

01/25

Ausgabe

# netzwerkWOHNEN

Die Zeitschrift der  
Wohnungswirtschaft  
Thüringen



**Titelbild**  
Innovatives Wohnprojekt  
der WOBAG Sömmerda

**Veranstaltungsvorschau**  
1. KI-Konferenz der  
Thüringer Wohnungswirt-  
schaft am 7. Mai 2025

 **vtw**  
Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

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

Verantwortlich: Frank Emrich

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 01.03.2025

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

Titelbild: WOBAG Sömmerda – © Marco Dierbach

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortlichkeit 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. Anzeigenartikeln (Texte, Grafiken, Bilder) ist ausschließlich der beauftragende Anzeigennehmer verantwortlich. Die hierin getroffenen Aussagen müssen nicht die Meinung der Redaktion des „netzwerkWOHNEN“ oder seines Herausgebers, des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., wiedergeben.

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier.



**vtw**  
Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

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



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



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



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



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



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

## vtwINFO

- 4 Wohnungswirtschaftliche Forderungen auf Bundesebene
- 6 Interview mit Minister Steffen Schütz: Mehr sozialer Wohnungsbau, ein wirksames Wohnungsbauprogramm 2030 und viel Digitalisierung
- 10 Die Wohnungswirtschaft bekommt ein neues Erscheinungsbild
- 11 [www.vtw.de](http://www.vtw.de) – Unsere neue Webseite stellt sich vor

## vtwVERANSTALTUNGEN

- 12 Erfahrungen mit Infrarotheizungen
- 13 8. Mietrechtstag
- 14 Start in die kommunale Wärmeplanung
- 15 Können sich auch kleine Wohnungsunternehmen auf den Weg in die Klimaneutralität machen?
- 16 Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2024/2025
- 17 Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2024
- 18 Zukunft gestalten: Forum Personal 2025
- 19 Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen
- 20 Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2025
- 21 Informationsveranstaltungen für Aufsichtsräte
- 22 Fachtagung Sozialmanagement: Auf Krawall gebürstet? Umgang mit Konflikten in der Wohnungswirtschaft
- 24 Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft
- 25 WoWi-Tour 2025
- 25 WDZ-Sommerfest
- 25 Mitgliederversammlung der MFA
- 26 1. KI-Tagung der Thüringer Wohnungswirtschaft

## vtwINTERN

- 28 Wir gratulieren
- 28 Neue Mitarbeitende vtw
- 29 Mein Weg zum bestandenen Wirtschaftsprüferexamen

## vtwFA & AG

- 30 Vorsitzendentreffen der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften
- 34 Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

## vtwSERVICE

- 40 Bildungsangebote der MFA
- 42 Recht aktuell
- 44 EU-AI-Act: Neue Vorgaben für den Einsatz von KI
- 46 Maßgeschneiderte Versicherungslösungen

## vtwFORUM

- 47 Neue Mitglieder im vtw
- 47 Neue Köpfe in der Wohnungswirtschaft
- 48 20 Jahre WohnRing AG Neustadt (Orla)
- 50 Innovatives Wohnprojekt der WOBAG Sömmerda: Von der DDR-Verwaltung zum barrierearmen Wohnraum
- 52 Die WVW Leinefelde verwandelt ihren Bahnhof zurück in ein Schmuckstück
- 54 Stiftung Baukultur Thüringen: Baukultur fördern, Gesellschaft transformieren.

# Editorial



„Alles neu macht der Mai“ ist ein bekanntes deutschsprachiges Volkslied, dessen Text im Jahre 1818 von Hermann Adam von Kamp geschrieben wurde. Und es ist in diesem Jahr

für die Wohnungswirtschaft besonders aktuell. Denn im Mai stellen wir Ihnen auf den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft in Suhl unsere neue Webseite vor – Sie dürfen gespannt sein! Erste Einblicke bekommen Sie vorab ab S. 10. Auch ihr gewohntes Verbandsmagazin hat in diesem Zuge einen neuen Look erhalten – wir hoffen, es gefällt Ihnen!

Auf Bundes- und auf Landesebene wartet die Wohnungswirtschaft derzeit auf konkrete Maßnahmen zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens. Die Forderungen des GdW zur Bundestagswahl haben wir ab S. 4 für Sie zusammengefasst und am 1. April gemeinsam mit den vier anderen mitteldeutschen Wohnungsverbänden im Rahmen einer Pressekonferenz die Besonderheiten unserer Wohnungsmärkte betont. Während sich die Wohnungsunternehmen um Effizienz bei der Sanierung und dem Betrieb ihrer Wohnungen bemühen, Mieter und Mieterinnen über ihr Verbrauchsverhalten einen entscheidenden Einfluss nehmen können und die öffentliche Hand mit ausreichend hohen Fördermitteln und möglichst wenig Regularien den Wohnungsmarkt unterstützen sollte, müssen die Energieversorger unbedingt bis zum Verbraucher denken und Kooperationen mit Wohnungsunternehmen eingehen. So könnten beispielsweise Großvermieter an den ersparten Kosten durch Kundenbetreuung- und Inkasso-Outsourcing beteiligt werden.

In Thüringen sind wir im Gespräch mit der Landesregierung, um das Wohnungsbauprogramm 2030 auf standfeste Beine zu stellen. Außerdem kündigte Finanzministerin Katja Wolf (BSW) am 25. März an, die von uns bereits bemängelte finanzielle Unwucht bei den Grundsteuern zu Lasten von Grundstücken, die für Wohnzwecke genutzt werden, zu korrigieren. Die Landesregierung hat sich glücklicherweise nun doch auf ein neues Modell verständigt, damit das Wohnen günstiger wird.

Weil sich die Thüringer Wohnungswirtschaft zukunftsorientiert aufstellen muss, hat der vtw-Fachausschuss Kommunikation/Marketing für den 7. Mai 2025 die erste Konferenz zum Thema Künstliche Intelligenz (KI) organisiert, zu der wir Sie herzlich einladen möchten. Außerdem dürfen Sie sich bereits die Termine für das WDZ-Sommerfest bei Hans am See am 13. August und die WoWi-Tour 2025 am 20. August vormerken. Mehr Informationen zu unseren Veranstaltungen finden Sie ab S. 26.

Die Einladungen zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft wurden in diesem Jahr per E-Mail versandt. Leider konnte es unser neuer Infrastrukturminister Steffen Schütz terminlich nicht einrichten, uns in Suhl zu besuchen, aber wir haben ein ausführliches Interview mit ihm geführt, das Sie ab S. 6 lesen können.

Viel Freude beim Lesen! Ich freue mich auf unser Wiedersehen „auf dem Berg“ in Suhl!

Frank Emrich



# Wohnungswirtschaftliche Forderungen auf Bundesebene

Die Lage des Wohnungsbaus in Deutschland bleibt schwierig. Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt seit zwei Jahren kontinuierlich. Politiker auf Bundesebene gefährden so den sozialen Zusammenhalt, die Zufriedenheit in der Bevölkerung und die Fachkräftegewinnung. Gleichzeitig stellt

die klimafreundliche Modernisierung bestehender Gebäude eine immense Herausforderung dar. Nur mit einem deutlichen politischen Kurswechsel kann das bezahlbare Wohnen langfristig gesichert und die klima- und altersgerechte Transformation von Gebäuden ermöglicht werden.

## GdW fordert Wohnstrategie

Um die Wohnkrise zu bewältigen, braucht Deutschland eine bundesweit abgestimmte, klare Wohnstrategie. Diese muss drei Schwerpunkte setzen:

- 1. Bezahlbare Transformation des Wohnungsbestands:** Klimagerechte und altersfreundliche Modernisierung muss finanziell realisierbar sein.
- 2. Förderung des Wohnungsneubaus:** Neubau darf nicht durch übermäßige Standards und Kostenexplosionen behindert werden.

- 3. Finanzielle Machbarkeit sichern:** Baukosten müssen gesenkt, Genehmigungsverfahren beschleunigt und Fördermittel gezielt eingesetzt werden.

Entscheidend ist dabei ein wirtschaftlich tragfähiger Ansatz: Statt immer neuer Regulierungen braucht es eine Fokussierung auf das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis. Staatliche Unterstützung für Mieterhaushalte sollte sich stärker am Einkommen orientieren, um sozial gerechte Lösungen zu ermöglichen.

## Ideen, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum voranzubringen

Der geförderte Wohnungsbau mit Mietobergrenzen als vorrangiger Belang muss in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen – also die Festlegung durch die Kommune, welche Bereiche wie Klimaschutz, Artenvielfalt, Wohnraumversorgung etc. prioritär zu behandeln sind – eingebracht werden. Das Baugesetzbuch muss so gestaltet werden, dass das Bauen von Wohnungen gegenüber anderen Belangen regelmäßig im Vordergrund steht. Deshalb ist eine Sonderregelung für den Wohnungsbau – konkret § 246e BauGB-E – zu begrüßen und muss schnellstmöglich vorangebracht werden.

Darüber hinaus ist es in der aktuellen Wohnungsbaukrise für das Entstehen von neuem, bezahlbarem Wohnraum und das Erreichen der Klimaziele von zentraler Bedeutung, dass das ohnehin schon sehr restriktive deutsche Mietrecht nicht noch weiter verschärft wird. Denn angesichts allseits stark gestiegener Preise muss die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft unbedingt verbessert statt immer weiter eingeschränkt werden.

Führende Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft fordern CDU/CSU und SPD auf, dem Wohnungsbau mehr Gewicht zu geben. Der soziale Wohnungsbau muss massiv ausgebaut werden. Zielvorgaben sind 100.000 neue Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr. „Wir empfehlen dringend, den Ländern zwei Milliarden Euro jährlich zusätzlich für eine Zinsförderung in einem sogenannten dritten Förderweg zur Verfügung zu stellen, um endlich den Bau von bezahlbarem Wohnraum anzukurbeln.“, so Axel Gedaschko.

## Investitionen in bezahlbaren Wohnraum schaffen wirtschaftliche Impulse und zusätzliche Steuereinnahmen.

Wohnraum ist ein entscheidender Faktor für sozialen Frieden, Fachkräftesicherung und wirtschaftliches Wachstum. Die Bundesregierung muss hier entschlossen handeln, um eine nachhaltige Trendwende einzuleiten.

Auch das bezahlbare Wohnen gehöre zu einer funktionierenden Infrastruktur. Wie das gelingen kann, wird zentrales Thema auf dem Wohnungsbau-Tag am 10. April in Berlin sein.

### Kurswechsel in der Gebäude-Klimapolitik: Fokussierung auf CO<sub>2</sub>-Reduktion statt Effizienzfetischismus

Die bisherige Klimapolitik im Gebäudesektor setzt einseitig auf Energieeffizienz, während die Praxis zeigt: Trotz Milliardeninvestitionen in Dämmung und Gebäudetechnik stagniert der Raumwärmeverbrauch pro Quadratmeter. Zwischen 2010 und 2022 wurden in Deutschland 545 Milliarden Euro in energetische Sanierungen investiert – ohne signifikante Fortschritte beim Energieverbrauch.

Ein immer weiteres Hochschrauben der Gebäudeeffizienz ist der unintelligenteste, weil teuerste Weg zur Erreichung der Klimaziele. Stattdessen braucht es eine intelligente Mischung aus Effizienzmaßnahmen, smarterer Steuerungstechnik zur Verbrauchsoptimierung und einer CO<sub>2</sub>-freien Energieversorgung.

Über die Initiative fünf führender Wissenschaftler für einen Paradigmenwechsel in der Klimapolitik im Gebäudesektor haben wir bereits in der letzten Ausgabe von netzwerkWOHNEN berichtet. Außerdem haben wir einen dieser Wissenschaftler zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft nach Suhl eingeladen.

### Aktueller Stand zum Redaktionsschluss

Die Arbeitsgruppen von Union und SPD sollen bis zum 24. März 2025 Textvorschläge für den Koalitionsvertrag erarbeiten. Im bisherigen Sondierungspapier finden sich keine konkreten Maßnahmen für bezahlbares Wohnen. Es bleibt abzuwarten, welche Vereinbarungen zum Thema Wohnen im finalen Koalitionsvertrag getroffen werden.

*Rebecca Brady*

Das ausführliche Positionspapier des GdW zur Bundestagswahl finden Sie hier:

➔ [www.gdw.de/media/2025/03/gdw-positionspapier-v4-1s.pdf](http://www.gdw.de/media/2025/03/gdw-positionspapier-v4-1s.pdf)



# Mehr sozialer Wohnungsbau, ein wirksames Wohnungsbauprogramm 2030 und viel Digitalisierung

Das sind die Ziele von Steffen Schütz, Thüringer Minister für Digitales und Infrastruktur

## Was ist Ihre persönliche Motivation und ihr fachlicher Hintergrund, sich für Infrastruktur und Digitalisierung in Thüringen einzusetzen?

Zunächst: Dankeschön für die Einladung zum Interview. Ich bin in der DDR aufgewachsen und damals gab es während der Ausbildung Ärger wegen meiner politischen Einstellung. Diese Engstirnigkeit und dieser ideologische Beton der DDR-Oberen stand im krassen Gegensatz zur Wirklichkeit. Ich glaube, dies war der Zeitpunkt, ab dem ich mich stärker für Politik interessierte. Später als Unternehmer gab es immer mehr Schnittstellen mit Verwaltungen und mit der Politik. Eine hoch digitalisierte Arbeitsweise ist in der Werbebranche absoluter Standard, geradezu eine Grundbedingung, um erfolgreich am Markt zu sein. Die Verbindung zur Politik liegt vermutlich in meiner Biographie, dieser frühen DDR-Erfahrung der ideologischen Verbohrtheit. Der wirklich starke Wert unserer Demokratie ist, dass jede und jeder aufgerufen ist, sich einzumischen und Verbesserungen voranzubringen. Klar, das ist anstrengend, aber durch bloßes Meckern ist noch nie irgendetwas besser geworden. So habe ich als Unternehmer und als Bürger festgestellt, dass unsere Bürokratie gelegentlich seltsame Blüten treibt. Die zügige und effiziente Umsetzung von Serviceleistungen oder Genehmigun-

gen bleibt dabei zu oft auf der Strecke. Das bremst Entwicklung und zu oft erwächst daraus berechtigter Unmut. Daraus speist sich meine persönliche Motivation, Verwaltung zu entbürokratisieren und Wege zu beschleunigen. Digitalisierung und Infrastruktur sind dafür die Schlüsselbegriffe. Es macht einen riesigen Unterschied, ob man beispielsweise den Personalausweis, den Bauantrag, Fördergelder, das Wohngeld und vieles mehr per Mausclick von zu Hause aus beantragen kann oder ob man persönlich zum Amt muss – und an Terminvergaben und Wartezeiten gebunden ist. Als studierter Diplom-Kommunikationsdesigner und langjähriger Geschäftsführer einer Werbeagentur weiß ich, dass zugewandte, schnelle und verständliche Behördenkommunikation die Grundlagen für eine bürgerfreundliche und serviceorientierte Verwaltung sind.

## Welche Erwartungen haben Sie an die Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Zusammenarbeit?

Die Wohnungswirtschaft ist ein geradezu existenzieller Bereich. Alle Menschen müssen zu leistbaren Bedingungen wohnen können. Daher freue ich mich auf die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, insbesondere mit dem vtw. Denn in Ihrem Verband haben sich rund 180 Wohnungsun-

Steffen Schütz, Thüringer Minister für Digitales und Infrastruktur



Foto: TSK |  
Andreas Pöcking

## „Es ist ausdrückliches Ziel der Thüringer Landesregierung, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 deutlich zu erhöhen und die dafür erforderlichen Mittel bereitzustellen.“

ternehmen zusammengeschlossen, nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt in einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Für eine erfolgreiche Zusammenarbeit ist auch hier eine klare Kommunikation das Schlüsselwort. Wohnungswirtschaftliche Kompetenz und die politische Gestaltung sind keine Gegenspieler, sondern können gemeinsam viel erreichen! Dafür setze ich mich ein.

### Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnraum-Situation in Thüringen ein?

So unterschiedlich die Landschaft Thüringens ist, so ist es auch die Wohnraum-Situation. In den Städten ist Wohnraum oft knapp und auch teurer, in ländlichen Gebieten haben wir ein gutes Angebot, aber oft zu hohe Leerstände und zu wenig barrierefreie Wohnungen. Insgesamt betrachtet ist die Situation auf dem Thüringer Wohnungsmarkt im

bundesdeutschen Vergleich noch relativ entspannt, der aktuelle durchschnittliche Mietpreis in Thüringen liegt zwischen 6 und 7 Euro. Neben Sachsen und Sachsen-Anhalt kann man in Thüringen bundesweit am günstigsten wohnen, was keineswegs heißt, dass wir uns in Wohnungsfragen zurücklehnen können. Es ist enorm viel Arbeit, den Wohnungsmarkt sowohl wirtschaftlich als auch sozial attraktiv zu gestalten.

### Welche Maßnahmen planen Sie, um Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu sichern?

Wirklich dramatisch ist, dass im gesamten Bundesgebiet die Zahl der belegungsgebundenen Sozialwohnungen rückläufig ist, auch in Thüringen. Hier müssen wir ran. Wie so oft gibt es auch für dieses Problem nicht die EINE Antwort. Ich arbeite an verschiedenen Stellschrauben, das Bauen zu beschleunigen.

Es ist ausdrückliches Ziel der Thüringer Landesregierung, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 deutlich zu erhöhen und die dafür erforderlichen Mittel bereitzustellen. Die Förderkonditionen des sozialen Wohnungsbaus müssen so angepasst werden, dass sich sozialer Wohnungsbau für Investoren lohnt. Dahingehend evaluiert und überarbeitet die neue Thüringer Landesregierung die Wohnungsbauförderrichtlinie des Freistaats. Darüber hinaus wollen wir die Wohnungsgesellschaften unterstützen und kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften den Rücken stärken. Für den sozialen Wohnungsbau als auch für das privatwirtschaftliche Bauen gilt: In naher Zukunft wollen wir für beide Bereiche die Bauanträge erheblich vereinfachen, digitalisieren und neue Förderungen auflegen. Beim privaten Bauen sind attraktive Förderungen möglich. Zum Beispiel das geplante „Thüringen Geld“, welches ein zinsverbilligtes Familienbaudarlehen bietet, oder das Programm „Jung kauft alt“, welches junge Menschen beim Kauf älterer Immobilien schon unterstützt.

# „Ich setze mich dafür ein, dass die Förderprogramme verständlicher und leichter zu beantragen sind.“

Steffen Schütz, Thüringer Minister für Digitales und Infrastruktur

## Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

Mir geht es um dreierlei: Zum einen muss der Förder- und Antragsdschungel endlich und deutlich gelichtet werden, um das Bauen wieder zu erleichtern. Es muss einfach und verständlich sein, zum Beispiel einen Bauantrag zu stellen. Dazu gehört zum zweiten, dass Anträge digital gestellt werden können, die Bearbeitung klar, zügig und für jedermann nachvollziehbar ist. Zum dritten können digitale Verfahren auch beim Bau selbst sehr hilfreich sein, in etwa, wenn Erfahrungen aus der Bauwirtschaft, aus dem seriellen Bauen und vielem mehr breite Anwendung in der Praxis finden.

## Wie wollen Sie sicherstellen, dass ländliche Regionen in Thüringen beim Ausbau digitaler Infrastruktur nicht abgehängt werden?

Zunächst gehört zur harten Wahrheit, dass Thüringen im Punkt Digitalisierung derzeit noch den letzten Rang im Gesamtranking der Bundesländer belegt. Man könnte verzweifeln – oder es als Riesenchance begreifen. Ich bevorzuge letzteres.

