netzwerk WOHNEN

Ausgabe 3 | 2017

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Thüringen

Relevanz statt Ruhm und Ehre:
der neue „Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft" – S. 4

Neuordnung der Arbeits- und Kommunikations-plattformen des vtw – S. 10/11

WoWi-Tour 2017 nach Südthüringen – ein Reisebericht – S. 28/29

WOHN×RÄUME 2018
Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

WOHN×WERTE 2019
Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

netzwerk**INFO**

Editorial 3

Wir danken für die gute Zusammenarbeit im Jahr 2017 3

Relevanz statt Ruhm und Ehre: der neue „Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft" 4

Interview mit dem Vorstand und künftigen Verbandsdirektor Frank Emrich 5

Sommertour des GdW-Präsidenten in Thüringen 6

Jena weiter im Wachstum 7

Wir gratulieren 7

Verbandstag in Jena 8

Neuordnung der Arbeits- und Kommunikationsplattformen des vtw 10

Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft 12

Neue Berufszulassungsregelungen für Verwalter 13

Goldene Ehrennadel des vtw an Bernd Böhm verliehen 14

Regionalkonferenzen für kleine Wohnungsunternehmen 14

netzwerk**SERVICE**

Aktuelle Steuerfragen 15

Rechtsprechung – kurz gefasst 16

Das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSG) – Was ändert sich in der bAV? 17

Das ImmobiliengeschäftsRating der Sparkassen-Finanzgruppe als nachhaltige Basis für eine gewerbliche Objektfinanzierung 18

Mystery Shopping 20

Die heimliche Zinswende 21

netzwerk**FORUM**

„Willkommen in der Wohnungswirtschaft!" 22

25 Jahre Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft 23

60 Jahre AWG „Frohe Zukunft" eG Triebes 24

125 Jahre Erfolgsgeschichte der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG 25

Tobias Wolfrum alleiniger Geschäftsführer bei jenawohnen 25

„Komfortabel Wohnen im Denkmal" 26

Von der Blockhouse-City in den Wohngucker 27

…und es geht (W)eiter mit Bildung! 27

WoWi-Tour 2017 nach Südthüringen – ein Reisebericht 28

#3ZKDB – Projekt Wohnen der Zukunft 30

„Wir geben Städten Gesicht und Seele" 31

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Tel.: (0361) 3 40 10 -0 · Fax: 3 40 10 -233
E-Mail: info@vtw.de · www.vtw.de

TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH
Tel.: (0361) 2 62 40 -0 · Fax: 2 62 40 -10
E-Mail: info@TVDonline.de · www.TVDonline.de

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Tel.: (0361) 3 40 10 -224 · Fax: 3 40 10 -236
E-Mail: mfa@vtw.de · www.vtw.de

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH , Geschäftsstelle Erfurt
Tel. (0361)3 47 80 41 · Fax: 3 47 80 10
E-Mail: erfurt@domusconsult.de · www.domusconsult.de

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Niederlassung Erfurt
Tel.: (0361) 3 40 10 -225· Fax: 3 40 10 -229
E-Mail: erfurt@domus-ag.net · www.domus-ag.net

udw. – Unterstützungskasse e.V.
Tel.: (0361) 3 40 10 -0 · Fax: 3 40 10 -233
E-Mail: info@vtw.de

Impressum

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

Verantwortlich: Reinhard Guhr

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titelfoto: www.shutterstock.com

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Iris Richardt

Redaktionsschluss: 10.11.2017
Redaktionsanschrift: Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt;
Tel.: (0361) 3 40 10-0; Fax: 3 40 10-233; E-Mail: info@vtw.de

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

gedruckt auf Recyclingpapier

aus 100 % Altpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel

Editorial

Herausforderung ländlicher Raum
Neue Konzepte für ein starkes Land

Sehr geehrte Leserinnen und Leser unseres „netzwerk WOHNEN",

unter dieses Motto stellen wir die Arbeit des vtw im kommenden Jahr 2018 und insbesondere auch die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft", die am 30. und 31. Mai 2018 natürlich wieder auf dem Ringberg in Suhl stattfinden werden.

Die Herausforderungen des ländlichen Raumes zu beschreiben fällt nicht schwer, vielmehr begegnen uns diese permanent, wenn wir uns mit der Gemeindestruktur an den Standorten unserer Wohnungsunternehmen beschäftigen. Die 163 im vtw organisierten Wohnungsunternehmen sind in 82 Thüringer Städten ansässig. Davon besaßen Ende 2015 nur vier Städte mehr als 50.000 Einwohner, wobei die größten mit Erfurt (210.118 Einwohner) und Jena (109.527 Einwohner) statistisch gesehen richtige Großstädte sind, im Deutschlandvergleich jedoch auch nur den Charakter von Mittelzentren besitzen. Sind die restlichen Orte nun eindeutig dem ländlichen Raum zuzuordnen?

Bei globaler Betrachtung ja, aber die Situation in Thüringen ist nicht so leicht zu beschreiben. Thüringen ist ländlicher Raum mit einigen Besonderheiten! 46 Städte von „unseren" 82 hatten 2015 weniger als 10.000 Einwohner, 26 Kommunen lagen zwischen 10.000 und 30.000 Einwohnern. Diese Ortschaften sind Kleinstädte, Ankerstädte und zum Teil auch so genannte versteckte Perlen. Es sind keine Dörfer! Städte wie Zeulenroda/Triebes, Pößneck, Artern oder Weißensee haben durchaus zentrale Funktionen für das jeweilige Umland zu erfüllen und das wird auch in Zukunft so sein! Aber gerade in diesen kleineren Städten wird die Bevölkerungsentwicklung besonders dramatisch sein. Von 2015 bis 2035 sollen demnach von diesen 72 Ortschaften mit weniger als 30.000 Bewohnern 59 Gemeinden mehr als weitere 10 % der Einwohner verlieren, davon immerhin 31 Orte mehr als 20 %.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung kann dort kaum beeinflusst werden, es sei denn, es gelingt, junge Familien in diese Orte zu holen, die auch dort ihre Kinder bekommen. Es kommt vor allem darauf an, die Wanderungsbewegung positiv zu beeinflussen, alles Mögliche dafür zu tun, dass die Menschen aus diesen Städten und Gemeinden nicht weg ziehen.

Wenn wir dabei oft von der Notwendigkeit ganzheitlicher Konzepte und von gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen sprechen, so ist, soweit diese überhaupt konkret definiert werden, überhaupt nicht sicher, dass diese auch gemeistert werden. Es geht um Infrastruktur, medizinische Einrichtungen, Schulkonzepte und Kinderbetreuung, ÖPNV, ehrenamtliches Engagement und viel, viel mehr. Alles Fakten, die wir auch als Wohnungswirtschaftler kennen und bei der Lagebeurteilung unserer Bestände bewerten, deren Lösung wir jedoch in erster Linie von anderen erwarten.

Was erwarten die Anderen von UNS, der Wohnungswirtschaft? Wissen wir das bereits und ist uns unsere Verantwortung dabei bewusst? Ich glaube, dass es vor allem darauf ankommt, dass unsere Wohnungsunternehmen sich in die jeweilige kommunale Strategie einbringen (soweit es eine solche gibt). Egal ob Kommunale Gesellschaft oder Genossenschaft oder anderer Vermieter, alle sind gefragt, die Probleme der Kommune zu erkennen und sich einzubringen. Die Gemeinde sollte dabei möglichst der Koordinator sein! Wie zum Beispiel durch ein organisiertes Quartiersmanagement, durch Abstimmungen über Rückbau und Kernbestandsentwicklung, durch Absprachen zu Kapazitäten bei der Entwicklung von betreutem Wohnen, Seniorenwohnanlagen oder bei Kooperationen mit karitativen Partnern. Es geht um die Existenz von Wohnstandorten und es geht um die Existenz von Wohnungsunternehmen. Die Bereitschaft, über neue Geschäftsmodelle nachzudenken und den einen oder anderen Schatten zu überwinden, muss weiter wachsen. Es gibt erfreulicherweise bereits zahlreiche Beispiele, wo Geschäftsbesorgungsmodelle, Kooperationen und auch Fusionen die Effizienz der Unternehmen zurückgebracht haben.

Wir möchten Sie alle ermutigen, diese Herausforderungen anzunehmen, damit tatsächlich mit den neuen Lösungen eine Stärkung des Landes insgesamt erreicht werden kann.

Ihr Reinhard Guhr
Verbandsdirektor

Relevanz statt Ruhm und Ehre:
der neue „Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft"

Jens Adloff – Geschäftsführer, RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs-und Baugesellschaft mbH

Mit Preisverleihungen ist das so eine Sache. Es gibt ihrer viele, manchmal fragt man sich, was das Ganze soll, im ärgsten Fall dienen sie dazu, den Auslober zu feiern. Verleiht man einen Preis, sollte er also eine echte Funktion haben, einen Impuls geben können. Dies gilt auch für Preise in der Immobilienwirtschaft. Natürlich ist brillante Architektur ein Wert, sind mutige Planungen spannend. Aber die Wohnungswirtschaft und die Öffentlichkeit treiben aktuell ganz andere Themen um: bezahlbarer Wohnraum und soziale Brauchbarkeit bewegen die Menschen, nach diesen Kriterien bewerten am Schluss Mieter und Gesellschaft neue Häuser. Und natürlich soll der Preis auch für den Gewinner in einer Art sinnvoll sein, die über einen Pokal in der Vitrine und eine kleine materielle Anerkennung hinausgeht.

Kurzum, die Arbeitsgruppe „Neuausrichtung des Innovationspreises" bestehend aus Jens Adloff, RUWO GmbH (Vorsitz), Cordula Wiegand, WOBAG Saalfeld, Tobias Wolfrum, jenawohnen und Verbandsvertretern hat den bisherigen Preis komplett‚renoviert' und ihn zu einer neuen Form der Relevanz geführt.

Was ist neu?

Es sind zwei komplexe Wettbewerbskategorien – „WohnRäume", und „WohnWerte" – geschaffen worden. Sie beinhalten im Unterschied zu klassischen Immobilienpreisen wohnungswirtschaftliche Schwerpunkte. Die inhaltliche Schärfung erfolgte „weg" von Repräsentation, „hin" zu wohnungswirtschaftlichem und gesellschaftlichem Mehrwert in der Außenwirkung des Preises. Die Auslobung beschreibt die Herausforderung entsprechend: „Ein prämiertes Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass ihm der Spagat zwischen dem Wunsch (Erwartungshaltung der Akteure) und der Wirklichkeit (betriebswirtschaftliche und technische Kenngrößen) auf vorbildliche Art und Weise gelingt."

2017/2018 wird der Preis in der Kategorie „WohnRäume" ausgelobt. Hier steht bei konkreten Projektentwicklungen bezahlbares Wohnen durch tragbare Baukosten in Kombination mit sozialer Brauchbarkeit im Fokus. Städtebau, Architektur, Energieeffizienz und Klimaschutz bilden Eckpfeiler der Bewertung. Soziale Brauchbarkeit bezieht sich z.B. auf Kriterien wie Eignung für Familien mit Kindern, flexible Grundrisse für alle Lebensabschnitte der Bewohner, Stärkung von Nachbarschaften, aber auch auf Wohnumfeld und Freiräume.

2018/2019 erfolgt unter der Kategorie „WohnWerte" die Preisvergabe an Ideen und Konzepte für bezahlbares Wohnen und soziale Brauchbarkeit in vorhandenen Wohnumfeldern oder klassischen Planungs-, Bau- oder Prozessabläufen. Die Palette kann von nachhaltigen Bewirtschaftungskonzepten bis zur Stabilisierung von Nachbarschaften oder besonderen Kooperationen reichen – Innovationen im konzeptionellen Bereich sind gefragt.

Damit in der Binnenwirkung des Preises neben Ruhm und Ehre auch die Einreicher und Gewinner angemessen von ihrem Engagement profitieren, legt der vtw für die Prämierten und ihre Projekte eine Öffentlichkeits- und PR-Kampagne auf. So werden zwei Ziele erreicht: Zum einen bildet die öffentliche Verbreitung der prämierten Projekte die Basis für ihren Vorbild- und Nachahmungsimpuls. Gleichzeitig zahlt die PR auf Image und Bekanntheit der beteiligten Unternehmen in einem erheblichen Umfang ein – generiert also einen klaren Nutzen. Dass dieses Konzept bereits jetzt Anklang findet, zeigt sich in der prominenten Schirmherrschaft - Ministerin Keller hat bereits ihre Zusage für dieses Amt erteilt. Ebenso hochkarätig sind die Kooperationspartner des Preises: die Architektenkammer Thüringen und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Schirmherr TMIL und die Kooperationspartner stellen zusammen mit Verbandsvertretern die Jury für den Preis.

Wie geht es weiter?

Die Bewerbungsfrist läuft bereits. Bis zum 07.01.2018 muss die Einreichung der Unterlagen erfolgen, der 14.01.2018 ist Einsendeschluss für die Teilnahmeerklärung. Anfang März bewertet die Jury alle Einreichungen. Zu den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft" im Mai 2018 erfolgt die öffentliche Preisverleihung mit Präsentation, im Juni 2018 schließt sich die Bereisung aller Preisträger-Objekte mit Teilnehmern und ausgewählten Gästen an.

„netzwerkWOHNEN"-Team

„WohnRäume"
- Bezahlbares Wohnen und tragbare (Bau-)Kosten
- Soziale Brauchbarkeit
- Nachahmungswürdigkeit und Wiederholbarkeit
- Städtebau, Architektur, Energieeffizienz und Klimaschutz

„WohnWerte"
- Finanziell tragbares Konzept
- Soziale Brauchbarkeit
- Nachahmungswürdigkeit und Wiederholbarkeit
- Besondere Kooperationen

WOHN×RÄUME 2018
Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

WOHN×WERTE 2019
Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

Die Einreichung der Unterlagen erfolgt ausschließlich über das Internet unter **www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de.**

Dort sind auch alle Details zum Preis bzw. die Auslobung in Ruhe nachzulesen. Nutzen Sie die Gelegenheit – der neue „Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft" wird Maßstäbe setzen.

Interview mit dem Vorstand und künftigen Verbandsdirektor Frank Emrich

Der Verbandsrat des vtw hat Herrn Frank Emrich ab 01.12.2017 zum Vorstand und ab 01.02.2018 zum Verbandsdirektor des vtw bestellt. Herr Emrich ist 48 Jahre alt, wohnhaft in Gera und von Beruf Diplom-Sparkassenbetriebswirt. Er arbeitet seit vielen Jahren in der Sparkassenorganisation, wo er u. a. als Geschäftsführer einer Immobilien GmbH tätig war und seit 2006 als Sparkassenvorstand Verantwortung trug. Das netzwerkWOHNEN-Team führte mit Herrn Emrich ein Interview zu seinen Beweggründen und den Plänen für die künftige Arbeit.

Sie kommen aus der freien Wirtschaft. Was hat Sie bewegt, sich auf einen Verbandsposten zu bewerben?

Ich komme aus der Thüringer Sparkassenorganisation. Sparkassen sind interessante Unternehmen. Neben der unternehmerischen Komponente stehen die Interessen der kommunalen Träger immer stark im Fokus des Handelns. Hier sehe ich eine große Ähnlichkeit zu Aufgaben gerade eines Verbandes der organisierten Wohnungswirtschaft, der sich ja ebenfalls im Spannungsfeld von Wirtschaftlichkeit und gesellschaftlichem Umfeld bewegt. Diese Balance hat mich immer interessiert. Dazu kommt: Durch das Regionalprinzip muss eine Sparkasse immer mit den gegebenen Bedingungen an einem Standort erfolgreich sein – wie in der Wohnungswirtschaft, wo sie sich das Umfeld auch nicht aussuchen können, sondern es mit gestalten können und müssen.

Diese Punkte findet man bei der Verbandsarbeit in Reinkultur. Ich möchte meine Führungserfahrung und wirtschaftliche Kompetenz stärker mit politischen und gesellschaftlichen Aspekten verbinden und mich dort einbringen. Der vtw bietet dafür geradezu eine idealtypische Aufgabe. Ich freue mich wirklich sehr darauf.

Können Sie uns kurz markante Punkte Ihrer beruflichen Vita schildern? Welche Berührungspunkte hatten Sie bisher mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft?

Ich habe von der Pike auf gelernt: vom Bankkaufmann, bis zum diplomierten Sparkassenbetriebswirt. Insgesamt kann ich auf 32 Jahre Sparkassenerfahrung blicken – davon 11 Jahre im Vorstand, oder geografisch formuliert 10 Jahre Hessen, 12 Jahre Sachsen, 10 Jahre Thüringen. In meinem Verantwortungsbereich lag sehr lange auch das Firmenkundengeschäft. Hier betreute ich die breite Palette immobilienwirtschaftlicher Geschäftsmodelle: Investoren, Entwickler und Bestandshalter in allen Rechtsformen, natürlich auch Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften. In der Sparkasse Gera-Greiz war ich für das hauseigene Investment von 500 Wohneinheiten Bestand mitverantwortlich, von 2012 bis Ende 2017 durfte ich zudem als Aufsichtsrat bei der WBG Aufbau in Gera wirken.

Welche großen Herausforderungen und Aufgaben sehen Sie vor der Thüringer Wohnungswirtschaft und dem vtw?

Natürlich heißen die großen Themen auch in Thüringen: Landflucht und Run auf die Städte, zweite Leerstands- und Sanierungswelle und stetig steigende Baukosten – wie in vielen Gegenden Deutschlands.

