden“. Unzufriedene Mitglieder gab es nicht.

Besonders positiv wurden der Service der MFA, die Kundenbetreuung und Unterstützung, die Räumlichkeiten, der Anmeldeprozess, die Flexibilität bei Buchungen sowie die Reaktionsgeschwindigkeit auf Anfragen bewertet. Verbesserungspotenzial sehen die Befragten teilweise bei der Erreichbarkeit des Standorts, der Parksituation sowie dem Catering.

Auch das Bildungsangebot wird von den Mitgliedern sehr positiv eingeschätzt. Die Auswahl der Dozentinnen und Dozenten, die Vielfalt und Relevanz der Themen sowie die angebotenen Veranstaltungsformate wurden überwiegend mit zufrieden bis sehr zufrieden bewertet.

Beim Preis-Leistungs-Verhältnis der Bildungsangebote vergaben 54 Prozent die Bewertung „gut“ und 23 Prozent „sehr gut“. Weitere 23 Prozent schätzten das Preis-Leistungs-Verhältnis als „befriedigend“ ein.

Gefragt wurde außerdem nach den bevorzugten Wochentagen für Veranstaltungen. Dabei zeigte sich ein differenziertes Bild. Am häufigsten wurde der Mittwoch genannt (88 Prozent), gefolgt vom Donnerstag (63 Prozent), Montag (56 Prozent) und Dienstag (47 Prozent). Der Freitag spielt mit neun Prozent dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Besonders erfreulich ist die Bewertung des persönlichen Kontakts zur MFA. Alle befragten Mitglieder bewerteten ihren letzten Kontakt als zufriedenstellend oder sehr zufriedenstellend. 65 Prozent vergaben die Bestnote „sehr zufriedenstellend“, weitere 35 Prozent die Bewertung „zufriedenstellend“.

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen die hohe Akzeptanz der MFA bei ihren Mitgliedern und liefern zugleich wertvolle Hinweise für die weitere Entwicklung von Service- und Bildungsangeboten.

Save the Date

Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ beginnt im Wintersemester 2027

Interessenten mit einem Hochschulabschluss oder einem besonderen fachbezogenen Berufsabschluss haben die Chance, ihrer Karriere durch den Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ besondere Impulse zu geben. Die berufsbegleitende Weiterbildung ist speziell auf die Bedarfe der Immobilienwirtschaft zugeschnitten und zeichnet sich durch jahrelange Erfahrung und stetige Weiterentwicklung aus.



Eckdaten:
- berufsbegleitend konzipiert, d.h. ca. 1 x pro Monat am Freitag/Samstag (ganztägig)
- Veranstaltungen finden vorrangig in Präsenz und teilweise online statt
- Kursstart: 26. Februar 2027
- Anmeldeschluss: 8. Februar 2027
- Nähere Informationen zum Studienkurs über das Zentrum für Weiterbildung ↗ **www.fh-erfurt.de/weiterbildungsangebote**

Themengebiete:
- Immobilienrecht
- Rechnungswesen
- spezifische Themen des Steuerrechts
- Finanzierungsfragen
- Controlling
- Projektmanagement
- Unternehmens-/Mitarbeiterführung
- Personalmanagement
- Marketing

Kooperation:
Das Angebot erfolgt seit 2006 in Kooperation mit dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) sowie der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft.

Lehrgang „Sozialberater/-in (MFA)“

ab 26. Oktober 2026

MFA Erfurt, Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Zielgruppe: Mitarbeiter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, aus dem Sozialmanagement; Quereinsteiger/innen in das Sozialmanagement; sowie interessierte Mitarbeiter/innen mit Mieterkontakt

Seminarreihe „Wohnungswirtschaft für Neu- und Quereinsteiger“ ab 17. September 2026

Die Module können auch einzeln gebucht werden.

Modul 1: Wohnungswirtschaftliches Grundwissen für Einsteiger
Termin: 17. September 2026, 09:00–16:00 Uhr

Modul 2: Grundlagen und neueste Rechtsprechungen im Mietrecht
Termin: 8. Oktober 2026, 09:00–16:00 Uhr

Modul 3: Betriebswirtschaftliche Grundlagen in der Wohnungswirtschaft
Termin: 3. November 2026, 09:00–16:00 Uhr

Optionales Modul: Webinar Grundwissen Genossenschaftsrecht für Neu- und Quereinsteiger
Termin: 7. Dezember 2026, 10:00–11:00 Uhr

Modul 4: Grundlagen der Technik in der Wohnungswirtschaft Bautechnisches Wissen: Das Haus vom Fundament bis zur Dachpfanne
Termin: 26. Januar 2027, 09:00–16:00 Uhr

Modul 5: Erfolgreich kommunizieren im Mietergespräch – gut überzeugen und Konflikte lösen
Termin: 11. Februar 2027, 09:00–16:00 Uhr


Foto:Shutterstock.com

Recht aktuell

Mehrere Mietparteien stören durch Streit den Hausfrieden

Muss sich der Vermieter vor Ausspruch einer Kündigung bemühen, den Initiator des Streits zu ermitteln?
LG Flensburg,
Urteil vom 17.4.2026 – 1 S 64/25
aus BeckRS 2026, 11790

Sachverhalt
Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Räumung und Herausgabe der vom Beklagten bewohnten Erdgeschosswohnung. Die Klägerin ist auch Vermieterin der über dieser Wohnung belegenen Wohnung, die von der Mieterin S bewohnt wird. Zwischen den Beklagten und S kommt es über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Streitigkeiten verbunden mit Ruhestörungen.

Die Vermieterin mahnte beide Mietparteien mehrfach wegen Störung des Hausfriedens ab und kündigt beiden das Mietverhältnis mehrfach fristlos.

Auch nach der gegen S erhoben Räumungsklage setzten der Beklagte und S die Ruhestörungen in Form von Klopfen, Hämmern und Schreien fort.

Die Klägerin erhob schließlich auch Räumungsklage gegen den Beklagten und war damit erstinstanzlich erfolgreich.

Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung. Er ist der Auffassung, die Störungen gingen nie von ihm aus, sondern Initiator sei stets S gewesen. Er habe nur auf die Störungen von S reagiert.

Entscheidung
Die Berufung hat Erfolg.

Die Klägerin habe gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnräume gem. § 546 Abs. 1 BGB, da das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht durch die außerordentliche Kündigung beendet worden sei.

Gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 BGB könne jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liege unter anderem vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig störe, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mieterverhältnisses nicht zugemutet werden könne, § 569 Abs. 2 BGB. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setze voraus, dass eine Mietpartei die gem. § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten habe, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletze.