Um Thüringen digital nach vorn zu bringen, hat die neue Landesregierung verschiedene Schwerpunkte auf den Weg gebracht: Ein Digitalministerium, das die verschiedenen Ansätze, die es durchaus gab, bündelt und effizienter gestalten kann, ein Digitalkabinett und einen

verantwortlichen Chief Information Officer (CIO), einen Digitalcheck für Gesetze, den Ausbau von Glasfaser- und Mobilfunknetzen, eine verstärkte digitale Bildung und einige Programmpunkte mehr. Am Ende darf es keinen Unterschied machen, ob ich auf dem Land oder in der Stadt lebe. Digitale Infrastruktur gehört für mich zur Daseinsvorsorge.

## Die Energiewende erfordert erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand. Wie möchten Sie sicherstellen, dass diese Maßnahmen für Wohnungsunternehmen und Mieter finanzierbar bleiben?

Energetische Sanierung ist teuer, keine Frage. Der Freistaat Thüringen und der Bund bieten eine Vielzahl von Förderungen, um diese Aufgabe zu bewältigen. Ich setze mich dafür ein, dass die Förderprogramme verständlicher und leichter zu beantragen sind. Haus- und Wohnungsbesitzer müssen zügig erkennen können, wo, wie und für welchen Zweck Fördermittel zur Verfügung stehen.

## Wohnungsunternehmen kritisieren die aktuelle Fördermittelpolitik als praxisfern. Planen Sie, sich für eine Anpassung der Förderbedingungen einzusetzen, um den spezifischen Bedürfnissen der Thüringer Wohnungswirtschaft gerecht zu werden?

Ganz klar, über die Jahrzehnte ist die Fördermittelpolitik komplizierter und unübersichtlicher geworden. Ich sehe es als eine meiner wichtigsten Aufga-

ben an, hier für mehr Praxisnähe zu sorgen. Dazu dient auch eine gute Kommunikation zwischen Wohnungswirtschaft und Politik. Ich bin sicher: Gemeinsam können wir hier wirklich gute Verbesserungen erreichen.

## Wann und mit welchem Inhalt ist das Wohnungsbauprogramm fertig?

Die neue Landesregierung wird ein „Wohnungsbauprogramm 2030“ auflegen und dies finanziell wirksam ausstatten. Das haben wir im Koalitionsvertrag vereinbart. Beantragungen und Prozesse im Rahmen dieses Programms sollen praxisnah und digital zu beantragen sein und mit möglichst wenig Bürokratie auskommen.

## Um bis 2030 mehr Sozialwohnungen zu haben als heute, braucht es ein hohes Fördervolumen. Wie soll das erreicht werden und wann soll der erste Bescheid versendet werden?

Derzeit wird, wie gesagt, die Förderrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau überarbeitet. Um eine schnelle und unbürokratische Förderung zu gewährleisten, wollen wir eine größtmögliche Vereinfachung der Richtlinie erreichen. Die Kolleginnen und Kollegen arbeiten intensiv daran. Die neue, vereinfachte Richtlinie werden wir dieses Jahr fertigstellen und einen nahtlosen Förderübergang im Wohnungsbau gewährleisten.

## Wenn Sie auf Ihre Amtszeit in einigen Jahren zurückblicken – welche Erfolge möchten Sie dann erreicht haben?

Mein Wunsch ist, dass nicht nur ich, sondern auch die Bürger sehen können: Der Schütz hat nicht nur geredet, sondern wirklich etwas vorangebracht. Deutlicher Anstieg im sozialen Wohnungsbau, ein wirksames Wohnungsbauprogramm 2030, eine vordere Platzierung im Gesamtranking der Bundesländer bei der Digitalisierung, spürbar weniger Bürokratie. Das wäre doch etwas!

*Das Gespräch führte Rebecca Brady*

# 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.**



**vtw**

**Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen**

Foto: Shutterstock

# Die Wohnungswirtschaft bekommt ein neues Erscheinungsbild

Zeitgemäß, flexibel und sympathisch – das ist das neue Design der Wohnungswirtschaft und ihrer regionalen Mitgliedsverbände. Ab Mitte April 2025 beginnt der schrittweise Roll-Out einer neuen Designsprache mit neuem Logo, frischen Farben und einer optimierten Schrift. Damit verabschiedet sich der GdW und seine Regionalverbände nach mehr als einem Jahrzehnt von seinem alten Design, das bislang in den bewährten Händen der Design Alliance in München lag.

Das neue Design folgt dem Ansatz des „Liquid Brandings“, einem zukunftsgerichteten Gestaltungsprinzip: Keine engen Vorgaben und Grenzen, sondern Flexibilität und Spielraum für die Anwendung in einer immer vielfältigeren und zusehends digitalen Medienlandschaft. Diese bewusste Offenheit ist praxisnah und geht dabei nicht auf Kosten der Wiedererkennbarkeit, denn anstelle starrer Regeln garantieren klare Gestaltungsprinzipien Konsistenz und Identifizierung.

Das neue Markenlogo kombiniert vier sich teilweise überlagernde Farbflächen, die an

Gebäude und Fassaden erinnern. Sowohl Farben als auch Formen stehen dabei für die Vielfalt von Gebäuden, Lebensräumen und Menschen, für die die Wohnungswirtschaft bezahlbaren Wohnraum bietet.

Die Wohnungswirtschaft mit ihren Regionalverbänden, Unternehmen und Beteiligungen ist selbst ein äußerst vielfältiger Verbund aus Akteuren, die eine breite Palette an Namen und Firmierungen mit sich bringen. Auch diesem Tatbestand trägt das neue Design Rechnung, indem es unterschiedlichste Logo-Varianten und Farbspektren bietet, die in der Vielfalt auch stets die Einheit erkennen lassen.

Der GdW hatte in einem gut 12-monatigen Prozess gemeinsam mit den Regionalverbänden an der Neugestaltung gearbeitet. Federführende Agentur war C3 mit ihrem Designer Michael Pfötsch, dem es gelungen ist, die Vielfältigkeit des Verbandes sowie die Individualität der einzelnen Mitglieder gleichermaßen in einem frischen und neuen Design zu vereinen.

GdW

# www.vtw.de

## Unsere neue Webseite stellt sich vor

Etwa alle zwei bis fünf Jahre, sagt man, braucht es ein Update der Webseite, um auf dem neusten Stand der Technik zu sein. Die Webseite des Verbandes war also bereits überfällig. Aber durch das neue Logo vom Dachverband GdW mit allen Regionalverbänden (siehe vorherige Seite) hat sich die Überarbeitung noch etwas verzögert. Jetzt dürfen Sie sich auf einen neuen Look freuen, mit dem wir am 14. Mai in Suhl live gehen.

Aber nicht nur das Erscheinungsbild ist neu, wir haben die neue Webseite auch inhaltlich verändert.

Fachinformationen für die Mitglieder wird es zukünftig nicht mehr im Mitgliederbereich der Webseite geben, sondern auf unserer digitalen Plattform Netzwerkwohnungswirtschaft.de, die auch der GdW nutzt. Sie können sich einfach über den folgenden Link registrieren:

➔ [www.netzwerkwohnungswirtschaft.de/users/sign\\_up](http://www.netzwerkwohnungswirtschaft.de/users/sign_up)



Gern hilft Ihnen  
Daniel Böhme bei  
der Registrierung.

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

Start

Wer wir sind ▾

Was wir tun ▾

Veranstaltungen ▾

Karriere ▾

Downloads ▾



## Die neue Struktur und ihre Inhalte

Auf der Startseite finden Sie nach wie vor die aktuellen Verbandsinformationen. Dazu gehören in erster Linie Veranstaltungshinweise, Publikationen, Wettbewerbe und Presseaktivitäten.

Über den Reiter „Wer wir sind“ finden Sie unser Team, den aktuellen Verbandsrat, sowie die Mitglieder und Partner des vtw.

„Was wir tun“ zeigt – Überraschung! – was wir tun. Neben einer Beschreibung der Interessenvertretung inklusive der einzelnen Referate verbergen sich hier auch die Wirtschaftsprüfung und unsere Dienstleistungen.

Im Punkt „Karriere“ werben wir für den Verband und die Wohnungswirtschaft als Arbeitgeber und unter „Veranstaltungen“ finden sie nicht nur aktuelle Veranstaltungen und einen übersichtlichen Kalender, sondern auch das Veranstaltungsarchiv, mit Bildergalerien und Skripten bzw. Präsen-

tationen der Vorträge. Für den Zugriff benötigen Sie Ihre gewohnten Zugangsdaten. Sobald wir unsere neue Verbandssoftware implementiert haben, werden wir diesen Zugang von einem unternehmensbezogenen auf einen personenbezogenen umstellen. Darüber informieren wir Sie, wenn es so weit ist.

„Downloads“ bringt Sie zu unseren vtw-Publikationen, wie Newsletter, Verbandsmagazin, Geschäftsbericht, Daten & Fakten sowie Leitfäden & Stellungnahmen. Außerdem verbergen sich hier Downloads für die Presse sowie aktuelle Kampagnen von GdW und vtw. Neben der Menüleiste finden Sie eine große Lupe – hier verbirgt sich eine Suchfunktion.

*Rebecca Brady*

Wenn Sie Fragen  
oder Hinweise  
haben bzw. Hilfe  
bei der Orientierung  
benötigen,  
melden Sie  
sich gern bei  
Rebecca Brady.

0361 34010-210 |  
rebecca.brady@  
vtw.de



Wärmeverteilung bei der Nutzung von Infrarot-Wärmequellen

# Erfahrungen mit Infrarotheizungen

Mitte November 2024 fand ein Online-Erfahrungsaustausch statt. Dieser zeigte, dass das Interesse an der technisch simplen Infrarottechnologie hoch ist, die Erfahrungswerte sich bislang aber nur bis zu Radiatoren, Konvektoren und Nachtspeicherheizungen erstrecken. Die Hälfte der 16 Teilnehmenden war sich unsicher bzgl. der Nutzung für Neubauten. Für den Bestand ist jedoch eine größere Potentialerwartung für wartungsfreie IR-Heizungen in Gebäuden mit Energieeffizienzklasse von A bis C vorhanden. Dies ist an der Lösungssuche für Gasetagenheizungen zu begründen. Mike Eley von der AGW Aschersleben hat nun schon mehrere Winter Erfahrungen gesammelt und ist sehr zufrieden mit dem Realitätscheck der Stromverbrauchssimulation mit Eigenstromerzeugung. Mit entsprechender Mieterkommunikation war sich die Runde einig, dass solche Projekte gelingen können.

Ende 2024 hat die Weimarer Wohnstätte einen Neubau mit Infrarotheizungen in allen Aufenthaltsräumen fertig gestellt. Auch für

die Washingtonstraße 26 setzt man auf eine Pauschalwarmmiete. Wir werden das Objekt mit dem Fachausschuss Bauwesen/Technik/Energie besichtigen und werden darüber berichten.

Über das Netzwerk für Gebäudetechnik wurde Mitte März 2025 eine Besichtigung der drei Bauabschnitte der energieautarken Platte in Aschersleben angeboten. Das Interesse daran war in Thüringen und deutschlandweit groß, sodass immer mehr Wohnungswirtschaftler einen persönlichen Eindruck vom Wärmekomfort erhalten konnten. Die Deckenstrahler laufen dabei nicht durchgängig, sondern das träge Heizungssystem setzt auf die Aktivierung der Baumasse, sodass alle Hüllflächen Wärme abstrahlen.

Zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft Mitte Mai wird Prof. Timo Leukefeld seine Erfahrungen mit „Nurstromhäusern“ mit dem dafür nötigen Autarkiegrad dank hoher PV-Belegung in Suhl darstellen.

*Antje Schmidt*



➔ <https://www.wohnstaette-baut.de/neubau-der-washingtonstrasse-26-abgeschlossen>



Fotos: vtw

# 8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

Am 20. November 2024 fand der achte Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft mit über 110 Teilnehmenden aus unseren Wohnungsunternehmen statt. Diese wurden im Laufe des Tages auf den neuesten Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung im Mietrecht gebracht.

Ein besonderes Highlight war der Vortrag von Dr. Matthias Meyer-Abich, Richter am Amtsgericht Hamburg, der Spezialist im Betriebskostenrecht, Autor des Handbuchs für Wohnraummietrecht und der Zeitschrift NZM – Neue Zeitschrift für Mietrecht. Er hat auf die Fallstricke im Betriebskostenrecht hingewiesen und einen Ausblick auf aktuelle Entwicklungen des Betriebskostenrechts gegeben.

Prof. Dipl.-Rechtspfleger (FH) Rainer Goldbach verfügt über langjährige

Praxiserfahrung als Rechtspfleger. Daneben führt er für verschiedene Anbieter bundesweit Fortbildungen zu vollstreckungsrechtlichen Themen durch und hat zahlreiche Fachbücher veröffentlicht. Er hat einen vertiefenden Überblick über die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung im Wohnraummietrecht mit ihren Vor- und Nachteilen gegeben und ist dabei auf die besonderen Belange der Vermieter eingegangen.

Rechtsanwalt Dr. Reik Kalnbach, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht aus Bad Berka, stellte die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht vor.

Der Datenschutz spielt im Vermietungsprozess eine wichtige Rolle. Rechtsanwalt Sebastian Braune aus Jena informierte die Teilnehmenden über die neuen Orientierungshilfen der Datenschutzkonferenz für Vermieter und Mieter vom Januar 2024

Dr. Matthias Meyer-Abich



(Anbahnung eines Mietverhältnisses) und August 2024 (Datenschutz bei funkbasierten Zählern) und gab Handlungsempfehlungen für die Praxis.

Es war ein sehr informativer Mietrechtstag. Der nächste Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft findet am 19. November 2025 im Dorint Hotel am Dom in Erfurt statt.

*Claudia Dithmar*

# Start in die kommunale Wärmeplanung

Thüringer Kommunen erhalten seit der Wärmeplanungskosten-Erstattungsverordnung vom 20.08.2024 Gelder, um die verpflichtenden Wärmepläne durchzuführen und damit Investitionssicherheit in die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu bringen. Erfurt und Jena sind verpflichtet diese bis zum 30.06.2026 aufzustellen, alle anderen Thüringer Kommunen haben bis zum 30.06.2028 Zeit, bis das GEG greift. Bisher sind erst wenige Wärmepläne fertig, sodass ein großer Run auf die Fachkräfte zu erwarten ist. Das Produkt der Planung umfasst dann 80 bis 300 Seiten plus Karten der Wärmeversorgungsgebiete.

Das Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende (KWW) hat im letzten Herbst einzelnen Kommunen Hilfestellung angeboten, um Musterprozesse für Thüringen aufzuzeigen. „Zugegriffen“ hat hier u.a. das Bauamt von Heilbad Heiligenstadt. Somit fand am 19.12.2024 ein halbtägiger Initialberatungsworkshop statt. Bereits hier wurde mustergültig eingeladen: Vom Bürgermeister zum Bauamtsleiter und Fördermittelbeauftragten der Stadt waren zudem der Energieversorger Eichsfeldwerke sowie die KoWo Obereichsfeld und die WG Heiligenstadt anwesend. Außerdem haben das Thüringer Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Forsten (TMUENF) und der vtw den Termin begleitet.

Das KWW Halle fing mit einem umfassenden Einblick zum Wärmeplanungsgesetz mit seinen Bearbeitungsphasen an, um alle Teilnehmer auf einen Wissensstand zu bringen. Die Vorbereitungsphase gehört dabei zu den wichtigsten im gestuften Prozess. Hierzu gehört auch die Evaluation vorhandener Planungen in der Region – gibt es bereits Quar-

terskonzepte, Klimaschutzkonzepte oder Transformationspläne und wie ist die Öffentlichkeitsarbeit aufgestellt? Dabei ist zu beachten, dass es sich – parallel zur Stadtentwicklung – um einen rollierenden Prozess handelt, d.h. Planungen werden sich bei neuen Erkenntnissen ändern.

„Shit in – Shit out“ gilt auch bei der kommunalen Wärmeplanung, sodass die einfließenden Daten (quellen) und deren Auflösung gut sondiert werden müssen. Schornsteinfegerdaten werden über die Innungen an das TMUENF geliefert und können von der Kommune abgefragt werden. Die Energieversorger selbst haben natürlich umfassende Verbrauchsdaten. Aber auch Wohnungsunternehmer haben Verbrauchsdaten ihrer Bestände – inklusive der perspektivischen energetischen Entwicklung.

Weitere wichtige Themen waren die Steuerung des Prozesses, die Leistungsfähigkeit der Kommune und der Einsatz evtl. Dienstleister, für die eine Ausschreibung vorbereitet werden muss. Anschließend wurde die Erwartungshaltung der einzelnen Akteure miteinander abgeglichen, wodurch sich schnell zeigte, dass bereits jetzt eine grobe Zeitplanung wünschenswert ist. Diese wurde anschließend rückwärtig anhand des Förderzeitraumes aufgestellt. Die Sitzungstermine relevanter Ausschüsse können dabei Meilensteine der Erarbeitung darstellen. Es wurde klar, dass die Akteure eng zusammenarbeiten müssen, um einen gelungenen Prozess zu gewährleisten. In Heiligenstadt ist man gut vernetzt, rechtzeitig gestartet und dementsprechend selbstbewusst, dass dies gelingen kann!

*Antje Schmidt*

Die Präsentation steht auf [netzwerkwohnungswirtschaft.de](https://netzwerkwohnungswirtschaft.de) zur Verfügung.



Themenseite TMUENF: [umwelt.thueringen.de/themen/energie/waermeplanung](https://umwelt.thueringen.de/themen/energie/waermeplanung)



# Können sich auch kleine Wohnungsunternehmen auf den Weg in die Klimaneutralität machen?

Diese Kernfrage wollte die gemeinsame Veranstaltung der MFA und der Initiative Wohnen.2050 praktisch beantworten. Am 22. Januar 2025 kamen daher sowohl Praxisbeispiele realisierter Umsetzungen als auch ein praktischer Anwendungsteil im Exceltool der IW.2050 methodisch zum Einsatz.

Zu den umgesetzten Projekten gehörten bspw. Zeilenbauten aus Geismar, die im bewohnten Zustand durch die KOWO Obereichsfeld

energetisch ertüchtigt wurden. Die Gasetagenheizungen wurden durch eine PV-Anlage und Wärmepumpen als Kaskadenlösung ersetzt. Auch wurden drei umfassend überholte WBS-70-Blöcke der AGW Aschersleben vorgestellt, hier wurden die PV-Module mit Speichern und Infrarotheizungen kombiniert.

Felix Lüter, Geschäftsführer der IW.2050 konstatierte jedoch aus den deutschlandweiten Erfahrungen und Berechnungen der Wohnungsbau-

branche, dass in der Breite wirtschaftlich nicht die Gebäudehülle UND die Heizungstechnologie für einen Wandel bis 2045 sorgen können. Daher müssen sich Wohnungsunternehmen auf die klimaneutrale Wärmeversorgung fokussieren, zumal die Energieeffizienzklassen im vtw mit einem Schwerpunkt bei C überdurchschnittlich gute Werte aufweisen.

Einen Plan zur Bestandsentwicklung in herausfordernden Zeiten brauchen auch kleine Wohnungsunternehmen, da Banken stark auf nachhaltige Finanzierung setzen. Eine Möglichkeit ist das entwickelte Exceltool Klimapfadfinder. „Nach dem Schmerz“ der Bestandsdatenerfassung und Verknüpfung mit den Verbrauchswerten errechnet es als erstes Ergebnis die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das konnten die Teilnehmer mit Unterstützung von Joost Hartwig, Planungsgesellschaft Darmstadt, vor Ort ausprobieren. Aber auch die Clusterung der Bestände mit Optionen zur Anpassung sind vornehmbar bis hin zur Darstellung des Klimapfades entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des einzelnen Unternehmens.