Was uns hier in Thüringen besonders beschäftigen wird, ist die ausgeprägte Heterogenität der Wohnungswirtschaft in Bezug auf die Größenordnungen und die wirtschaftliche Stärke der Unternehmen – Stichwort Zukunftsfähigkeit. Damit zusammen hängt natürlich auch die ausbalancierte, angemessene Interessenvertretung und Beziehung der Verbandsmitglieder in den politischen Raum bzw. das gesellschaftliche Umfeld allgemein. Wir sind mitglieder- und ressourcenseitig der stärkste Akteur der Thüringer Immobilienwirtschaft, damit müssen wir noch stärker arbeiten und uns entsprechend aufstellen.

Enorme Aufgaben sehe ich bei der Digitalisierung. Mittlerweile investiert die Immobilienbranche deutschlandweit im Schnitt 5 % des Jahresumsatzes in dieses Feld. Die digitale Transformation ist in vollem Gange, da müssen wir Schritt halten, in Teilbereichen aufholen und unsere Aufgabe als Dienstleister für die Mitgliedsunternehmen wahrnehmen.

Wie sieht Ihre Agenda für die nächsten Monate aus? Wo werden Ihre Arbeitsschwerpunkte liegen?

Auf jeden Fall werde ich zuerst einmal zuhören und intensiven Kontakt zu den Mitgliedsunternehmen suchen. Gleiches gilt für den GdW und unsere Verbandspartner. Ich werde Verbindung zu den politischen Entscheidungsträgern in Thüringen aufnehmen, um die sachgerechte Interessenvertretung für den Verband voranzutreiben.

Parallel möchte ich mit diesem Wissensstand ausgerüstet die bereits umfangreich angestoßene Strategiediskussion aufnehmen, weiterführen und vervollständigen.

Haben Sie schon eine Wohnung in Erfurt? Was sagt Ihre Familie zu Ihrem Wechsel in die Landeshauptstadt?

Wir werden in Gera wohnen bleiben, aber ich werde mir noch eine kleine Wohnung in Erfurt nehmen. Nach Gera sind es nur gut 45 Minuten Fahrzeit – eine hervorragende Strecke für ausgiebige Telefonate. Meine Frau freut sich, dass wir in Thüringen bleiben und unsere beiden Söhne (11 und 16 Jahre) ihr Umfeld behalten.

„netzwerkWOHNEN"-Team

Sommertour des GdW-Präsidenten in Thüringen

Was als „Sommertour" eher routiniert klingt, verlief in Thüringen als politisch gewichtiger und intensiver Vorortermin. Axel Gedaschko traf gemeinsam mit dem Vorstand und dem Verbandsrat sowie weiteren Mitgliedsunternehmen des vtw die für den Wohnungsbau zuständigen Vertreter der Thüringer Politik.

Bauministerin Birgit Keller, Staatssekretär Dr. Klaus Sühl, Abteilungsleiter Prof. Olaf Langlotz sowie die wohnungspolitischen Sprecher der Thüringer Parteien und verantwortliche Mitglieder des Bundestages vertraten umfangreich wie selten den Freistaat. So geriet der Spitzentermin zu einem wichtigen Baustein des aktuellen Dialogs zwischen Wohnungswirtschaft und Land bei der Ausrichtung der Wohnungs- und Förderpolitik Thüringens.

Im Zentrum der politischen Botschaften von Ministerin Keller stand ein Bekenntnis zum Schutz des Thüringer Wohnungsbauvermögens im nächsten Landeshaushalt ebenso wie die Ankündigung von zuvor diskutierten Anpassungen innerhalb der Förderprogramme des Freistaates für den sozialen Wohnungsbau. Der hochkarätige, kleine Kreis bildete ein ideales Forum, aktuelle Zahlen und Standpunkte direkt und konstruktiv auszutauschen – ein wichtiges Moment im aufgeheizten wohnungspolitischen Diskurs.

Die drängenden Themen Stabilisierung der ländlichen Räume und kostengünstiger Neubau füllten den Nachmittag. Erster Etappenort war Nordhausen. Empfangen wurde Axel Gedaschko vom Vorstand der WBG Südharz Steffen Loup, Sven Dörmann und Harald Eisentraut im Pavillion der Seniorenwohnanlage der Genossenschaft an der Zichorienmühle. Es schlossen sich die Besichtigung des Sanierungsprojektes „Seniorenwohnen am Aueblick" sowie die Vorstellung des im Bau befindlichen Wohnkomplexes „Familienwohnen am Borntal" an. Direkt auf der Baustelle wurde über dieses Modellprojekt in modularer Bauweise berichtet.

Modellprojekt der WBG Südharz in modularer Bauweise

Inge Klaan, Geschäftsführerin der SWG Nordhausen, präsentierte Projekte, die den Kern der Stadtzentrenreaktivierung bilden. Hier agiert die kommunale Gesellschaft u. a. als Stadtentwickler und Impulsgeber für Folgeinvestoren. Dieses Engagement wurde bereits mehrfach mit Preisen belohnt. Zuletzt wurde das Unternehmen 2017 mit dem Thüringer Denkmalschutzpreis für die Sanierung des Gebäudeensembles Domstraße 12 geehrt. Im November 2016 wurde die gesamte Quartiersentwicklung des Kornmarktes inklusive neuem Bürgerhaus mit dem Thüringer Staatspreis für Architektur und Städtebau prämiert.

oben rechts: Quartier Kornmarkt der SWG Nordhausen

unten rechts: Seniorenwohnanlage an der Zichorienmühle

Weiter ging es nach Sömmerda. Hier haben die WOBAG Sömmerda und die kommunale WGS Sömmerda mit hohem unternehmerischen Engagement bedarfsgerechten, hochwertigen Neubau im Wohnprojekt „Grüne Mitte" in der 20.000 Einwohnerstadt geschaffen. WOBAG Vorstand Frank Richter und WGS-Geschäftsführerin Monika Berl zeigten auf, wie auf diese Weise anspruchsvolle ‚Rückkehrer' ebenso in die Stadt gezogen wie auch potenzielle Abwanderer in Sömmerda gehalten werden konnten.

Die vtw-Unternehmen in den besuchten Mittelzentren Nordhausen und Sömmerda lieferten Herrn Gedaschko Anregungen und Ansätze zur anstehenden Strategiedebatte in Sachen ‚Reaktivierung des ländlichen Raums'. Sie zeigten, wie über ihre Entwicklung der umliegende ländliche Raum stabilisiert werden konnte.

„netzwerkWOHNEN"-Team

Jena weiter im Wachstum

vtw-Bustour anlässlich des Verbandstages zeigt Wohnungsbauprojekte in Jena-Nord

Anlässlich des jährlichen Verbandstages ist es mittlerweile zu einer schönen Tradition geworden, sich über Wohnungsbauprojekte von Verbandsmitgliedern vor Ort zu informieren, Erfahrungen auszutauschen und Anregungen zu gewinnen.

In diesem Jahr traf sich die Thüringer Wohnungswirtschaft in der Lichtstadt Jena. Drei Mitgliedsunternehmen hatten interessierte Teilnehmer am Vorabend des Verbandstages zu einer Bustour eingeladen, um so einen Blick hinter ihre Bau- und Quartierskulissen zu geben.

Die Tour führte zu Beginn nach Jena-Nord, wo sich die Wohnungsgenossenschaft „Carl-Zeiss" mit ihren Neubauprojekten „Nordlichter II und III" präsentierte. Frank Spangenberg und Jan Thomessen von der WG „Carl Zeiss" nahmen die Gäste nach dem ersten Stopp in Empfang und gaben einen Einblick in das Baugeschehen und das Innere des hochwertigen Gebäudekomplexes.

Vorbei am Neubau der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau" Gera, der sich unweit der „Nordlichter" ebenfalls mit einem modernen Wohn- und Geschäftshaus in der Camburger Straße präsentiert, führte die Bustour unter Anleitung von Axel Bartzok und Andreas Schricker in das Areal „Himmelreich". Dort, am nördlichen Stadtrand, erstreckt sich das sich noch im Rohbau befindliche Projekt der „Aufbau", wo insgesamt 54 neue Wohnungen entstehen.

Zum Abschluss der Jenaer-Tour stellten jena-wohnen-Geschäftsführer Thomas Wolfrum und Gunnar Poschmann, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, die Objekte der Gesellschaft in der Naumburger Straße vor. Neben freifinanzierten Wohnhäusern, überwiegend mit Familienwohnungen, entstanden 45 geförderte Sozialwohnungen, die im Sommer 2017 bezogen werden konnten. Sozial schwache und in Not geratene Mieter werden am Standort zusätzlich über den Verein „Ein Dach für alle" betreut.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen beteiligten Wohnungsunternehmen und unseren interessierten Gästen.

Isabell Füldner
Referentin Öffentlichkeitsarbeit,
Aus- und Fortbildung, vtw

Wir gratulieren

zum 125-jährigen Gründungsjubiläum
- der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

zum 110-jährigen Gründungsjubiläum
- der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Greiz e.G.

zum 90-jährigen Gründungsjubiläum
- der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Eisenberg eG

zum 60-jährigen Gründungsjubiläum
- der Wohnungsgenossenschaft „Ilmtal" Kranichfeld eG
- der Wohnungsgenossenschaft Weißensee/Straußfurt e.G.
- der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft" eG Triebes
- der Wohnungsgenossenschaft Dingelstädt eG
- der AWG Hildburghausen eG
- der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft eG, Jena

zum 40-jährigen Gründungsjubiläum
- der AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit" eG, Neuhaus

zum 25-jährigen Gründungsjubiläum
- der Weimarer Wohnstätte GmbH
- der Wohnungsbau-, Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH Tambach-Dietharz
- der WGS – Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH
- der Rositzer Wohnbaugesellschaft mbH
- der ARATORA Wohnungsbaugesellschaft mbH, Artern
- der Neudietendorfer Wohnungsgesellschaft mbH

zum 20-jährigen Gründungsjubiläum
- der Bewohnergenossenschaft Gotha eG

Verbandstag in Jena

Herausforderung im ländlichen Raum und Ärger um das Wohnungsbauvermögen werfen ihre Schatten voraus

Alle Jahre wieder trifft sich die Thüringer Wohnungswirtschaft zum Verbandstag des vtw – in diesem Jahr am 19. Oktober in Jena. Die Kulisse des Steigenberger Hotels „Esplanade" war in diesem Jahr Ort der Austragung, insgesamt 129 Mitgliedsunternehmen waren der Einladung des vtw gefolgt.

Verbandsdirektor Reinhard Guhr begrüßte in seiner Eingangsrede die Mitglieder und erinnerte, dass der vtw bereits vor 16 Jahren anlässlich eines Verbandstages Gast in der Lichtstadt war. Unter dem damaligen Motto „Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung – Chance für den Stadtumbau" wurde 2001 weniger auf sog. „Hotspots" auf der einen und den ländlichen Raum auf der anderen Seite geschaut. Vielmehr waren die Problemlagen einheitlicher in Stadt und Land verteilt.

Nach 16 Jahren rücken nunmehr andere Dinge in den Fokus. Herausforderungen im ländlichen Raum stehen nunmehr ganz oben auf der Agenda, denn die Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigt deutlich die Problemlagen der Wohnungswirtschaft – insbesondere auch die Widersprüche in der Entwicklung zwischen Stadt und Land. Die Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik zeigen für 2035 ein dramatisches Bild. Von 2015 bis 2035 sollen von den 82 Kommunen, in denen vtw-Unternehmen ihren Sitz haben, demnach 61 Gemeinden mehr als weitere 10 % der Einwohner verlieren, davon immerhin 32 Orte mehr als 20 %.

Die Wohnungswirtschaft ist es gewohnt sich ihren Aufgaben zu stellen. „Herausforderung ländlicher Raum – neue Konzepte für ein starkes Land" unter diesem Motto sollen daher im nächsten Jahr die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft" in Suhl stehen.

Verbandsarbeit – gestern, heute und morgen

Die Verschmelzung der beiden Verbände vtw. und ptw. im vergangenen Jahr brachte neben vielen internen Strukturierungsprozessen auch neue strategische Wegweiser zur Stärkung und Zukunftsfähigkeit des vtw mit sich. Ein erster Schritt wurde mit der Mitgliederbefragung im letzten Jahr in die Wege geleitet, die die Prioritäten und Anforderungen der Unternehmen in Bezug auf die Verbandsarbeit aufgezeigt hat.

So wurde den Themen „Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung, Interessensvertretung und das Dienstleistungsangebot für die Mitglieder" die oberste Priorität zugeteilt. Insbesondere beim Thema „Öffentlichkeitsarbeit" ist der Verband auf einem guten Weg, wenn auch eine weitere Professionalisierung erforderlich ist. Neben der Weiterentwicklung der Internetseite des Verbandes wurde in diesem Jahr mit dem Thema „Wissensmanagement" und dem neu erstellten „Experten- und Erfahrungspool" ein einzigartiges Selbsthilfeinstrument geliefert. Hier werden definierten Themenfeldern konkrete Ansprechpartner aus der Verbandslandschaft mit vorhandenem Erfahrungswissen in dem jeweiligen Themenfeld gegenübergestellt.

Daten und Fakten – Basis der Interessenvertretung

Dass verlässliche Daten und Fakten die Grundlage einer soliden Verbandsarbeit sind, zeigte sich nicht zuletzt in der Präsentation des „Thüringer Marktmonitors" im Rahmen der im September stattgefunden Pressekonferenz. Eine breite Resonanz innerhalb der Medien sowie die sachliche Schilderung der Daten und Fakten, haben zu einem guten Gesamtbild der Wohnungswirtschaft beigetragen. Herr Guhr dankte den Mitgliedsunternehmen, die über das Jahr verteilt ihren Beitrag durch eine aktive Mitwirkung an den unterschiedlichen Umfragen im Bereich der Jahresstatistik, des Betriebsvergleichs, der Sonderumfragen zu Neuvermietung, Barrierefreiheit oder Handwerkerkapazitäten leisteten. Nur dadurch kann eine sachliche und umfassende Darstellung in der Öffentlichkeit gelingen.

Nach wie vor beschäftigt die Wohnungsbauförderung die Wohnungswirtschaft. Kaum ein anderes Thema wurde im Jahr 2016 zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie in den Medien so kontrovers diskutiert. Die kritische Analyse der Förderbedingungen durch den vtw hat jedoch teilweise positive Wirkung gezeigt. „Die Nutzung der Gestaltungsmöglichkeiten und die Erweiterung der Ermessensspielräume innerhalb des Antragsverfahrens sowie ein wieder aufgenommener Dialog zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Ministerium lassen uns für die Zukunft positiv gestimmt sein", so Guhr. Dennoch besteht nach wie vor die Aufgabe, die noch bestehenden Hemmnisse bei den jetzigen Förderbedingungen zu beseitigen bzw. die Bedingungen zu optimieren.

Politischer Gruß auf lokaler und Bundesebene

Politisch durfte der vtw Denis Peisker, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Jena und Mitglied der Partei Bündnis 90 / Die Grünen, begrüßen, der in seinem Statement durch-

Denis Peisker

Axel Gedaschko

gängig dazu mahnte, die oftmals ideologischen Betrachtungsweisen beim Thema WOHNEN zukünftig doch mehr auf sachlicher und realitätsbezogener Ebene gemeinsam anzugehen. „Die Politik und die Wohnungswirtschaft müssen an einem Strang ziehen", so Herr Peisker.

Auf Grund des anhaltenden Wachstums der Stadt Jena wurden in den letzten fünf Jahren 5.000 Wohnungen neu gebaut. „Für das Jahr 2017 wurde allein für 1.000 neue Wohnungen Baurecht geschaffen", freute sich der Stadtplanungsdezernent, verwies aber gleichzeitig auf den nach wie vor bestehenden Spagat zum kostengünstigen Bauen und die damit vorbundenen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Als Beispiel der Verknüpfung Stadt – Land bezeichnete Herr Peisker die geplanten Investitionen des Technologiekonzerns „Carl Zeiss" in Höhe von 300 Mio. Euro am Gründungsstandort Jena sowie die damit verbundene Sicherung von weiteren 500 Arbeitsplätzen in der Region – ein gutes Beispiel zur Stärkung der Stadt, aber auch des umliegenden ländlichen Raumes.

Nachfolgend resümierte GdW-Präsident Axel Gedaschko die Bundestageswahl und stellte die Standpunkte der einzelnen Parteien zu den Themen Wohnungsbau, Mietrecht, Klimaschutz und Energiewende gegenüber. An vielen Stellen liegen die Parteien nicht weit auseinander, es gibt aber auch völlig unterschiedliche Positionen, z. B. zum Thema „Mietpreisbremse".

Für einen Aufreger sorgte beim GdW-Präsidenten die Absicht der Thüringer Regierungskoalitonäre Die LINKE, SPD und Grüne, das Thüringer Wohnungsbauvermögen anzugreifen. „Was Ihre Landesregierung da macht, ist brandgefährlich!", mahnte Gedaschko. Nach vtw-Informationen verständigten sich die Koalitionsarbeitskreise Haushalt und Bildung, zur Finanzierung des Bildungspaketes Mittel aus der Wohnraumförderung abzuzweigen. Jährlich sollen ca. 16 – 18 Mio. Euro für das Wohnungsbauvermögen vom Bund bereitgestellter Gelder zweckentfremdet „umgeleitet" werden. „Der Bund erwartet den Einsatz der Mittel für den sozialen Wohnungsbau", so der GdW-Präsident. Er ermutigte die Thüringer Wohnungswirtschaft, an dieses Thema „keine Luft" zu lassen.