Sofern die Störungen von mehreren Mietern ausgehen, dürfe der Vermieter im Rahmen des § 569 Abs. 2 BGB nicht willkürlich einen Mieter herausgreifen. Der Vermieter müsse vielmehr die Mieter bei Anwendung des § 569 Abs. 2 BGB nach Möglichkeit gleich behandeln (§§ 241 Abs. 2, 242 BGB). **In erster Linie sei folglich demjenigen Mieter zu kündigen, den die Hauptverantwortung an der Störung treffe. Sei dem Vermieter aufgrund der Umstände des Einzelfalls die Ausnahmesituation bekannt, dass es in der Hausgemeinschaft zu**

Hausfriedensstörungen mehrerer Mietparteien komme, die jeweils für sich genommen eine außerordentliche Kündigung nach § 569 Abs. 2 BGB begründen, und diese Störungen sich gegenseitig bedingen, so habe der Vermieter bei der Auswahl des Kündigungsempfängers nach seinen Möglichkeiten niedrigschwellige Bemühungen hinsichtlich des Initiators der Störungen anzustellen. Eine Aufklärung hingegen, welche der störenden Mietparteien hauptverantwortlich für die Störungen sei, überspanne die an den Vermieter zu stellenden Anforderungen. **Ihm sei es aber zuzumuten, in dieser Ausnahmesituation sämtliche Parteien der Hausgemeinschaft einschließlich der störenden Mietparteien zu den geschilderten Hausfriedensstörungen anzuhören.** Für den Fall, dass ein Hauptverantwortlicher sodann nicht auszumachen sei, dürfe die außerordentliche Kündigung gegenüber allen Störenden gerechtfertigt sein, insbesondere vor dem Hintergrund der eigenen Pflichten gegenüber den nichtstörenden Mietern. Unterlasse der Vermieter jegliche Bemühungen, führe dies zur Unwirksamkeit der Kündigung gemäß § 242 BGB. Dies sei hier der Fall.

Vorliegend seien der Klägerin ausreichend Umstände bekannt gewesen, die eine Verpflichtung zu niedrigschwelligen Bemühungen begründen. Die Klägerin habe Kenntnis von den Ruhestörungen des Beklagten und der Mieterin S aufgrund der Meldung der Zeugin A gehabt. **Sie habe gewusst, dass das Mietverhältnis mit dem Beklagten seit 28 Jahren bestehe und bis zu den hiesigen Ruhestörungen beanstandungsfrei verlaufen sei. Erst mit dem Einzug der Mieterin S Ende 2020 sei es in der Folgezeit zu Hausfriedensstörungen gekommen.** So habe die Klägerin auch die zeitlich früheste Abmahnung gegen die Mieterin S im Jahr 2021 ausgesprochen, nicht gegen den Beklagten. Darüber hinaus sei der Beklagte mehrfach an die Klägerin und ihre Hausverwaltung herangetreten und habe Störungen der Mieterin S gemeldet, wohingegen solche Beschwerden der Mieterin S gegen den Beklagten nicht bekannt gewesen seien.

Unstreitig habe die Klägerin keinerlei Bemühungen unternommen, den Hauptverantwortlichen der Störungen zu ermitteln. Unterlässt der Vermieter solche Bemühungen, so führte dies im vorliegenden Fall zur Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung.

Claudia Dithmar





Fotos: © VBKTh | Volker Hielscher

Wenn Kunst auf Wohnungswirtschaft trifft

Wo geben Sie der Kunst Raum?

Eine kurze E-Mail an: rebecca.brady@vtw.de genügt, damit Ihr Kunst-Projekt in der nächsten Serie dabei ist!

Der vtw und der Verband Bildender Künstler Thüringen e. V. (VBKTh) sind auf den ersten Blick zwei sehr unterschiedliche Verbände. Hier die Wohnungswirtschaft mit ihren Fragen rund um bezahlbares Wohnen, Investitionen, Quartiersentwicklung, Klimaschutz und soziale Verantwortung. Dort die bildende Kunst mit eigenen Arbeitsweisen, Ausdrucksformen und Perspektiven auf Gesellschaft. Bei näherem Hinsehen zeigt sich jedoch: Beide beschäftigen sich mit Räumen, Lebensqualität und der Frage, wie Menschen ihre Umgebung wahrnehmen, nutzen und gestalten.

Dass Kunst und Wohnungswirtschaft gut zusammenpassen, wurde bereits bei den vtw-Kursen für Geschäftsführer und Vorstände 2025/2026 sichtbar. Neben fachlichen Impulsen zu Recht, Strategie, Demografie, Digitalisierung und Personalführung gehörten auch kulturelle Programmpunkte zum Kursformat. Der Besuch beim Verband Bildender Künstler Thüringen war dabei mehr als ein angenehmer Abendtermin: Er öffnete einen Gesprächsraum zwischen zwei Bereichen, die einander viel zu sagen haben.

Der VBKTh mit Sitz in der Galerie im „Haus zum Bunten Löwen“ auf der Erfurter Krämerbrücke versteht sich als Interessenvertretung und Netzwerk der bildenden Künstlerinnen und Künstler in Thüringen. Die Galerie zeigt regelmäßig Ausstellungen von Mitgliedern und Gästen und ist damit ein Ort für Begegnung, Sichtbarkeit und Austausch. Aus Sicht der Geschäftsführerin Michaela Hirche liegt die Stärke des Verbandes gerade darin, künstlerische Arbeit nicht nur sichtbar zu machen, sondern Verbindungen herzustellen: zwischen Kunstschaffenden, Institutionen, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft.

„Kunst braucht Orte, an denen sie Menschen begegnet. Die Wohnungswirtschaft verfügt über genau solche Orte: mitten in den Quartieren, nah am Alltag und nah an den Menschen. Daraus können sehr lebendige und wirkungsvolle Projekte entstehen“, sagt Michaela Hirche.

Der VBKTh vertritt kultur- und wirtschaftspolitische Interessen von rund 360 bildenden Künstlerinnen und Künstlern in Thüringen. Zugleich ist er Ansprechpartner für



künstlerische Selbstständigkeit, Vernetzung und Präsentation. Auch bei Wettbewerben und Auslobungen kann der Verband begleitend unterstützen. Damit ist der VBKTh auch für Wohnungsunternehmen interessant, die eigene Kunstprojekte in ihren Beständen, Quartieren oder Geschäftsstellen entwickeln möchten.

Aus der Begegnung zwischen vtw und VBKTh sind inzwischen mehrere Gesprächsfäden entstanden. Ein besonders schönes Beispiel ist das Format „Blind Date – Kunst trifft Gesellschaft“. In diesem Rahmen begegnete vtw-Referentin Claudia Dithmar der Künstlerin Petra Arndt. Der Austausch zeigt, wie aus einer ersten Begegnung konkrete Ideen und neue Perspektiven entstehen können.

Gerade für die Wohnungswirtschaft liegen darin besondere Chancen. Wohnungsunternehmen verfügen über Orte, die weit mehr sind als Gebäudehüllen: Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Innenhöfe, Nachbarschaftstreffs, Geschäftsräume, Fassaden oder leerstehende Gewerbeeinheiten können zu Schnittstellen zwischen Kunst und Alltag werden. Kunst in Wohnquartieren erreicht Menschen dort, wo sie leben. Sie kann Identifikation stiften, Nachbarschaften ins Gespräch bringen, Räume aufwerten und Themen sichtbar machen, die sonst abstrakt bleiben.