*Antje Schmidt*



Foto: vtw

# Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2024/2025

Seit mehr als 30 Jahren haben die Kurse einen festen Platz im Veranstaltungskalender des vtw. Aus ursprünglich zwei jährlichen Treffen entwickelten sich im Lauf der Zeit vier Veranstaltungen im Dezember und Januar. Von den Teilnehmenden wird insbesondere die besondere, überschaubare Atmosphäre der Veranstaltung, die auch Raum für vertrauliche Gespräche bietet, geschätzt.

Die Begrüßung durch Verbandsdirektor Frank Emrich stimmte auf die vielfältigen Themen der Veranstaltung ein. Er informierte über aktuelle Entwicklungen im Verbandsleben und ging auf die Herausforderungen ein, die die Wohnungswirtschaft derzeit bewältigen muss. Besonders die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie steigende Zinsen und (Bau-) Preise, wurden thematisiert. Von größter

Bedeutung sind stabile politische Verhältnisse und eine weitsichtige Wohnbauförderung.

Der Vortrag von Prüfungsdirektor Michael Kube adressierte aktuelle Prüfungsthemen und den risikoorientierten Prüfungsansatz. Des Weiteren wurde dargelegt, dass Bestandsanalyse und Klimastrategie zukünftig immer stärker Bestandteil der Prüfung und Berichterstattung sein werden. Hinsichtlich ERP-Systemen wurde das mögliche Erfordernis einer Migrationsprüfung erläutert. Die Präsentation von Uta Thiel, Referentin Digitalisierung/Neue Technologien, setzte sich mit dem Status Quo und aktuellen Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen in Bezug auf verwendete Anwendungssoftware auseinander. Sie stellte die neuesten Trends und Entwicklungen, die für die Branche von Bedeutung sind, vor.



Die Erstellung eines Klimapfades steht in absehbarer Zeit vor vielen Wohnungsunternehmen. Wie dies in Angriff genommen werden kann, zeigte Iris Hippauf, Vorstand WG Carl Zeiss Jena. Sie stellte die Erfahrungen aus einem geförderten Praxisprojekt mit der Dr. Klein WoWi/ ChillServices GmbH vor. Zunächst wurden die technischen Details der Gebäude erfasst und dann daraus ein Investitionsfahrplan entwickelt. Die Präsentation des Projekts „Smartes Quartier“ in Jena Lobeda durch Susanne Lippmann und Felix Menzel von jenawohnen verdeutlichte eindrucksvoll die Chancen und Herausforderungen eines komplexen Sanierungsvorhabens. Dabei wurden zahlreiche Innovationen auf ihre Praxistauglichkeit geprüft und wertvolle Erkenntnisse für zukünftige Projekte gewonnen.

Spannende Impulse gab Kommunikationstrainerin Celina Schareck mit ihrem Einblick in die Wertevorstellungen der „Generation Z“ und den daraus resultierenden zunehmenden Veränderungen. Intensiv wurden insbesondere die geänderten Vorzeichen und deren Auswirkungen auf das Führungs- und Kommunikationsverhalten diskutiert.

Unverzichtbar auf den Kursen sind auch die aktuellen Informationen aus den Bereichen Steuern und Recht, die



Foto: vtw



**31** Folgende Termine befinden sich für die nächste Veranstaltungsreihe in der Planung:

- 11./12. Dezember 2025
- 15./16. Januar 2026
- 22./23. Januar 2026
- 29./30. Januar 2026

den inhaltlichen Abschluss der Veranstaltungen bildeten. Bernd Henn, Leiter der Steuerabteilung, informierte u. a. ausführlich über die Einführung der e-Rechnung und die Grundsteuerreform. Claudia Dithmar, Justiziarin des vtw, gab einen Überblick zu aktuellen Gesetzen und neuer Rechtsprechungen, die für die Wohnungswirtschaft relevant sind. Sie ging u. a. auf das Gesetz zum Umgang mit Cannabis, das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz sowie das Gesetz über die Selbstbestimmung in Bezug auf den Geschlechtseintrag ein.

*Iris Richardt / Maximilian Laue*

# Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2024

Nach fünf Jahren der Abstinenz war es endlich wieder so weit. Die Schulungs- und Informationsveranstaltungen für unsere Mitgliedsunternehmen zum Jahresabschluss fanden erstmals seit dem Jahr 2019 wieder in Präsenz statt. Und das Interesse war groß. So konnten wir am 21. Januar 2025 in Erfurt mehr als 100 Teilnehmer und am 30. Januar 2025 in Gera mehr als 50 Teilnehmer begrüßen.

Inhaltlich war ein breites Spektrum an Themen abzuarbeiten. Neben aktuellen Informationen zur handelsrechtlichen Rechnungslegung, zum Mietrecht und zum Steuerrecht wurde über Anforderungen in der Geschäftsbeziehung zwischen Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen in Bezug auf ESG und Taxonomie informiert und es wurde ein Einblick in die Tätigkeit des Fachausschusses Betriebswirtschaft/Finanzierung gegeben. An dieser Stelle herzlichen Dank an alle Referenten.

Was bei beiden Veranstaltungen ebenfalls deutlich wurde: Neben der Teilnahme an den Fachvorträgen hat gerade auch der persönliche Austausch der Teilnehmer untereinander einen hohen Stellenwert. Auch unsere Prüfer und die Mitarbeiter der Steuerabteilung waren begehrte Gesprächspartner, was uns natürlich sehr gefreut hat.

Zum Abschluss noch ein kurzer Ausblick auf die Planung der Schulungs- und Informationsveranstaltungen zum Jahresabschluss 2025. Aufgrund der positiven Resonanz bei den diesjährigen Veranstaltungen ist beabsichtigt, zukünftig mehr als zwei Veranstaltungsorte für eine Teilnahme anzubieten.

*WP Michael Kube*



# Zukunft gestalten: Forum Personal 2025

## Die Bedeutung von Resilienz

In einer Zeit, in der sich die Arbeitswelt schneller denn je verändert, ist es für Unternehmen entscheidend, mit Blick auf die Herausforderungen der Transformation proaktiv zu handeln. Beim nunmehr 12. Forum Personal, organisiert von der EBZ Akademie, dem GdW, den Regionalverbänden sowie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft, beleuchteten Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche, welche Rahmenbedingungen es braucht, um Organisationen zukunftsfähig aufzustellen und Veränderungsmanagement zu leisten.

Rund 80 Teilnehmende aus der gesamten Bundesrepublik kamen am 18. und 19. Februar 2025 in Nürnberg, dem diesjährigen Veranstaltungsort des Forum Personal, zusammen.

Katja Kaiser-Himmelsbach, Bildungsreferentin des VdW Bayern, begrüßte die Teilnehmenden und hob die Besonderheit der zweitägigen Fachtagung hervor: An ihrer Konzeption arbeiteten gemeinsam Verantwortliche der EBZ Akademie, des GdW, von zehn Regionalverbänden (darunter auch der vtw) sowie vom AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft mit. Dies und die hohe Nachfrage vonseiten der Teilnehmenden hebt die Bedeutung und den hohen Stellenwert von Personalthemen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hervor.

### Die Bedeutung von Resilienz

Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, und Elke Nippold-Rothes, stellv. Leiterin der EBZ Akademie, stiegen mit ihrem Vortrag direkt in die Praxis ein: Klimaneutralität, Digitalisie-

rung, demografischer Wandel und Fachkräftemangel fordern ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit. Dabei müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen Veränderungen nicht nur akzeptieren, sondern sie vielmehr aktiv gestalten. Resilienz spielt dabei die entscheidende Rolle. Denn in einer Welt, die sich immer schneller verändert, entscheidet die Fähigkeit, sich anzupassen und zugleich gestärkt aus Veränderungen hervorzugehen, über den Erfolg.

Resilienz auf Unternehmensebene beginnt mit dem Mut, Strukturen, Prozesse und Unternehmenskulturen kritisch zu hinterfragen. Eine resiliente Organisation zeichnet sich dadurch aus, dass sie ihr Umfeld versteht, Trends frühzeitig erkennt und vorausschauend handelt. Eine klare Vision ist essenziell, um in der Unsicherheit eine Richtung vorzugeben. Doch es braucht mehr: Bereichsübergreifende Zusammenarbeit und eine Kultur, die auf Offenheit, Lernbereitschaft und Innovation setzt, bilden die Basis für Widerstandsfähigkeit, erklärte der Leiter der EBZ Akademie.

### Die einzige Konstante im Leben ist die Veränderung

In einer schnelllebigen Zeit gilt es, die Belegschaft mitzunehmen. Doch Veränderung stößt innerhalb des Unternehmens häufig auf Widerstand. Dr. Angela Daalman, Consultant und Coach bei der anda GmbH, erläuterte, dass es fünf Widerständler-Typen gibt. Ob rationaler, emotionaler, passiver, offener oder verdeckter Widerständler – der Mensch ist von Natur aus ein Gewohnheitstier, das sich zunächst vor Veränderungen sträubt. Beim 12. Forum Personal erhielten die Personal-



verantwortlichen unterschiedliche Techniken und Hintergrundwissen an die Hand, um ihre Mitarbeitenden beim Change mitzunehmen.

### Vorsicht ist besser als Nachsicht: Wie Gesundheit im Büro gelingen kann

Spätestens der Blick auf die steigenden Krankheitstage der Angestellten in den Unternehmen sensibilisierte die Teilnehmenden, mehr Wert auf Maßnahmen zur Prävention zu legen. Dabei betonte Prof. Dr. med. Peter Schulte, Wissenschaftliche Leitung des „Länger Leben-Instituts“ und Professor für Prävention und Betriebliches Gesundheitsmanagement an der Hochschule Weserbergland, dass das Vorbeugen von Krankheiten sich auszahle. Dafür müssen die Unternehmen unterschiedliche Zielgruppen definieren, und mehrere zielgruppenspezifische Maßnahmen als Angebots-Strauß festlegen. Als Beispiel wurde ein Gesundheitstag mit unterschiedlichen Angeboten für alle Mitarbeitenden eines Unternehmens angeführt.

Wichtig ist auch, dass betriebliches Gesundheitsmanagement gerade in kleineren Unternehmen umgesetzt werden kann. Es gilt, alle Bestrebungen darauf zu richten, dass Mitarbeitende so selten wie möglich während der Arbeitszeit krank sind.



31

Das nächste Forum Personal findet am 21. und 22. April 2026 in Hamburg statt.

# Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen

Am 05. März fand die traditionsreiche Informationsveranstaltung für kleine Wohnungsunternehmen im WDZ Erfurt statt. Wie gewohnt ging es an diesem Tag darum, die aktuellen Themen und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft aus dem Blickwinkel der kleineren Wohnungsunternehmen zu betrachten. Für die 25 Teilnehmer aus den Mitgliedsunternehmen wurde dabei ein abwechslungsreiches Programm zusammengestellt.

## Individuelle und Team-Resilienz als Erfolgsfaktoren

Individuelle Resilienz hilft Mitarbeitenden, Belastungen und Veränderungen erfolgreich zu bewältigen. Doch auch die Team-Resilienz spielt eine wesentliche Rolle. Sie ist mehr als die Summe der individuellen Widerstandsfähigkeit einzelner Mitarbeitender. Entscheidend sind ein starkes Netzwerk, gepflegte soziale Kontakte und eine Unternehmenskultur, die kollektive Resilienz fördert. Darauf sensibilisierte Mira Fischer, Abteilungsleiterin Finanzierung und Resilienz-Coach der Münchner Wohnen GmbH, am Ende des Forum Personals.

### Fazit:

Die Veranstaltung zeigte eindrucksvoll, dass Resilienz und vorausschauendes Gesundheitsmanagement zentrale Erfolgsfaktoren für Unternehmen sind. Unternehmen, die Veränderungen aktiv gestalten, Widerstand gezielt adressieren und resiliente Strukturen aufbauen, erzielen langfristig Wettbewerbsvorteile.

*EBZ Akademie / Claudia Vollmann*

Zum Auftakt informierte Verbandsdirektor Frank Emrich zu aktuellen Entwicklungen aus Wohnungswirtschaft und Politik. Er gab einen Überblick zu den makroökonomischen Trends und einen Stand zu den wohnungspolitischen Impulsen der neuen Thüringer Landesregierung.

Über die neuesten rechtlichen Entwicklungen informierte Claudia Dithmar, Justiziarin des vtw, in ihrem Vortrag. Beleuchtet wurden unter anderem die gegenwärtige Lage rund um die Nachhaltigkeitsberichterstattung, das Cannabisgesetz sowie aktuelle Rechtsprechung.

Nach einer kurzen Stärkung und der Möglichkeit zum individuellen Austausch und Vernetzen folgte ein sehr spannender Input aus der Praxis.

Michael Kaiser, Vorstand der WBG Bad Salzungen, schilderte in seinem Beitrag, die Entwicklung seines Unternehmens sehr anschaulich. Ausgehend von einem gut aufgestellten Team gab es die Herausforderung den altersbedingten Mitarbeiterwechsel erfolgreich umzusetzen. Dabei wurden insbesondere digitale Lösungen eingeführt, um Prozesse zu vereinfachen und das vorhandene Wissen der Kollegen im Unternehmen zu strukturieren und zu erhalten. Die neuen Abläufe schaffen im Unternehmen ein hohes Maß an Transparenz und Effizienz, sodass im Ergebnis ein erfolgreicher Übergang gelungen ist.

Den Abschluss des Tages übernahm Prüfungsdirektor Michael Kube mit den aktuellen Themen aus dem Bereich Prüfung. Dabei gab er einen kurzen Überblick zur wirtschaftlichen Entwicklung der Mitgliedsunternehmen und erläuterte die zunehmende Bedeutung von Migrationsprüfungen und der Klimastrategie im Rahmen der Prüfung.

*Maximilian Laue*

# Wohnungswirtschaftlicher Frauentag 2025

Am 12. März 2025 fand in Erfurt mit fast 100 Teilnehmerinnen aus den Mitgliedsunternehmen unser traditioneller Wohnungswirtschaftlicher Frauentag statt.

Es erwartete sie ein buntes Programm voller interessanter Informationen rund um Themen, wie „Schminktipp und Brillen für den perfekten Businesslook“, präsentiert von der Farb- und Stilberaterin Antje Lindner aus Jena.

Das Thema „Mit Resilienz und klarer Abgrenzung zu mehr persönlicher Stärke“ präsentierte Iris Kadenbach, Trainerin und Coach aus Hannover. Wie reagiert man dauerhaft und nachhaltig gelassener auf stressige Situationen und stärkt damit seine Resilienz, stand im Mittelpunkt des Vortrags. Dabei helfe die richtige Betrachtungsweise auf Situationen im beruflichen Alltag. Iris Kadenbach

verdeutlichte dies beispielhaft mit folgendem Spruch:

**„Ich freue mich,  
wenn es regnet,  
denn wenn ich mich  
nicht freue,  
regnet es auch.“**

K. Valentin

Besonders wichtig für die eigene Resilienz sei es Grenzen zu setzen und manchmal auch die eigenen Bedürfnisse in den Vordergrund zu stellen. Das schaffe Stärke und Freiräume für die wichtigen Dinge.

Besonders interessant war der Vortrag von Dr. Karin Greiner-Simani, Kommunikationstrainerin und Coach aus Würzburg, zum Thema „Arroganztraining® nach Dr. Peter

Foto: vtw



31

Alle interessierten Frauen können sich bereits jetzt den 11. März 2026 vormerken.



Foto: vtw

Modler – So erhöhe ich meine kommunikative Wirksamkeit im beruflichen Alltag“. Im Vordergrund stehe das wertungsfreie Wissen um die Unterschiede und die Andersartigkeit der Kommunikationssysteme von Frauen und Männern. Dabei stellte sie die vertikale und horizontale Kommunikationsmethode der beiden Geschlechter vor. Es gehe nicht um gut oder schlecht, richtig oder falsch, sondern um das gezielte Einsetzen bestimmter „Werkzeuge“.

Die Tools aus dem zur Verfügung gestellten „Werkzeugkasten“ seien dafür geeignet, negatives Feedback im beruflichen Alltag zu reduzieren und im besten Fall zu vermeiden. Vor allem ebnet die Werkzeuge den Weg dafür, männlichen Kollegen auf Augenhöhe zu begegnen.

Im Anschluss gab es etwas zu lachen im Kabarett die Arche mit: „Macht doch wasser wollt!“.

*Claudia Dithmar*

# Informations- veranstaltungen für Aufsichtsräte

Im März 2025 in Erfurt

Verbandsdirektor Frank Emrich begrüßte die über 100 Teilnehmer an beiden Veranstaltungstagen (4. und 29. März) und begann mit einem generellen Überblick über allgemeine Entwicklungen aus Politik und Wirtschaft. Dabei erläuterte er unter anderem die Preisentwicklung im Wohnungsbau und abnehmende Baugenehmigungen und die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand des vtw und des Mikrozensus. Abschließend stellte er den Thüringer Regierungsvertrag 2024–2029 aus der Sicht der Wohnungswirtschaft vor und gab einen Ausblick auf 2025.

Antje Schmidt, Referentin Planung/Bau/Energie des vtw erläuterte alle wesentlichen Punkte zur anstehenden Wärmeplanung der Kommunen. Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen neue Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Diese Pflicht beginnt für Bestandsgebäude mit dem Ablauf der Umsetzungsfristen für die Kommunen (über 100.000 Einwohner bis Mitte 2026, darunter bis Mitte 2028) zur Erstellung kommunaler Wärmeplanungen. Aus den Wärmeplanungen sollen sich die Karten von Wärmeversorgungsgebieten ergeben. Besonders wertvoll ist der Leitfaden des BMWWSB (Bauministerium), da hier die Wohnungswirtschaft als integraler Stakeholder benannt wird. Frank Emrich appellierte an alle, sich in den Prozess der Erstellung der Wärmeplanungen aktiv einzubringen, da nur so die Interessen der Wohnungsunternehmen Berücksichtigung finden können.

Herr Wittmann, Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsgenossen-

schaft „Glückauf“ eG, Sondershausen, berichtete über seine Erfahrungen im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat. Er gab wertvolle Hinweise aus der Praxis.

Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin des vtw, gab einen Einblick in aktuelle rechtliche Themen, neue Gesetze und aktuelle Rechtsprechung. Ein besonderer Schwerpunkt war die Erläuterung der neuen Musteranstellungsverträge für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer. Dabei verwies Claudia Dithmar auf ein aktuelles Urteil des Bundessozialgerichts, wonach darauf zu achten ist, dass die Aufwandsentschädigungen für ehrenamtliche Vorstandsmitglieder nicht aufgrund der Höhe tatsächlich als Vergütung zu werten sind. Dann handelt es sich nämlich um eine sozialversicherungspflichtige nebenamtliche Vorstandstätigkeit.

Michael Kube, Prüfungsdirektor des vtw, erläuterte neben der Struktur

der Prüfungsabteilung des vtw das Präventionsmanagement des vtw im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaften und die Bestandsanalyse bzw. die Klimastrategie als Bestandteil der Prüfung. Interessant waren die Darlegungen, wie der Prüfungsverband mit der jeweiligen Umsetzung im Unternehmen im Managementletter bzw. Prüfungsbericht umgeht. Des Weiteren war es für die Teilnehmer von besonderem Interesse, welche Prüfungsschwerpunkte die Prüfungsabteilung für Prüfungen ab 1. Januar 2025 vorsieht.

Die aktuellen Herausforderungen beim Personal und der Organbesetzung in den Unternehmen waren ein weiteres sehr praxisnahes und wichtiges Thema des Prüfungsdirektors.