Mitgliederversammlung des vtw

Nach der öffentlichen Veranstaltung begann der erste ordentliche gemeinsame Verbandstag des vtw. In seinem Eingangsstatement begrüßte Verbandsratsvorsitzender Friedrich Hermann die Anwesenden und gab in guter Tradition den weiteren Verlauf an seine Kollegin Ines Hartung, stellvertretende Verbandsratsvorsitzende, ab, die durch die Mitgliederversammlung führte. Zunächst informierte Reinhard Guhr in seinem Bericht des Vorstandes zu den Ergebnissen der Mitgliederbefragung und lobte die überaus gute Beteiligung der Mitgliedsunternehmen. Die Arbeit des Verbandes wurde durch diese überwiegend als „gut" bewertet, was jedoch keinen Anlass bietet, sich darauf auszuruhen. Vielmehr sei es zukünftig Aufgabe des Verbandes, bestimmte Zukunftsthemen, die im Fokus der Unternehmen noch keine besondere Priorität haben, besser zu etablieren. Dazu gehört auch das Thema Digitalisierung, dem immerhin 33 % der Befragten keine oder nur eine geringe Bedeutung beimessen.

Zu erkennen ist auch, dass es bei diesem Thema sowie bei einigen weiteren (Investitionen und Betriebswirtschaft, serielles Bauen, Energieeffizienz im Wohnungsbau, Personalentwicklung) große Unterschiede je nach Größe des Wohnungsunternehmens gibt. Auch aus dieser Differenzierung nach Größen werden durch den Vorstand des vtw besondere Herausforderungen bei der Betreuung der Wohnungsunternehmen abgeleitet. Als wirksames Instrument hob der Verbandsdirektor hier die Arbeit innerhalb der Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüsse hervor, die durch eine Neustrukturierung im kommenden Jahr fachbezogener und zukunftsgerechter aufgestellt werden sollen.

Den Bericht des Vorstandes ergänzte Prüfungsdirektor Jürgen Elfrich (WP) um die Tätigkeit des Bereiches „Prüfung und Beratung". Er ging zunächst auf die wirtschaftliche Lage und die Prüfungstätigkeit ein. Diese wurden durch interne und externe Kontrollen bestätigt. Insbesondere hob Herr Elfrich die Dienstleistungsangebote hervor, um die das Tätigkeitsspektrum erweitert werden sollen. So werden insbesondere Dienstleistungen in der kaufmännischen Verwaltung (Erstellung Jahresabschluss, Übernahme Buchhaltung, Betriebskostenabrechnung) zukünftig für die Mitgliedsunternehmen angeboten.

Den Bericht des Finanz- und Prüfungsausschusses des vtw erstattete anschließend Stefan Albe, Vorsitzender dieses Gremiums und Vorstand der AWG Kyffhäuser Wohnungsbaugenossenschaft eG Artern.

Friedrich Hermann, Vorsitzender des Verbandsrates des vtw und Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, stellte im Anschluss daran den Bericht des Verbandsrates vor. Er lobte die Arbeit des Verbandes, dessen Tätigkeit sich im zurückliegenden Jahr trotz der Änderungen im Vorstandsbereich in weitestgehend ruhigen Fahrwassern bewegte. Erfreulich war die Tatsache, dass Herr Hermann den künftigen Verbandsdirektor Frank Emrich zum ersten Mal öffentlichen begrüßen konnte. Dieser richtete in seiner anschließenden kurzen Ansprache einige persönliche Worte an die Mitgliedsunternehmen.

Nachdem die Mandatsprüfungskommission die Beschlussfähigkeit des Verbandstages festgestellt hatte und die Redaktionskommission ihren Bericht erstattete, erfolgten die Beschlüsse zum Jahresabschluss, zur Entlastung des Vorstandes und zur Entlastung des Verbandsrates sowie zur Satzungsänderung und zur Wahlordnung. In Vorbereitung auf die im Jahr 2018 stattfindende Verbandsratswahl war es auch notwendig, eine neue Wahlkommission zu wählen.

Isabell Füldner
Referentin Öffentlichkeitsarbeit,
Aus- und Fortbildung, vtw

Der nächste Verbandstag des vtw findet am 18.10.2018 in Friedrichroda statt.

Neuordnung der Arbeits- und Kommunikationsplattformen des vtw

Neue Themenfelder und neue Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft benötigen neue Arbeits- und Kommunikationsplattformen, um diese zu diskutieren und nach geeigneten Lösungen zu suchen. Deswegen hat der Verbandsrat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Neuordnung der „Arbeits- und Kommunikationsplattformen" des vtw beschlossen. Der Vorstand wurde zugleich mit der Umsetzung bis Ende des ersten Quartals 2018 beauftragt.

Grundsätzlich wurde die Aktualität und Wirksamkeit aller bisherigen Arbeitsgemeinschaften, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen intensiv hinterfragt und mit der Neuordnung wesentliche Veränderungen beschlossen: Was ändert sich genau? Im Wesentlichen sind vier Fachausschüsse von der grundsätzlichen Umstrukturierung betroffen:

Dies sind die Fachausschüsse **„Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung"** und **„Rating/Finanzierung"**. Die Notwendigkeit ergibt sich einerseits aus der engen fachlichen Verknüpfung der Themen Betriebswirtschaft und Finanzierung und andererseits aus der Erkenntnis, dass die Themen Hausbewirtschaftung, Bestands- und Kundenmanagement und weitere wichtige Bereiche bisher nicht ausreichend in die umfassende Betrachtung als Gegenstand der Fachausschussarbeit einbezogen wurden.

Entsprechend wird es einen neuen Fachausschuss **„Kunden-/Bestandsmanagement"** geben, in dem folgende Themenfelder behandelt werden sollen:

- Hausbewirtschaftung
- Vermietungsprozesse/Vertrieb
- Betriebskostenmanagement
- Kundenbetreuung/-zufriedenheit, Callcenter
- Prozesse der Organisation von Instandhaltung und Modernisierung
- ERP-System

Der zweite Fachausschuss lautet künftig **„Betriebswirtschaft/Finanzierung"** und wird sich vorrangig mit folgenden Themen beschäftigen:

- Finanzierungsmanagement, Unternehmensfinanzierung, Objektfinanzierung
- Liquiditäts- und Vermögensmanagement
- Beleihungsmanagement
- Zusammenarbeit mit Banken, Rating, Basel III, IV …
- Förderung, Förderfibel
- Jahresabschluss
- Unternehmensplanung
- Kennzahlen/Betriebsvergleich
- Steuern

Eine weitere wesentliche Änderung ergibt sich hinsichtlich der Arbeitsgemeinschaft **„Junge Unternehmer"** und dem Fachausschuss **„Aus- und Fortbildung"**. Beide werden ebenfalls aufgelöst. Die damit verbundenen Themen sollen zukünftig im neuen Fachausschuss **„Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung"** behandelt werden. Folgende weitere Veränderungen werden umgesetzt:

- Die Arbeitsgemeinschaften „Wohnungsgenossenschaften" und „Kleine Wohnungsgenossenschaften" werden zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengengeführt.
- Die Arbeitsgruppe „Arbeitssicherheit und Brandschutz" wird in den Fachausschuss „Bau/Technik/Energie" integriert.
- Der Fachausschuss „Sozialmanagement" und die Arbeitsgruppe „Flüchtlinge" werden zusammengeschlossen.

Der Vorstand wird sich mit den betroffenen Ausschüssen in den nächsten Sitzungen zusammensetzen und das Anliegen der Neuordnung näher erläutern, mit dem Ziel, auf die bewährte aktive Mitarbeit der bisherigen Ausschussmitglieder aufzubauen. Gemeinsam mit den Vorsitzenden der Fachausschüsse sollen anschließend entsprechende Vorschläge für die neue Zusammensetzung der Ausschüsse unterbreitet werden.

Damit existieren künftig folgende Arbeits- und Kommunikationsplattformen des vtw:

Fachausschüsse

Kunden-/Bestandsmanagement

- Hausbewirtschaftung
- Forderungsmanagement
- Vermietungsprozesse
- Kundenbetreuung/-zufriedenheit
- Instandhaltung/-setzung
- Modernisierung
- Prozessoptimierung
- Custom-Relationship-Management
- Vertrieb i.w.S.
- ERP-Systeme
- Betriebskostenmanagement
- Handwerksleistungen
- Callcenter

Ansprechpartner: Iris Richardt

Arbeitsgemeinschaften

Wohnungsgenossenschaften

- Fragen zur Geno-Satzung
- Änderung Genossenschaftsrecht
- Digitalisierung
- Geschäftsbesorgung/Kooperation
- Risikomanagementsysteme
- Kostenmiete
- Gestaltung von Anstellungsverträgen

Ansprechpartner: Dr. Bernd Petzold, Claudia Dithmar

Kommunale Wohnungsunternehmen

- Aufgaben kom. Unternehmen
- Stadtumbau
- Förderung
- Altbauaktivierung / -sanierung
- Verkehrssicherungspflichten
- Kostenmiete
- Flüchtlingsunterbringung
- Stadtrendite
- Digitalisierung

Ansprechpartner: Iris Richardt

mediadigITal

- Digitalisierung
- neue Kundenansprache
- intelligente Gebäude
- betriebliche Optimierung
- individualisiertes Wohnen
- Multimedia
- IT
- Wissensmanagement
- Changemanagement
- Tripple Player
- Gateway
- AAL-Systeme
- Smart Home
- Smart Metering

Ansprechpartner: Peer-Ulf Slapnicar, Rainer Nowak

Bauwesen/Technik/Energie

- Bauwesen
- Technik
- Energie
- Arbeitssicherheit
- Brandschutz
- Verkehrssicherung
- Stadterneuerung
- Stadtentwicklung
- Planung
- Digitalisierung
- BIM

Ansprechpartner: Rainer Nowak

Kommunikation/Marketing

- Marketing
- Kommunikation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Presse
- tixxt.de
- Internet
- Social Media

Ansprechpartner: Isabel Füldner

WEG/Immobilienverwaltung

- WEG
- Fremdverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung

Ansprechpartner: Claudia Dithmar

Betriebswirtschaft/Finanzierung

- Objektfinanzierung
- Unternehmensfinanzierung
- Finanzierungsmanagement
- Bewertung/Beleihung
- Kooperation Banken
- Rating/Basel III, IV, etc.
- Liquiditäts-/Vermögensplanung
- Förderung/Förderfibel
- Jahresabschluss
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Leasing mobiler Geräte
- Unternehmensplanung
- Kennzahlen/Betriebsvergleich
- Steuern
- Liquiditäts-/Vermögensmanagement

Ansprechpartner: Iris Richardt

Sozialmanagement

- Sozialarbeit
- Soziale Netzwerke
- Forderungsmanagement
- Migration
- Demografie
- Flüchtlingsmanagement
- Gründung gemeinnütziger Vereine
- Alternative Wohnformen

Ansprechpartner: Claudia Dithmar

Berufliche Bildung/Personalentwicklung/Unternehmensführung

- Berufliche Bildung
- Personalentwicklung
- Führungskräfte-Entwicklung
- Organisationsentwicklung
- Kooperation Berufsschule
- Kooperation Hochschulen
- Alumni-Netzwerk
- Bildungsbedarfsermittlung
- Fachkräftemangel
- Wissenstransfer

Ansprechpartner: Peer-Ulf Slapnicar, Isabel Füldner (MFA)

Rechtsfragen

- Rechtsfragen
- Urteile
- Verträge
- Formulare
- Mietrecht
- Genossenschaftsrecht
- Gesellschaftsrecht

Ansprechpartner: Claudia Dithmar

Die ebenfalls durch den Verbandsrat verabschiedete Richtlinie zu den **„Arbeits- und Kommunikationsplattformen“** formuliert in ihrer Präambel das übergeordnete Ziel, dass die neuen Fachausschüsse als **„Knotenpunkte“** die Kommunikation und den fachlichen Austausch zwischen den Mitgliedsunternehmen und dem Vorstand ermöglichen, um komplexe Fachfragen sowie aktuelle Problemstellungen diskutieren zu können.

Ziel dieser Gremienarbeit ist es, zur Unterstützung des Vorstandes ein Forum zu schaffen, um sich über die jeweiligen Themengebiete auszutauschen, zu vernetzen und neues Wissen für die gesamte Mitgliedschaft zu generieren, welches anschließend wiederum für die praktische Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen des jeweiligen Mitgliedsunternehmens von Nutzen ist. Die Plattformen des vtw sollen dabei mit den entsprechenden Ausschüssen des GdW effektiv korrespondieren.

Reinhard Guhr
Verbandsdirektor, vtw

Weitere Details zur Neuordnung sowie die Richtlinie für die Arbeits- und Kommunikationsplattformen finden Sie in unserem Mitgliederbereich unter:

http://vtw.de/mitgliederbereich/kommunikationsplattform/fachausschuesse/

Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft

oben rechts: RA Martin Alter

unten: RA Mario Viehweger

Der erste „Mietrechtstag der Thüringer Wohnungswirtschaft", an dem fast 90 Vertreter der Mitgliedsunternehmen des vtw teilnahmen, wurde am 27.09.2017 von WP/StB Jürgen Elfrich, Vorstand vtw, im Dorint Hotel in Erfurt eröffnet. Die Thüringer Wohnungswirtschaft zeichnet sich durch eine hohe Fachkompetenz, die nur mit regelmäßiger Weiterbildung gewährleistet werden kann, aus. Hierzu möchte der vtw mit diesem neuen Veranstaltungsformat beitragen.

Einleitend betonte Herr Elfrich in seinem Exkurs zur Mietrechtspolitik, dass Deutschland heute ein interessengerechtes Mietrecht habe. Das gute und ausgeglichene Mieter-Vermieter-Verhältnis dürfe keinesfalls durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden. Das Kostenproblem beim Wohnen lasse sich nicht im Mietrecht und schon gar nicht mit einer Mietpreisbremse lösen. Die Wohnungswirtschaft sei die wahre Mietpreisbremse. Die Mieten der Wohnungswirtschaft in Thüringen liegen zum Teil erheblich unter den Marktmieten. Dies zeige auch eine aktuelle Umfrage des vtw. Der vtw werde sich weiterhin tatkräftig für ein ausgeglichenes und interessengerechtes Mietrecht einsetzen.

Die Moderation der Veranstaltung übergab er anschließend an Claudia Dithmar, Justiziarin des vtw. Sie informierte im ersten Fachbeitrag des Tages über die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht. Das Thema Rauchwarnmelder beschäftigte die Teilnehmer besonders, da in Thüringen die Frist zum Einbau in den Wohnungen am 31.12.2018 ausläuft. Alle Mitgliedunternehmen sind gehalten, diese Frist einzuhalten.

Dr. Axel Schmidt, Rechtsanwalt aus Erfurt, und schon seit vielen Jahren mit der Wohnungswirtschaft verbunden, referierte zum Thema Mieterhöhungen. Dabei ging er auf die Voraussetzungen der Vergleichsmieterhöhung und der Mieterhöhung nach Modernisierung ein. Nach neuester Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 18.11.2015 – VIII ZR 266/14, erfolge eine Mieterhöhung auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche, nicht der vertraglich vereinbarten. Dies habe den Vorteil, dass der Vermieter sich nicht mehr an eine im Vertrag zu niedrig angegebene Wohnfläche festhalten lassen muss. Entsprechendes gelte jedoch auch für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben worden ist. Es zähle nach dem BGH stets die tatsächliche Wohnfläche.

Martin Alter, Rechtsanwalt der auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Strunz – Alter aus Chemnitz, hielt einen sehr interessanten Vortrag zum aktuellen und sehr praxisrelevanten Betriebskostenrecht. Er stellte die Sektoruntersuchung Submetering, das Gesetzgebungsvorhaben mit Bezug zur Heizkostenabrechnung, Probleme der Heiz- und Warmwasserkosten unter Berücksichtigung von Einträgen alternativer Energien und die aktuelle Rechtsprechung zu Betriebskosten/Heizkosten vor.

Besonders interessant, wenn auch sehr unbefriedigend, sei das aktuelle Urteil des BGH zur Rohrwärme bei ungedämmten Rohren im Mauerwerk zu werten. Das Landgericht Dresden hatte entschieden, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO über die Bestimmung des Wärmeverbrauchs der Nutzer in Gebäuden mit freiliegenden ungedämmten Leitungen auch dann anzuwenden sei, wenn die extrem geringe Erfassungsrate des Wärmeverbrauchs auf ungedämmten, aber nicht freiliegenden Leitungsrohren beruht (LG Dresden, Urteil vom 18.12.2015 – 4 S 731/14). Der BGH hat hierzu mit Urteil vom 15.03.2017 - VIII ZR 5/16 allerdings entschieden, dass § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung, nicht analog anwendbar sei.

Mario Viehweger, Rechtsanwalt aus Dresden, referierte zu einem leider immer aktueller werdenden Thema: „Der Tod des Mieters – rechtliche Folgen, insbesondere Umgang mit dem Nachlassgericht". Gerade der Umgang mit dem Nachlassgericht gestaltet sich oftmals schwierig. Er wies auf den Anspruch der Wohnungsunternehmen auf Bestellung eines Nachlasspflegers durch das Nachlassgericht hin. Dies sei in der Praxis nicht immer gewährleistet. Er sensibilisierte die sehr interessierten Teilnehmer für die notwendigen Schritte des § 1961 BGB (Nachlasspflegschaft auf Antrag).