Dabei muss es nicht immer das große Kunst-am-Bau-Projekt sein. Auch kleinere Formate können Wirkung entfalten: wechselnde Ausstellungen in Geschäftsstellen, künstlerisch gestaltete Quartiersrundgänge, Projekte mit Kindern und Jugendlichen, Kooperationen mit lokalen Künstlerinnen und Künstlern, temporäre Installationen oder Beteiligungsformate mit Mieterinnen und Mietern. Für Wohnungsunternehmen eröffnet sich damit die Möglichkeit, ihre soziale und kulturelle Verantwortung im Quartier auf eine sichtbare und niedrigschwellige Weise erfahrbar zu machen.

„Kunst braucht Orte, an denen sie Menschen begegnet.“

Michaela Hirche

Der VBKTh kann für solche Vorhaben ein geeigneter Ansprechpartner sein: als Netzwerk und Vermittler in die Thüringer Kunstszene oder als Partner bei der Entwicklung passender Formate. Einen konkreten Anlass für den nächsten Austausch bietet die „artthuer – Kunstmesse Thüringen“, die vom 6. bis 8. November 2026 in der Messe Erfurt stattfindet. Die alle zwei Jahre stattfindende Kunstmesse gilt als wichtiges Podium für zeitgenössische Bildende Kunst in Thüringen und zeigt die Vielfalt der Thüringer Kunstlandschaft. Am 6. November wird es dort ein Angebot für die Wohnungswirtschaft geben: eine Führung mit Michaela Hirche, die den Blick gezielt auf mögliche Anknüpfungspunkte für Wohnungsunternehmen richten soll.

Die Wohnungswirtschaft gestaltet den baulichen und sozialen Rahmen des Wohnens. Kunst eröffnet hier weitere Möglichkeiten, Quartiere nicht nur zu verwalten, sondern sie gemeinsam weiterzuentwickeln.

Claudia Dithmar und Maximilian Laue

↗ www.kuenstler-thueringen.de

artthuer –
Kunstmesse Thüringen
6. bis 8. November 2026,
Messe Erfurt
↗ www.kunstmesse-thueringen.de

Ausstellung
„gestern | heute | morgen“
bis 20.09.2026,
Kunstforum Gotha
↗ www.wert-der-kreativitaet.de/gestern-heute-morgen

↗ „Offene Ateliers“
am 19. und 20.09.2026

„Wir sind superglücklich“

Ein Jahr „caretaker“ bei der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH

Hauswartleistungen gehören zu den zentralen Aufgaben im Gebäudemanagement: Kontrollgänge, Grünpflege, Winterdienst, kleinere Reparaturen, Störungsmeldungen oder die Dokumentation von Schäden und Vandalismus. Das alles muss nicht nur erledigt, sondern auch nachvollziehbar dokumentiert und Kostengruppen zugeordnet werden. Hier setzt die App „caretaker“ an.

Die digitale Lösung wurde von DOMUS Consult gemeinsam mit der CONSOS GmbH und der Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Mit dem „caretaker“ können Hauswartleistungen geplant, mobil erfasst, dokumentiert und den jeweiligen Objekten sowie Kostengruppen zugeordnet werden.

Die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH verwaltet einen Bestand von rund 1.500 Wohnungen und nutzt den „caretaker“ seit April 2025. Im Interview berichtet Geschäftsführer Michael Heidrich-Kühn, was sich dadurch im Arbeitsalltag verändert hat.

Was war der Ausgangspunkt für die Einführung des „caretakers“?
Michael Heidrich-Kühn: Wir hatten bereits seit 2008 eine digitale Lösung für unsere Hauswartleistungen im Einsatz. Diese war damals ein wichtiger Schritt, ist aber mit der Zeit an Grenzen gestoßen. Sie wurde nicht weiterentwickelt, entsprach technisch nicht mehr dem heutigen Stand und war zunehmend schwer handhabbar. Unser Ziel war deshalb nicht, alles neu zu erfinden. Wir wollten das Gute aus dem alten System erhalten, es aber auf eine moderne, offene und zukunftsfähige Plattform heben. Wichtig war uns, dass die Lösung nachvollziehbar, anpassbar und erweiterbar ist.

Was läuft heute besser als früher?
Michael Heidrich-Kühn: Sehr viel. Wir hatten schon vor dem „caretaker“ eine Software-Lösung. Aber diese war irgendwann veraltet und mit neuer Hardware nicht mehr kompatibel. Außerdem war sie auf einem festen Client installiert. Das heißt: Die Hauswarte mussten ihre Tätigkeiten dort nachträglich eintragen. Das war zeitaufwendig und fehleranfällig. Heute haben die Mitarbeitenden die App auf dem Handy jederzeit griffbereit. Sie können Leistungen direkt vor Ort erfassen, Fotos hinterlegen und ihre Tätigkeiten mit Zeitstempel dokumentieren. Dadurch haben wir eine deutlich bessere Dokumentationstiefe und sehen den aktuellen Stand fast live. Hinzu kommt: Wir können Aufgaben planen und direkt an die Mitarbeitenden geben. Das können einmalige Aufträge sein, zum Beispiel bei einem gemeldeten Defekt, aber auch wiederkehrende Aufgaben in bestimmten Rhythmen. So können die Hauswarte ihre Arbeit einfacher strukturieren.

Spielt die App auch bei der Berechnung der Betriebskosten eine Rolle?
Michael Heidrich-Kühn: Ja. Um die Abrechnung zu erleichtern, arbeiten wir mit Kostengruppen und hinterlegten Leistungskatalogen. So ist klar definiert, ob es sich zum Beispiel um Betriebskosten, Instandhaltungen oder andere Leistungen handelt. Die Leistungsbeschreibungen sind vorformuliert und müssen nur angeklickt werden. Das erleichtert die Arbeit und vereinheitlicht die Dokumentation.

Wie haben Ihre Mitarbeitenden auf die Einführung reagiert?
Michael Heidrich-Kühn: Bei der Umstellung auf unsere erste Hauswartsoftware im Jahr 2008 gab es durchaus Vorbehalte. Einige Mitarbeitende waren damals noch auf Kriegsfuß mit dem PC. Außerdem kam die Frage auf, ob man als Mitarbeiter dadurch stärker kontrolliert wird. Das war aber nie unser Ziel. Bei der Einführung des „caretakers“ gab es gar keine Probleme. Für die Hauswarte ist es eine große Verbesserung, dass sie ihre Tätigkeiten nicht mehr nachträglich in das System einpflegen müssen, sondern dies jederzeit mit dem Handy machen können.

Waren dafür Schulungen notwendig?
Michael Heidrich-Kühn: Nein. Die Struktur und die Leistungskataloge waren aus dem Vorgängersystem bekannt. Deshalb ging es vor allem um die Bedienung und die neuen Funktionen. Wir haben uns zusammengesetzt, die wichtigsten Punkte besprochen, und dann lief das sehr geräuschlos.

Merken auch die Mieterinnen und Mieter etwas von der neuen Lösung?
Michael Heidrich-Kühn: Nur indirekt. Für die Mieterinnen und Mieter steht im Vordergrund, dass ihre Anfragen schnell erledigt werden. Hier sind wir jetzt effizienter geworden.