Insgesamt ist die Veranstaltung auf eine sehr positive Resonanz gestoßen und wir freuen uns, die Aufsichtsratsmitglieder zum einen im Jahr 2026 erneut begrüßen zu dürfen. Zum anderen möchten wir auch auf unsere Seminarreihe für Aufsichtsratsmitglieder, dem zertifizierten Aufsichtsrat, hinweisen. Diese findet am 24./25. Oktober 2025 und am 22. November 2025 statt. Sie besteht aus sechs Modulen, die ab März 2025 bei der MFA buchbar sind. Die Buchung einzelner Module ist auch möglich.

*Claudia Dithmar*



Foto: vtw

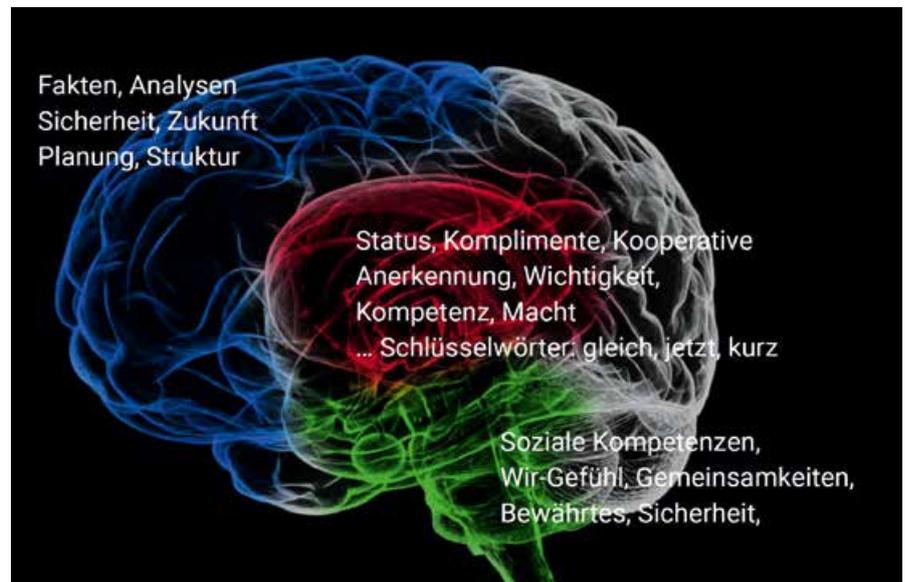
# Auf Krawall gebürstet? Umgang mit Konflikten in der Wohnungswirtschaft

## 4. Fachtagung Sozialmanagement am 20. März

Bereits zum 4. Mal organisierte der vtw-Fachausschuss Sozialmanagement eine Fachtagung. In diesem Jahr stand der gesamte Tag unter dem Zeichen von Konflikten. Die Veranstaltung war mit 60 Personen komplett ausgebucht und der herrliche Sonnenschein half dabei, trotz des eher negativen Themas die gute Laune nicht zu verlieren.

In ihrem einleitenden Impulsreferat schaffte Diplom-Psychologin Caroline Gast einen Rahmen für die Veranstaltung. Sie sprach über Gesellschaftsstrukturen und darüber, was bei einer Eskalation von Konflikten eigentlich im Körper passiert. Je individueller Menschen leben möchten, desto größer ist die Gefahr für Konflikte. Nur selten bleiben diese dann auf einer Sachebene, meistens wird es schnell emotional. Andauernde Krisenzeiten, starker Wertewandel, eine höhere Toleranz gegenüber Aggression und Gewalt und die Leistungsgesellschaft sorgen für steigendes Konfliktpotenzial – und es sieht auch nicht danach aus, als ob sich das zeitnah entspannen wird.

Holger Werner von der Polizeilichen Beratungsstelle in Jena sprach in seinem Vortrag „Gewaltprävention und Konfliktlösung in geschlossenen Räumen“ über die verschiedenen Formen der Gewalt am Arbeitsplatz. Er gab Hinweise zur Einrichtung eines Büros, indem man Mieter und Mieterinnen empfängt. Er empfahl Türen, die Unbefugte nicht öffnen und auch nicht zuknallen können. Er riet vom typischen Foto der Familie auf dem Schreibtisch ab und



auch davon, private Gegenstände wie Schlüssel oder Schriftstücke mit der privaten Adresse sichtbar liegen zu lassen. Auch potenzielle Waffen wie Glasflaschen, Brieföffner, Locher und Scheren sollten nicht griffbereit sein und sind am Besten im Schrank aufgehoben. Holger Werner hält auch einen Alarmknopf für sinnvoll und empfahl den Teilnehmenden, dass man nie alleine im Büro sein sollte, wenn man Gäste empfängt. Bei einer Eskalation sollte man ruhig bleiben, sicher und selbstbewusst auftreten, seinem Gegenüber klare Grenzen kommunizieren und beim „Sie“ bleiben. Bei Außenterminen sollte immer jemand Bescheid wissen, wo man ist und wie lange es voraussichtlich dauern wird. Gespräche sollte man im Idealfall nicht neben dem Messerblock in der Küche führen und schon beim Eintritt in die Wohnung den Fluchtweg planen.



Foto: vtw

Am Ende seines Vortrags gab er den Teilnehmenden der Tagung umfangreiches Informationsmaterial der Polizei an die Hand. Links dazu finden Sie nebenstehend.



Vier von hundert Menschen haben eine antisoziale Persönlichkeitsstruktur. Das bedeutet, dass unter den Teilnehmenden statistisch gesehen zwei Personen sitzen, die sich nicht an Grenzen und Gesetze halten. Die Mimik-Baseline von Menschen zeigt der Profilerin Kati Johannsen, welche Emotionen eine Person über Jahre gefühlt hat, denn auch die Muskeln im Gesicht lassen sich trainieren. In Konfliktsituationen hilft es, wenn man sein Gegenüber richtig einschätzen kann und weiß, was unterschiedliche Persönlichkeitstypen brauchen. Den drei Grundtypen der Persönlichkeit ordnet sie Farben zu und macht ein cold-profiling mit allen 60 Teilnehmenden der Tagung, indem sie jedem ein bis drei Farben zuordnet. Im Anschluss erläutert die Profilerin die entsprechenden Charakter-Eigenschaften der einzelnen Typen und wie man mit ihnen umgeht: Der blaue Typ braucht ausführliche Fakten, der grüne Empathie und beim roten sollte man sich kurzfassen. Nur wer die grundlegende Persönlichkeit und die aktuelle emotionale Lage seines Gegenübers richtig wahrnimmt und dechiffriert, kann die richtigen Mittel wählen, um Konflikte zu verhindern und abzumil-

dern. Anhand vieler Bilder zeigte Kati Johannsen den Anwesenden, wie man die Mimik seines Gegenübers richtig liest. Zur Erheiterung trug bei, dass passiv-aggressive ältere Frauen häufig ein Cellulite-Kinn entwickeln.

Zum Abschluss der Veranstaltung erläuterte Diplom-Psychologin Caroline Gast die Möglichkeiten von psychologischer Unterstützung von Mitarbeitern durch Supervision. Supervision sollte als langfristiger Prozess angelegt werden und ein- bis viermal im Monat stattfinden. Finanziell kann man mit 100 – 160 Euro pro Stunde rechnen. Sie beschrieb ausführlich die unterschiedlichen Arten und den Prozess der Supervision und empfahl die Deutsche Gesellschaft für Supervision und Coaching, den Berufsverband Deutscher Psychologinnen und Psychologen oder die Deutsche Gesellschaft für Systemische Therapie, Beratung und Familientherapie, um einen Supervisor zu finden.

*Rebecca Brady*

Frank Ruder und Kati Johannsen zeigen einfache Griffe zur Selbstverteidigung

### Veranstaltungsarchiv:

➔ <https://vtw.de/termine/veranstaltungsarchiv-2/2025-2/4-fachtagung-sozialmanagement-auf-krawall-gebuerstet-umgang-mit-konflikten-in-der-wohnungswirtschaft/>





Foto: Michael Reichel

# Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft

14. und 15. Mai 2025 in Suhl

Bei Fragen  
kontaktieren  
Sie gern:

Daniel Böhme  
0361 34010-234  
Daniel.Boehme@  
vtw.de

Rebecca Brady  
0361 34010-210  
Rebecca.Brady@  
vtw.de

Die Einladungen zum alljährlichen Branchentreffen der Wohnungswirtschaft haben wir in diesem Jahr erstmalig per E-Mail versandt. Sollten Sie noch keine Einladung erhalten haben, melden Sie sich bitte bei den Organisatoren, die links aufgeführt sind.

Zum Auftakt der Veranstaltung wird Dr. Tobias Knoblich, Staatssekretär im Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur, einen Einblick in die wohnungspolitischen Leitlinien des Landes geben. Außerdem wird Marcus Malsch, Staatssekretär im Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Landwirtschaft und ländlichen Raum in den Dialog mit der Wohnungswirtschaft treten.

Mit der feierlichen Verleihung des Thüringer Preises der Wohnungswirtschaft in der Kategorie WohnRäume werden herausragende bauliche Projekte der vtw-Mitgliedsunternehmen gewürdigt. Aus 21 Einreichungen hat die Jury ein Gewinner-Projekt ausgewählt.

Die renommierte Zukunftsforscherin und Unternehmerin Prof. Dr. Anabel Ternès nimmt Sie mit auf eine inspirierende Reise in die Welt der Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Sie zeigt, wie Unternehmen den Wandel aktiv gestalten und langfristigen Erfolg sichern können.

Eine zentrale Herausforderung der Energiewende ist die kommunale Wärmeplanung. Stefan Reindl, Vorstandsvorsitzender der TEAG AG, zeigt auf, wie Städte und Gemeinden ihre Energieversorgung langfristig sicher und klimafreundlich gestalten können.

Prof. Timo Leukefeld, Experte für solares Bauen, zeigt, wie Sonnenhäuser die Wohnungswirtschaft revolutionieren können und Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch gibt praxisnahe Einblicke in zukunftsfähige Strategien zur Klimaanpassung im Gebäudebestand.

Das vtw-Team freut sich auf ein Wiedersehen in Suhl!

# WoWi-Tour 2025

Mittendrin in Mittelthüringen

 20. August 2025

 Arnstadt und Gotha

 Geschäftsführung, Vorstand,  
Mitarbeitende im Bereich Technik und  
Kundenbetreuung

Wir laden Sie zur fünften wohnungswirtschaftlichen Tour – unserer WoWi-Tour – ein, die uns in diesem Jahr nach Arnstadt und Gotha führt. Unter dem Motto „Mittendrin in Mittelthüringen“ werden wir das Neubauprojekt der VWG Arnstadt in der Schillerstraße sowie die sanierten Bestandsgebäude der WBG Arnstadt „An der Weiße“ besichtigen.

Weiter geht es in die Residenzstadt Gotha, in der uns die ansässigen Wohnungsunternehmen ihre Projekte „mittendrin“ in der Innenstadt zeigen. In unmittelbarer Nähe zum Hauptmarkt hat die WBG Gotha durch Sanierung von Plattenbauten und dem historischen Amtshaus aus dem 17. Jahrhundert sowie durch ergänzenden Neubau ein gesamtes Quartier transformiert. Die Baugesellschaft Gotha hat durch die Sanierung der Jugendherberge, Plattenbau- und Denkmalobjekten aktive Stadtentwicklung betrieben und die Innenstadt sichtbar aufgewertet.

Zu Anmeldemöglichkeiten werden wir Sie bald informieren! Ansprechpartnerinnen sind Uta Thiel und Antje Schmidt



## Mitgliederversammlung der MFA findet am 14. Mai 2025 statt

Bitte merken Sie sich den 14. Mai 2025 für die diesjährige Mitgliederversammlung der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft vor. Sie findet im Rahmen der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft im Ringberg Hotel in Suhl ab 15:30 Uhr statt.

Die Einladung erhalten alle MFA-Mitglieder Anfang April 2025.

**Save  
the  
Date**



Foto: vtw

# WDZ-Sommerfest

13. August bei Hans am See

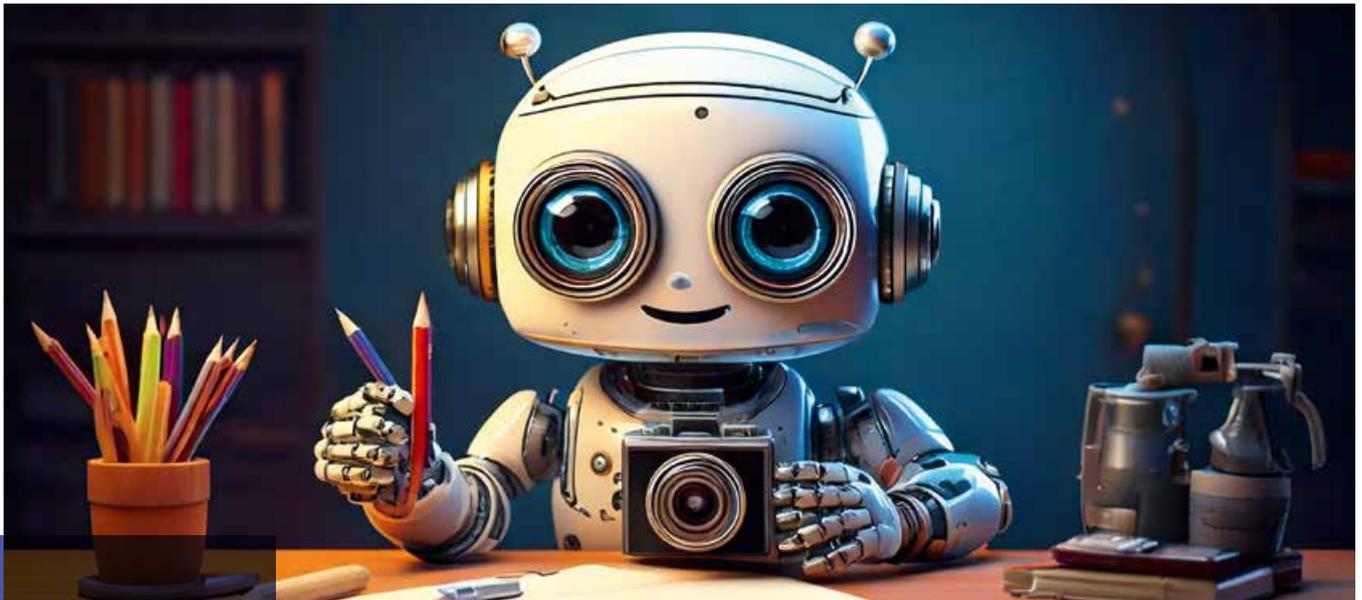
Wie in den letzten beiden Jahren, wird auch das diesjährige WDZ-Sommerfest am Stausee Hohenfelden, bei Hans am See stattfinden. In diesem Jahr haben wir einen besonderen Pianisten für Sie: René Schlothauer, bekannt aus der letzten Staffel von „The Voice“ (VOX) wird den Abend musikalisch gestalten. Kulinarisch verlassen wir uns wieder auf die Künste vom Hans und freuen uns auf einen lauen Sommerabend und kühle Getränke.

Die Einladungen versenden wir, wie auch bereits im letzten Jahr, per E-Mail, voraussichtlich Ende Mai.

**Merken Sie sich den  
Termin bereits jetzt vor!**

**Bei Fragen kontaktieren  
Sie gern:**

Rebecca Brady | 0361 34010-210  
Rebecca.Brady@vtw.de



# 1. KI-Tagung der Thüringer Wohnungswirtschaft

7. Mai 2025 in Erfurt

Anmeldeschluss:  
30. April 2025

Bei Fragen  
kontaktieren  
Sie gern:

Rebecca Brady |  
0361 34010-210 |  
Rebecca.Brady@  
vtw.de

Der Fachausschuss Kommunikation und Marketing hat seine zweite Fachtagung organisiert. Nachdem es bei der letzten um das Thema Marke und Markenbildung ging, dreht sich in diesem Jahr alles um künstliche Intelligenz (KI).

Die rasante Entwicklung von KI eröffnet der Wohnungswirtschaft völlig neue Möglichkeiten. Doch welche Anwendungen sind wirklich praxisrelevant? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten? Und wie können Unternehmen KI gezielt einsetzen, um Arbeitsprozesse zu erleichtern und die Kommunikation mit Mietern zu verbessern? Mit der Veranstaltung möchten wir Ihnen einen fundierten Überblick über aktuelle Entwicklungen geben und praxisnahe Einsatzmöglichkeiten von KI in der Wohnungswirtschaft aufzeigen.

Philipp Schlenkhoff vom AI Transformation Institute in Berlin wird in der Key-Note aufzeigen, wie Künstliche Intelligenz Prozesse

in der Wohnungswirtschaft verändert und welche Potenziale für die Zukunft bestehen. Die wichtigsten rechtlichen Aspekte rund um den Einsatz von KI, von Datenschutz bis Haftungsfragen wird RAIN Dr. Tracy Schüler von der Corta Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in Erfurt erläutern. Im Anschluss wird es praktisch: Jan Brückner von der Spiri.Bo GmbH, Hamburg stellt innovative Lösungen vor, wie Künstliche Intelligenz die Interaktion zwischen Mietern und Vermietern optimieren kann, bevor Philip Schlenkhoff unter dem Titel „Texte kann sie, die KI“ zeigt, wie sie künftig nur noch einen Bruchteil Ihrer Zeit für E-Mails, Mieteranschriften und Marketingtexte aufwenden müssen. Als krönender Abschluss wird Jonas Turtschan von Very & Media GmbH in Erfurt einen Einblick in KI-gestützte Bild- und Videogenerierung geben.

Freuen Sie sich auf einen informativen und praxisnahen Tag rund um Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft!

# SMARTE SENSOREN FÜR EIN SICHERERES ZUHAUSE

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



Stellen Sie sich vor, Sie könnten Ihrer Immobilie Sinne geben:

Droht Schimmelbildung, ein Feuer oder eine zu hohe Konzentration an Kohlenmonoxid? Durch den innovativen **Multisensor Plus** weiß Ihre Immobilie das schon – und gibt Ihnen und Ihren Mietenden mehr Sicherheit und Schutz.



## RAUCH

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



## LUFTFEUCHTIGKEIT

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



## KOHLENMONOXID

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



## HITZE

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



## MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT  
IHRER IMMOBILIE

## Wir gratulieren

zum 25-jährigen Gründungsjubiläum

- WohnRing AG Neustadt (Orla), Neustadt/Orla

zum 35-jährigen Gründungsjubiläum

- GEWOG GmbH Bad Salzungen, Bad Salzungen
- Baugesellschaft Gotha mbH, Gotha

zum 65-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG, Mühlhausen

zum 100-jährigen Gründungsjubiläum

- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schlotheim eG, Nottertal-Heilinger Höhen

zum 130-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G., Gotha

## Neue Mitarbeitende vtw



**Vivien Bätz**

Seit Januar 2025 verstärkt Vivien Bätz das Team als Sachbearbeiterin im Bereich Interne Prüfungsorganisation. Nach dem Abitur absolvierte sie einen Bundesfreiwilligendienst im Sport in Oberhof. 2023 beendete sie ihre Ausbildung zur Sport- und Fitnesskauffrau in Erfurt und arbeitete seitdem in diesem Berufsfeld.

Sie ist hoch motiviert und freut sich auf ihre zukünftigen Aufgaben beim vtw.



**Andrea Zinn**

Ab Juni 2025 unterstützt Andrea Zinn das Team der MFA als Mitarbeiterin für Service und Seminarorganisation. Sie ist ausgebildete Hotelfachfrau und arbeitete zu Beginn ihrer beruflichen Laufbahn als Bankettassistentin. Dabei konnte sie Erfahrungen im Bereich Organisation und Durchführung von Veranstaltungen sammeln. In den letzten Jahren arbeitete sie als Sachbearbeiterin im Homeoffice. Sie freut sich auf ihre neue verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Aufgabe im Team.