Prof. Dr. Florian Jacoby

Auf ganz besonderes Interesse stieß der Vortrag „Der zahlungsschwache Mieter" von Prof. Dr. Florian Jacoby, Fakultät für Rechtswissenschaft der Universität Bielefeld. Hinsichtlich der Anfechtung von geleisteten Mietzahlungen durch den Insolvenzverwalter verwies er darauf, dass diese die „Gleichbehandlung der Gläubiger" (quotale Befriedigung) auf die Zeit vor Verfahrenseröffnung vorverlagert. Bei periodischer, vertragsgerechter Zahlung liege ein sog. Bargeschäft vor, das die Anfechtung grundsätzlich ausschließe (§ 142 InsO). Werden aufgelaufene Rückstände vor Insolvenzeröffnung jedoch noch getilgt, droht Anfechtung, wenn der Vermieter die „drohende Zahlungsunfähigkeit" des Mieters kennt. Diesbezüglich verwies Prof. Dr. Jacoby auf ein aktuelles Urteil des BGH vom 17.12.2015 –AZ: IX ZR 61/14. Der BGH entschied, dass in den Fällen, in denen der Anfechtungsgegner die Zahlungsunfähigkeit und den Benachteiligungsvorsatz des Schuldners kannte, ihm der Beweis, dass seine Kenntnis aufgrund nachträglich eingetretener Umstände entfallen ist, obliege. Prof. Dr. Jacoby stellte im Übrigen auch die Neuregelungen der am 05.04.2017 in Kraft getretenen Änderungen der Insolvenzordnung vor. Insbesondere verkürzt sich gemäß § 133 Abs. 2 InsO der Anfechtungszeitraum auf vier Jahre vor Antrag statt bisher zehn Jahre.

Die Teilnehmer nutzten die Möglichkeit, ihre Fragen an die Referenten zu stellen, und es fand eine rege Diskussion zu diversen Fällen aus der Praxis unserer Wohnungsunternehmen statt.

Claudia Dithmar
Referentin Recht / Justiziarin, vtw

Neue Berufszulassungsregelungen für Verwalter

links: Katrin Michels und RA Sebastian Braune
rechts: RA Reik Kalnbach

Die im vtw organisierten Wohnungsunternehmen verfügen über eine hohe Fachkompetenz auch in der Verwaltung von Wohnungseigentum nach WEG. Damit diese auch dauerhaft gewährleistet wird, ist eine Fortbildung unumgänglich. Die Gesetzgebung und die Rechtsprechung werden immer komplizierter und ändern sich ständig.

Auf der Veranstaltung „Aktuelles im WEG" am 08.11.2017 hat der vtw den 40 Teilnehmern eine bunte Palette an aktuellen Themen geboten, die dazu beitragen sollten, die WEG-Verwalter bezüglich der aktuellen und praxisrelevanten Themen auf den neuesten Stand zu bringen. Digitalisierung und Datenschutz sind Themen, welche auch für WEG-Verwalter immer mehr an Bedeutung gewinnen. Ab Mai 2018 gilt die neue EU-Datenschutzgrundverordnung. Welche Besonderheiten der Verwalter zu beachten hat, wurde in anschaulicher Weise von dem hierauf spezialisierten Rechtsanwalt Sebastian Braune von der Kanzlei Balan Stockmann & Partner aus Jena vorgetragen. Auch die gesetzlichen Änderungen zur Videoüberwachung stießen auf großes Interesse bei den Teilnehmern.

Die aktuelle Rechtsprechung aus dem Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung stellte Rechtsanwältin Noreen Walther von der Kanzlei Strunz/Alter aus Chemnitz vor. Neben Urteilen des Bundesgerichtshofs und der sonstigen Gerichte stellte sie das neue Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17.10.2017 vor. Danach ist für WEG- und Immobilienverwalter eine Gewerbeerlaubnis erforderlich. Hierzu sind der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung und eine Weiterbildung in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren erforderlich. Wie diese Weiterbildung zu erfolgen hat, wird in einer Verordnung geregelt. Diese wurde noch nicht verabschiedet. Die Wohnungseigentümergemeinschaft gilt als Verbraucher gemäß § 13 BGB. Dies hat unter anderem auch der BGH in seinem Urteil vom 25.03.2015 (AZ VIII ZR 243/13) festgestellt. Welche Folgen diese Eigenschaft für das neue Widerrufsrecht, insbesondere im Zusammenhang mit dem neuen Bauvertragsrecht hat, legte Rechtsanwalt Reik Kalnbach aus Bad Berka dar. Gemäß § 355 BGB neu ist der Verbraucher und damit die Wohnungseigentümergemeinschaft an ihre auf den Abschluss des Vertrages gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärungen fristgerecht widerrufen hat. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage, wenn eine ordnungsgemäße Widerrufserklärung erfolgte. Anderenfalls beträgt diese ein Jahr und 14 Tage. Das neue Bauvertragsrecht stieß bei den Teilnehmern ebenfalls auf großes Interesse.
Ein besonderes Dankeschön geht an Katrin Michels, wohndienstjena GmbH, Vorsitzende des Fachausschusses „WEG/Immobilienverwaltung" und Moderatorin der Veranstaltung, die maßgeblich vom Fachausschuss organisiert wurde.

Die nächste Veranstaltung im Bereich des Wohnungseigentums ist „WEG-konkret". Dabei handelt es sich um eine Zweitagesveranstaltung, die am 22./23.03.2018 stattfinden wird. Themenwünsche nehmen wir gern entgegen.

Claudia Dithmar
Referentin Recht/Justiziarin, vtw

Goldene Ehrennadel des vtw an Bernd Böhm verliehen

Bernd Böhm mit Prüfungsdirektor Jürgen Elfrich

Der Vorstand der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft „Solidarität" Zeulenroda eG, Bernd Böhm, kann auf ein abwechslungsreiches berufliches Engagement in der Thüringer Wohnungswirtschaft zurückblicken. Eigentlich gibt es genügend Aufgabenstellungen für einen Vorstand in einer nicht ganz kleinen Genossenschaft, wie die Bestandsentwicklung weiter voranzutreiben oder ganz aktuell sich mit den Aufgaben bei der Umsetzung des kommunalen Stadtumbaukonzeptes, einschließlich Rückbau und Aufwertung, zu befassen.

Ein ganz wichtiges Anliegen für Herrn Böhm war und ist stets die Vernetzung der fachlichen Arbeit über den eigenen Tellerrand hinaus. Die Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss „Multimedia" der beiden sächsischen Regionalverbände vdw und vswg kann durchaus als beispielhaft für die gesamte Branche in Mitteldeutschland bezeichnet werden. Insgesamt fünf „Mitteldeutsche Multimediatagungen" haben ihren Ursprung in dieser erfolgreichen Zusammenarbeit.

Last but not least ist Herr Böhm auch aktuell von der vtw-Mitgliederversammlung gewählter Delegierter zum GdW-Verbandstag. Es kommt also einiges in 25 Berufsjahren zusammen. In Anerkennung dieses ehrenamtlichen Engagements konnte Vorstand und Prüfungsdirektor Jürgen Elfrich (WP) anlässlich einer Feierstunde am 06.09.2017 in Zeulenroda Herrn Böhm mit der „Goldenen Ehrennadel des vtw" auszeichnen. Das „netzwerkWOHNEN"-Team schließt sich den Glückwünschen zu dieser Auszeichnung an.

Rainer Nowak
Referent Technik, vtw

Regionalkonferenzen für kleine Wohnungsunternehmen

Im Rahmen von Unternehmensbesuchen zur Vorbereitung der Verschmelzung von vtw. und ptw. wurde mehrfach der Wunsch an den Vorstand des vtw herangetragen, insbesondere für kleine Wohnungsunternehmen Beratungsangebote in den Regionen zu unterbreiten.

Diesem Wunsch kam der vtw mit dem Angebot von vier Regionalkonferenzen für kleine Wohnungsunternehmen unter 500 WE – am 25.09.2017 in Greiz für Ostthüringen, am 09.10.2017 in Zella-Mehlis für Südthüringen, am 13.10.2017 in Erfurt für Mittelthüringen und am 09.11.2017 in Leinefelde-Worbis für Nordthüringen – nach. Ziel war, auf der Basis einer Analyse der spezifischen wohnungswirtschaftlichen und demografischen Marktsituation Handlungsoptionen aufzuzeigen. Eingangs präsentierte der Vorstand des vtw Jürgen Elfrich (WP) und Reinhard. Guhr aktuelle Zahlen und Fakten des Verbandes, wie z. B. die Größenverteilung der Wohnungsunternehmen, die Mietenentwicklung der letzten Jahre und deren regionale Unterschiede, die Investitionen in den Bestand und die Notwendigkeit von Mieterhöhungen als Voraussetzung für eine kommende Sanierungswelle. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Kennziffernanalyse, insbesondere der kritischen Werte, als wichtiges Mittel des Risikomanagementsystems.

In der aktuellen Situation sind Kooperationen oder auch die Geschäftsbesorgung mögliche Handlungsoptionen für kleine Wohnungsunternehmen. Zur Unterstützung insbesondere kleiner Wohnungsunternehmen hat der vtw in den letzten Monaten sein Dienstleistungsangebot deutlich um die Übernahme der Buchführung, der Lohnbuchhaltung und der Betriebskostenabrechnung erweitert.

In den teils lebhaft geführten Diskussionen wurden von den Teilnehmern insbesondere die begrenzten Möglichkeiten zur Mieterhöhung, die rasante Baukostenentwicklung sowie die Schwierigkeiten bei der Darlehensaufnahme aufgrund der Beleihungssituation aufgezeigt.

Die Resonanz auf die Regionalkonferenzen für kleine Wohnungsunternehmen, als neues Angebot des Verbandes, war allerdings verhalten. Von 73 eingeladenen Wohnungsunternehmen haben letztendlich Vertreter von 24 Unternehmen die Möglichkeit zur umfassenden Information genutzt und die Durchführung der Veranstaltungen in den Regionen begrüßt.

Dr. Bernd Petzold
Leiter Interne Prüfungsorganisation, vtw

Begegnungsstätte der GWG in Worbis eG

Aktuelle Steuerfragen

Pensionsrückstellungen in der Steuerbilanz

Viele Wohnungsunternehmen gewähren ihren Arbeitnehmern Pensionszusagen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, im Jahresabschluss eine Pensionsrückstellung zu passivieren. Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hat sich in verschiedenen Urteilen mit dem bei Gesamtversorgungszusagen maßgebenden Pensionseintrittsalter befasst. Die Bezugnahme auf die Vollendung des 65. Lebensjahres in einer vor dem 20.04.2007 geregelten Gesamtversorgungsordnung ist nach der aktuellen Rechtsprechung des BAG arbeitsrechtlich regelmäßig dahingehend auszulegen, dass damit das gesetzliche Renteneintrittsalter je nach Geburtsjahr zwischen dem 65. und dem 67. Lebensjahr gilt.

Zu der steuerlichen Bilanzierung von Pensionszusagen nach § 6a EStG hat sich das BMF mit Schreiben vom 09.12.2016 geäußert: Grundsätzlich ist bei der bilanzsteuerrechtlichen Bewertung von Pensionszusagen nach § 6a Einkommensteuergesetz (EStG) das Pensionsalter maßgebend, das in der jeweiligen Versorgungszusage festgeschrieben wurde; Änderungen erfordern eine schriftliche Anpassung der Pensionszusage. Die Finanzverwaltung hält am schriftlich fixierten Pensionseintrittsalter fest. Bleibt in Gesamtversorgungszusagen vor dem 01.01.2008 das Pensionseintrittsalter unklar, wird ein Verstoß gegen das Schriftlichkeitsgebot bei Pensionsrückstellungen gesehen. Als Folge wird die Auflösung der Pensionsrückstellung verlangt, es sei denn, es erfolgt eine schriftliche Änderung der Zusage bis zum 31.12.2017.

Bleibt nach arbeitsrechtlicher Würdigung unklar, ob die gesetzliche Regelaltersgrenze anzuwenden ist, droht ein Verstoß gegen die gesetzliche Schriftformerfordernis und die Finanzverwaltung verlangt die gewinnerhöhende Auflösung der in der Steuerbilanz passivierten Pensionsrückstellung, sofern nicht bis zum 31.12.2017 eine schriftliche Klarstellung/Änderung erfolgt ist. Dies ist dann der Fall, wenn in der schriftlichen Zusage das Alter 65 Jahre festgeschrieben ist – aber das gesetzliche Renteneintrittsalter gemeint ist. Betroffene Unternehmen sollten daher prüfen, ob eine schriftliche Anpassung der Versorgungszusagen erforderlich ist. Auch für den Fall, dass im Gesamtversorgungssystem unverändert von einem Pensionseintrittsalter von 65 Jahren auszugehen ist, erscheint eine entsprechende Dokumentation gleichermaßen ratsam.

Tax Compliance: GdW Arbeitshilfe 79 veröffentlicht

Tax Compliance ist branchenübergreifend eines der dringlichsten Themen, die die Verantwortlichen in den Unternehmen und ihre Berater elektrisieren. Der Begriff Compliance beschreibt die Pflicht der Unternehmensleitung, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Regeln sicherzustellen. Dabei meint der Begriff Tax Compliance im Besonderen die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien zu Steuern, Abgaben und Zöllen. Als Teilbereich des allgemeinen Compliance Management Systems (CMS), also dem an den Unternehmenszielen ausgerichteten System von Grundsätzen und Maßnahmen, die für das Unternehmen die Einhaltung der maßgeblichen Vorschriften sicherstellen sollen, soll das Tax-CMS die vollständige und zeitgerechte Erfüllung der steuergesetzlichen Pflichten gewährleisten.

Vor dem Hintergrund des äußerst komplexen Steuerrechts, des intensiven und innovativen Wirkens von Gesetzgebung und Rechtsprechung und der umfassenden Verfügbarkeit von Unternehmensdaten und -informationen und ihrer immer effizienter werdenden Auswertbarkeit ist die Einrichtung eines gleichermaßen wirksamen wie angemessenen Tax-CMS eine Herausforderung für Unternehmensführung und Berater. Eine Herausforderung, der man in Anbetracht der Verlautbarungen der Finanzverwaltung nicht mehr ausweichen kann. Vor allem durch das BMF-Schreiben vom 23.05.2016 hat die Finanzverwaltung ihre Vorstellungen zur Abgrenzung von schlichten Berichtigungen einer steuerlichen Deklaration von der im Steuerstrafrecht einzuordnenden Handlung des Steuerpflichtigen klar formuliert: „Hat der Steuerpflichtige ein innerbetriebliches Kontrollsystem eingerichtet, das der Erfüllung der steuerlichen Pflichten dient, kann dies ggf. ein Indiz darstellen, das gegen das Vorliegen eines Vorsatzes oder der Leichtfertigkeit sprechen kann, jedoch befreit dies nicht von einer Prüfung des jeweiligen Einzelfalls."

Ein Tax-CMS liefert also Indizien, die gegen Vorsatz und Leichtfertigkeit sprechen können und verschafft den Verantwortlichen somit – vorbehaltlich der Prüfung im Einzelfall – die Möglichkeit der Exkulpation. Damit stellt sich i .d. R. nicht mehr die Frage, ob eine generelle Pflicht zur Einführung eines Tax-CMS besteht. Gleich einer Risikoversicherung für das Management wird ein angemessenes Tax-CMS in Kürze zum Standardinstrumentarium einer verantwortlichen Unternehmensleitung gehören.

Äußerungen aus den Reihen der Finanzverwaltung lassen darauf schließen, dass Steuerpflichtigen und steuerlichen Außenprüfern etwas Zeit für die Vorbereitung eines steuerlichen innerbetrieblichen Kontrollsystems (IKS) gegeben wird. Nach dieser Übergangszeit muss damit gerechnet werden, dass sich im Zusammenhang mit Berichtigungen oder aufgedeckten Fehlern im Zusammenhang mit den steuerlichen Pflichten je nach Reichweite die Frage stellen wird: Hat der Steuerpflichtige durch geeignete Maßnahmen im IKS alles Zumutbare getan, um diesen Fehler zu vermeiden?

Auch der handelsrechtliche Abschlussprüfer kann die Fortschreibung des IKS auf die Beherrschung der steuerlichen Risiken nicht mehr ignorieren: durch den Praxishinweis 1/2016 zur Ausgestaltung und Prüfung eines Tax Compliance Management Systems hat das Institut der Wirtschaftsprüfer sein Verständnis über ein ordnungsgemäßes Kontrollsystem definiert. Vor diesem Hintergrund bieten wir Ihnen Hilfen für eine effiziente, an den individuellen Anforderungen Ihres Unternehmens orientierte Einrichtung eines Tax-CMS an. Die Kenntnis Ihres Unternehmens aus der Steuerberatung und der umfassenden branchenbezogenen Risiken ermöglichen uns eine zielgerichtete und damit kostengünstige Implementierung der notwendigen Maßnahmen.

StB Bernd Henn
Leiter der Steuerabteilung, vtw

Rechtsprechung – kurz gefasst

1. Keine Mietminderung wegen verlegtem Mülltonnenplatz

Das Amtsgericht Brandenburg hat mit Urteil vom 13.10.2017 (Az.: 31 C 156/16) festgestellt, dass die Verlegung des Mülltonnenplatzes nicht zu einer Mietminderung berechtigt. Die Verlegung eines Mülltonnenplatzes durch den Vermieter und die hierdurch bedingte, rein optische Beeinträchtigung des Ausblicks eines Mieters stellt gemäß § 536 Abs. 1 S. 3 BGB in Verbindung mit § 242 BGB nur eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache dar, wenn durch diese Verlegung des Mülltonnenplatzes weder Geruchs- noch Lärmbeeinträchtigungen hinzutreten.

2. Überschreiten der Zimmerlautstärke

Mit Urteil vom 14.06.2017 (Az.: 1 S 62/16) hat das Landgericht Dortmund festgestellt, dass die Störung durch Lärm eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung des Wohnwertes einer Wohnung und damit eine vertragliche Nebenpflichtverletzung darstellen kann, die selbst zu der hier ebenfalls ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn und weil ein Mieter durch sehr häufiges lautstarkes Musikhören andere Mieter des Hauses bis spät in die Nacht hinein oder an den Wochenenden erheblich in ihrer Nachtruhe stört. Dies gilt selbst dann, wenn das Mietverhältnis zuvor mehrere Jahrzehnte ungestört bestanden hat.