Welche Vorteile ergeben sich bei der Verwaltung für Dritte?
Michael Heidrich-Kühn: Gerade bei Fremdverwaltungen ist Transparenz wichtig. Wenn Leistungen abgerechnet werden, müssen sie nachvollziehbar sein. Bei Bedarf können wir sehr genau zeigen, wann welche Leistung erbracht wurde und wie sich die Kosten zusammensetzen. Außerdem hilft uns der unterjährige Überblick. Wir sehen jederzeit, wo wir mit dem Budget stehen und ob

bestimmte Arbeiten noch im laufenden Jahr umgesetzt werden können oder besser anders verteilt werden sollten.

Würden Sie anderen Wohnungsunternehmen den Einsatz des „caretakers“ empfehlen?
Michael Heidrich-Kühn: Ja, ganz klar. Viele Wohnungsunternehmen arbeiten noch mit handschriftlichen Listen, Excel-Tabellen oder älteren digitalen Lösungen. Natürlich gibt es am Markt auch große ERP-Systeme mit ähnlichen Modulen. Aber diese Lösungen sind oft sehr umfassend. Man kauft dann Funktionen mit, die man gar nicht oder nur zu einem kleinen Teil nutzt. Das Besondere am „caretaker“ ist aus meiner Sicht, dass die App sehr nah an der Praxis entwickelt wurde. Sie ist nicht überdimensioniert, sondern konzentriert sich auf das, was tatsächlich gebraucht wird. Gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen bekommen damit ein sehr gutes Werkzeug an die Hand.

Welche Rolle spielen digitale Tools wie der „caretaker“ für die Zukunft der Wohnungswirtschaft?
Michael Heidrich-Kühn: Sie sind unerlässlich. Auch kleinere und mittlere Unternehmen kommen an der Digitalisierung nicht vorbei. Entscheidend ist, dass die Lösungen praxistauglich sind und zur Unternehmensgröße passen. Unsere Erfahrung zeigt auch, wie wichtig es ist, auf offene und zukunftsfähige Systeme zu setzen. Meines Erachtens ist der „caretaker“ hier gut aufgestellt, weil die Lösung anpassungsfähig ist und weiterentwickelt werden kann. Der Aufwand hat sich für uns gelohnt. Wir sind superglücklich mit der Lösung – und die Zusammenarbeit im Projektteam hat wirklich Spaß gemacht.

Das Interview führte Dr. Cathrin Christoph.

www.domusconsult.de



CONSULT DOMUS





Herzlichen Dank,

dass Sie an unserem Infotag am 28. Mai 2026 teilgenommen und gemeinsam mit uns das 35-jährige Jubiläum unseres Unternehmens gefeiert haben!

Wir blicken auf einen rundum gelungenen und erfolgreichen Tag zurück. Die spannenden Fachvorträge, die interessanten Gespräche und der persönliche Austausch mit Ihnen haben die Veranstaltung zu etwas Besonderem gemacht. Umso mehr hat es uns gefreut, so viele Gäste begrüßen zu dürfen und diesen Meilenstein gemeinsam zu feiern.

Ein besonderes Highlight war für uns der gemeinsame Ausklang des Tages auf der Panoramaterrasse der Messe Erfurt. Bei bestem Wetter, angenehmer Atmosphäre und einem wunderbaren Blick über Erfurt konnten wir den Abend gemeinsam genießen und viele anregende Gespräche führen. Diese schönen Begegnungen und die positive Stimmung werden uns noch lange in Erinnerung bleiben.

Einige Fotos davon teilen wir hier gern mit Ihnen.

Ihr Ansprechpartner
TVD Versicherungsmakler GmbH:
info@tvdonline.de

TVD
BESTENS VERSICHERT.







Neue Mitglieder im vtw

dormakaba ist ein weltweit führender Anbieter auf dem Markt für Zutrittslösungen. Über 15.000 Mitarbeitende stellen ihr Wissen zusammen mit Partnern in über 130 Ländern zur Verfügung.

Für die Wohnungswirtschaft bietet dormakaba als Hersteller mit langjähriger Erfahrung durchgängige Komplettlösungen für Neubauten sowie Bestandsgebäude an – von Türtechnik über Zutrittsmanagementsysteme und automatisierten Zugangssystemen bis hin zu Serviceleistungen.

dormakaba Deutschland GmbH
DORMA Platz 1 | 58256 Ennepetal
Ansprechpartner: Daniel Ecke
Telefon: +49 152 08995054
Mail: daniel.ecke@dormakaba.com

↗ www.dormakaba.com

Sprint ist ein deutschlandweiter Full-Service-Dienstleister mit einem durchdachten Angebot, das wir in über 50 Jahren der Praxis genau auf die Bedürfnisse unserer Kunden abgestimmt haben – und ständig weiterentwickeln. Für die Wohnungswirtschaft übernimmt das Unternehmen das Schadenmanagement sowie die Sanierung nach Wasser-, Brand- und Unwetterschäden inklusive haueigener Leckageortung. Hausverwaltungen profitieren von zentralen Ansprechpartnern, digitaler Projektübersicht und bundesweit einheitlichen Leistungen – von der Schadenmeldung bis zur vollständigen Wiederherstellung.

GVZ Thüringen, Bei den Froschäckern 2a | 99098 Erfurt
Ansprechpartner: Ronny Fischer
Telefon: +49 361 653 89-11
Mail: erfurt@sprint.de

↗ www.sprint.de

Wir gratulieren

zum 115-jährigen Gründungsjubiläum

- HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG, Jena

zum 105-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, Erfurt

zum 70-jährigen Gründungsjubiläum

- AWG Kyffhäuser Wohnungsbaugenossenschaft eG, Artern
- Wohnungsgenossenschaft Bad Blankenburg eG, Bad Blankenburg
- Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG, Gera
- Wohnungsgenossenschaft Heyerode-Diedorf eG, Heyerode
- Wohnungsgenossenschaft Lucka eG, Lucka

zum 35-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgesellschaft Apolda mbH, Apolda
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH, Arnstadt
- Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein mbH, Bad Lobenstein
- Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH, Eisenach
- VBM Wohnungsbau GmbH Lucka, Lucka
- Städtische Wohnungsgesellschaft Meuselwitz mbH, Meuselwitz
- Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG, Pößneck

zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG, Gera
- Wohnhaus eG Weimar, Weimar



Marke als Ausdruck strategischer Weiterentwicklung

Vom Wohnungsunternehmen zum aktiven Stadtgestalter

Kommunale Wohnungsunternehmen stehen heute vor deutlich erweiterten Aufgaben. Neben der klassischen Rolle als verlässlicher Vermieter gewinnen Themen wie Quartiersentwicklung, Klimaschutz, nachhaltige Bestandsentwicklung und die Gestaltung lebenswerter Stadtteile zunehmend an Bedeutung. Diese Veränderungen wirken sich nicht nur auf Investitionsentscheidungen und Projekte aus, sondern auch auf die strategische Positionierung eines Unternehmens.

Vor diesem Hintergrund hat KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, im Jahr ihres 75-jährigen Bestehens ein neues Kapitel aufgeschlagen und ihre Marke grundlegend weiterentwickelt. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um ein reines Designprojekt, sondern um die sichtbare Konsequenz einer strategischen Weiterentwicklung.