**Tina Jauernig**

Seit dem 1. Februar 2025 unterstützt Tina Jauernig das Prüfteam des vtw. In ihr Berufsleben ist sie mit einem dualen Studium der Tourismuswirtschaft gestartet. Anschließend hat es sie für ihr Masterstudium an die Flensburger Förde verschlagen. Seit 2023 ist sie in Erfurt heimisch und hat hier zunächst Berufserfahrung im Bereich Projektmanagement gesammelt. Nun freut sie sich über ihre neue Herausforderung als Prüfungsassistentin.

## Mein Weg zum bestandenen Wirtschaftsprüferexamen

Foto: vtw

Nach zwei intensiven Jahren des Lernens, zahlreicher Prüfungen und unzähligen Stunden der Vorbereitung habe ich es endlich geschafft: Ich habe das Wirtschaftsprüferexamen bestanden! Dieser Meilenstein ist nicht nur ein persönlicher Erfolg, sondern auch das Ergebnis harter Arbeit, Durchhaltevermögens und der Unterstützung vieler Wegbegleiter.

Die Vorbereitung auf das Examen war anspruchsvoll. Neben der beruflichen Tätigkeit galt es, Fachliteratur zu wälzen, Gesetzestexte zu analysieren und viele, viele Übungsklausuren zu schreiben. Besonders herausfordernd war es, die Balance zwischen Arbeit, Lernen und Privatleben zu halten. Ohne die tatkräftige Unterstützung meiner Familie, die mir in vielen Dingen des täglichen Lebens den Rücken freigehalten hat, wäre das vielleicht auch nicht möglich gewesen.

### „Ich danke allen, die mich auf diesem Weg begleitet und mir das Ablegen des Examens ermöglicht haben“

Viele ehemalige Examenskandidaten, sei es im Steuerberater- oder im Wirtschaftsprüferexamen, berichten immer wieder, dass ein entscheidender Faktor für ihren Erfolg der Austausch mit anderen Prüfungskandidaten war. Meine Vorbereitung war – da kurz vorher die Corona-Pandemie unser aller Leben auf den Kopf gestellt hat – geprägt von unzähligen Videokonferenzen meines Lehrgangsanbieters. In der Pandemie erprobt, wurde das Konzept des virtuellen Lernens beibehalten. Während viele meiner Vorgänger an jedem Kurstag noch eine Fahrt nach Berlin, Frankfurt oder München auf sich nehmen mussten, habe ich mich an den Wochenenden während meiner Vorbereitungskurse pünktlich um 9 Uhr an meinem Laptop in das jeweilige Zoom-Meeting eingewählt und meistens gegen 15.30 Uhr wieder ausgeloggt. Danach stand meistens Entspannung auf dem Programm, bevor es am Abend noch einmal daran ging, den gelernten Stoff des Tages zu wiederholen. Gerade wegen des so gesparten Zeitaufwands als auch vor dem Hintergrund geringerer Reisekosten habe ich das als sehr angenehm empfunden. Allerdings blieb so auch der persönliche Kontakt mit anderen Prüfungskandidaten auf der Strecke, was dazu führte, dass ich regelmäßig vor den Prüfungen nervlich sehr angespannt war und das



Gefühl hatte, überhaupt nicht gut vorbereitet zu sein. Was sich im Regelfall mit wenigen Ausnahmen im Nachhinein als falsch herausgestellt hat. In diesem Zusammenhang noch einmal viele Grüße an den Themensteller meiner Steuerklausuren: es hat trotzdem gereicht! Aber gerade diese zwei Tage mit diesen Aufgaben werde ich wohl mein Leben lang nicht mehr vergessen.

Nun, nach erfolgreichem Abschluss, blicke ich mit Stolz und Erleichterung auf die vergangenen zwei Jahre zurück. Die Anstrengungen haben sich gelohnt, und ich freue mich darauf, mein Wissen und meine Erfahrungen in der Praxis einzusetzen. Gleichzeitig möchte ich allen, die sich auf denselben Weg begeben, Mut zusprechen: Mit der richtigen Einstellung, Ausdauer und Unterstützung, aber vor allem dem Spaß an der Sache, ist das Wirtschaftsprüferexamen eine machbare Herausforderung.

Ich danke allen, die mich auf diesem Weg begleitet und mir das Ablegen des Examens ermöglicht haben. Explizit sei an dieser Stelle mein ehemaliger Chef, Herr Elfrich, genannt, der sofort Feuer und Flamme war, als ich ihm im Sommer 2021 offeriert habe, dass ich das Wirtschaftsprüferexamen ablegen möchte. Nun freue mich auf die neuen beruflichen Möglichkeiten, die sich im vtw für mich eröffnen!

*Karsten Näther*

# Vorsitzende der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften

Jährliches Treffen am 2. Dezember 2024

Zu Beginn des Treffens der Vorsitzenden von vtw Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüssen bedankte sich Verbandsdirektor Frank Emrich bei den anwesenden Vorsitzenden bzw. deren Stellvertretern für ihr Engagement. „Ihre Arbeit in den vtw Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüssen, neben ihren zahlreichen Aufgaben im Unternehmen, ist nicht selbstverständlich. Wir wissen das sehr zu schätzen.“ Er betonte die Bedeutung des Wissens aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften für die Verbandsarbeit auf Landes-

Bundes- und EU-Ebene und ermutigte alle, diese wichtige Aufgabe auch in Zukunft fortzuführen.

Bei dem Treffen wurde erstmalig nicht nur nach vorn geschaut, sondern auch zurück. Im Zentrum standen dabei die Fragen, welche Themen im vergangenen Jahr bearbeitet wurden und welcher Mehrwert für die Gemeinschaft der Verbandsmitglieder daraus entstanden ist. Außerdem gab es viele Ansätze künftiger Zusammenarbeiten.

## Die Ergebnisse der Arbeit im Jahr 2023 und 2024

- Fachausschuss Kommunikation/Marketing: Leitfaden Markenführung
- Fachausschuss Sozialmanagement: Soziale Verantwortung (mit 60 Projekten der Thüringer Wohnungsunternehmen)
- Fachausschuss mediadigital: Software-Umfrage zu ERP-Systemen und Checklisten zur ERP-Umstellung
- Fachausschuss mediadigital: Arbeitshilfe „Ausgewählte Hinweise zur Umsetzung des Löschkonzepts“
- Fachausschuss Berufliche Bildung/Personalentwicklung: Digitale Befragung zur Mitarbeiterbindung für die Mitgliedsunternehmen und eine Publikation „Handlungsempfehlungen Mitarbeiterbindung“



v.l.n.r.

Obere Reihe: Antje Schmidt, Rebecca Brady,  
Claudia Dithmar

Darunter: Sylvia Biereigel, Maximilian Laue

Darunter: Dr. Thomas Simon, Iris Richardt

Darunter: Steven Kaufmann, Uta Thiel

Darunter: Susan Dafal, Simone Uhlemann

Darunter: Kathleen Kühn, Cordula Wiegand,  
Manuela Dröschler

Untere Reihe:

Claudia Vollmann, Antje David-Eckert



Foto: vtw

## Fachinformationen ab 2025 im Netzwerkwohnungswirtschaft

Beiträge aus den Fachausschüssen werden ab 2025 nicht mehr über den Mitgliederbereich der Webseite an alle vtw-Mitglieder verteilt, sondern über die Plattform [www.netzwerkwohnungswirtschaft.de](http://www.netzwerkwohnungswirtschaft.de), bei der sich jeder Mitarbeiter unproblematisch selbst registrieren kann. Mehr Informationen dazu auf S. 10/11.



## Die Fachausschüsse haben folgende Veranstaltungen organisiert



**30. Januar 2024**

**Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft  
Teil 3: Digitale Mieterakte**  
Erfahrungsberichte zur Einführung und Nutzung von digitalen Mieterakten



**14. und 15. März 2024**

**WEG konkret**  
Viel Raum für Praxisberichte und Erfahrungsaustausch



**23. April 2024**

**Tagung Kommunale Wärmeplanung**  
Wo(h)? Wi(e) Wohin? fragten fast 150 Gäste in Weimar



**25. September 2024**

**1. PERSONALTAGUNG des vtw**  
Binden ist das neue Finden



**23. Oktober 2024**

**AKTUELLES ZUM WEG**  
Wertvolle Einblicke und praxisnahe Informationen für die tägliche Arbeit im Bereich Wohnungseigentum



**6. November 2024**

**64. BAUFACHTAGUNG des vtw**  
Kommunale Wärmeplanung, Klimaanpassungsmaßnahmen, CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz, digitaler Heizungskeller u.v.m.



**20. November 2024**

**8. Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft**  
Aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung im Mietrecht



**20. März 2025**

**4. Fachtagung Sozialmanagement**  
Auf Krawall gebürstet? Umgang mit Konflikten in der Wohnungswirtschaft

### Themen 2025

- KI-Strategie/Regelungen/Handbuch
- GEG/Klimaschutz/kommunale Wärmeplanung
- Digitalisierung/ERP-Systeme/IT-Kosten
- Nachhaltigkeitsbericht-erstattung
- Gehaltsbenchmark von Thüringer Wohnungsunternehmen

## Themenübersicht der Fachausschüsse im Jahr 2025

### FA Bauwesen/Technik/Energie

- Klimaneutralität – Strategieentwicklung
- Baukosten – Folgen für die Wirtschaftlichkeit
- Kommunale Wärmeplanung
- Aufbau digitaler Infrastrukturen zur Bestandsbewirtschaftung

### FA mediadigital

- ERP-Systeme
- Künstliche Intelligenz
- IT-Sicherheit

### FA WEG/Immobilienverwaltung

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

### AG Wohnungsgenossenschaften

- Neubau: ist Gebäude-E wirklich zielführend?
- Einsatz von KI in der Wohnungswirtschaft
- sind Genossenschaften noch attraktiv?
- ist Fernwärme die Lösung der Wärmebereitstellung in den Wohnungen?
- wird der Wohnungsmarkt weiter überreguliert?
- recht – erfüllen wir noch unseren satzungsmäßigen Zweck?
- Preisentwicklung – Mietentwicklung, wohin geht die Reise?

### FA Kommunikation/Marketing

- Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft (KI-Konferenz am 07.05.25)
- Barrierefreiheit von Webseiten
- Big Data in der Wohnungswirtschaft
- Kooperation mit KuB (Thema: Zukunftsthemen in der Mieterkommunikation)

### FA Sozialmanagement

- Gemeinsames Treffen mit FA Recht
- Analyse der politisch-sozialen Ausrichtung der neuen Landesregierung
- Soziale Partnerschaften in der WoWi mit Wohlfahrtsverbänden und Vereinen

### FA Betriebswirtschaft/Finanzierung

1. Personalplanung als Bestandteil der Unternehmensplanung
  - Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Unternehmens unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt
  - Erfahrungsaustausch zu Strukturen in den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen
2. Digitalisierung
  - Erfahrungsaustausch zur Umstellung von ERP-Systemen
  - Digitalisierung von Prozessen im Rechnungswesen
3. Reporting
  - Implementierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung mit Blick auf die Anforderungen von Finanzierungsgebern

### FA Kunden- und Bestandsmanagement

- Mietanpassungsstrategien
- Betriebskostenmanagement
- Gestaltung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten

### FA Rechtsfragen

- rechtliche und praktische Herausforderungen im Mietverhältnis (geplante Zusammenarbeit mit FA Sozialmanagement)
- Künstliche Intelligenz in der Wohnungswirtschaft (eventuell Zusammenarbeit mit FA Mediadigital bzw. FA Kommunikation/Marketing)
- aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung

### FA Berufliche Bildung/Personal

- Strategieentwicklung des FA
- Erarbeitung Gehaltsbenchmark von Thüringer Wohnungsunternehmen Kooperation
- Mit FA Kommunikation/Marketing zu übergreifenden Themen, wie bspw. Arbeitgeberattraktivität, Personalmarketing

### AG Kommunale Wohnungsunternehmen

- IT-Kosten steigen unaufhörlich, Produktivitätszuwachs hält sich in Grenzen – Was tun? (gemeinsam mit der AG Genossenschaften, falls Interesse)
- Beleihungsmanagement als strategische Aufgabe der Geschäftsführung – enge versus erweiterte Zweckbindung (könnte auch für Genossenschaften interessant sein)
- Der Klimapfad – alle reden davon, wo stehen wir als kommunale Wohnungsunternehmen wirklich?

# Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

## Berufliche Bildung/Personalentwicklung/ Unternehmensführung

Seit der letzten Ausgabe unseres Verbandsmagazins hat der Fachausschuss zweimal getagt: Im November 2024 in Erfurt und im März 2025 bei der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG in Jena. Beide Sitzungen boten Raum für intensive Diskussionen, spannende Vorträge und die Weiterentwicklung wichtiger Projekte.

### Rückblick auf die Sitzung im November 2024

Zu Beginn der Sitzung wurden neue Mitglieder im Fachausschuss willkommen geheißen. Claudia Vollmann

stellte in einem Impulsvortrag die Bildungsfreistellung (umgangssprachlich „Bildungsurlaub“) in Thüringen vor. Sie informierte über Anspruchsvoraussetzungen, Dauer, Antragsverfahren und die Anerkennung von Bildungsveranstaltungen. Im Anschluss entwickelte sich eine lebhafte Diskussion über die Umsetzung in den Mitgliedsunternehmen.

Ein weiterer wichtiger Programmpunkt war die Auswertung der Personaltagung. Das durchweg positive Feedback seitens der Teilnehmenden und Fachausschussmitglieder führte zur Entscheidung, die Tagung fortzuführen. Die nächste Personaltagung ist bereits für September 2026 terminiert.

Auch die Befragung zur Mitarbeiterbindung stand auf der Agenda. Sechs Mitgliedsunternehmen hatten am ersten Durchgang (September bis Dezember 2024) teilgenommen und die Zufriedenheit und Bindung ihrer Mitarbeitenden gemessen. Die Befragung wird erneut im Zeitraum von März bis Mai 2025 angeboten. Wer Interesse daran hat, findet weitere Informationen auf <https://vtw.de/mitarbeitendenbefragung/>.

Ein zentrales Thema der Sitzung war die strategische Ausrichtung des Fachausschusses. Ein Strategieworkshop fand am 24. Februar 2025 statt, über den in der nächsten Ausgabe detailliert berichtet wird.

Zudem wurde die Entwicklung einer Befragung für einen Gehaltsbenchmark der Thüringer Wohnungsunternehmen als Jahresthema besprochen. Erste Fragen wurden bereits erarbeitet, und die Zielgruppe der Befragung wurde definiert.

### Ergebnisse der Sitzung im März 2025

Die März-Sitzung fand bei der Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG in Jena statt. Neben der Begrüßung weiterer neuer Mitglieder stand die Besichtigung der neu gestalteten Arbeitsplätze im Erdgeschoss auf dem Programm. Simone Uhlemann und Kristin Kiefer von der WG „Carl Zeiss“ eG präsentierten in einem interessanten Vortrag das Projekt zur Einführung einer digitalen Zeiterfassung.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Auswertung der Ergebnisse der Befragung zur Mitarbeiterbindung. Der anonymisierte Abschlussbericht wurde eingehend diskutiert.

Da nicht alle Mitglieder am Strategieworkshop im Februar teilnehmen konnten, wurden die dort erarbeiteten strategischen Bausteine noch einmal vorgestellt. Gemeinsam legte der Fachausschuss fest, welche Maßnahmen wie umgesetzt werden sollen.

Auch erste Themenvorschläge für die nächste Personaltagung wurden gesammelt. Viele Ideen basierten auf den Ergebnissen des Strategieworkshops. Zudem berichteten die Mitglieder, die am Forum Personal im Februar in Nürnberg teilgenommen hatten, über die dort gewonnenen Eindrücke.

*Claudia Vollmann*

**Nächstes Treffen  
am 3. Juni 2025**

31

Foto: vtw



## Kunden-/Bestandsmanagement

In der Fachausschusssitzung am 20. November 2024 hat QUIS-Geschäftsführerin Bettina Harms die „KlimaHeroes“ des norddeutschen Regionalverbands vorgestellt. Im Rahmen der New Work Veranstaltung „SPRINTbreak“ haben Vertreter von Wohnungsunternehmen praxistaugliche Lösungen entwickelt, wie mit geringinvestiven Maßnahmen und Mieterbeteiligung Energie und CO<sub>2</sub> eingespart werden kann. Der Input ergänzte sehr gut die aktuellen Diskussionen zum Fokusthema „Mieterkommunikation“ des Fachausschusses.

Die FA-Mitglieder tauschten sich erneut über die Themensammlung der „Mieterkommunikation zu Zukunftsthemen“ aus und legten fest, welche erfolgreich umgesetzten Mieterkommunikations-Beispiele in einer neuen Themenreihe im netzwerkWOHNEN vorgestellt werden können.

In Vorbereitung auf das Treffen der FA- und AG-Vorsitzenden Anfang Dezember wurden gemeinsam Themenschwerpunkte der Fachausschussarbeit für 2025 gesammelt und fixiert. Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen steigt in manchen Thüringer Orten signifikant. Dieser Trend wird weiterverfolgt und kann lokal ein wirtschaftlich attraktives Geschäftsfeld sein.

*Uta Thiel*

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

31

## Betriebswirtschaft/Finanzierung

Im Zuge einer Umstrukturierung bei der Thüringer Aufbaubank (TAB) wurden die Bereiche Kommunalberatung und Wohnungswirtschaft verzahnt. Verantwortlich zeichnen nunmehr Daniel Schmidt, Bereichsleiter Öffentliche Kunden und Wohnungswirtschaft, und Florian Krey, Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft. Beide stellten sich und ihre Tätigkeitsbereiche den Mitgliedern des Fachausschusses vor, auch um die Kontakte von Anfang an zielgerichtet zu pflegen. Die Bearbeitung der Anträge auf Förderung erfolgt aktuell in Kooperation mit dem Landesverwaltungsamt (LVWA). Dieses verantwortet die technische Prüfung, die sehr viel Zeit in Anspruch nimmt. Von Seiten der Teilnehmer wurden die Schwächen in der Förderpraxis detailliert dargestellt und Kritik an den hohen bürokratischen Anforderungen geübt. Angeregt wurde, das Verfahren der Wohnraumförderung zu digitalisieren. Voraussetzung dafür ist aus Sicht der TAB eine deutlich „schlankere“ Wohnraumförderrichtlinie. Es gibt bereits gemeinsame Anstrengungen von TAB und vtw in dieser Richtung.

Nachdem Axel Bartzok zu Beginn des Jahres über das Pilotprojekt Platanenstraße 9 in Gera-Lusan, das mit Fördermitteln des Thüringer Ministeriums für Umwelt, Energie und Naturschutz mit Balkonkraftwerken ausgestattet wurde, berichtete, war das Interesse an den ersten gesammelten Erfahrungen groß. Die Anlagen auf den Ost- und Westseiten erreichen rund 80 % der Erträge der Südseite. Auch steigen die Erträge vom Erdgeschoss bis zum 10. Geschoss kontinuierlich an. Die Amortisationsdauer wird auf etwa 25 Jahre geschätzt. Eine Datensammlung und Mieterbefragung sind geplant, um das Projekt weiter zu evaluieren. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Pilotprojekt ist, dass eigene Messwerte und Erfahrungen entscheidend sind, da pauschale Best Practices und theoretische Überlegungen nicht immer in die Praxis übertragbar sind. Dies gilt insbesondere für die Nachrüstung von Photovoltaik im Bestand, die oft technisch und rechtlich schwierig sowie finanziell und ökologisch nicht vorteilhaft ist.