Von den Gegebenheiten des Einzelfalles, insbesondere den Verhältnissen des Wohnobjekts hängt ab, welche Geräusche insoweit von einem Mieter hinzunehmen sind und welche nicht mehr. In einem Mehrfamilienhaus sind etwa andere Geräusche hinzunehmen als in dem hier streitgegenständlichen hellhörigen Zweifamilienhaus.

Sind außerhalb von Feiern aus einem besonderen Anlass stets die „üblichen Wohngeräusche" hinzunehmen, gilt hinsichtlich des Musikhörens bzw. -spielens als Maßstab grundsätzlich die sog. „Zimmerlautstärke". Dabei ergibt die gebotene Abwägung der wechselseitigen Nutzungsinteressen des Musikliebhabers einerseits und des Ruhesuchenden anderseits, dass zwischen 12:00 Uhr und 14:00 Uhr sowie zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stets die „Zimmerlautstärke" als Grenze gilt. Aber auch regelmäßigen Lärm außerhalb dieser Zeiträume müssen die übrigen Hausbewohner nicht hinnehmen.

Zwar existiert kein Messgerät, das anzeigt, wann diese „Zimmerlautstärke" überschritten wird. Auch ist mit diesem Grenzwert nicht gemeint, dass keinerlei Geräusche aus einer Wohnung herausdringen dürfen. Die „Zimmerlautstärke" wird nach allgemeiner Lebenserfahrung jedoch dann überschritten, wenn Bewohner anderer Wohnungen durch die Geräusche gestört werden. Dies hängt neben der Dauer der Geräuschentwicklung sowohl von ihrer Intensität als auch der Art der Geräusche – wie insbesondere den hier gegebenen lauten und intensiven Bässen – ab. Maßstab ist insoweit, ob ein durchschnittlicher Benutzer einer Nachbarwohnung diese Art Lärmimmission als solche deutlich wahrnimmt.

Quelle: Beck-online DIE DATENBANK

3. Duschen im Stehen kann mietvertragswidrig sein

Das Landgericht Köln hat mit Urteil vom 24.02.2017 (AZ 1 S 32/15) festgestellt, dass das Duschen im Stehen mietvertragswidrig sein kann. Ist im Bad nur eine Badewanne vorhanden und ist zudem der Fliesenspiegel nur halb hoch, kann das Duschen im Stehen dann vertragswidrig sein, wenn dadurch die ungeflieste Wand regelmäßig so durchfeuchtet wird, dass Schimmel entsteht. (Leitsatz der Redaktion)

Quelle: Beck-online DIE DATENBANK

4. Kündigung wegen fahrlässig verursachten Wasserschadens bei langjährig beanstandungsfreiem Mietverhältnis ist nicht gerechtfertigt

Das Landgericht Berlin hat mit Hinweisbeschluss vom 02.02.2017 (Az.: 67 S 410/16) entschieden, dass bei einem langjährig beanstandungsfrei geführten Mietverhältnis die fahrlässige Verursachung eines (Wasser-)Schadens durch den Mieter weder die außerordentliche noch die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt. Zumindest sei dies ohne vorherige Abmahnung sowieso rechtswidrig.

Keine andere Beurteilung rechtfertigt die erhebliche Schadenshöhe von 10.500 Euro. Diese ist kündigungsrechtlich allein dann erheblich, wenn der Mieter mit dem Ausgleich eines von ihm schuldhaft verursachten Schadens in Zahlungsverzug gerät und der Vermieter seine Kündigung – auch – darauf stützt (vgl. BGH-Urteil vom 13.04.2016, Az.: VIII ZR 39/15).

aus: WM 3/17, S. 154

5. Reine Verlinkung auf online-zugängliche Inhalte kann Urheberrechtsverletzung darstellen

Am 08.09.2016 hatte der Europäische Gerichtshof (EUGH) entschieden, dass bereits das bloße Verlinken auf online-zugängliche Inhalte eine Urheberrechtsverletzung darstellen kann. Ein Beschluss des Landgerichts Hamburg im einstweiligen Verfügungsverfahren vom 18.11.2016 stützt sich auf dieses Urteil und bejaht eine Urheberrechtsverletzung. Im Streitfall hatte der unterlegene Antragsgegner auf ein Bild eines Dritten verlinkt, das unter Verletzung der Creative-Commons-Lizenzbedingungen des Ursprungsfotos verändert worden war. Es waren in den Himmel des Motivs verschiedene ufo-artige Flugobjekte eingefügt worden, ohne diese Veränderung als solche auszuweisen.

Auch bei Bildern unter einer Creative-Commons-Lizenz muss deutlich erkennbar gemacht werden, dass es sich um Abwandlungen handelt, und dies war vorliegend nicht der Fall. Die Veröffentlichung des Fotos auf der Website stellte damit einen Verstoß gegen das Urheberrecht dar. Für diese Rechtsverletzung haftet nach Ansicht des Landgerichts Hamburg neben dem Website-Betreiber auch derjenige, der darauf verlinkt.

Denn in der Verlinkung sehen die Richter eine eigenständige öffentliche Wiedergabe des Bildes, die ohne Erlaubnis des Fotografen erfolgte. Durch das Setzen der Verknüpfung wurde der „Zugriff für ein neues Publikum eröffnet", an das der Inhaber des Urheberrechts nicht gedacht hatte.In der Entscheidung wird deutlich, dass es vor allem der an gewerbliche Nutzer angelegte Sorgfaltsmaßstab ist, der eine Einschränkung der Linkfreiheit zur Folge hat. Für denjenigen, der mit Gewinnerzielungsabsicht handelt, gilt ein strengerer Verschuldensmaßstab: Ihm wird zugemutet, sich durch Nachforschungen zu vergewissern, ob der verlinkte Inhalt rechtmäßig zugänglich gemacht wurde, wobei die widerlegliche Vermutung einer Kenntnis der fehlenden Erlaubnis besteht. Demnach kommt es bei gewerblich-kommerzieller Nutzung nicht darauf an, ob der Linksetzer wusste, dass das verlinkte rechtswidrig zugänglich gemacht worden war.

Hinweis: Wohnungsunternehmen sollten sich vor jeder Linksetzung vergewissern, ob der zu verlinkende Inhalt tatsächlich zugänglich gemacht werden darf. Sonst kann es zu Abmahnungen kommen.

Zusammengestellt von Claudia Dithmar, Referentin Recht/Justiziarin, vtw

Das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSG) – Was ändert sich in der bAV?

Das BRSG ist am 01.06.2017 durch den Bundestag beschlossen worden und tritt am 01.01.2018 in Kraft. Zentraler Inhalt des BRSG ist die Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung.

Der Aufbau einer zusätzlichen kapitalgedeckten Altersversorgung zur Alterssicherung in Deutschland steht schon lange im Fokus des Gesetzgebers. Spätestens seit der Rentenreform 2001 sollte die Lebensstandardsicherung jedes Einzelnen im Drei-Säulen-System erfolgen. An der Notwendigkeit des Ausbaus und der Stärkung, der die gesetzliche Rente ergänzenden kapitalgedeckten Systeme, ändert auch das langanhaltende Zinstief nichts. Die kapitalgedeckte betriebliche Altersversorgung ist dabei im Hinblick auf das unvermeidlich sinkende Rentenniveau der gesetzlichen Rentenversicherung ein unverzichtbarer Baustein, wenn in Zukunft für die Menschen ein ausreichendes Einkommen im Alter gewährleistet sein soll. Besondere Schwerpunkte des BRSG sind nachfolgende Maßnahmenpakete:

1. Verbesserung der sozialversicherungs- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen

Verpflichtender Arbeitgeberzuschuss bei Direktversicherungen und Pensionskassen

- bei Neuabschlüssen ab 01.01.2019 ist der Arbeitgeber zur Weitergabe der Sozialversicherungsersparnisse i.H. von 15 % des umgewandelten Entgelts an den Arbeitnehmer verpflichtet, wenn Sie als Arbeitgeber durch die Entgeltumwandlung Ihres Mitarbeiters Sozialversicherungsbeiträge einsparen
- ab dem 01.01.2022 gilt dies auch für Bestandsverträge

Anhebung des Fördervolumens

- ab dem 01.01.2018 können insgesamt 8 % der BBG steuerfrei in eine Direktversicherung oder Pensionskasse eingezahlt werden
- der bisher geltende Aufstockungsbetrag in Höhe von 1.800 Euro entfällt
- Sozialversicherungsfrei bleiben wie bisher nur bis 4 % der BBG

Neugestaltung der Vervielfältigungsregel (§ 3 Nr. 63 S. 3 EStG)

- beim Ausscheiden des Arbeitnehmers aus dem Dienstverhältnis

Steuerfreie Nachzahlung von entgeltfreien Zeiten (z. B. Elternzeit, Krankheit)

- befindet sich Ihr Mitarbeiter in einer entgeltfreien Zeit, können Beiträge von bis zu 10 vollen Kalenderjahren steuerfrei nachgezahlt werden.

Förderbetrag für Geringverdiener

- Sie als Arbeitgeber können einen Förderbeitrag in Höhe von 30 % des entrichteten Beitrags erhalten, wenn Sie einen Arbeitgeberzuschuss in Höhe von 240 Euro bis 480 Euro pro Kalenderjahr leisten
- dieser Förderbetrag ist an einige Voraussetzungen geknüpft:
  - Der Arbeitgeberzuschuss muss zusätzlich zum Arbeitslohn erfolgen.
  - Die Tarife müssen ungezillmert sein.
  - Der laufende Arbeitslohn des Arbeitnehmers darf nicht mehr als 2.200 Euro p.m. betragen

2. Das Sozialpartnermodell (auch Sozialpartnerrente oder Tarifrente genannt)

Was beinhaltet das Sozialpartnermodell?

- Möglichkeit der reinen Beitragszusage für Tarifvertragsparteien
- ausschließlich Rentenzahlungen
- verpflichtender Arbeitgeberzuschuss bereits für Neuabschlüsse ab 01.01.2018

Können Sie das Sozialpartnermodell in Ihrem Unternehmen anwenden?

Das Sozialpartnermodell ist eine völlig neue Form der betrieblichen Altersversorgung. Um eine Sozialpartnerrente für Ihre Mitarbeiter einrichten zu können, muss das Unternehmen tarifgebunden sein.

Nicht tarifgebundene Arbeitgeber und Arbeitnehmer können sich einem im Tarifvertrag geregelten Sozialpartnermodell anschließen. Voraussetzung dafür ist, dass ein „einschlägiger" Tarifvertrag vorliegt, der den Einschluss nicht tarifgebundener Arbeitgeber und Arbeitnehmer ausdrücklich vorsieht.

Im März 2018 stellen wir das Betriebsrentenstärkungsgesetz im Rahmen des TVD-Infotages vor.

Stefanie Radtke
Betriebliche Altersversorgung,
TVD GmbH
Tel. 0361/26240-0
E-Mail: info@tvdonline.de
Website: www.tvdonline.de

Quellen: Versicherungsjournal, GdV, Allianz, Alte Leipziger

Das ImmobiliengeschäftsRating der Sparkassen-Finanzgruppe als nachhaltige Basis für eine gewerbliche Objektfinanzierung

Ein unverzichtbarer Bestandteil jeder Kreditvergabe ist die Bonitätsbeurteilung des eingegangenen Engagements. Ein wesentlicher Schritt dieses Prozesses ist auch als Rating, im Geschäft mit gewerblichen Kreditnehmern, bzw. als Scoring im Privatkundengeschäft bekannt. Um den speziellen Risiken bei der Finanzierung von gewerblichen Immobilien gerecht zu werden, nutzt die Sparkassen-Finanzgruppe das Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating (SIR). Tanja Weiß, Risiko-Transparenzstelle im Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen (SGVHT), berichtete darüber auf der Beratung des mitteldeutschen Arbeitskreises „Rating und neue Finanzierungsmodelle" am 26.04.2017 im WDZ in Erfurt (siehe auch netzwerkWOHNEN 2-2017, Seite 30). Im Folgenden werden das Rating für gewerbliche Immobilienkunden, seine Besonderheiten und die für Kunden interessanten Möglichkeiten und Vorteile näher erklärt.

Rating-Verfahren als Basis für eine verantwortungsvolle Mittelvergabe heute und in Zukunft

Die seit Jahren bewährten Rating-Verfahren sind die Basis einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen der Sparkasse und ihren Kunden. Die Rating-Note, deren Berechnung auf quantitativen und qualitativen Faktoren beruht, ist fest mit einer definierten Ausfallwahrscheinlichkeit verbunden. Die Noten-Skala der Sparkassen-Finanzgruppe kennt dabei 18 Rating-Noten (Abb. 1). Wird für einen Kreditnehmer beispielsweise eine Note von „10" ermittelt, verbirgt sich dahinter die Wahrscheinlichkeit, dass 3 von 100 Kunden in den kommenden 12 Monaten ausfallen könnten.

Das Rating trifft eine Aussage über die Bonität des Kunden. Ziel ist es, von Bankseite das Risiko einzuschätzen, dass ein beantragter oder schon bestehender Kredit nicht wie vereinbart zurückgezahlt wird. Die Bank kommt somit ihrer Sorgfaltspflicht gegenüber allen Kunden nach, indem sie ihre Risiken angemessen managt und so sicherstellt, auch zukünftig ihre Kunden bei der Finanzierung von Investitionen begleiten zu können.

DSGV-Masterskala	
Rating-Klasse	Ausfallwahrscheinlichkeit
1 (AAA)	0,01 %
1 (AA+)	0,02 %
1 (AA)	0,03 %
1 (AA-)	0,04 %
1 (A+)	0,05 %
1 (A)	0,07 %
1 (A-)	0,09 %
2	0,12 %
3	0,17 %
4	0,26 %
5	0,39 %
6	0,59 %
7	0,88 %
8	1,32 %
9	1,98 %
10	2,96 %
11	4,44 %
12	6,67 %
13	10,00 %
14	15,00 %
15	20,00 %
15 (B)	30,00 %
15 (C)	45,00 %
16	Ausfall
17	Ausfall
18	Ausfall

Abb.1: Die Masterskala der Sparkassen: Rating-Noten und Ausfallwahrscheinlichkeiten

Das ImmobiliengeschäftsRating

Um den Unterschieden der einzelnen Kundengruppen bei der Rating-Erstellung gerecht zu werden, wurden in der Sparkassen-Finanzgruppe maßgeschneiderte Rating-Verfahren abhängig von der Mittelherkunft, also der Einnahmequelle aus welcher der Kunde seine Verbindlichkeit zu begleichen plant, entwickelt (Abb. 2).

Kundengruppe	Verfahren der Sparkassen-Finanzgruppe
Unternehmenskunden	StandardRating (STR)
Gewerbliche Immobilienkunden	ImmobiliengeschäftsRating (SIR)
Gewerbliche Kunden mit geringem bis mittlerem Finanzierungsvolumen	KundenKompaktRating (KKR)
Privatkunden	KundenScoring (SKS)
Projektfinanzierungen „Erneuerbare Energien"	Projektfinanzierungs-Rating (PRF)

Abb.2: Für jeden Kunden das passende Rating

Neben dem klassischen Sparkassen-StandardRating für Firmen- und Gewerbekunden, existiert mit dem ImmobiliengeschäftsRating ein spezielles Verfahren, welches die Besonderheiten bei der Finanzierung gewerblich genutzter Immobilien berücksichtigt und die damit verbundenen Risiken adäquat abbildet. So werden hier andere ausfallrelevante Merkmale zur Bonitätsbeurteilung als bei klassischen gewerblichen Finanzierungsvorhaben herangezogen.

Die Kundengruppen, für die das ImmobiliengeschäftsRating zum Einsatz kommt, umfassen daher diejenigen Kunden, welche ihren

Haupt-Cash-Flow aus der Nutzung von Immobilien erzielen (Abb.2). Die ständige Pflege und Weiterentwicklung des Rating-Verfahrens durch die Sparkassen Rating und Risikosysteme GmbH (siehe Infobox) sichert dessen hohe Validität und die entsprechende Anerkennung durch die Bankenaufsicht.

Die Sparkassen Rating und Risikosysteme GmbH (SR) ist seit 2004 der zentrale Dienstleister für Verfahren des Kreditrisikomanagements in der Sparkassen-Finanzgruppe und 100-prozentige Tochter des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV). Die SR unterstützt die Institute mit Methoden und Verfahren für das Risikomanagement, für die Kapitalplanung und Risikotragfähigkeit sowie in den Themen Meldewesen und internes Reporting.