Das Unternehmen bleibt seinem Kernauftrag verpflichtet und versteht sich weiterhin als zuverlässiger Vermieter. Gleichzeitig übernimmt die KOWO heute mehr Verantwortung für Quartiere, nachhaltige Gebäude und die Entwicklung der Stadtteile. Neubauvorhaben, verstärkte Investitionen in den Bestand sowie die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Wohnumfeldentwicklung prägen das Selbstverständnis des Unternehmens.



Die neue Marke macht diesen erweiterten Anspruch sichtbar. Sie steht für Haltung, Verantwortung und langfristige Orientierung. Ziel ist es, die gewachsene Rolle gegenüber unterschiedlichen Anspruchsgruppen klar zu kommunizieren – gegenüber Politik und Verwaltung ebenso wie gegenüber Finanzierungspartnern, Mitarbeitenden, Mieterinnen und Mietern sowie der Öffentlichkeit.

In den vergangenen zwei Jahren wurden Markenstory, Positionierung und Corporate Design umfassend überarbeitet. Ergänzt werden sie durch eine neue Tonalität und Bildwelt sowie eine geschärfte Haltung als kommunaler Partner für Wohnen und Stadtentwicklung.

Im Zentrum der neuen Marke stehen drei wesentliche Botschaften: Verlässlichkeit im Bestand, Engagement im Quartier und Verantwortung für die Stadt. Der Kern des Unternehmens bleibt damit unverändert – der Anspruch wächst.

Kommunale Identität in der Gestaltung

Das Design selbst setzt auf Flexibilität und Klarheit: Das Logo wird beschränkt auf die reine Wortmarke „KOWO“. Es wird durch Gestaltungsmodule ergänzt: die quadratischen Module greifen stilisierte Kernelemente der Stadt und der eigenen Bauten auf: Von der Krämerbrücke bis zum DDR-Beton-Fisch finden sich viele lokale Elemente wieder. Vier bunte Farben symbolisieren zudem die Vielfalt, die das Unternehmen, sein Portfolio und seine Mieter ausmacht. In der Bildsprache wurden zudem die eigenen Mieter in den Mittelpunkt gestellt: ein authentischer Spiegel des eigenen Selbstverständnisses.

Die Marke sichtbar machen – ein Roll-out mit Signalwirkung

Mit der strategischen Neuausrichtung verbunden ist ein umfassender Roll-out, der die Marke nach innen und außen erlebbar machen soll. Ziel ist ein konsistenter Markenauftritt über alle Kontaktpunkte hinweg sowie eine langfristige Verankerung der neuen Identität.

Den Auftakt bildete zunächst die interne Aktivierung, denn erfolgreiche Markenführung beginnt bei den eigenen Mitarbeitenden. Im Rahmen einer unternehmensweiten Kick-off-Veranstaltung wurden Markenstory, Werte und Gestaltung vorgestellt. Ergänzend erhielten alle Beschäftigten Markenmaterialien sowie neue Vorlagen für Briefverkehr, E-Mail-Signaturen, Präsentationen u.v.m.. Ziel war es, Verständnis für die neue Ausrichtung zu schaffen und die Mitarbeitenden als glaubwürdige Markenbotschafter zu gewinnen.

Den öffentlichen Start markiert eine gebrandete Straßenbahn. Sie fungiert als aufmerksamkeitsstarkes Leitmedium der Kampagne und symbolisiert die enge Verbindung des Unternehmens mit der Stadt und ihren Menschen. Als „Marke in Bewegung“ steht sie für Fortschritt, kommunale Verankerung und Präsenz im Alltag.

Begleitet wurde der Start durch eine Auftaktveranstaltung mit Mitarbeitenden, Mieterbeiräten, Pressevertretern sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates. Pressearbeit, Social-Media-Kommunikation, Foto- und Videoproduktionen sowie Informationsmaterialien für Mieterinnen und Mieter sorgen für eine breite öffentliche Wahrnehmung.

Im Anschluss erfolgt der schrittweise Roll-out über sämtliche Kommunikations- und Berührungspunkte hinweg. Dazu gehören unter anderem der Relaunch der Website, die Gestaltung der Fahrzeugflotte, Beschilderungen und Gebäude sowie Bauzäune- und Tafeln und andere Beschilderungen in den KOWO Quartieren.

Parallel werden interne Anwendungen, Recruiting-Unterlagen, Arbeitskleidung und digitale Plattformen an das neue Erscheinungsbild angepasst. Dadurch entsteht ein konsistenter Markenauftritt, der sowohl nach innen als auch nach außen Orientierung schafft.

Die Markenentwicklung der KOWO zeigt exemplarisch, welche Bedeutung strategische Markenführung heute für kommunale Wohnungsunternehmen besitzt. In Zeiten wachsender Anforderungen reicht es nicht mehr aus, ausschließlich Wohnungen bereitzustellen. Gefragt sind Unternehmen, die Verantwortung übernehmen, Quartiere mitgestalten und gesellschaftliche Entwicklungen aktiv begleiten.

Eine starke Marke kann dabei helfen, diese Rolle sichtbar zu machen, Vertrauen zu stärken und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Sie ist damit weit mehr als ein neues Logo – sie ist Ausdruck eines gewachsenen Selbstverständnisses und eines klaren Bekenntnisses zur Verantwortung für Stadt und Gesellschaft.

Unter dem Leitmotiv „Wir. Leben. Erfurt.“ verbindet die KOWO Tradition und Zukunft und macht deutlich: Der Kern bleibt – der Anspruch wächst.





oben: Gemeinsame Freude über das Erreichte: KOWO Geschäftsführer Alexander Hilge (re) und Aufsichtsratsvorsitzende Karola Stange (li) und das KOWO Team

unten: Quartiersleiter Robert Willecke (li) im Gespräch mit KOWO Mieterbeiräten

Cornelia K. Schönherr, Leiterin Unternehmenskommunikation, KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Potenziale erkennen, Fachkräfte gewinnen

Wie die Wohnungsverwaltung Schmölln mit Mut, Qualifizierung und starken Partnern eine internationale Fachkraft gewann

Eine Buchhalterin wird Teil des Teams

Als sich bei der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH abzeichnete, dass erfahrene Beschäftigte in den Ruhestand gehen würden, stand Geschäftsführer Kristian Blum vor einer vertrauten Frage: Woher kommen die Fachkräfte, die künftig Verantwortung übernehmen? Über die Agentur für Arbeit lernte er Svitlana Rybalka kennen. Die 38-jährige Buchhalterin war mit ihrem Mann und ihren beiden Kindern vor dem Krieg aus der Ostukraine nach Deutschland geflohen.

Rybalka brachte Berufserfahrung, Motivation und Lernbereitschaft mit. Was ihr noch fehlte, waren sichere Deutschkenntnisse und Wissen über die deutsche Wohnungswirtschaft. Für Blum war das kein Ausschlusskriterium. Beide Seiten starteten mit einem zweiwöchigen Praktikum. Schnell zeigte sich: Die fachliche Grundlage war vorhanden, und auch menschlich passte es.

Damit begann die eigentliche Integrationsarbeit. Rybalka musste sich in deutsche Buchhaltung, Fachbegriffe und wohnungswirtschaftliche Besonderheiten einarbeiten. Gemeinsam mit der Agentur für Arbeit entstand ein Qualifizierungsplan aus Lehrgängen, Weiterbildungen und betrieblichen Praxisphasen. Währenddessen lernte sie das Team kennen und wurde Schritt für Schritt Teil der Belegschaft.