Abschließend berichtete Iris Liebgott aus dem Fachausschuss des GdW. Im Fokus der letzten Beratung standen u. a. die Themen Handlungsleitfaden (Vorgehensweise, Chancen/Risiken, Finanzierbarkeit) zu Dekarbonisierung/Klimapfad, Mietpreisentwicklung, Softwareplattform Deutscher Nachhaltigkeitskodex sowie Risikomanagement in Zeiten gesteigerter klimabedingter Gefährdungen.

*Iris Richardt*

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

31

## Kommunale Wohnungsunternehmen

20. November 2024 und 26. Februar 2025

Einleitend hat Frank Emrich auf beiden Beratungen aktuell aus Politik und Wohnungswirtschaft informiert. Er berichtete von dem Manifest renommierter Wissenschaftler, in welchem gefordert wird, dass die Ausrichtung der Klimapolitik weg von der Energieeffizienz hin zur CO<sub>2</sub> Einsparung gehen muss. Der bisherige Ansatz ist zu teuer und zudem nicht zielführend. Nach dem bisherigen Klimapfad würden, so die Experten, Investitionen von 5,9 Billionen Euro notwendig sein. Mit dem Paradigmenwechsel würde sich diese Summe auf 1,9 Billionen Euro und damit einen realistischeren Wert verringern.

Schwerpunktthema der Beratung im November 2024 waren Methoden zur Entwicklung von Großsiedlungen/Werkstattverfahren und Quartierskonzepte. Dr. Bernd Hunger ging zunächst auf die Rolle der Großsiedlungen, deren gute bauliche Grundsubstanz, die ein effizientes Sanieren und eine entsprechende städtebauliche Entwicklung möglich machen, ein. Anschließend stellte er das von ihm und seinem Team entwickelte Werkstattverfahren mit der Konzeptionierung von Quartiersentwicklung vor. Diese gelingt durch die Zusammenarbeit verschiedener Akteure und Hierarchieebenen. Erste Ergebnisse liegen bereits nach 3 Monaten vor. Dadurch entsteht schnell und effizient die Vorarbeit für die Beauftragung von Dienstleistern.

Während der Beratung im Februar erfolgte ein intensiver Austausch zum Thema kommunale Wärmeplanung. Die Herangehensweise der einzelnen Kommunen ist sehr unterschiedlich. Gleiches gilt für die Einbeziehung der Wohnungsunternehmen. Dort wo die TEAG bzw. TWS Versorger sind, wird das Thema in aller Regel proaktiv entwickelt. Auch einige Stadtwerke sind sehr aktiv. Intensiv wurde die Frage der Kosten der Fernwärme diskutiert. Fernwärme bedeutet für die Wohnungsunternehmen zunächst geringere Investitionskosten. Die Refinanzierung der erforderlichen Investitionen erfolgt über die Fernwärmepreise, die dann die Mieter massiv belasten. Technisch wäre die Beheizung eines 11-Geschossers auch mit einer Wärmepumpe möglich, allerdings wäre eine Restabsicherung erforderlich. In vielen Bereichen führt eine Reduzierung der abgenommenen Menge (Wärme, Strom, Gas, Wasser, Müll) aber zu einer Erhöhung der Leistungspreise.

Intensiv wurden auch Fragen der Wohnraumförderung erörtert. So wurden Projekte angemeldet und nach positiver Einschätzung durch das Ministerium auch die konkreten Förderanträge gestellt, Anträge auf einen förderunschädlichen Baubeginn aber nicht genehmigt, da die technische Prüfung beim TLVwA noch nicht abgeschlossen war und ist. Diese übergenaue Prüfung erfordert viel Zeit. Konkret gibt es deshalb einen Konflikt beim Verfahren mit der GdW Rahmenvereinbarung. Mit der Beauftragung des Generalunternehmers entstehen durch den Zeitverzug erhebliche Kosten. Vorgeschlagen wurde, dass der Prozess ausschließlich bei der TAB angesiedelt sein sollte. Das Problem ist nicht die Richtlinie, sondern die Prüfungsstandards. Die vorhandenen „Experimentierformen“ werden durch die Verwaltung nicht unterstützt. Gebraucht wird mehr Flexibilität bei der Wohnraumförderung.

Iris Richardt

**Nächstes Treffen** 31  
**6. Juni 2025**  
**in Bad Blankenburg**

## Wohnungsgenossenschaften

Am 27. November 2024 traf sich die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften zu ihrer dritten Beratung im Jahr 2024. Prüfungsdirektor Michel Kube (WP/StB) informierte über aktuelle Themen aus der Verbandsarbeit. Mit Blick auf die bevorstehenden Jahresabschlussprüfungen wurde noch einmal das Thema der Nachhaltigkeitsberichterstattung diskutiert. Wenngleich es keine gesetzliche Verpflichtung für genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in unserem Verbandsgebiet gibt, gewinnt das Thema für alle Wohnungsunternehmen an Bedeutung

RAin Claudia Dithmar, Justiziarin des vtw, informierte über aktuelles aus dem Bereich Recht, u.a. über aktuelle Rechtsprechung zur Sozialversicherungspflicht nebenamtlicher Vorstandsmitglieder, den Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform und dem verabschiedeten Bürokratieentlastungsgesetz. Dieses erlaubt es seit dem 1. Januar 2025 Beitrittserklärungen und Kündigungen der Mitgliedschaft in Genossenschaften in Textform (z.B. per E-Mail) abzugeben. Bisher galt hier das Schriftformerfordernis. Voraussetzung ist eine entsprechende Regelung in der Satzung. Für eine Übergangsfrist von 5 Jahren kann die Regelung auch durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat geschaffen werden.

Weitere Themen der Beratung waren der Bericht aus der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie die Vorstellung der durch den FA „mediadigital“ erstellten Checklisten für einen geplanten ERP-Software-Wechsel. Die Arbeitshilfe können Mitgliedsunternehmen bei der Referentin „Digitalisierung/neue Technologien“, Uta Thiel, abfordern.

**Nächstes Treffen**  
**9. April 2025**

31



Blick auf das Vollholzprojekt Königsgarten

## Bau/Technik/Energie

Am 4. Dezember 2024 war der Fachausschuss in Ilmenau erstmals bei zwei Gastgebern – die WBG und die IWG gestalteten gemeinsam den Sitzungstag der Techniker. Ilmenau besitzt mit seinen 16 Ortsteilen 35.000 Einwohner, beide Wohnungsunternehmen sind auch in einigen dieser vertreten. Die neuen interessanten zahlreichen Projekte befinden sich aber allesamt im Wohngebiet „Am Stollen“.

Der viergeschossige soziale Wohnungsneubau „Schortehof“ der WBG liegt mitten im Wohngebiet, hier entstehen 39 Sozialwohnungen und vier soziale Gewerbeeinheiten sowie ein Nachbarschaftscafé. Danach wurde ein innovativer Erschließungsgang und eine begrünte Parkgarage Am Stollen 18–23 besichtigt, der Typenbauten P2 barriere reduziert anschließt. Balkon-PV-Anlagen und Mietergärten gibt es bspw. in der Bertold-Brecht-Str. 17–24.

Anschließend wurde das Massiv-Holzhaus „Am Königsgarten“ der IWG bestaunt. Es entsteht bis 2026 auf dem ehem. Schwimmhallengelände. Seit 2020 wurde das Projekt mit wissenschaftlicher Unterstützung geplant, in dem 29 WE in zwei dreigeschossigen Gebäuden plus Staffelgeschosse entstehen. Der Neubau soll generationsübergreifend auch ein Begegnungsort werden und damit dem Austausch und der Erholung dienen.

Außerdem standen auf der Tagesordnung das Manifest zum Paradigmenwechsel in der Klimapolitik mit einer Diskussion zu den energetischen Standards für ostdeutsche Bestände. Klar ist, dass die Klimaschutzziele nur bezahlbar und sozialverträglich umgesetzt werden können. Weiterhin wurde das Für und Wider von E-Akkus in Kellerräumen aus Sicht des Brandschutzes im

Vergleich zu anderen (vorhandenen) Lagermöglichkeiten besprochen.

*Antje Schmidt*

**Nächste Treffen**  
**18. März in Weimar**  
**18. Juni in Zeulenroda**

31

## mediadigital

Die Fachausschusssitzung am 4. Dezember 2024 stand im Zeichen der Themen ERP-Systeme und IT-Sicherheit. Seit der letzten FA-Sitzung wurden die beiden Checklisten mit allgemeinen Hinweisen zur ERP-Umstellung und konkreten Hinweisen für die Umstellung auf Wodis Yuneo veröffentlicht und an vielen Stellen kommuniziert, um interessierten vtw-Mitgliedern Unterstützung bei bevorstehenden Softwareumstellungen zu bieten.

Das frisch berufene FA-Mitglied Patrick Ziegler, IT-Administrator bei der KoWo Erfurt, stellte die Umsetzungsschritte zur Erhöhung der IT-Sicherheit im Unternehmen vor und teilte offen die Erkenntnisse mit den Anwesenden. Auch bei einem Online-Erfahrungsaustausch des

Kompetenzzentrums DigiWoh hat er bereits zum Thema berichtet.

Mit dem Blick auf das Jahr 2025 sammelten die FA-Mitglieder die Schwerpunktthemen ein und priorisierten diese. Neben ERP-Systemen sollen vor allem Künstliche Intelligenz und IT-Sicherheit im Mittelpunkt der Fachausschussarbeit stehen. Auch der überregionale Austausch soll durch eine erneute mitteldeutsche Fachausschusssitzung weiterverfolgt werden.

*Uta Thiel*

**Nächstes Treffen**  
**18. Juni 2025**  
**in Erfurt**

31



## Einfach ein perfektes Zusammenspiel!

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

Technik fürs Leben



## Kommunikation/Marketing

Der Fachausschuss Kommunikation/Marketing traf sich am 12. März 2025 in digitaler Runde. Themen waren die Befreiung nach §4 Nr. 8 für die Veröffentlichung von Mietermagazinen in der Nationalbibliothek [www.gesetze-im-internet.de/pflav/BJNR201300008.html](http://www.gesetze-im-internet.de/pflav/BJNR201300008.html)

Außerdem wurde über den aktuellen Stand der KI-Konferenz am 7. Mai 2025 gesprochen und Werbebelege diskutiert.

Ein weiteres Thema war die Barrierefreiheit von Webseiten. Nach aktuellem GdW-Rundschreiben gilt dieses Gesetz eher nicht für Wohnungsunternehmen, aber momentan wird innerhalb des GdW über die endgültige offizielle Auffassung diskutiert und ein weiteres Rundschreiben angekündigt. Die ent-

scheidende Frage ist, ob ein Wohnungsinserat eine Dienstleistung im Sinne dieses Gesetzes ist. Der vtw vertritt die Auffassung, dass es grundsätzlich der sozialen Wohnungswirtschaft gut zu Gesicht steht, wenn sie ihre Webseiten barrierefrei gestalten würde, unabhängig von einer gesetzlichen Pflicht.

Ein weiteres Thema des Treffens waren Erfahrungen mit Wohnungsinseraten auf Ebay Kleinanzeigen. Die FA-Mitglieder empfehlen die Nutzung des Portals, als GdW-Mitglied gibt es auf Anfrage bei Ebay Kleinanzeigen Sonderkonditionen.

Interesse bestand für die kommenden Sitzungen an den Themen Personalmarketing / New Hiring (Wie bleibe/werde ich ein attraktiver Arbeitgeber?), Mitarbeitermarke-

ting (Was kann ich für Mitarbeiter tun?) sowie die Gremienbesetzung in Genossenschaften (Wie kann man Gremien einfacher besetzen?) und Marketing für junge Zielgruppen (Wie Azubis/Lehrlinge/duale Studenten finden?) Auch die interne Kommunikation in Wohnungsunternehmen wurde als mögliches Thema für die Zukunft besprochen. In der nächsten Sitzung soll außerdem geplant werden, wie der Fachausschuss das Thema Mieterportal oder Mieterapp für vtw-Community aufarbeiten könnte.

*Rebecca Brady*

**Nächstes Treffen**  
**27. August 2025**  
**in Nordhausen**

31

## WEG/Immobilienverwaltung

Am 19. Februar 2025 fand auf Einladung des Fachausschussmitglieds, Mike Arnold, die Beratung des Fachausschusses WEG in den Räumlichkeiten der DIZ Immobilienmanagement GmbH in Erfurt statt.

Der Fachausschuss freute sich zwei neue Mitglieder, Jasmin Schertling von der RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH aus Rudolstadt und Denis Hepp von der GEWOG GmbH Bad Salzungen, begrüßen zu dürfen.

Am 27./28. März 2025 findet im Hotel Gabelbach in Ilmenau WEG konkret statt. Claudia Dithmar stellte den Stand der Vorbereitungen vor. Die angestrebte Teilnehmerzahl wurde bereits erreicht.

Zentrale Themen werden Energiethemen sein, die die WEG's auch in den nächsten Jahren beschäftigen werden.

Zu WEG konkret wird ein Energieberater einen energetischen Energiefahrplan aufzeigen für die Verwalter und die WEG. Dieser sollte beinhalten: „Hier stehen wir und da gehen wir hin“. Folgende Themen beschäftigen die Verwalter:

In welcher Höhe muss die Erhaltungsrücklage angelegt werden und wie muss sich in den nächsten Jahren die Energieerzeugung ändern? Wie kann eine Umstellung von Gas zu erneuerbarer Energie im Bestand

und bei Neubau bei Wohnungseigentumsgemeinschaften erfolgen?

Ein weiteres Thema wird die CO<sub>2</sub>-Umlage sein, die in den nächsten Jahren steigen wird. Interessant wird vor allen Dingen das Jahr 2027 sein, wenn die CO<sub>2</sub>-Umlage sich am Markt bildet. Die Gaspreise werden dann enorm steigen bis 2040.

In der WEG müssen vor allen Dingen die Kapitalanleger überzeugt werden zu investieren. Es sollte die Energieneutralität im Bestand angestrebt werden.

Auch die Wärmeplanung ist bei WEG's entscheidend. Vor allen Dingen muss auch die Wärmeerzeugung grün sein. Einzelmaßnahmen sind sinnlos. Sie müssen immer mit energetischen Maßnahmen verbunden werden.

Das Thema Mieterstrom ändert sich. Es könnte interessant werden. Momentan ist alles im Fluss. In den nächsten 10 Jahren muss eine energetische Sanierung erfolgen. Hier ist jedoch auch das Thema Förderung von enormer Bedeutung, da die Kosten auch für die WEG's recht hoch sein werden.

Hierfür ist es wichtig, dass die Verwalter einen Fahrplan für die Eigentümer erstellen lassen – mit dem Inhalt, was muss gemacht und wie kann es finanziert werden?

Auch das Hausgeld kann nicht unendlich steigen.

Das Thema Finanzierung ist auch bei der WEG wichtig. Auch die Kreditgewährung wird sich nach dem Zustand der Gebäude richten. Die Politik hat hierzu Stellschrauben zu stellen. Der Kapitalmarkt wird sich so entwickeln, dass keine Finanzierung mehr zu bekommen sein wird oder nur unter sehr schlechten Konditionen, wenn die Gebäude nicht energetisch saniert sind. Entscheidend ist aber in Bezug auf die Höhe der Sanierungskosten die Miete/das Hausgeld, das verlangt werden müsste. Dies muss bezahlbar bleiben.

Voraussichtlich werden Banken nur noch „grüne“ Projekte finanzieren.

Es wird über CO<sub>2</sub>-Monitoring – Energetische Ertüchtigung im Bestand berichtet, gekoppelt mit dem Beleuchtungsmanagement.

Es wird auch der CO<sub>2</sub>-Klimapfad bis 2040 angesprochen, der auch für WEG's von Bedeutung ist. Ziel ist hier die Energieneutralität. Ein solcher sollte bis Ende 2025 auch bei den WEG's stehen, mit dem Inhalt, was kostet dieser.

Mit Blick auf die bevorstehende Bundestagswahl, die dann zu WEG konkret stattgefunden haben wird, stellen die Mitglieder fest, dass es keine grundlegenden Änderungen in der Energiepolitik geben dürfte, eventuell eine Aufweichung.

Eine sehr umfangreiche Diskussion erfolgt in Bezug auf die Höhe der Verwaltergebühren. Es sollte eine Grundleistung geben und Extravergütungen für Sonderleistungen. Gute Arbeit muss auch fair entlohnt werden!

*Claudia Dithmar*

**Nächstes Treffen**  
**11. Juni 2025**  
**in Neustadt/Orla**

31



# Bildungsangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Wir freuen uns auf Sie.  
Ihre MFA.

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

➔ [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

Ansprechpartnerin:  
Claudia Vollmann  
0361 34010224  
[Claudia.Vollmann@vtw.de](mailto:Claudia.Vollmann@vtw.de)



## „Gemeinsam stark: Ein Tag der Anerkennung für Mitglieder und Mitarbeiter“ am 1. Oktober 2025 bei der MFA

Nach der erfolgreichen Auftaktveranstaltung im vergangenen Jahr möchten wir die Tradition fortsetzen und unseren Mitgliedern für die jahrelange Treue und gute Zusammenarbeit mit einer besonderen Veranstaltung danken.

Am 1. Oktober haben wir wieder die bekannte Rednerin Nicola Fritze eingeladen. Sie gehört zu Deutschlands Top Speakern und rockt seit mehr als 20 Jahren die Rednerbühne. Die Organisationspsychologin, Podcasterin und Autorin gilt als eine der auffälligsten Rednerinnen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. In ihrem interaktiven Vortrag wird Nicola Fritze Ihnen Methoden zur Stressbewältigung und positiven Selbstbeeinflussung vorstellen.

**Freuen Sie sich auf die Interaktive Keynote: „Stress lass nach!“**

Im beruflichen und privaten Umfeld sind wir vielen Belastungen ausgesetzt, die wir nur mit Widerstandsfähigkeit, mentaler Stärke und effektiven Stressbewältigungs-Strategien meistern können. Ein wichtiger Grundstein dafür ist die Selbstreflexion und eine Auseinandersetzung mit seinen wichtigsten Werten. Sie lernen Methoden kennen, Stress abzubauen und die positive Selbstbeeinflussung zu erhöhen. Einige der bekanntesten Stressbewältigungs- und Entspannungsmethoden werden vorgestellt und praktisch eingeübt, um Leistungsfähigkeit, Resilienz, Lebensfreude und Gelassenheit zu steigern.

Freuen Sie sich auf einen interaktiven Vortrag und ein kulinarisches Mittagsbuffet mit viel Zeit zum Netzwerken.

ANMELDESCHLUSS: 26. Juni 2025

ZIELGRUPPE: Mitarbeitende unserer MFA-Mitglieder

MAXIMALE TEILNEHMERZAHL: 65 Personen

TEILNAHMEGEBÜHR: 49,90 Euro

Willkommen in der Wohnungswirtschaft –  
Die MFA-Einführungswoche  
für neue Auszubildende  
findet vom 18. bis 21. August 2025 statt.

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

Berufsbegleitende Fortbildung  
„Immobilientechniker/-in (MFA)“  
findet ab 21.09.26 statt.

Weitere Informationen folgen zeitnah über  
den MFA-Newsletter, im Bildungsprogramm  
für das 2. Halbjahr 2025 und  
auf ➔ [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de).

Save  
the  
Date

## Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“ findet ab 24. Oktober 2025 statt

Am 24. und 25. Oktober, sowie am 22. November laden wir wieder alle Aufsichtsräte unserer Wohnungsunternehmen zum Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat“ ein. An drei Tagen werden die Aufsichtsräte in allgemeinen und rechtlichen Grundlagen geschult.