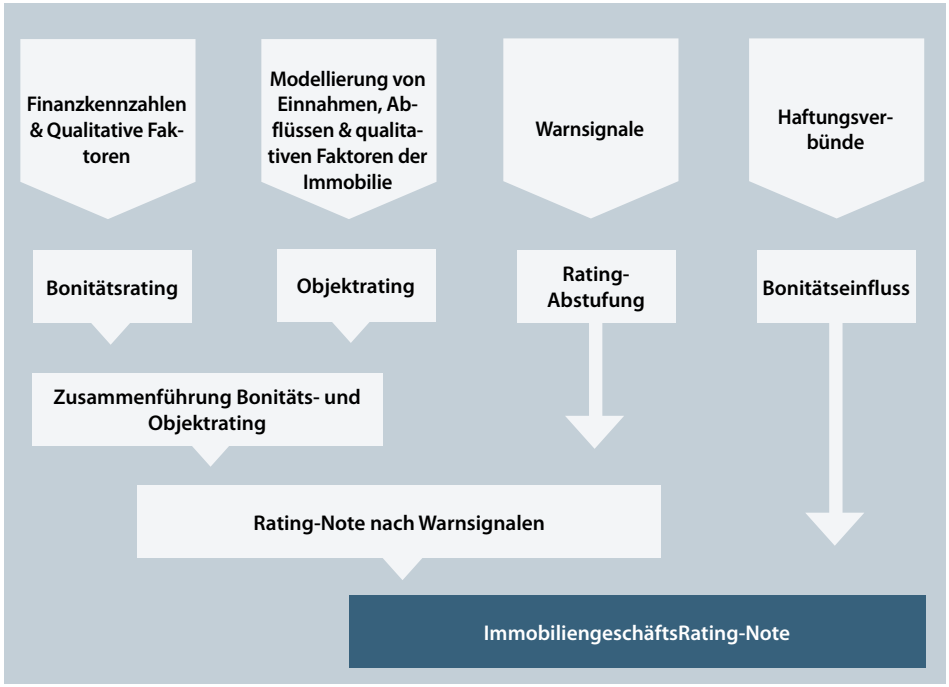


Abb.3: Aufbau des ImmobiliengeschäftsRatings

Das Verfahren im Überblick – ein dualer Ansatz

Da die Objekte eines Kreditnehmers, beispielsweise durch Quersubventionierung, über diesen verbunden sind, betrachtet das ImmobiliengeschäftsRating den Kreditnehmer und die Objekte ganzheitlich. Es erfolgt eine duale Einschätzung in zwei Bewertungsbereichen (Abb.3). Zum einen wird in der ersten Säule, dem sogenannten Bonitätsrating, die Gesamtsicht auf den Kunden verarbeitet: seine Vermögens-, Einkommens- und Finanzsituation, sowie qualitative Faktoren wie die Erfahrungen aus der Kundenbeziehung.

Im Objektrating, der zweiten Säule, fließen zum anderen Faktoren zum Objekt ein. Hier werden die aktuellen Angaben zur Immobilie wie Mieteinnahmen und Belegungsquoten berücksichtigt, aber auch versucht, die Entwicklung des Objekts über den heutigen Tag hinaus zu prognostizieren, indem durch makroökonomische und immobilienspezifische Szenarien deren Nachhaltigkeit geprüft und bewertet wird. Weiterhin werden selbstverständlich auch qualitative Eigenschaften wie die Lage oder das Management der Immobilie berücksichtigt.

Im Anschluss werden die Teilnoten aus Bonitäts- und Objektrating zu einer Rating-Note verdichtet. In Stufe drei und vier des Prozesses kann diese Note noch durch Warnsignale, wie Pfändungen oder Lastschriftrückgaben oder durch einen Haftungsverbund, sprich die Zugehörigkeit des Kreditnehmers zu einer Konzernstruktur, positiv oder negativ beeinflusst werden.

Vorteile und Möglichkeiten für Kunden – ein Blick in die Zukunft

Die Sparkassen-Finanzgruppe versteht die spezialisierten Rating-Verfahren nicht nur als eine unverzichtbare Bonitätseinschätzung, sondern verknüpft das ImmobiliengeschäftsRating mit einem aktiven Beratungsangebot. Denn die Erstellung des Ratings kann auch ein Dialog über die Stärken und Potenziale des Unternehmens sein. Kunden sollten sich intensiv auf ein Finanzierungsgespräch vorbereiten, damit eine angemessene betriebswirtschaftliche Standortbestimmung erfolgen kann. Das Rating-Gespräch macht Potenziale und mögliche Schwachstellen transparent. Visuell wird dies aktuell mit einer Kundeninformation und zukünftig mit dem individuellen Stärken-Potenzial-Profil (SPP) unterstützt (Abb.4). Die darin enthaltenen Tachometer und Grafiken zu allen qualitativen und quantitativen Faktoren werden das jeweilige Rating-Ergebnis visualisieren und werden, begleitet von Erklärungstexten, wertvolle Impulse zur Verbesserung der Rating-Note geben. Als zusätzlicher Service wird die Entwicklung des Unternehmens in Zeitreihen dargestellt.

Abb.4: Beispielhafte Darstellung quantitativer Faktoren im Stärken-Potenzial-Profil (SPP)

Fazit

Mit dem ImmobiliengeschäftsRating wird in der Sparkassen-Finanzgruppe ein Rating-Verfahren eingesetzt, welches auf die Besonderheiten der Kunden spezialisiert ist, die ihre hauptsächlichen Einnahmen aus gewerblich genutzten Immobilien erzielen. Damit können die Sparkassen und Landesbanken ihr Risiko angemessen einschätzen und so auch die zukünftige Ausgabe von Kreditmitteln sicherstellen. Für die Kunden ergibt sich mit dem Stärken-Potenzial-Profil (SPP) der große Vorteil einer umfassenden Standortbestimmung.

Sparkassen-Finanzgruppe

Mystery Shopping

Das einzige was stört, ist der Kunde?

Zugegeben: Diese Frage ist schon sehr provokant und zugespitzt formuliert, stellt jedoch auf Zustände ab, von denen wir in Ostdeutschland weit entfernt sind. Uns sind die Kunden in der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen lieb und teuer, denn trotz flächendeckendem Rückbau haben wir vielerorts mit aus demografischen Veränderungen resultierendem Leerstand zu kämpfen. Hinzu kommen ausgeprägte Wettbewerbssituationen an einzelnen Standorten und nicht zuletzt auch Auswirkungen der Suburbanisierung, indem aufgrund niedriger Baulandpreise und extrem niedriger Zinsen häufig vormalige Mieter von Wohnungsunternehmen ihr Glück im Eigenheim finden. Gerade vor diesem Hintergrund lohnt es sich, die Vermietungsaktivitäten und die Effizienz der mit der Vermietung betrauten Mitarbeiter einem objektiven Test zu unterziehen, um Schwächen und Verbesserungspotenzial herauszufinden – dies unter Umständen auch im direkten Vergleich mit Mitbewerbern.

Das Zauberwort heißt Mystery Shopping

Schon seit geraumer Zeit hat sich das Mystery Shopping als eine Methode etabliert, mit deren Hilfe eine objektive und kundenorientierte Qualitätsmessung bei Dienstleistungs- und Kaufsituation simuliert wird. Eingesetzt werden geschulte Testpersonen, sogenannte Mystery Shopper, die anonym und als normale Kunden Antworten auf Fragen zu Servicequalität eines Unternehmens suchen. Das, was im Einzelhandel oder auch im Finanzdienstleistungsbereich bereits gang und gäbe ist, lässt sich durchaus auch auf die Belange der Wohnungswirtschaft anwenden. Warum sollten also nicht auch anonyme Testmieter einmal überprüfen, wie es um die Servicefreundlichkeit und Kundenorientierung bei der Vermietung von Wohnungen bestellt ist?

Wie geprüft wird

In Anlehnung an die üblichen Prozesse bei der Suche nach einer neuen Wohnung nutzen auch die Mystery Shopper verschiedene Kommunikationswege. So wird zum einen die telefonische Anfrage als eine wesentliche Möglichkeit der Kontaktaufnahme genutzt; darüber hinaus werden aber auch E-Mail-Anfragen gestellt und deren Antworten entsprechend bewertet. Die Königsdisziplin ist aber sicherlich das Kundengespräch vor Ort, bspw. bei der Besichtigung von infrage kommenden Wohnungen.

Die Vorteile eines Mystery Shoppings liegen auf der Hand, da auf eine relativ einfache Art und Weise ein Feedback zu den unternehmensinternen Service- und Qualitätsstandards gegeben werden kann. Darüber hinaus lassen sich Aussagen zur Kundenkontaktqualität, aber auch zu verkäuferischen Fähigkeiten und der Serviceorientierung der eigenen Mitarbeiter gewinnen.

Wer sind die Tester?

Die Testmieter sollen die für das jeweilige zu prüfende Unternehmen relevante Zielgruppe repräsentieren. Jeder Testmieter muss Grundkenntnisse vom zu testenden Unternehmen haben und sich intensiv auf seine ihm zugedachte Rolle vorbereiten. Von besonderer Wichtigkeit ist, dass die Testkunden aus naheliegenden Gründen ihre Geschichte sehr glaubhaft gegenüber dem jeweiligen Vermieter vermitteln.

Möglicher Ablauf eines Mystery Shoppings

Üblicherweise werden in der organisierten Wohnungswirtschaft Mystery Shoppings so durchgeführt, dass diese in drei Module unterteilt sind. Zunächst werden telefonische Anfragen simuliert, bei denen es entweder bereits um konkrete Wohnungsgesuche oder andere unternehmensspezifische Themen geht. Bewertet werden:

- Erreichbarkeit,
- Rückrufverhalten,
- Freundlichkeit,
- Aufgeschlossenheit dem Kunden gegenüber,
- wie genau geht man auf den Anrufer ein,
- Abfrage der Kundenwünsche,
- nimmt sich der Mitarbeiter Zeit für den Anrufer und
- Flexibilität bei Besichtigungsterminen.

In einem weiteren Modul kann eine Prüfung im Hinblick auf E-Mail-Kommunikation erfolgen, indem wiederum fingierte E-Mails von unterschiedlichen Adressen gesendet werden. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, wie die Bearbeitung der E-Mails über ein Kontaktformular oder bspw. auch über eine frei zugängliche E-Mail-Adresse erfolgt. Bewertet werden kann dabei:

- wie schnell wird die E-Mail beantwortet,
- wie genau geht man auf den Kunden ein,
- Abfrage der Kundenwünsche,
- Qualität der Antwort und
- Einhaltung von Netiquetten.

In einem dritten Modul wird die Servicequalität bei der Wohnungsbesichtigung vor Ort geprüft. Die Mystery Shopper führen dabei die Gespräche nach einem „Drehbuch" bei dem von vornherein bestimmte Rollenverhalten festgelegt werden. Berücksichtigung finden dabei:

- erster Eindruck vom Kundenberater,
- Kompetenz und Freundlichkeit,
- verkäuferisches Verhalten,
- gezieltes Eingehen auf den Kunden,
- Informationsgehalt der Auskünfte mit Exposés etc.

Im Ergebnis des Mystery Shoppings werden üblicherweise die Ergebnisse aus den drei Modulen zusammenfassend dargestellt und ausgewertet. Dabei wird es möglich, die eigenen Stärken und Schwächen zu erkennen, um gezielt darauf einzuwirken.

Sind in das Mystery Shopping Mitbewerber einbezogen worden, so lässt sich auf eine recht einfache Art und Weise auch feststellen, wie sich die Position des eigenen Unternehmens im Vergleich zu anderen Unternehmen darstellt.

Unstrittig ist, dass die Vorbereitung und Durchführung eines Mystery Shoppings eines hohen Maßes an Verschwiegenheit und Loyalität bedarf, um das gesamte Projekt nicht durch ein vorzeitiges Bekanntwerden zu gefährden. Liegen die Ergebnisse vor, so sollten diese unbedingt mit den betreffenden Mitarbeitern proaktiv besprochen und ausgewertet werden, um Veränderungs- und Verbesserungspotenziale gemeinsam erschließen zu können.

Dr. Frank Winkler
Finanz- und Wirtschaftsberatung
Dr. Winkler GmbH

Die heimliche Zinswende

Anfang Oktober 2017 wurden auf der EXPO REAL vier Experten in einer Podiumsdiskussion zum Thema Finanzierungstrends gefragt, wann denn mit der Zinswende zu rechnen sei. Die ersten beiden Podiumsteilnehmer antworteten, dass dies nicht voraussehbar wäre bzw. „man eine Glaskugel brauchen würde" – auf alle Fälle käme die Zinswende nicht in naher Zukunft. Mein Kollege, Peter Stöhr, als dritter Experte überraschte mit der These, dass die Zinswende schon längst erfolgt sei und wir seit einem Jahr steigende Zinsen hätten. Welche Aussagen stimmen nun? Die vielleicht verblüffende Antwort: Beide.

Das kurzfristige Zinsniveau

Um die erste These der noch ausbleibenden Zinswende und festzementierten Niedrigzinsen zu untermauern, lohnt sich ein Blick in die Historie der kurzfristigen Zinsentwicklung. Beginnend im dritten Quartal 2008 rauschte der EURIBOR-Zins für zwölf Monate in nicht einmal 14 Monaten von über fünf Prozent auf unter ein Prozent nach unten. Seit über acht Jahren haben wir nun am kurzen Ende dieses Niedrigstzinsniveau. Zuvor waren die Phasen niedriger Zinsen deutlich kürzer: 2003 bis 2006 mit rd. 2 bis 2,50 Prozent und Ende der neunziger Jahre für vier Jahre auf ähnlichem Niveau. Ausgelöst durch die Finanzkrise zum Ende der letzten Dekade scheinen dieses Zinsniveau und die Niedrigzinspolitik der EZB nun fest verankert.

Der Hauptgrund für diese Politik ist bekannt: Die Versorgung mit billigem Geld und damit die Ankurbelung der Wirtschaft. Lange Zeit sah es allerdings so aus, als funktioniere das innerhalb der Eurozone nur in Deutschland. Mittlerweile belegen aber die jüngsten Zahlen, dass auch andere Länder, wie beispielsweise Spanien, deutlich wachsen. Und in der gesamten Eurozone stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im zurückliegenden Quartal das Bruttoinlandsprodukt um 2,5 Prozent an.

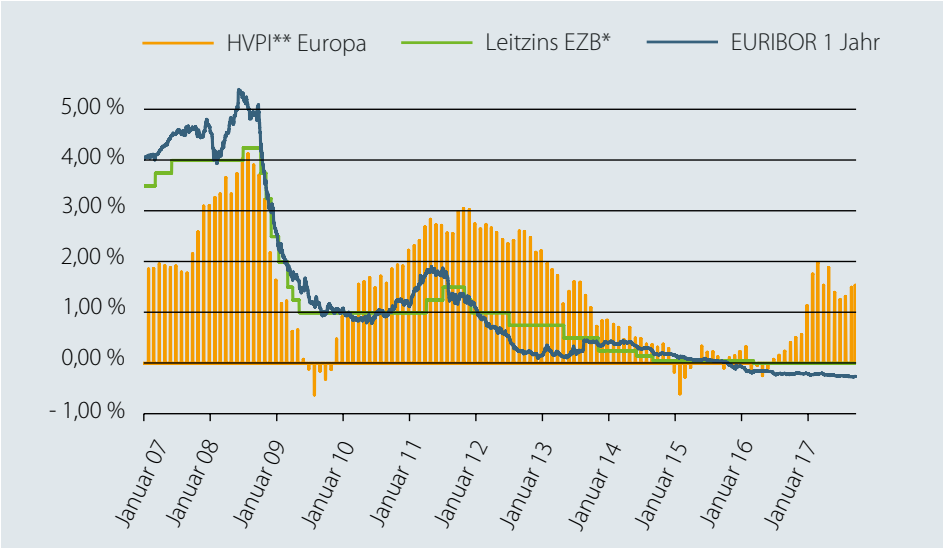
Doch scheint die Zeit für einen Wechsel weg von der Niedrigzinspolitik noch nicht gekommen zu sein. Noch ist die Inflationsrate im Euroraum vom Ziel der EZB, nachhaltig über 2 Prozent zu sein, ein Stück entfernt. Doch sobald diese Grenze überschritten wird, wird der Leitzins die Null Prozent verlassen und die Zinswende auch in den kurzen Laufzeiten vollzogen werden. Beim Betrachten des unten stehenden Charts 1 wird deutlich, dass wir schon jetzt eine auffällige Differenz zwischen Zinsniveau und Inflation haben. Ist somit vor diesem Hintergrund die These wirklich haltbar, dass die Zinswende nicht in naher Zukunft erfolgt? Zumal nun auch die Bank of England aufgrund gestiegener Inflation und trotz jüngst schwächelnder Wirtschaft die Leitzinsen erstmals seit Ausbruch der Finanzkrise wieder angehoben hat.

Das langfristige Zinsniveau

Entscheidender als das kurzfristige Zinsniveau ist für die Wohnungswirtschaft jedoch die Entwicklung der langfristigen Zinsen. Und hier haben wir die Zinswende vor einem Jahr gehabt – gemerkt hat es jedoch kaum jemand. Denn zu häufig hatten wir in den letzten Jahren vergleichbare kurze und starke Zinsanstiege wie im vierten Quartal 2016, die sich allerdings davor niemals als nachhaltig erwiesen hatten. So reichte im Frühjahr 2013 eine Äußerung des damaligen FED-Chefs Ben Bernanke, dass man über einen Ausstieg aus der Niedrigzinspolitik nachdenken würde (der dann tatsächlich erst über zwei Jahre später kam), um die langfristigen Zinsen über den Sommer um 0,70 Prozent steigen zu lassen. Das war allerdings nur heiße Luft, denn bis April 2015 sollten die Zinsen um 1,80 Prozent fallen. Und auch der dann folgende Zinsanstieg im zweiten Quartal 2015 war nicht nachhaltig, so dass der Mid-Swap-Satz für zehn Jahre auf sein historisches Tief Ende des dritten Quartals 2016 von 0,25 Prozent fiel.