Die Mühe zahlte sich aus. Rybalka schloss die Qualifizierung mit sehr guten Ergebnissen ab. Im Dezember 2025 erhielt sie, unterstützt durch einen Eingliederungszuschuss der Agentur für Arbeit, einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Die Wohnungsverwaltung besetzte nicht nur eine vakante Stelle, sondern gewann eine engagierte Mitarbeiterin mit langfristiger Perspektive.

„Natürlich war der Einstieg nicht ohne Herausforderungen. Sprache, Fachbegriffe und die Besonderheiten der deutschen Wohnungswirtschaft mussten erst gelernt werden“, sagt Kristian Blum. Entscheidend seien Motivation, Lernbereitschaft und fachliches Grundwissen gewesen. „Heute sind wir froh, diesen Schritt gegangen zu sein. Für uns war es die richtige Entscheidung – fachlich wie menschlich.“

Svitlana Rybalka hat bei der Wohnungsverwaltung Schmölln GmbH beruflich neu Fuß gefasst. Ihr Weg zeigt, wie Unternehmen und Fachkräfte gemeinsam von gelungener Integration profitieren können.



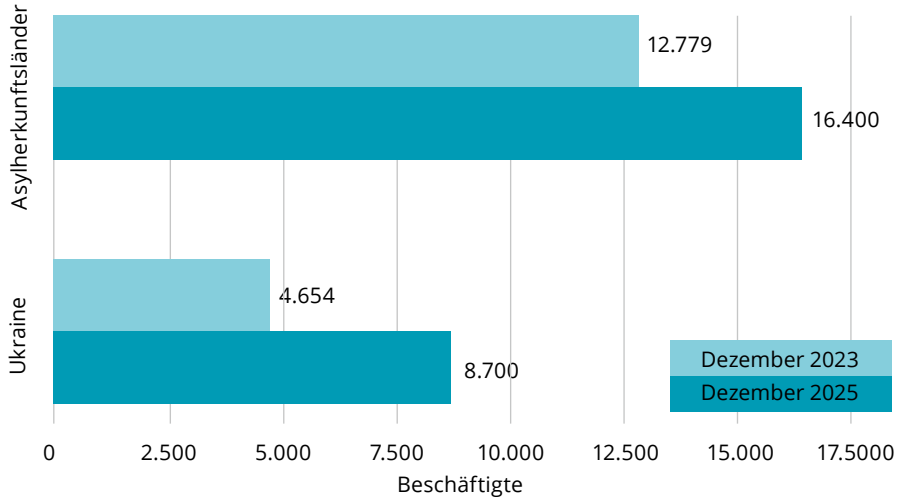
Was die Zahlen für Thüringen zeigen

Das Beispiel aus Schmölln steht für eine breitere Entwicklung. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren Ende 2025 rund 25.100 Menschen aus der Ukraine und den acht wichtigsten Asylherkunftsländern in Thüringen beschäftigt. Etwa 22.600 von ihnen arbeiteten sozialversicherungspflichtig.

Besonders dynamisch entwickelte sich die Beschäftigung ukrainischer Staatsangehöriger. Zwischen Dezember 2023 und Dezember 2025 stieg ihre Zahl in Thüringen von 4.654 auf rund 8.700. Bei Menschen aus den wichtigsten Asylherkunftsländern erhöhte sie sich im selben Zeitraum von 12.779 auf rund 16.400. Die Grafik zeigt diese Entwicklung im Vergleich.

Viele Zugewanderte nehmen weiterhin an Integrations- und Berufssprachkursen teil. Arbeitsmarktintegration ist daher kein einzel-

Beschäftigung in Thüringen steigt deutlich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Werte 2025 gerundet

ner Einstellungsvorgang, sondern ein Prozess. Sprache, Qualifizierung und betriebliche Praxis greifen ineinander. Gerade der Arbeitsalltag kann dazu beitragen, Sprachkenntnisse zu festigen und Fachvokabular aufzubauen.

Was zögernde Unternehmen daraus ableiten können

Viele Unternehmen beschäftigen bereits erfolgreich Menschen mit Flucht- oder Zuwanderungsgeschichte. Andere zögern noch, etwa wegen sprachlicher Hürden, zusätzlicher Einarbeitung oder unklarer Fördermöglichkeiten. Das Beispiel aus Schmölln zeigt: Nicht perfekte Voraussetzungen am ersten Arbeitstag sind entscheidend, sondern fachliche Grundlagen, Motivation und ein realistischer Entwicklungsplan.

Unternehmen müssen diesen Weg nicht allein organisieren. Arbeitsagenturen, Jobcenter, Bildungsträger und Fachstellen können bei der Suche, der Einschätzung vorhandener Kompetenzen, geeigneten Qualifizierungen und finanzieller Förderung unterstützen. Ein Praktikum bietet beiden Seiten die Möglichkeit, Erwartungen und Zusammenarbeit ohne vorschnelle Festlegung zu erproben.

Gute Integration braucht anschließend eine strukturierte Einarbeitung, verständliche Abläufe, feste Ansprechpersonen und regelmäßiges Feedback. Hilfreich ist, nicht nur Fachaufgaben zu erklären. Neue Mitarbeitende müssen auch informelle Regeln kennenlernen: Wer hilft bei Fragen? Wie laufen Besprechungen ab? Welche Abkürzungen und ungeschriebenen Erwartungen gibt es? Ein Einarbeitungsplan und ein fester Buddy im Team vermeiden Missverständnisse.

Die Einschätzung der Arbeitsagentur Thüringen Ost lässt sich deshalb klar zusammenfassen: Sprachkenntnisse sind wichtig, können sich aber gerade im Arbeitsalltag schnell entwickeln. Offenheit, gegenseitiges Vertrauen und verlässliche Begleitung sind zentrale Voraussetzungen dafür, dass aus einer Einstellung eine langfristige Zusammenarbeit wird.

Wer Potenziale erkennt, realistisch plant und Unterstützung nutzt, erweitert seine Möglichkeiten bei der Fachkräftegewinnung. Nicht jeder Weg verläuft geradlinig. Doch die Erfahrung aus Schmölln macht deutlich: Investitionen in Sprache, Qualifizierung und Einarbeitung können sich für beide Seiten langfristig auszahlen.

Rebecca Brady mit Dank an: Carsten Rebenack, Arbeitsagentur Thüringen Ost und Kristian Blum, Wohnungsverwaltung Schmölln

Weiterführende Informationen

Kostenfreie Materialien für die betriebliche Praxis: Das NETZWERK Unternehmen integrieren Flüchtlinge bietet Vokabelflyer, Broschüren, Checklisten, Poster und rechtliche Informationen. Die Themen reichen von Sprache und Ausbildung über Arbeitsschutz und Aufenthaltsfragen bis zur Zusammenarbeit in vielfältigen Teams.