Die Inhalte sind:

- Allgemeines und Rechtliches für Wohnungsgenossenschaften und für Wohnungsgesellschaften,
- Organisation der Aufsichtsratsstätigkeit,
- Gebäudeenergiegesetz und kommunale Wärmeplanung
- Grundsätze der Pflichtprüfung von Wohnungsgenossenschaften und der Prüfung von kommunalen Wohnungsgesellschaften,
- Unternehmensplanung,
- Grundfragen des Jahresabschlusses,
- Controlling in der Wohnungswirtschaft

Der berufsbegleitende Lehrgang wird an den drei Tagen in Modulen stattfinden.

Die Einladungen mit dem Anmeldeformular gehen den MFA- und vtw-Mitgliedsunternehmen im April 2025 zu. Anmeldungen können über das, in der Einladung enthaltene, Anmeldeformular oder auf der MFA-Homepage unter der Rubrik „Berufsbegleitende Fortbildung“ vorgenommen werden.

Bei Fragen hilft Ihnen gern Claudia Vollmann (0361 34010-224) weiter.



**Save the Date:**  
**„Alumni-Treffen am Fluss“ am 25. Juni 2025**

Wir laden zu unserem ersten Alumni-Treffen für Immobilienfachwirte ein. Die Einladungen werden im April versendet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter der Rubrik „Berufsbegleitende Fortbildung“.

**Einladung zur gemeinsamen Veranstaltung mit der Bauhaus Akademie Schloss Ettersburg:**

## „Nachrüsten von PV-Anlagen für DDR-Plattenbauten auf Dach, Fassade und Balkonen“ am 7. Mai 2025

Wir laden Sie zu einem Thementag nicht nur im Vortragsstil, sondern in gewinnbringendem Meinungs- und Erfahrungsaustausch auf Schloss Ettersburg bei der Bauhaus Akademie ein.

Die Thüringer Kommunen sind auch im 35. Nachwendjahr geprägt von den verschiedensten DDR-Plattenbau-Gebäudetypen, die das WBK Erfurt einst entwickelt hat. Nach der Wende zunächst geschmäht, gewinnen sie heute bei jungen Planern, aber auch bei den kommunalen Trägern eine neue Aufmerksamkeit: Nicht nur wegen der Wohnungsknappheit, sondern auch wegen viel ungenutzter Außenwandfläche. Sowohl Stromerzeugung als auch Stromverbrauch am Gebäude selbst sind verlockende Möglichkeiten und liegen auf der Hand.

Doch wie nun die Hightech-Produkte sturmsicher und ertragseffizient auf Dächern, Fassaden oder Balkonen befestigen? Wie beeinflussen sich Gebäudedämmung und Fassaden-PV? Was geht mit der Dreischichten-Außenwandplatte des WBK? Was sind die kalkulatorischen Eckdaten für eine optimale Energieausbeute? Wo Wechselrichter und Batteriespeicher installieren? Balkonkraftwerke verleiten zu inhomogenem Erscheinungsbild. Kann da jeder machen, was er will?

In diesem Seminar geben der Statik-Experte Dipl.-Ing. Volker Mund und ein Fachmann aus der Solarbranche (TEAG Solar GmbH Erfurt) wertvolle Einblicke zu folgenden Themen:

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

Anmeldeschluss: 23. April 2025

# Recht aktuell

Zusammengestellt von  
Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

## Eine Schonfristzahlung hat auf die ordentliche Kündigung keinen Einfluss

**Der BGH hat mit Urteil vom 23. Oktober 2024 – VIII ZR 106/23 folgendes festgestellt:**

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. und vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jeweils mwN).

Die Beklagten sind seit November 1994 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie zahlten die Miete für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht. Nachdem die Klägerin sie mehrmals schriftlich an ihre Mietzahlungsverpflichtungen erinnert hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8. Juni 2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 30. Juni 2021 glichen die Beklagten die Mietrückstände vollständig aus.

Die Vorgabe des Gesetzgebers und die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung sind eindeutig: § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB findet ausschließlich auf die fristlose, nicht jedoch auf die aus gleichem Grund ausgesprochene

ordentliche Kündigung Anwendung, bei der die Interessen des Mieters hinreichend Schutz durch einen großzügigeren Maßstab im Rahmen der Verschuldensprüfung (vgl. LG Itzehoe BeckRS 2022, 26062 mAnm Bub/Pramataroff FD-MietR 2022, 452362) oder durch die Einräumung einer großzügigeren Räumungsfrist finden können.

## Ein exzessiver Raucher macht sich schadenersatzpflichtig

**Das LG Neuruppin hat mit Urteil vom 30.10.2024 – 4 S 30/24 folgendes entschieden:**

Eine Schönheitsreparaturklausel, die zwar grundsätzlich wirksam ist, darüber hinaus aber nicht hinreichend kenntlich macht, dass der Mieter Wohnungsfenster gegebenenfalls lediglich von innen zu streichen hat, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist infolgedessen unwirksam. (Leitsatz der NJW-RR-Redaktion)

### Sachverhalt

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem beendeten Wohnraummietvertrag.

Der Beklagte ist starker Raucher und hat keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Klägerin fordert die Durchführung der Schönheitsreparaturen bzw. Schadensersatz aufgrund Substanzschäden an der Wohnung, die durch das Rauchen verursacht worden seien. Der Beklagte lehnte dies ab. Das AG hat die Klage mit der Begründung abgewie-



sen, die Schönheitsreparaturklausel sei unwirksam. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung.

### Entscheidung

Die Berufung hat Erfolg. Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Schadensersatz zu. Der Beklagte sei zur Beseitigung der von ihm zu vertretenden Schäden an der Mietsache als Mieter auch ohne vertragliche Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen heranzuziehen.

Auch wenn die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei, schulde der Beklagte jedoch Schadensersatz aus § 280 Abs. 1 BGB infolge der Überschreitung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs iSd § 538 BGB.

Grundsätzlich könnten Folgen des Rauchens vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache umfasst werden, wobei selbst übermäßiges Rauchen als vertragsgemäß angesehen werden könnte, jedoch nur solange sich die Spuren durch (einfache) Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.

Vorliegend ließen sich die Schäden durch das Rauchen nicht allein durch Malerarbeiten beseitigen, sondern habe die teilweise Erneue-



Foto: Shutterstock

klagten als Mieter, da dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht worden seien, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen würden, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern würden.

#### Anmerkung:

Das Rauchen in einer Mietwohnung ist grundsätzlich vom vertragsgemäßen Gebrauch gem. § 535 BGB gedeckt. Ist eine Schönheitsreparaturklausel zulasten des Mieters unwirksam oder nicht vereinbart, muss er auch nicht oberflächliche Verunreinigungen durch den Tabakkonsum beseitigen. Anders steht es jedoch, wenn durch ein starkes oder langandauerndes Rauchen in der Mietwohnung, Verschlechterungen verursacht werden, die sich nicht mehr durch (einfache) Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern und zwar unabhängig davon, ob ein

Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht (BGH BeckRS 2008, 5042 mAnm Bernhard/Bub FD-MietR 2008, 255347; LG Hannover BeckRS 2016, 8703).

Solche Schäden hat der Mieter auch ohne wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturklausel zu beseitigen (BeckOK MietR/Siegmund, 38. Ed. 1.11.2024, BGB § 535 Rn. 5210). Weigert er sich, kann der Vermieter Schadensersatz fordern.

erung des Putzes an den Wänden der gemieteten Wohnung erfordert. Das Rauchen in einer Mietwohnung gehe über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründe hier eine Schadensersatzpflicht des Be-

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

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

#### Zielgruppe:

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

#### Warum die MFA die ideale Wahl ist:

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

**BEGINN:  
15.08.2025**

Anmeldungen und Infos  
über die Webseite der MFA



Mitteldeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.



Mitteldeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.  
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt  
0361/34 010-224 | mfa@vtw.de

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

Ansprechpartnerin:  
Claudia Vollmann | Claudia.Vollmann@vtw.de



Foto: www.shutterstock.com, YGarcia/studio



## Unterstützung bei der Umsetzung des AI-Acts

Die Umsetzung der neuen Vorgaben erfordert fachliches Know-how und klare Prozesse. DOMUS Consult begleitet Unternehmen bei der Analyse bestehender KI-Anwendungen, der Risikobewertung und der Schulung von Mitarbeitenden.

Kontakt:  
datenschutz@domusconsult.de

CONSULT  
**DOMUS**

# EU-AI-Act: Neue Vorgaben für den Einsatz von KI

Am 2. Februar 2025 trat mit dem EU-AI-Act das weltweit erste Gesetz zur Regulierung von Künstlicher Intelligenz in Kraft. Es schafft einen einheitlichen Rechtsrahmen für den Einsatz von KI in der gesamten Europäischen Union und soll deren Anwendung sicher, transparent und verantwortungsvoll gestalten. Für Unternehmen bedeutet das neue Pflichten – unabhängig von Branche und Größe.

### Risikobasierte Einstufung von KI-Systemen

Zentrales Element des AI-Acts ist die Einteilung von KI-Anwendungen in vier Risikoklassen: von gering bis unannehmbar. Je höher das Risiko für Menschen, desto strenger sind die Vorgaben. Während viele Systeme kaum reguliert werden, gelten für andere umfangreiche Anforderungen oder Verbote. Besonders kritisch sind Anwendungen in der biometrischen Überwachung und Kreditvergabe.

Unternehmen sind nun gefordert, den Einsatz von KI im eigenen Betrieb systematisch zu erfassen. Dazu gehört, bestehende Anwendungen zu identifizieren, ihren Zweck zu prüfen und die jeweilige Risikoklasse zu bestimmen. Viele KI-gestützte Prozesse laufen im Alltag unbemerkt mit – darunter auch verbreitete Tools wie Chatbots oder Textgeneratoren wie ChatGPT. Auch sie unterliegen den Vorgaben des AI-Acts und müssen berücksichtigt werden.

### Schulungspflicht für den sicheren Umgang mit KI

Mit dem AI-Act wird die Schulung von Mitarbeitenden, die mit KI arbeiten, zur Pflicht. Dabei geht es nicht nur um die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben, sondern auch darum, Risiken zu erkennen, Fehlanwendungen zu vermeiden und die Potenziale von KI verantwortungsvoll zu nutzen.

„Gemäß Art. 4 KI-VO müssen Unternehmen erforderliche Maßnahmen ergreifen, um die KI-Kompetenz der Mitarbeitenden, die mit entsprechenden Systemen arbeiten, zu realisieren“, sagt Thomas Götzrath-Herda, Bereichsleiter Informationssicherheit und Datenschutz bei DOMUS Consult. „Eine Möglichkeit sind Schulungen, die ein Verständnis für rechtliche und ethische Rahmenbedingungen vermitteln. Das ist entscheidend, um KI sinnvoll und sicher einzusetzen.“

Zu den Inhalten der Schulungen zählen Grundlagen der Künstlichen Intelligenz, rechtliche Vorgaben, Datenschutz, IT-Sicherheit und branchenspezifische Anwendungsfälle. Da sich KI-Technologien stetig weiterentwickeln, müssen auch die Schulungen regelmäßig aktualisiert werden.

### Mehr als eine Pflicht

Der AI-Act bringt nicht nur Auflagen, sondern eröffnet auch Chancen. Unternehmen, die frühzeitig in Wissen und Qualifizierung investieren, senken rechtliche Risiken und stärken zugleich das Vertrauen von Mitarbeitenden und Kundschaft in KI-gestützte Prozesse. Mit einer klaren Strategie lässt sich Künstliche Intelligenz gezielt einsetzen, um Innovationen voranzutreiben und den digitalen Wandel zu gestalten.

### Fazit

Der AI-Act verändert den Umgang mit Künstlicher Intelligenz grundlegend. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, bestehende Systeme zu überprüfen, Risiken zu bewerten und die nötigen Maßnahmen umzusetzen. Mit durchdachten Schulungskonzepten und einer klaren Strategie lässt sich KI sicher und zukunftsfähig in den Arbeitsalltag integrieren.

„Mit Wodis Yuneo arbeiten wir digitaler, effizienter und flexibler – genau das, was wir für die Zukunft brauchen.“

Babette Pickel,  
Vorstand

Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Die Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen setzt seit Jahren auf Aareon und hat den Markt genau analysiert.

Ihr Fazit: Wodis Yuneo ist die moderne und zukunftssichere Lösung und überzeugt mit Innovation, Stabilität und der Verlässlichkeit eines starken Partners.

Zum ausführlichen  
Bericht im Wodis Yuneo  
Blog



# Maßgeschneiderte Versicherungslösungen für Hausverwalter und Wohnungsunternehmen mit Fremdverwaltung

Seit vielen Jahren ist TVD ein bewährter und verlässlicher Versicherungspartner für Wohnungsunternehmen in Thüringen. Unsere Expertise liegt in der maßgeschneiderten Absicherung von Beständen, die von Wohnungsunternehmen verwaltet werden. Mit TVD-IMMO erweitern wir dieses Angebot gezielt für Hausverwalter und Wohnungsunternehmen, die in der Fremdverwaltung tätig sind – denn hier gibt es besondere Anforderungen.

## Fremdverwaltung erfordert flexible Versicherungslösungen

Während Wohnungsunternehmen in der Regel ihre eigenen Bestände absichern, ist die Situation in der Fremdverwaltung oft eine andere. Hier geben meist Einzeleigentümer oder Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) die Rahmenbedingungen vor, insbesondere wenn es um den Versicherungsschutz für Verwaltungsobjekte geht. Dieser wird häufig einzelvertraglich geregelt, was für Verwalter zusätzlichen Aufwand und Abstimmungsbedarf bedeutet.

## TVD-IMMO: Ein Angebot, das sich an den Bedürfnissen der Fremdverwaltung orientiert

Mit TVD-IMMO bieten wir Verwaltern und Wohnungsunternehmen mit Fremdverwaltung eine Lösung, die ihnen hilft, den Spagat zwischen optimalem Versicherungsschutz und wirtschaftlicher Effizienz zu meistern. Unsere Versicherungsangebote sind speziell darauf ausgerichtet, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, attraktive Konditionen zu si-

chern und gleichzeitig individuelle Anforderungen von WEGs und Einzeleigentümern zu berücksichtigen.

## Ihre Vorteile mit TVD-IMMO

1. Individuelle Versicherungslösungen für Verwaltungsobjekte – Maßgeschneiderte Angebote für WEGs und Einzeleigentümer, abgestimmt auf deren spezifische Anforderungen.
2. Attraktive Sonderkonditionen – Dank unserer langjährigen Erfahrung und gebündelten Verträge bieten wir wettbewerbsfähige Prämien.
3. Online-Schadenmeldung – Vereinfachte Abwicklung durch moderne Tools, die Verwalter entlasten und Schadenfälle schnell klären.

Insbesondere kleinere Wohnungsunternehmen, die nicht an unser elektronisches Portal eSa2 angeschlossen sind, profitieren von diesem neuen Angebot. Ohne komplizierte Prozesse oder zusätzliche Software können Schäden nun schnell und einfach gemeldet werden.

## TVD-IMMO: Ihr Partner für Wohnungsunternehmen mit Fremdverwaltung

Viele Wohnungsunternehmen haben die Fremdverwaltung seit jeher als festen Bestandteil ihres Geschäfts etabliert. Während einige sich aus diesem Bereich zurückziehen, bleibt sie für viele andere eine strategisch wichtige Dienstleistung. Gerade diese Unternehmen stehen vor der Herausforderung, nicht nur wirtschaftlich zu agieren, sondern auch den



Weitere Informationen zu TVD-IMMO finden Sie unter

[www.tvdonline.de/produkte/tvd-immo](http://www.tvdonline.de/produkte/tvd-immo).

TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt  
Tel. 03 61/ 2 62 40-16

Mail [info@tvdonline.de](mailto:info@tvdonline.de)



Anforderungen der Eigentümer in Sachen Versicherungsschutz gerecht zu werden.

TVD-IMMO versteht diese speziellen Bedürfnisse und bietet gezielte Lösungen, die den Verwaltungsaufwand minimieren und gleichzeitig eine optimale Absicherung gewährleisten. Ob für bestehende Verträge oder neue Verwaltungsobjekte – wir sind Ihr kompetenter Partner für maßgeschneiderte Versicherungskonzepte.

# Neue Köpfe in der Wohnungswirtschaft

## Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG

Mit dem 43-jährigen Sebastian Lübcke hat die WP Pößneck seit dem 1. Dezember 2024 einen neuen Technischen Vorstand.

Die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, Gebäuden und Außenanlagen wird den Schwerpunkt von Sebastian Lübckes Tätigkeit bei der WP bilden. Auf diesem anspruchsvollen Gebiet kann der Saalfelder auf einen großen Erfahrungsschatz bauen, denn in den Jahren zuvor hatte er in seiner Heimatstadt als Technischer Leiter bei einer Hausverwaltung bereits im gleichen Metier gearbeitet.

Ergänzend dazu absolvierte der dreifache Familienvater eine halbjährige Weiterbildung zum Thema „Betriebswirtschaft in der Immobilienbranche“.



## Neue Mitglieder im vtw – seit dem 1. Januar 2025

- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH
- Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Städtische Gebäude- und Wohnungs GmbH Werra-Suhl-Tal
- Landbetreuung Hohenebra eG
- BürgerEnergie Saale-Holzland eG



# 20 Jahre WohnRing AG Neustadt (Orla)

Verschmelzung von Genossenschaft und Wohnungsbaugesellschaft  
ist eine Erfolgsgeschichte



Die WohnRing AG Neustadt (Orla) feiert im Jahr 2025 ihr 20-jähriges Jubiläum. Was im Jahr 2002 als Idee im Rahmen des ersten Stadtentwicklungskonzeptes begann, wurde nach langer Vorbereitungszeit im Jahr 2005 Wirklichkeit. Am 31. August 2005 wurde die WohnRing AG Neustadt (Orla) rückwirkend zum 01.01.2005 im Handelsregister eingetragen. Die Verschmelzung von Wohnungsgenossenschaft Neustadt/Orla e.G. (WGN) und der Wohnungsba- und Verwaltungsgesellschaft mbH WBV Neustadt (Orla) zur WohnRing AG Neustadt (Orla) war und ist eine Erfolgsgeschichte.

Der Anfang war nicht leicht, viele Hürden waren zu meistern. Die Genossenschaftsmitglieder und der Stadtrat einschließlich Kommunalaufsicht mussten von der neuen Idee überzeugt werden. Nach vielen Gesprächen, Diskussionen und regem Meinungs-austausch im extra gegründeten Verschmelzungsausschuss wurden Konzepte über die Machbarkeit erarbeitet, die Unternehmen wurden bewertet und die Höhe der auszureichenden Aktie wurde festgelegt.

Am 04.06.2005 beschlossen die außerordentliche Gesellschafterversammlung der WBV und die Generalversammlung der WGN mit großer Mehrheit das Zusammengehen der beiden Wohnungsunternehmen der Stadt Neustadt (Orla). Der Verschmelzungsvertrag einschließlich der Satzung der WohnRing AG Neustadt (Orla) wurde am 06.06.2005 vor dem Notar beurkundet. Ziel war und ist es, den regionalen Wohnungsmarkt mit modernen und bezahlbaren Lösungen zu bereichern, die den Bedürfnissen der Menschen entspricht.

Die WohnRing AG Neustadt (Orla) konzentrierte sich auf die Sanierung und Modernisierung der Bestandsimmobilien. Dies ermöglichte es, den lokalen Wohnungsbestand auf einen hohen Standard zu bringen. Das in den 1970er und 80er Jahren errichtete Plattenbaugelände war für die Einwohnerzahl überdimensioniert, weshalb bereits kräftig zurückgebaut werden musste und weiter zurückgebaut werden wird.