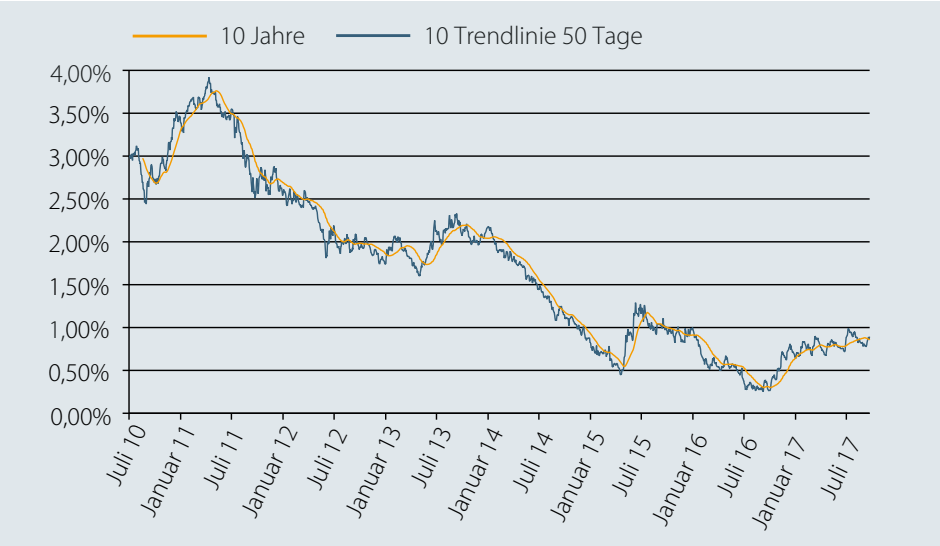
Mit Beginn des vierten Quartals 2016 folgte dann ein Anstieg bis zum Jahresende um rund 0,5 Prozent. Was zunächst wie ein Déjà-vu analog der beiden vorhergehenden Phasen steigender Zinsen erschien, erweist sich nun jedoch als nachhaltig. Denn im Gegensatz zu den beiden vorangegangenen Zinsanstiegen aus den Jahren 2013 und 2015 sind in diesem Jahr die Zinsen nicht gefallen, sondern kontinuierlich langsam gestiegen.

Der Chart 2 auf der Folgeseite verdeutlicht dies anschaulich anhand der Trendlinie 50 Tage. Diese in der Chartanalyse verwendete Trendlinie bildet den gleitenden Mittelwert der letzten 50 Handelstage und glättet die in den Märkten vorhandene Volatilität. Die Trendlinie verdeutlicht zwei Fakten: Eine Phase steigender Zinsen über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr hatten wir seit Ausbruch der Finanzkrise noch nicht. Und der jetzige Zinsanstieg ist weniger steil, dafür aber kontinuierlich. Doch entscheidender als die Analyse der Zinsentwicklung sind die veränderten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Politisch sind die Schattenseiten der Niedrigzinspolitik längst erkannt: Die Gefahr von Spekulationsblasen, fehlende Haushaltsdisziplin, Enteignung von Sparern und nicht zuletzt die Gefahr für das Geschäftsmodell „Bank". Wirtschaftlich ermöglicht die nun anziehende Konjunktur im Euroraum der EZB neue Spielräume. Mit dem jüngst durchgeführten zweiten Schritt der Halbierung der Anleihekäufe sendete die EZB ein weiteres Signal in die Märkte, dass nach der FED auch sie jetzt langsam auf einen Wechsel in der Geldpolitik setzt. Die logische Konsequenz sind weiter moderat steigende Zinsen – so wie wir es seit Jahresbeginn bereits erlebt haben. Eine Rückkehr auf das Zinsniveau vom Sommer letzten Jahres ist daher sehr unwahrscheinlich.



**Harmonisierter Verbraucherpreisindex, **Hauptrefinanzierungssatz*

Das sehen inzwischen auch einige Anlagemanager von Versicherungsgesellschaften und Versorgungskassen. Da auch diese mit steigenden Zinsen rechnen, haben einige dieser Unternehmen das Forwardangebot, also die Bereitstellung von Kreditmitteln in Zukunft auf Basis heutiger Konditionen, deutlich reduziert. Neben unserer Einschätzung, dass die Zinsen weiter langsam steigen werden, spricht auch diese Reaktion auf der Angebotsseite deutlich dafür, jetzt schon bekannte Fremdkapitalbedürfnisse der nächsten Jahre zumindest teilweise einzudecken. Übrigens sah dies auch der vierte Experte in der eingangs erwähnten Podiumsdiskussion auf der EXPO REAL so: Er sei vom Prinzip her eher ein „Angsthase" und würde der Wohnungswirtschaft jetzt dringend empfehlen, sich mit Fremdkapital einzudecken.



Quelle: DGZF-Bankeneinstand, seit 19.8.2013 auf Basis Mid-Swap

Hans Peter Trampe
Vorstandsmitglied,
Dr. Klein Firmenkunden AG

DR. KLEIN

„Willkommen in der Wohnungswirtschaft!"

Einführungsseminar für neue Auszubildende der Wohnungswirtschaft startet bei der MFA

Jedes Jahr zu Beginn des neuen Ausbildungsjahres wagen junge Menschen in Thüringen den (meist noch) unbekannten Schritt ins Berufsleben – natürlich auch in unsere tolle Branche. Für einige ist es ein Schritt ins Ungewisse … „ Was wird mich in meiner Ausbildung erwarten? Was wird von mir erwartet? Welche Arbeitsaufgaben bringt die Ausbildung mit sich und wie werden meine Kollegen auf mich reagieren?" Das sind sicherlich nur einige Fragen, die in den Köpfen der jungen Menschen herumschwirren.

In dem 4-tägigen Seminar „Willkommen in der Wohnungswirtschaft" hat die MFA auf diese Fragen erste Antworten gegeben. So wurde, neben einem ersten Einblick in die Themen der Ausbildung, insbesondere die Frage der richtigen Kleidung am Arbeitsplatz sowie der Umgang mit Kollegen, Vorgesetzten und Geschäftskunden, sowohl im persönlichen Gespräch als auch am Telefon trainiert, und in praktischen Übungen vertieft. Darüber hinaus wurden Tipps für ein effektives Lernen und die Anwendung im Berufsschulalltag gegeben.

Christian Büttner, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG und der Mitteldeutschen Fachakademie, hat es sich nicht nehmen lassen, die jungen Azubis persönlich zu begrüßen und ihnen die besten Wünsche für die bevorstehende Ausbildung mit auf den Weg zu geben. „Nutzen Sie die nächsten 3 Jahre und vor allem die Möglichkeiten, die diese Ausbildung Ihnen heute und auch für die Zukunft bietet", so Büttner.

Insgesamt 17 neue Auszubildende der MFA/vtw-Mitgliedsunternehmen haben am Seminar teilgenommen und darüber hinaus die Möglichkeit, sich bereits vor Start der Berufsschule kennenzulernen und erste Kontakte zu knüpfen, genutzt.

Wir waren beeindruckt von der durchweg positiven Resonanz und so viel tollem, neuem Nachwuchs in der Wohnungswirtschaft. Die MFA wünscht viel Spaß und Freude an der Ausbildung und freut sich auf ein Wiedersehen!

Isabell Füldner
Referentin Aus- und Fortbildung, MFA

Die neuen Azubis um Christian Büttner (v.l.) und Peer-Ulf Slapnicar (v.r. Dozent bei der MFA)

25 Jahre Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft

Die Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft feierte in diesem Jahr ihr 25-jähriges Bestehen und konnte auf ein erfolgreiches Wirken zurückblicken. Die Feierlichkeiten dazu begannen mit einem offiziellen Empfang in der neuen Festhalle, zu dem der Bürgermeister, die Gemeinderäte, Vertreter des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der IHK, Geschäftsfreunde und Vertreter der uns begleitenden Banken geladen waren.

Eröffnet wurde die Festveranstaltung von Kindern des Kindergartens der FLoH GmbH, dem Tochterunternehmen der Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft. Anschließend gab es einen Blick in die Historie, die 1992 begann und anfangs mit Altschuldenproblematik und Erblastentilgungsfonds behaftet war. Weiter ging es dann mit einer zünftigen Mieterfeier, gutem Essen und einem bunten Programm mit anschließendem Tanz.

Die SWBG mbH vermietet nicht nur Wohnungen, sondern bewirtschaftet auch 2 Festhallen. Als kleines Wohnungsunternehmen mit nur 400 Wohneinheiten sind wir besonders stolz auf den Neubau einer Festhalle, die in großen Teilen (Rohbau) von unserem Handwerkerteam und dem Bauhof der Kommune errichtet wurde. Aber auch beim Innenausbau waren unsere eigenen Handwerker involviert.

Als nächstes Bauprojekt widmeten wir uns dem barrierefreien Wohnen. Für die ehemalige alte Festhalle gab es nun keine Verwendung mehr. Da sie, mitten im Ortskern gelegen, eine hervorragende Lage hatte, bot sich der Umbau zum barrierefreien Wohnen an. Nachdem ein großer Teil der alten Festhalle aus statischen Gründen abgerissen werden musste, wurde Ende 2015 mit dem Neuaufbau begonnen. 13 barrierefreie Wohnungen mit Service-Angebot, ein Gesellschaftsraum und eine öffentliche Bibliothek fanden Platz in dem Gebäude.

Bereits Anfang 2017 zogen dann die ersten Mieter ein und fühlen sich seither dort pudelwohl. Mit einem Fahrstuhl ausgestattet, ist damit die folgenreichste Barriere, die Treppe, für unsere Seniorinnen und Senioren bedeutungslos geworden. Sie können wieder vollumfänglich am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und nutzen die neuen Möglichkeiten ausgiebig.

Mieterfeier 25 Jahre SWBG

Zufriedene Gesichter gab es nicht nur bei den Mietern, sondern auch bei Aufsichtsräten und Gesellschaftern, da sich die Baukosten in Höhe von 1.900 Euro/m² im geplanten Rahmen hielten. Natürlich gab es an so einem Tag auch Ausblicke in die Zukunft. Durch die sehr gute Förderung des Landes Thüringen kann die SWBG mbH im kommenden Jahr mit der Planung zur Ausstattung der 5-Geschosser mit Fahrstühlen beginnen. Mehr barrierefreie Wohnungen und mehr Wohnungen für Familien mit Kindern werden die zukünftigen Betätigungsfelder der SWBG sein.

Heike Umbach
Geschäftsführerin,
Sollstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH

links: 25 Jahre SWBG Festveranstaltung – Eröffnung

unten links: Neue Festhalle

unten rechts: Außenfassade Service Wohnen

60 Jahre AWG „Frohe Zukunft“ eG Triebes

Ende September 2017 beging die Wohnungsbaugenossenschaft Triebes ihr 60- jähriges Bestehen. Gemeinsam wurde dieses Jubiläum mit den Mitgliedern aus allen Wohnorten in gemütlicher Runde gefeiert.

Nach Kriegsende, als die Wohnungsnot in Gesamtdeutschland noch besonders groß war, veranlasste die damalige DDR-Regierung die Gründung zahlreicher Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften – die so genannten AWG`s. Ziel war es, mit Unterstützung von Trägerbetrieben und durch die freiwilligen Aufbaustunden der Genossenschaftsmitglieder einen unmittelbaren Beitrag zur Beseitigung des akuten Wohnungsmangels zu leisten. Und so traten am 29.09.1957 die ersten Genossenschaftler zur Gründungsversammlung der AWG „Frohe Zukunft“ im Volkshaus in Triebes (heute ein Kindergarten) zusammen.

Diese Aufbauzeit prägte die Mitglieder der Genossenschaft. So gestalteten sie nach Fertigstellung der Häuser die Außenanlagen, legten Blumenbeete an, pflanzten Hecken und Büsche, Spielplätze entstanden. Es wuchs der Zusammenhalt. Kinderfeste und sogar Sportfeste wurden organisiert. Vor fast genau 56 Jahren feierten die Bewohner des Hauses in der Triebeser Goethestraße 19 ihren Einzug. Ein besonderes Jubiläum, denn dies ist die einzige Hausgemeinschaft in der Genossenschaft, die seit dem Einzug bis zum heutigen Tag noch so zusammenwohnt.

Mit der politischen Wende und der deutschen Einheit wurde den Genossenschaften in unserem Land die Möglichkeit gegeben, sich in freier Selbstentfaltung weiter zu entwickeln. Ein erster Schritt dazu war die Erkenntnis bei den Mitgliedern der bisherigen kleinen Genossenschaften in Thüringen und Sachsen, wie der AWG „Aum`sche Pilze“, der AWG „7. November“ Hirschberg, der AWG „8. Mai“ Mühltroff, der AWG „Freundschaft“ Pausa (alle ebenfalls im Jahr 1957 gegründet) und der AWG „Frohe Zukunft“ Triebes, sich zu einer größeren, leistungsfähigeren Wohnungsbaugenossenschaft zusammenzuschließen. Und so besteht seit 01.07.1990 die AWG „Frohe Zukunft“ eG Triebes in dieser Form. In allen Orten der Genossenschaft wurden in den letzten 25 Jahren umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

60 Jahre das sind schwere Anfänge der Gründung, der Bau der ersten Häuser, das sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 in Millionenhöhe.

60 Jahre das sind auch Menschen, die in den Anfangsjahren nach Hacke und Schaufel griffen und die über Jahrzehnte die drei Grundprinzipien der Genossenschaftsidee – Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe – lebten.

60 Jahre sind auch wechselvolle Geschichte und gesellschaftliche Umbrüche. Sie veränderten den Menschen und die Genossenschaft, nicht jedoch deren Ziel – die Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder.

60 Jahre AWG Triebes haben viele aktive und kreative Mitglieder der Genossenschaft aus allen Orten mitgestaltet.

Viele von den Erbauern wohnen heute noch bei uns in der Genossenschaft. Ihnen allen gilt großer Dank, denn sie ermöglichten die AWG „Frohe Zukunft“ eG Triebes und haben sie zu dem gemacht, was sie heute ist.

Antje Schöne
Vorstand, Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ eG Triebes

oben: Geschmückt wurde auch unser Bürogebäude

links: Mit flotter Musik marschierte der 1. Triebeser Fanfarenzug durch das Wohngebiet

rechts: Die Mädels vom Kinder- und Jugendballett KESS begeistern die Mitglieder

125 Jahre Erfolgsgeschichte der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft Einheit begeht im Dezember dieses Jahres ihr 125-jähriges Jubiläum. Wir sind ein Zusammenschluss aus vielen kleineren und größeren Genossenschaften und feiern die Gründung unserer ältesten Genossenschaft am 02.12.2017. An diesem Tag vor 125 Jahren gründete sich die erste Baugenossenschaft für die Arbeiter und niederen Beamten der Staatseisenbahnverwaltung, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Aus den damals 77 Gründungsmitgliedern sind mittlerweile über 9.880 Genossenschaftsmitglieder geworden. Nach vielen Jahren der genossenschaftlichen Entwicklung, nach mehreren Kriegen, Änderungen der Gesellschaftsformen, mehreren Weltwirtschaftskrisen und mehreren Währungen blicken wir auf ein einmaliges Erfolgsmodell zurück.

Mit einer Eigenkapitalquote von ca. 70 %, einem vollsanierten und vollvermieteten Wohnungsbestand von über 7.245 Wohnungen heißt es nun, die Genossenschaft für die neuen Herausforderungen der Zukunft weiter zu entwickeln. Anlässlich unseres Jubiläums möchten wir allen Partnern im Verband, allen Geschäftspartnern und allen Freunden unserer Genossenschaft Danke sagen.

125 Jahre bedeutet nicht, sich darauf auszuruhen – ganz im Gegenteil – diese Tradition verpflichtet uns, weiterhin neue erfolgreiche Wege zum Wohle unserer Genossenschaftsmitglieder zu beschreiten. Bereits seit 20 Jahren widmet sich unsere Genossenschaft neben dem Thema der hochwertigen Instandhaltung und Modernisierung dem sozialverträglichen Neubau. Aber auch die sozialen und kulturellen Belange unserer Genossenschaftsmitglieder sind im täglichen Fokus unseres Handelns. Dies in Verbindung mit einer 24-stündigen Rundumbetreuung unserer Mitglieder ist eines der Erfolgsmodelle der Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG.

Christian Büttner
Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Einheit eG, Erfurt

Tobias Wolfrum alleiniger Geschäftsführer bei jenawohnen

Am 01.10.2017 hat Tobias Wolfrum die alleinige Geschäftsführung der jenawohnen GmbH übernommen. Bereits seit 2016 teilte er sich die Verantwortung für die Unternehmensleitung der jenawohnen GmbH mit Stefan Wosche-Graf. Tobias Wolfrum übernahm von 2003 bis 2014 in mehreren Bereichen des städtischen Eigenbetriebs Kommunale Immobilien Jena Führungsverantwortung. Zuletzt verantwortete er als Technischer Werkleiter alle Baumaßnahmen des Eigenbetriebs. Seit 2014 ist Tobias Wolfrum für die jenawohnen GmbH tätig. Zunächst war er Leiter des Bereiches Technisches Management, ab 2015 Prokurist und seit Sommer 2016 Geschäftsführer.

Stefan Wosche-Graf als zweiter Geschäftsführer ging Ende September in den Ruhestand. Ihm gelang es, aus dem vormals rein städtischen Unternehmen einen erfolgreichen Teil der Stadtwerke Jena Gruppe zu machen.

Wolfrum will für die Zukunft Wosche-Grafs erfolgreiche Strategie fortführen: „Mehr als vier Wände' wird unser bewährtes Motto bleiben! Die jenawohnen GmbH wird weiterhin für bezahlbaren Wohnraum in Jena stehen, für nachhaltigen Wohnungsbau und für die gute Pflege der Bestandsbauten. Unser Ziel ist es, auch in den kommenden Jahren zufriedenen Mietern attraktiven Wohnraum in einem lebenswerten Wohnumfeld zu bieten."