Onboarding vielfaltsbewusst gestalten: Die Broschüre „Onboarding von Mitarbeitenden mit Zuwanderungsgeschichte“ bündelt konkrete Tipps und Ideen für die Einarbeitung. Sie hilft, Zuständigkeiten zu klären, Informationen verständlich zu vermitteln und neue Mitarbeitende von Beginn an gut in Team und Betrieb einzubinden.

↗ **Materialübersicht**

↗ **Onboarding-Broschüre**

Zukunft beginnt jetzt –

Die Strategie der Wohnungsbau GmbH Sonneberg im Fokus



v.l.n.r.:
Martin Kretschmann, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Sonneberg; Martina Armborst, Geschäftsführerin der Wohnungsbau GmbH Sonneberg; Dr. Heiko Voigt, Bürgermeister der Stadt Sonneberg und Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsbau GmbH Sonneberg
© Wohnungsbau GmbH Sonneberg

Als Wohnungsunternehmen in Südthüringen arbeiten wir in einem Umfeld, das sich spürbar verändert: demografischer Wandel, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, neue Regularien. Vor diesem Hintergrund haben wir uns bewusst Zeit genommen, unsere strategische Ausrichtung zu schärfen.

Denn im Tagesgeschäft bleibt dafür oft wenig Raum. Projekte laufen parallel, neue Anforderungen rund um Klima und Bestand, dazu personelle Themen und Erwartungen von außen. Vieles ist gleichzeitig wichtig – und genau da stellt sich die Frage: Wo wollen wir eigentlich hin und worauf richten wir unseren Fokus?

Unsere Aufsichtsratsklausur
Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung deshalb einen Strategieworkshop initiiert – moderiert von Rebecca Brady (vtw).

Die Diskussionen waren dabei offen, teilweise auch kontrovers, aber immer zielführend. Entscheidend war für uns, dass alle Perspektiven aus Geschäftsführung und Aufsichtsrat auf den Tisch kamen und wir am Ende keine losen Gedanken, sondern klare Ergebnisse festhalten.

Unsere Ergebnisse
Wir haben unsere Vision und Mission geschärft, Erwartungen an die Geschäftsführung formuliert und zentrale Handlungsfelder festgelegt. Dazu gehören für uns:

- Organisation und Personal
- Investitionen
- Markt und Bestand
- Klima
- Quartier und Soziales

Für jedes dieser Themen wurde eine übergeordnete Richtung definiert. Keine komplizierten Konzepte, sondern Leitplanken, die uns im Alltag helfen, Entscheidungen besser einzuordnen.

Unser Fazit & die nächsten Schritte
Für uns war der Workshop ein wichtiger Schritt. Jetzt geht es darum, die Ergebnisse im Alltag sichtbar zu machen und mit Leben zu füllen.

Mit einer kompakten Strategiebroschüre bleibt die Strategie nicht in der Schublade, sondern begleitet uns in der täglichen Arbeit.

Unser Fazit: Auch wenn wir nicht zu den großen Wohnungsunternehmen zählen, hilft uns eine klare Strategie, den Überblick zu behalten und gemeinsam in eine Richtung zu arbeiten.

5 Erfolgsfaktoren für Strategieworkshops

- Sich bewusst Zeit nehmen und den Alltag ausblenden
- Auf eine klare Moderation setzen
- Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinsam einbinden
- Ergebnisse verständlich festhalten
- Direkt klären, wie es danach weitergeht

Sarah Uhl,
Unternehmenskommunikation,
Wohnungsbau GmbH Sonneberg

Botschaften, die stärker sind als der Schweinehund – so klappt's mit der Strategie

Die Berliner Telesense Kommunikation GmbH berät bundesweit 150 Wohnungsunternehmen – auch in strategischen Fragen. Inhaberin Natascha Zorn weiß, warum viele Konzepte im Tagesgeschäft scheitern und an welchen Stellschrauben Vorstände und Geschäftsführungen drehen müssen, damit die Umsetzung gelingt.

Frau Zorn, nach Ihrer Erfahrung: wann funktioniert eine Strategie und wann scheitert sie?
NZ: Wenn wir dabei sind, funktioniert sie natürlich immer! (lacht) Nein, im Ernst: Dass kluge Strategien ausgearbeitet werden, die danach in der Schublade verstauben, hören wir regelmäßig. Warum? Weil strategische Ziele immer bedeuten, dass sich im Unternehmen etwas ändern soll. Und das ist die größte Hürde: Die allermeisten Menschen lieben Routine. Etwas zu verändern kostet Kraft. Menschen ändern ihre Routinen nur dann, wenn sie gezwungen werden oder sich etwas davon versprechen. Und Zwang ist keine Option. Wenn Strategien scheitern, dann also oft daran, dass im Unternehmen nicht genug Energie für die Umsetzung vorhanden ist.

Wo kann diese Energie herkommen?
Umgangssprachlich formuliert: Wenn möglichst viele „Bock drauf haben". Klingt banal, ist es aber nicht. Vielen Menschen kostet es schon genug Kraft, ihr Tagesgeschäft zu erledigen. Alle sind ohnehin gestresst und haben zu viel zu tun. Und jetzt auch noch eine unbequeme Veränderung oben drauf? Nein.
Also ist eine zentrale Aufgabe der Führung, dieses „Nein" in ein „Ja" zu verwandeln. Das funktioniert über glaubwürdige, verständliche und emotional motivierende Gründe für alle Hierarchien und Abteilungen. Also zu entwickeln, warum die Zielerreichung nicht nur gut für das Unternehmen ist, sondern ganz persönlich für die Beteiligten. Im besten Fall für unterschiedliche Gruppen unterschiedliche Gründe. Je spezifischer, um so besser.

Sie kennen das aus dem Privaten: Theoretisch ist uns allen klar, dass wir regelmäßig Sport machen sollten. Aber praktisch ist „weil es gesund ist" für die wenigsten von uns so motivierend, dass der innere Schweinehund erfolgreich überwunden wird. Wir brauchen also Botschaften, die stärker sind als der Schweinehund. Und Methoden, die die Umsetzung sichern.

Was bedeutet das für die Praxis in einem Wohnungsunternehmen?
Oft stellen wir fest, dass die Hürden schon ganz oben anfangen. Wenn der Aufsichtsrat Prioritäten immer wieder hinterfragt oder die Führungskräfte zwar offiziell zustimmen, aber im Tagesgeschäft nicht wirklich mitziehen. Oder wenn vergessen wird, alle Mitarbeitenden im Unternehmen mitzunehmen. Denn letzten Endes sind sie es, die die Auswirkungen von strategischen Entscheidungen in der täglichen Arbeit umsetzen sollen. Und mit „mitnehmen" meine ich nicht „präsentieren". Das Präsentieren wird fast nie vergessen, hat aber die geringste Erfolgswirkung. Wir alle kennen große Mitarbeiterversammlungen: einer präsentiert, alle schweigen. Fertig. Ändert sich dadurch etwas? Nein.



„Die meisten Menschen sind durchaus bereit, Veränderungen mitzugehen und sie aktiv zu unterstützen, wenn sie sich gehört und ernst genommen fühlen."
Natascha Zorn

Wie kann ich das als Geschäftsführerin oder Vorstand verhindern und Strategien erfolgreich umsetzen?
Unsere Erfahrung ist: Die meisten Menschen sind durchaus bereit, Veränderungen mitzugehen und sie

aktiv zu unterstützen, wenn sie sich gehört und ernst genommen fühlen. Und das erreichen Sie, indem Sie Menschen auf allen Ebenen in die Entwicklung und Umsetzung einbeziehen.