Unter dem Motto „Zukunft gestalten“ blickt die WohnRing AG Neustadt (Orla) in die kommenden Jahre. Der demografische Wandel, veränderte Arbeitswelten und die zunehmende Digitalisierung sind Themen, die in der Planungs- und Entwicklungsstrategie des Unternehmens eine wichtige Rolle spielen. Die Schaffung von flexibel nutzbaren Wohnräumen für Singles, Familien und Senioren gehört zu den zukünftigen Kernbereichen.

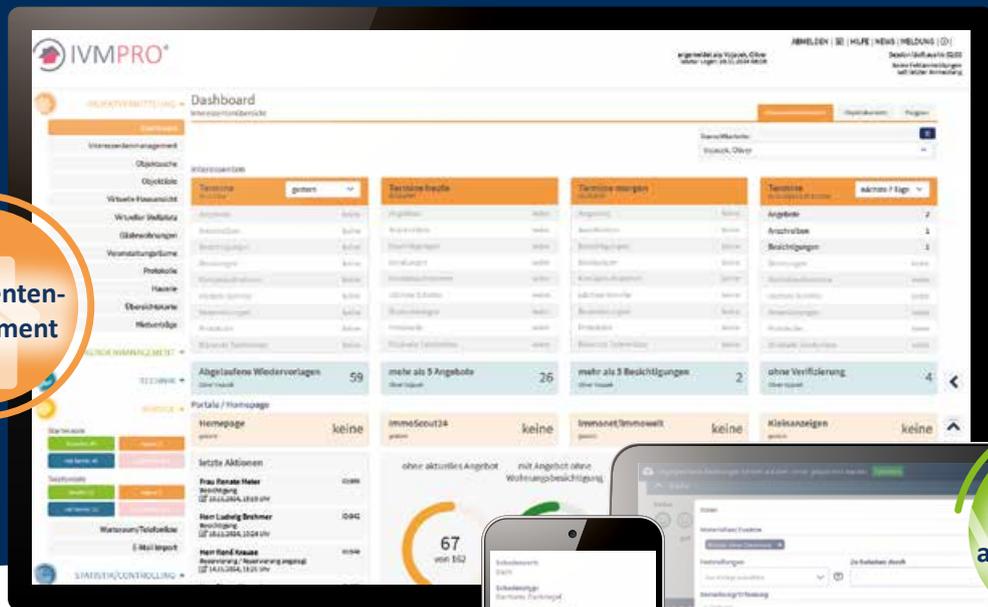
Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Innovation und einer engen Verbundenheit zur Region wird die WohnRing AG Neustadt (Orla) auch in den nächsten Jahrzehnten eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung des Wohnraums in Neustadt an der Orla spielen. Auf die nächsten 20 Jahre – möge die Reise genauso erfolgreich und spannend weitergehen.

*Silke Kaschnik & Michael Gräf  
Geschäftsleitung WohnRing AG Neustadt/O.*



Foto: WohnRing

# Schnell und professionell so geht Wohnungswirtschaft mit IVMPRO®



Interessen-  
management

digitale  
Wohnungs-  
abnahmen und  
-übergaben

Objekt-  
kontrollen

Kunden-/  
Beschwerde-  
management

Statistik/  
Controlling

Interessen-  
portal

digitale  
Signatur/  
Mietverträge

Dashboard

digitale  
Archivierung

Service

Mieterportal

Schnittstellen

# Von der DDR-Verwaltung zum barrierearmen Wohnraum

Innovatives Wohnprojekt der WOBAG Sömmerda

In Sömmerda wurde ein Verwaltungsgebäude aus DDR-Zeiten in modernen, seniorengerechten Wohnraum umgewandelt. Neben attraktiven Wohnungen beherbergt das Gebäude nun eine ASB-Sozialstation, eine Tagespflege und eine Wohngruppe – ein zukunftsweisendes Konzept für innerstädtisches Wohnen.

## Transformation eines Bestandsgebäudes

Das ursprünglich in den 1960er Jahren errichtete Verwaltungsgebäude wurde einer umfassenden Neugestaltung unterzogen. Durch eine Penthouse-Aufstockung in Holzständerbauweise entstand zusätzlicher Wohnraum, während die unteren Etagen Gewerbeeinheiten für Pflegeeinrichtungen bieten. Um Platz für Wohnflächen zu schaffen, wurden Keller- und Heizanlagen in separate Nebenräume auf dem Grundstück verlagert.

## Effiziente Nutzung bestehender Strukturen

Der Umbau erfolgte unter der Prämisse bezahlbarer Baukosten. Durch die Weiternutzung des Rohbaus ließen sich Einsparungen erzielen. Auch die Energiekosten können durch nachhaltige Technologien wie Sole-Wasser- und Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaik reduziert wer-

den. Diese Maßnahmen sorgen für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine langfristig gesicherte Erschwinglichkeit der Mieten.

## Wohnraum mit sozialem Mehrwert

Das Gebäude wurde konsequent auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Der Aufzug wurde erweitert und alle Wohnungen barrierefrei gestaltet. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der sozialen Einbindung: Die Kombination aus Wohngruppe, Tagespflege und Pflegedienst ermöglicht eine schrittweise Anpassung an individuelle Betreuungsbedarfe. Große Balkone und eine kluge Raumaufteilung sorgen für Wohnkomfort. Während an den Giebelseiten und in der Aufstockung großzügige Wohnungen realisiert wurden, bestehen die restlichen Einheiten aus Mikroappartements.

Fotos: Marco Dierbach





### Vorbild für weitere innerstädtische Wohnprojekte

Dieses Projekt zeigt, wie Verwaltungsbauten der vereinheitlichten Geschossbauweise der DDR sinnvoll umgenutzt werden können. Da diese Gebäude oft zentrale Lagen einnehmen, bieten sie große Potenziale für seniorengerechtes Wohnen im Stadtkern. Die vorhandene Traglast erlaubt Aufstockungen sowie eine flexible Raumaufteilung mit leichten Trennwänden. Anpassungen an der vorgehängten Betonfassade ermöglichen eine bedarfsgerechte Gestaltung der Fenster und Balkonöffnungen.

### Einbindung ins Stadtbild

Die Lage in der Stadtmitte von Sömmerda bietet optimale Bedingungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, ein Krankenhaus und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Das Grundstück wurde mit einem grünen Innenhof gestaltet, der den Bewohnern einen geschützten Aufenthaltsraum im Freien bietet. Die Erschließung fördert zugleich informelle Begegnungen mit der Nachbarschaft.

### Architektur mit Mehrwert

Durch Anbauten und Aufstockungen wurde das ursprünglich schlichte Bauwerk aufgewertet. Balkonkonstruktionen und ein trennendes Sicherheitstreppenhaus verleihen dem Gebäude ein differenziertes Erscheinungsbild, das sich harmonisch ins Wohnumfeld einfügt. Die umlaufenden Balkone betonen die Nutzung als Wohnhaus und unterstützen den sozialen Austausch. Die

großzügigen Fenster wurden beibehalten und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Dank integrierter Balkonkraftwerke können Mieter ihre Nebenkosten reduzieren – die Solarpaneele sind so integriert, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

### Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Das Energiekonzept setzt konsequent auf erneuerbare Quellen. Eine Kombination aus Luft-Wasser- und Sole-Wasser-Wärmepumpen deckt den Wärmebedarf, während die integrierten PV-Module auf den Balkonen Strom für den Eigenbedarf erzeugen. Die Ost-West-Ausrichtung minimiert direkte Sonneneinstrahlung, zusätzlichen Schutz bieten die auskragenden Balkone mit überstehenden Solarpanelen. Die Deckenkühlung unterstützt nicht nur das Raumklima im Sommer, sondern dient zugleich zur Regeneration der Erdsonden. Ein batterieloses elektronisches Schließsystem und eine moderne digitale Infrastruktur zur Gebäudesteuerung runden das nachhaltige Konzept ab.

### Fazit: Ein Modell für nachhaltige Stadtentwicklung

Dieses Projekt zeigt beispielhaft, wie sich bestehende Verwaltungsgebäude effizient und sozial sinnvoll in barrierearmen, seniorengerechten Wohnraum verwandeln lassen. Die Kombination aus energetischer Optimierung, sozialem Konzept und städtebaulicher Einbindung macht das Vorhaben zu einem Modell für weitere innerstädtische Umnutzungen. Eine zukunftsweisende Antwort auf die Herausforderungen des Wohnungsmarktes!



PHLOX  
Architekt und Ingenieur  
GmbH, Weimar

# Die WVL Leinefelde verwandelt ihren Bahnhof zurück in ein Schmuckstück

Von der Heizung bis zur Bahnhofsuhr ist jetzt alles auf neuestem Stand

Serie

Nächster Halt:  
Wohnungs-  
wirtschaft

Im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes mit der Stadt Leinefelde-Worbis, hat das Wohnungsunternehmen das Bahnhofsgebäude in Leinefelde 2022 erworben. Die Stadt hat im Gegenzug Rückbauflächen erhalten, auf denen nun der größte kirchliche Schulneubau Thüringens, inmitten des ehemaligen Plattenbauquartiers, realisiert wird. Eine klassische Win-Win-Situation also.

Die im Obergeschoß befindliche ehemalige Wohnung des Bahnhofsleiters wurde aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt und für die DB Regio, auf Basis eines langjährigen Mietvertrages, aufwendig saniert und umstrukturiert. Hier können nun die Zugbegleiter und Zugführer ihre Pausen verbringen oder sich in den Umkleide- und Sanitärräumen für den Dienstantritt bereit machen.

Im Erdgeschoss befindet sich nun, nach ebenso aufwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen, ein Subway Schnellrestaurant, der HVE Eichsfeld sowie ein Versicherungsbüro. Für 2025 ist der Umbau des ehemaligen Gepäcklagers zu einer Tourist-Information für die Stadt Leinefel-

de-Worbis geplant. Nur der Keller wurde in seinem Urzustand belassen, hier kann noch die original Bahnhofsküche aus den 1960iger Jahren bewundert werden. Der Geschäftsführer Tino Hartlep sieht hier Potential für einen Escape-Room.

„Die größte Herausforderung war die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten Abteilungen der Bahn. Wir hatten das große Glück, die Fassade im Zeitraum einer Sperrpause zur Sanierung des Bahnsteigs, instand setzen zu können. Solche Zeitfenster muss man dann natürlich nutzen. Vandalismus sowie ungewollte Übernachtungen konnten wir über angepasste Schließzeiten auf ein Minimum reduzieren. Es war aufwendig aber die Vorteile eines solchen Projektes überwiegen meiner Ansicht nach: Der Imagegewinn als Sanierer eines stadtbildprägenden Bauwerks und die guten Werbemöglichkeiten sind ein echter Mehrwert für die WVL“

*Tino Hartlep*

*Geschäftsführer Wohnungsbau- und  
Verwaltungs- GmbH Leinefelde-Worbis*





## Haben Sie auch einen Bahnhof im Portfolio?

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

# Baukultur fördern, Gesellschaft transformieren.

Die Stiftung Baukultur Thüringen

„Lassen Sie uns  
gemeinsam  
Baukultur in  
Thüringen  
stärken – für  
lebenswerte  
Orte, nachhal-  
tiges Wohnen  
und eine zu-  
kunftsfähige  
Gesellschaft.“

## Was die Stiftung tut

Die Stiftung Baukultur Thüringen fördert Baukultur und baut auf den Erfahrungen und Erfolgen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen auf. Sie nutzt deren Erfahrungswerte aus den Modellvorhaben und dem IBA Netzwerk, um innovative Ansätze für ein gutes Planen und Bauen in Thüringen weiterzuentwickeln.

Ziel der Stiftung ist es, Baukultur als öffentlichen Belang zu stärken. Damit verbunden ist auch, unsere gebaute Umwelt zukunftsfähig zu machen, gesellschaftliches Lernen zu organisieren und ein Erproben neuer Konzepte zu unterstützen. Die Stiftung setzt dabei auf ein Bündeln der Kräfte, den transdisziplinären Austausch, kooperative Allianzen und baukulturelle Bildung.

Mit dem Eiermannbau Apolda als Geschäftssitz und Ressource schafft die Stiftung einen zentralen Ort der Baukultur in Thüringen. Er bietet Raum für die Vermittlung, Forschung, Experimente und das Netzwerken.

## Stifter, Förderer und Netzwerk der Stiftung

Mit dem Ziel, die Kultur des Planens und Bauens im Freistaat zu fördern, rief die Architektenkammer Thüringen 2003 die Stiftung Baukultur Thüringen ins Leben – noch bevor Baukultur ein EU-Thema wurde und die Klimakrise in weiter Ferne schien. Bis 2023 förderte die Architektenkammer Thüringen zahlreiche Projekte.

Der Freistaat Thüringen unterstützt die Stiftung seit 2011 als Zustifter und förderte unterschiedliche Projekte. Seit 2024 ermöglicht das Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur eine institutionelle Förderung für die Stiftung Baukultur Thüringen. Ein großer Mehrwert für Thüringen



und ein Herausstellungsmerkmal unter den 16 Bundesländern.

Im Netzwerk der Stiftung sind Gemeinden, öffentliche und private Bauherr:innen, Planende, Handwerk und Bauindustrie, zivilgesellschaftliche Initiativen und Hochschulen. Gemeinsam geht es darum, Baukultur in Thüringen sichtbarer, relevanter und nachhaltiger zu machen.

## Das Baukulturzentrum Open Factory Eiermannbau

Der Eiermannbau Apolda, ein wegweisendes Projekt der IBA Thüringen, steht symbolisch für eine prozessuale und nachhaltige Immobilienentwicklung mit Augenmaß. Unter dem Leitbild der „Open Factory“ entwickelt, ist er heute ein lebendiger Ort der Umbaukultur, in dem das Arbeiten, Vernetzen und Veranstalten auf einzigartige Weise verbunden sind.

Die Stiftung Baukultur Thüringen hat sich nach ihrer Neuaufstellung 2024 bewusst für den Eiermannbau als Geschäftssitz entschieden. Er spiegelt nicht nur die Werte der Stiftung wider, sondern bietet auch Raum für Ausstellungen, Preisverleihungen und (Fach-)Veranstaltungen, projektbezogene Nutzungen und Kooperationen mit Mietern wie dem „Museum auf Zeit“ und dem Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda.

Mit ihrer erweiterten Mietfläche geht die Stiftung über den eigenen Bedarf hinaus, um Start-ups, Unternehmen, Initiativen, Künstler:innen und Forscher:innen Platz zu bieten.



Katja Fischer führt Gäste des Mitteldeutschen Architekt\*innentags 2024 durch den Eiermannbau Apolda. Hier hat die Stiftung ihren Sitz.

Foto: Thomas Müller

Wer Teil des Baukulturzentrums werden möchte, meldet sich einfach unter [info@baukultur-thueringen.de](mailto:info@baukultur-thueringen.de).

### Plattform Wohndebatte

Wohnen und Wohnungsbau sind zentrale Themen öffentlicher Diskussionen – zunehmend geprägt von der Herausforderung, bezahlbaren aber auch den Lebensumständen gerechten Wohnraum zu schaffen. Mit der Plattform Wohndebatte hatte die Stiftung Baukultur Thüringen das Thema bereits in den Jahren 2019 bis 2021 aktiv bearbeitet.

Eine Vielzahl von Formaten und Initiativen wurden dabei umgesetzt. Dabei wurden der aktuelle Wohnungsmarkt, die Wohnungsproduktion und zukunftsfähige Wohnmodelle in Thüringen diskutiert, aus Sicht ganz unterschiedlicher Perspektiven. Zum Ergebnis des Formats gehören die auch digital aufbereitete Ausstellung „Wohnschau Thüringen“ und die Wohnbaublätter 1, 2 und 3, welche auf der Website der Stiftung zur Verfügung stehen.

Das Spektrum an Aktivitäten hat über Thüringen hinaus Anerkennung gefunden. Die Plattform verknüpfte acht Kooperationspartner, unter anderen den vtw, und wurde im Auftrag des damaligen Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft umgesetzt. Und uns ist bewusst, die Wohnungsfrage erfordert einen kontinuierlichen Austausch –

weit über die Laufzeit eines zweijährigen Netzwerkprojekts hinaus.

Der komplexe Zugang zum Thema und die breite Allianz der Bearbeitung im Rahmen der Plattform Wohndebatte, die von der Bauwirtschaft und Politik bis hin zu Wissenschaft und Bürgern reichte, stehen auch prototypisch für die Arbeit der Stiftung und ihre intermediäre Rolle. Seit 2024 engagieren wir uns in verschiedenen Netzwerkinitiativen und Allianzen, vom Ressourcennetz bis zur StadtLand Allianz, und sind mal Initiator und Impulsgeber, mal Kooperationspartner des gemeinsamen gesellschaftlichen Aushandelns für eine klimagerechte, demokratische und gut gestaltete Zukunft.

### Kommunen – Motor der Transformation

Die Herausforderungen für Thüringer Kommunen sind vielfältig und komplex. Extremwetterereignisse und verschobene Vegetationsperioden erfordern neue Klimaanpassungskonzepte. Der demokratische Zusammenhalt im ländlich geprägten Freistaat ist zunehmend gefährdet, ein wachsender Populismus, Rechtsextremismus und die mangelnde Zufriedenheit mit demokratischen Institutionen sind alarmierend. Finanzielle Herausforderungen wie die explodierenden Baupreise, steigende Personalkosten und sinkende Einnahmen führen dazu, dass viele Gemeinden kaum noch ihre Pflichtaufgaben erfüllen können. Freiräume für freiwillige Aufgaben und damit das Gemeinwohl gestaltende Maßnahmen sind nahezu nicht vorhanden.

Dabei sind unsere Kommunen der Motor der Transformation und die Handlungs- und Gestaltungsfähigkeit von Kommunen ist entscheidend für die Zukunft unseres Landes. Der Thüringer Regierungsvertrag unterstreicht dies deutlich: „Städte und Dörfer sowie Landkreise, die kommunale Familie, machen Thüringen zu dem, was es ist.“ Doch die Realität zeigt: Ein jährlicher Investitionsbedarf von 1,6 Milliarden Euro wird

nur unzureichend gedeckt. Wie Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Stiftung und auch schon der IBA Thüringen berichteten, bleibt oft kaum Luft zum Atmen.

Genau hier möchten wir ansetzen und gemeinsam mit den kommunalen Vordenkern im Freistaat neue Wege für Infrastruktur- und Gemeinwohntwicklung erproben, konkret ins Handeln kommen und einen kommunalen Transferprozess organisieren. Pionierprojekte zeigen, dass eine kommunale Transformation möglich ist und sich auch ökonomisch mehr als lohnt. Auch das haben IBA Projekte immer wieder eindrücklich bewiesen. Mehr hierzu auf [baukultur-thueringen.de](http://baukultur-thueringen.de).

### Wie Sie dabei Teil der Transformation werden können

Die Stiftung Baukultur Thüringen fördert Baukultur in ihrer Breite. Dies hier soll und kann nur ein kleiner Einblick sein.

Wer Teil der Förderung und der Debatte über Baukultur sein will, ist herzlich eingeladen, an den Baukulturgesprächen (erste Veranstaltung der Reihe am 24. April mit Martin Maleschka) oder dem 2. Baukultur-Festival (20. bis 22. August) im Eiermannbau Apolda teilzunehmen. Schauen Sie gern regelmäßig auf [baukultur-thueringen.de](http://baukultur-thueringen.de) vorbei, um aktuelle Veranstaltungen und die Programmarbeit der Stiftung im Blick zu haben.

Lassen Sie uns gemeinsam Baukultur in Thüringen stärken – für lebenswerte Orte, nachhaltiges Wohnen und eine zukunftsfähige Gesellschaft.

*Katja Fischer, Geschäftsführende  
Vorständin der Stiftung Baukultur  
Thüringen*



**vtw**

**Die Wohnungswirtschaft**  
Thüringen