Verstehen Sie mich nicht falsch, es geht dabei überhaupt nicht um Basisdemokratie und dass alle Ebenen mitentscheiden oder die komplette Belegschaft zu allem Feedback geben darf. Klares Nein.

In Unternehmen gibt es aus gutem Grund unterschiedliche Hierarchien mit unterschiedlicher Verantwortung, Aufgaben und Rechten. Die Beteiligungsformate werden dementsprechend ausgewählt. Manche dürfen Ziele priorisieren, andere dürfen Ziele entscheiden. Die nächste Ebene darf Vorschläge machen, mit welchen Maßnahmen die Ziele im Tagesgeschäft erreicht werden oder was ihr Beitrag zur Zielerreichung sein wird. Oder Feedback geben, was noch fehlt, um ein Ziel zu erreichen. Oder einfach nur ihre Sorgen einmal offen aussprechen dürfen und regelmäßig kurz Zeit bekommen, um zu reflektieren, warum die Umsetzung stockt. Es gibt unzählige einfache, schnelle und unaufwändige Methoden für Beteiligung. Die Gleichung ist einfach: Beteiligung = Energie = Wirkung.

Brauche ich dafür Unterstützung von außen, oder kann ich das in meinem Unternehmen auch intern ohne Berater umsetzen?
Nein, ein Berater ist definitiv keine Voraussetzung für erfolgreiches Gelingen.

Warum werden Sie dann engagiert?
Auch ganz oben in Unternehmen arbeiten Menschen. D.h. auch ganz oben fehlt es manchmal an Energie, alles allein zu entscheiden, sich um alles zu kümmern, alle anderen anzutreiben und den Marathon-Prozess bis zum Ende durchzuhalten. Strategiearbeit ist schließlich kein Sprint. Oder es fehlt an Erfahrung mit Transformationsprojekten. Oder an Methodenwissen für Kommunikationsbotschaften und Beteiligungsformate. Dann übernehmen wir die Verantwortung für den Prozess, führen durch die Umsetzung, entlasten und schaffen dadurch freie Kapazität für andere Aufgaben. So sorgen wir dafür, dass wirklich etwas passiert. Dass Pläne aufgehen und Ziele sicher erreicht werden. Außerdem macht der Marathon mit uns einfach mehr Spaß! Und auch Spaß liefert frische Energie für den Prozess.

Das Interview führte Rebecca Brady



Ausgezeichnete Quartiersentwicklung: Glückwunsch nach Jena!

Smartes Quartier Jena-Lobeda gewinnt den DW-Zukunftspreis 2026 – und zeigt, wie Energieeffizienz, Digitalisierung und sozialer Mehrwert im Bestand zusammenwirken



Freude über den DW-Zukunftspreis 2026: Susanne Lippmann, Leiterin Technisches Management bei jenawohnen, und Tobias Wolfrum, Geschäftsführer von jenawohnen und Stadtwerken Jena, mit Mitgliedern der Jury. Foto: © Niklas Krug/GdW

Das Smarte Quartier Jena-Lobeda ist mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2026 ausgezeichnet worden. Im Namen des Verbandes gratulieren wir jenawohnen, den Stadtwerken Jena und allen beteiligten Partnern herzlich zu diesem bundesweiten Erfolg. Die Auszeichnung wurde am 30. Juni beim WohnZukunftsTag in Berlin verliehen. Gemeinsam mit Projekten aus Lippstadt, Tübingen und München zählt das Jenaer Vorhaben zu den Preisträgern.

Was die Wohnungswirtschaft aus Jena lernen kann

Das Modellprojekt zeigt, dass die Transformation von Bestandsquartieren besonders wirksam wird, wenn technische, soziale und gesundheitliche Lösungen gemeinsam geplant werden. Innerhalb von fünf Jahren wurden 250 Wohnungen in drei WBS70-Gebäuden modernisiert. Energetische Sanierung und intelligente Heizungssteuerung senkten den Wärmeverbrauch nach Untersuchungen der Westsächsischen Hochschule Zwickau um bis zu 30 Prozent.

Der Erkenntnisgewinn reicht über die Energieeinsparung hinaus. Ein Telemedizinraum, barrierearme Gesundheitsapartments und digitale Anwendungen verbessern den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner. Zugleich blieb die Hälfte der Wohnungen mietpreisgebunden. Das Projekt belegt damit: Klimaschutz, Digitalisierung, Gesundheitsvorsorge und bezahlbares Wohnen müssen keine getrennten Aufgaben sein. Als integrierte Quartiersstrategie können sie sich gegenseitig stärken.

Vom Modellprojekt zur übertragbaren Lösung

Für andere Wohnungsunternehmen ist vor allem die Skalierbarkeit interessant. Das Smarte Quartier entstand im Rahmen der Smart-City-Strategie der Stadt Jena und bündelte Kompetenzen aus Wohnungswirtschaft, Energieversorgung, Gesundheitswesen, Wissenschaft und Wirtschaft. Die Erfahrung zeigt: Komplexe Bestandsentwicklungen brauchen gemeinsame Ziele, belastbare Partnerschaften und eine begleitende Auswertung. So werden aus Pilotmaßnahmen übertragbare Lösungen.

Bundesweit sichtbar – und erneut nominiert

Zusätzlich wurde das Smarte Quartier als eines von sechs Projekten für den Stadtwerke Award 2026 nominiert. Die erneute Anerkennung unterstreicht die Strahlkraft des Vorhabens weit über Thüringen hinaus.

Der Verband gratuliert allen Projektbeteiligten herzlich. Jena-Lobeda zeigt beispielhaft, wie aus innovativer Technik ein spürbarer Nutzen für Menschen, Unternehmen und Quartiere entsteht – und liefert der Wohnungswirtschaft wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung ihrer Bestände.

Rebecca Brady auf Basis der Pressemitteilung von Tina Schnabel, Kommunikation und Marke der Stadtwerke Jena GmbH

DIGITALE HAUSTAFEL®

gekartel

Individuelles Layout (Corporate Design)

Newsticker



Optional Sprachen-schalter

News und Meldungen auch automatisiert über Schnittstellen aus anderen Systemen (z.B. Mieterportal)

ÖPNV in Echtzeit

Wir begleiten Sie von der Beratung und Konzeption, über das Rollout bis hin zur Betriebsphase: Hardware, Software, Service - alles aus einer Hand.



Klaus Schäfer,
Geschäftsführer
gekartel AG



Annett Schubert,
Consulting/Projektleitung
gekartel AG

Sprechen Sie uns an! Am 18.11.26 Live am Stand zur vtw-Tagung „Smart Wohnen“ in Jena oder kontaktieren Sie uns gern für einen unverbindlichen Beratungstermin:
0351 8 73 21 40 | kontakt@gekartel.de | www.gekartel.de

Mitglied des vtw Die Wohnungswirtschaft Thüringen

DigiWoh

Ausgezeichnetes WohWiTech