Gunnar Poschmann
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Jenawohnen GmbH
gunnar.poschmann@jenawohnen.de

Blick vom Balkon auf die Straße des Friedens

„Komfortabel Wohnen im Denkmal“

Das bisher umfangreichste Projekt der GWG Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH, die Sanierung der Seigeschen Schönfärberei in der Straße des Friedens 3/5 in Pößneck, fand am 01.09.2017 mit einer festlichen Einweihung seinen erfolgreichen Abschluss. Nach rund 3-jähriger Bauzeit sind die umfangreiche Sanierung, Rekonstruktion und Modernisierung dieses historischen Gebäudes Geschichte. Mit einem repräsentativen Objekt kann die GWG nun in die Zukunft starten.

Das beeindruckende denkmalgeschützte Objekt der Seigeschen Schönfärberei, das ursprünglich zwei überaus große Wohnungen und die Färberei beherbergte, wurde von 1792 bis 1795 erbaut. Es war das größte Privathaus in Pößneck, ein Gebäude zum Repräsentieren mit spätbarocker Ausstattung. Im vorigen Jahrhundert wurde das Gebäude nur noch zu Wohnzwecken genutzt. 1930 wohnten zum Beispiel acht Familien als Mieter in dem Haus. Nach der Wende übernahm die GWG das Gebäude. Der Bauzustand war desolat.

Die Planungen begannen. Die letzten Mieter zogen im Februar 2014 aus, der Baustart der Gebäudesicherung war im Mai 2014. Im Oktober 2015 begannen die Ausbauarbeiten. Der Titel des Projektes „Komfortabel Wohnen im Denkmal“ – ein lang ersehnter Zeitpunkt – wurde Realität. Im Gebäude entstanden 21 barrierefreie Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten. Die Baukosten betragen, einschließlich der Kosten für die Sicherung des Gebäudes, ca. 4,3 Mio. EUR. Ohne Fördermittel der Wohnungs- und Städtebauförderung sowie ein entsprechendes Kapitalmarktdarlehen wäre die Realisierung dieses Projektes nicht möglich gewesen.

Ein Denkmal wurde zu neuem Leben erweckt. Zahlreiche historische Elemente und Bauteile wurden originalgetreu restauriert und erstrahlen nun im neuen ehrwürdigen Glanz. Rund 23 km Kabel und Leitungen mussten verlegt werden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist ein Gemeinschaftswerk, welches wie in einem Getriebe einer passgenauen Verzahnung bedurfte. Insgesamt wurden 35 Baulose vergeben, welche bis auf wenige Ausnahmen von Baufirmen aus der Region realisiert wurden. Sie gemeinsam haben dazu beigetragen, dass dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Das Haus hat sich bereits mit Leben gefüllt. Erste Mieter sind schon kurz vor der Einweihung eingezogen, weitere Einzüge folgten. Auch die Gewerbeeinheiten werden noch in diesem Jahr in Nutzung gehen.

Ingo Kruwinnus
Geschäftsführer, GWG Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH

Schlüsselübergabe am 01.09.2017

Objektdaten
Baujahr 1795
Sanierung 2014 – 2017
Sicherung 2014-2015, dann Ausbau und Sanierung
Wohnfläche 1.077 m²
21 Wohneinheiten, davon 14 barrierefrei und 2 rollstuhlgerecht
2 Gewerbeeinheiten von 131 m² bzw. 183 m² Fläche
Gesamtbaukosten 4,36 Mio. Euro

Von der Blockhouse-City in den Wohngucker

Marketing-Exkursion zur GWG Halle-Neustadt

Einmal im Jahr sucht sich die Arbeitsgemeinschaft „Marketing“ des vtw ein Exkursionsziel, um sich Anregungen von anderen Unternehmen zu holen. Dieses Mal führte sie die Reise nach Sachsen-Anhalt in eine der größten Plattenbausiedlungen, nach Halle-Neustadt. Eingeladen hatte das kommunale Unternehmen – die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH. Hier begegnet man allen wohnungswirtschaftlichen Themen, die die neuen Bundesländer nach der Wende ereilt haben: Ein Rückgang der Bevölkerung um fast 50 %, ein wachsender Altersdurchschnitt, eine steigende Zahl von Migranten und das Vorurteil „Platte“. Im Zentrum der Exkursion stand die Frage: Wie meistert die GWG diese Herausforderungen?

Die Gastgeber, Pressesprecherin Andrea Drese, Kathleen Kühne, Marketing, und Thomas Rösner, Teamleiter Vermietungsservice, stellten zunächst das Unternehmen vor und gaben einen ersten Einblick in das Marketingkonzept. Bereits hier wurde sichtbar, dass die GWG stark auf Zielgruppenkonzepte setzt. Dies spiegelt sich von der Entwicklung der Wohnungsangebote über die Quartiersentwicklung bis hin zur Kommunikation durchgängig wider.

Auf der Rundtour lernten die Thüringer Gäste die Blockhouse-City kennen, die Studenten und Azubis ein Zuhause bietet. Die belebte Kreuzung – für „normale“ Mieter eher ein Makel ist für Studenten attraktiv, da es hier die beste Anbindung an die Unistandorte der Stadt gibt. Die Marke „Blockhouse-City“ bietet 1-Zimmer-Appartments mit Miniküche und eigenem Bad, 2 er WGs und möblierte Zimmer. Inhaltlich und optisch ist das „Blockhouse“-Wohnen klar auf die Zielgruppe ausgerichtet und wird zudem über eine eigene Website präsentiert.

Auch die Senioren stehen im Fokus des Vermieters. Fünf ServiceWohnanlagen bieten barrierefreie Wohnungen mit hohem Komfort, die Seniorenstübchen sind beliebte Treffpunkte mit Freizeitangeboten und eine Seniorenbetreuerin berät ältere Mieter und ihre Angehörigen fachkundig zum Thema Wohnen und Leben im Alter. So machte die Exkursion auch Halt im Sch(l)au-Stübchen, in dem Badumbauten gezeigt werden, aber auch vielfältige innovative Alltagshilfen, Einrichtungsideen und Sicherheitssysteme ausprobiert werden können. Begeistert ließen die Gäste die Stecker mit einem Klick aus der Steckdose schnipsen und den Küchenschrank auf und ab fahren.

Die größte Überraschung bot sich der Gruppe jedoch am Ende der Tour – im „Wohngucker“. Das ist ein Laden, der Passanten einlädt, sich über verschiedene Wohnthemen zu informieren. Als Experiment, vor knapp einem Jahr gestartet, wird der gemütliche Laden inzwischen rege besucht – sowohl von Wohnungssuchenden als auch von Mietern. Vor allem die gemütliche Atmosphäre beeindruckte die Marketinggruppe und die vielfältigen Informationsangebote – von einem interaktiven Stadtmodell bis hin zu einem Postkartenständer mit Grundrissen.

Begleitet wird das Marketing der GWG seit 5 Jahren von der Agentur enders Marketing und Kommunikation aus Halle, die sich auf das Marketing von Wohnungsunternehmen spezialisiert hat. Alle Maßnahmen sind aus einem Guss, regelmäßig beraten sich GWG und Agentur über Kurskorrekturen und ergänzende Ideen. Das sieht und spürt man überall, waren sich die Thüringer Gäste am Ende des Tages einig.

Iris Palme
Geschäftsführerin, enders Marketing und Kommunikation GmbH

…und es geht (W)eiter mit Bildung!

Bereits zum 32. Mal startete am 08.09.2017 der „Geprüfte Immobilienfachwirt (IHK)“ bei der Mitteldeutschen Fachakademie – nach wie vor die beliebteste Weiterbildung in unserer Branche. 14 Teilnehmerinnen und Teilnehmer wollen in den nächsten 1,5 Jahren gemeinsam die Schulbank drücken, um den begehrten Abschluss vor der IHK Erfurt abzulegen. Wir drücken alle Daumen und wünschen „Viel Erfolg!“

Isabell Füldner
Referentin Aus- und Fortbildung, MFA

WoWi-Tour 2017 nach Südthüringen – ein Reisebericht

Wie heißt es doch so schön…"wenn einer eine Reise tut, dann kann er was erleben." Und wenn diese Reise mehrere Ziele beinhaltet, erlebt man noch viel mehr. Unter dem Motto: „Ein Tag-eine Region-drei Ziele" fand am 27.09.2017 die erste „WoWi-Tour" der organisierten Thüringer Wohnungswirtschaft statt, fünf Unternehmen aus Arnstadt, Ilmenau und Suhl hatten geladen, um ihren Thüringer Kollegen „best-practise-Beispiele" aus den Bereichen Servicewohnen, Neubau und Bestandsentwicklung zu präsentieren. Die Teilnehmer hatten allerhand zu staunen und scheuten nicht die fachliche Diskussion – ein erneutes Beispiel, wie gut Netzwerken in der Thüringer Verbandslandschaft funktioniert!

Als Start der Reise mit dem Bus wurde die Regierungsstraße in Erfurt gewählt und bereits nach kurzer Fahrtzeit stand der erste Stopp auf dem Plan. Mario Hörold, Vorstand der VWG Arnstadt, begrüßte die Teilnehmer in der Bachstadt und lud zum Rundgang in die Servicewohnanlage „Goethe-Schiller-Wohnpark" ein. Hier wurde ein ehemaliges Plattenbaukarree mit ursprünglich 240 Wohneinheiten zu einer Servicewohnanlage mit 193 Wohnungen umgebaut. Über die Tochtergesellschaft der VWG, die WSI (Wohnbehagen Service Ilmkreis GmbH) bieten fünf Mitarbeiter umfangreiche Betreuungsleistungen und Hilfestellungen bei der hauswirtschaftlichen Versorgung an. Ein kleiner Mehrzwecksaal ermöglicht viele unterschiedliche Aktivitäten, so stehen u. a. Gruppengymnastik oder Tanzveranstaltungen auf dem Programm. Das selbstbestimmte Wohnen der Mieter ist ein wesentlicher Bestandteil in dieser Anlage.

Die Weiterfahrt führte die Teilnehmer in die Universitätsstadt Ilmenau. Hier wurden sie sowohl vom kommunalen Wohnungsunternehmen durch die Geschäftsführerin Karsta Rödiger als auch von der Ilmenauer Wohnungsgenossenschaft durch Vorstand Peter Sattler in Empfang genommen.

Unweit der Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet sich der Wohnpark „Am Kohlenweg". Im Sommer 2005 erwarb die WBG das Grundstück und erarbeitete gemeinsamen mit Studenten der FH Coburg Gestaltungsideen für den Neubau des Wohnquartiers. Energieeffizientes und barrierefreies Wohnen, eine hochwertige Ausstattung sowie ein grünes Wohnumfeld spielten bei der Planung eine gewichtige Rolle. Das Resultat war der Bau von insgesamt 5 Stadtvillen mit 90 Wohneinheiten inkl. Gewerbefläche und Tiefgaragen. Individuelle Wohnungsgrundrisse und – größen sprechen sowohl Singles, als auch Paare, Familien sowie Jung & Alt an.

Die „Pörlitzer Höhe" – ein Neubaugebiet im Norden der Stadt, in welchem beide Wohnungsunternehmen über Bestände verfügen, wurde anschließend vom Reisebus aus besichtigt. Durch Rück- und Umbau sowie eine umfassenden Sanierung wurde die Pörlitzer Höhe stark aufgewertet und zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt.

links: Blick in´s Grüne – Servicewohnanlage „Goethe-Schiller-Wohnpark"

unten: „Haus für ältere Bürger", IWG Ilmenau

rechts unten: Wohnpark „Am Kohlenweg", WBG Ilmenau eG

Ein weiterer Besichtigungspunkt war das „Haus für ältere Bürger" im Bestand der IWG. Karsta Rödiger führte durch das Areal. Das 6-geschossige Wohnhaus wurde in den 90er Jahren errichtet und nunmehr umfassend saniert. Neben der Neugestaltung des Außen- und Eingangsbereichs wurde u. a. die Fassade gedämmt, sowie der Anbau von Balkonen vorgenommen. Die aufgelockerte Bebauung ist durchzogen von viel Grün, was das Wohngebiet bei Mietinteressenten sehr beliebt macht. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine medizinische Versorgung.

Ein kurzer Zwischenstopp in der Hanns-Eisler-Straße gab nachfolgend noch einen Einblick in das Themenfeld der wirtschaftlichen Wärmeversorgung in den Wohngebäuden der Genossenschaft. Die Umstellung auf eine Nahwärmeversorgung einschließlich der Beweggründe wurde von Herrn Sattler umfassend erläutert.

Die dritte Station führte die Teilnehmer in die Waffenstadt Suhl, wo sowohl die AWG „Rennsteig" als auch die Gewo Suhl die Gäste in Empfang nahmen. Zunächst erhielten die Teilnehmer einen umfassenden Einblick in die städtebauliche Entwicklung, die in den letzten 25 Jahren durch tiefe Einschnitte geprägt war. Allein die beiden Suhler Wohnungsunternehmen haben zwischen 1991 und 2017 ein Drittel ihres Bestandes abgerissen. Von 18.054 Wohnungen fielen 5.911 dem Einwohnerschwund zum Opfer.

„Wir stehen im ländlichen Bereich vor einer dramatischen Situation", unterstrich AWG-Vorstand Frank Brösicke, „die von der positiven Entwicklung in Jena-Weimar-Erfurt überdeckt wird." Die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes mit den auf niedrigem Niveau liegenden Mieten sowie die zukünftig weiter voranschreitende demografische Entwicklung in der Region, stellen die Wohnungsunternehmen vor eine Mammutaufgabe, deren Bewältigung, nicht nur für die Stadt Suhl, sondern als Beispiel für die Entwicklung des ländlichen Raumes gilt. Trotz der zu bewältigenden Aufgaben zeigt das Beispiel der Suhler Wohnungsunternehmen sehr eindrucksvoll, dass man gemeinsam Gutes schaffen und vieles meistern kann.

Zu Beginn des Rundgangs stellte Gewo-Geschäftsführer Ralf Heymel das Sanierungs-Projekt in der Leonhard-Frank Straße 106 vor. Die insgesamt 47 Wohnungen wurden – beginnend im Jahr 2012 – umfassend energetisch und baulich saniert. Die gute infrastrukturelle Anbindung sowie die Nähe zum Stadtzentrum tragen zu einer attraktiven Bestandsaufwertung bei.

Direkt nebenan erschließt sich der Neubau „Lebensräume Auengrund" der AWG „Rennsteig". Frank Brösicke erläuterte in der Begehung wie hier in insgesamt zwei Bauabschnitten vier hochwertige, moderne und barrierefreie Gebäude mit 54 2-4-Raum-Wohnungen und Wohnungsgrößen von 48 - 106 m² entstanden sind. Der 1. Bauabschnitt wurde im November / Dezember 2015 fertiggestellt und ist seit März 2016 vollvermietet, der 2. Bauabschnitt wird ab dem 01.10.2017 vermietet. Einzelne freie Wohnungen konnten von den Teilnehmern noch direkt besichtigt werden.

An dieser Stelle geht ein herzliches Dankeschön an die VWG Arnstadt, die Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft und die Wohnungsgenossenschaft Ilmenau sowie an die AWG „Rennsteig" und die Gewo Suhl, die diese erste „WoWi-Tour" inhaltlich spannend und informativ gestaltet haben.

Isabell Füldner
Referentin Öffentlichkeitsarbeit,
Aus- und Fortbildung, vtw

oben links: Karsta Rödiger erläutert zu den Projekten in Ilmenau

oben rechts: Sanierungs-Projekt der Gewo Suhl in der Leonhard-Frank-Straße

unten links: Die Teilnehmer der WoWi-Tour beim Abschlussfoto in Suhl

#3ZKDB – Projekt Wohnen der Zukunft

Mit diesem Slogan startete am 23.10.2017 das in Thüringen einmalige Projekt in Weimar mit einer Pressekonferenz. Wie sieht das Wohnen zukünftig aus? Was können die Architektur, die Stadt und Raumplanung gemeinsam mit den Menschen vor Ort unternehmen, damit der Raum, die Wohnung und das Umfeld auch zukünftig lebenswert bleiben? Diese und andere Fragen untersucht das Projekt „Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad".

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, die Thüringer Aufbaubank, die Weimarer Bauhaus-Universität und die Weimarer Wohnstätte GmbH initiierten dieses Studienprojekt. Die Versorgung mit geeignetem Wohnraum in Verbindung mit der Stadtentwicklung wird ins Verhältnis gesetzt. Dabei greift das Projekt die gegenwärtig drängende Wohnungsfrage mit Blick auf Weimar exemplarisch auf.

Zum Projektstart gaben Bauministerin Birgit Keller, Michael Schneider, Vorstand der Thüringer Aufbaubank, Prof. Bernd Rudolf, Dekan der Fakultät Architektur und Urbanistik, Bauhaus-Universität Weimar, Prof. Barbara Schönig, Professur Stadtplanung der Bauhaus-Universität Weimar, und Udo Carstens, Geschäftsführer der Weimarer Wohnstätte GmbH, in der Pressekonferenz ihr Statement ab. „Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern ein Ort, an dem wir uns geborgen fühlen", stellte Bauministerin Keller fest.

Udo Carstens, Weimarer Wohnstätte GmbH, Michael Schneider, Thüringer Aufbaubank, Birgit Keller, Ministerin

Fotos: Thüringer Aufbaubank

Michael Schneider ergänzte: „Die Thüringer Aufbaubank freut sich sehr, als Ideengeber bei diesem außergewöhnlichen Projekt dabei zu sein."

„Die Wohnungsfrage wird aktuell breit diskutiert und hat den Eingang auf die politische Agenda gefunden", merkte Prof. Schönig an. Udo Carstens fasste zusammen: „Als modernes Unternehmen sind wir offen für innovative Ideen, Vorschläge für neue Wohnformen und stellen diese Wohnung gern zu Studienzwecken zur Verfügung. Barrierefreiheit und Multimedia in den Objekten sind für uns schon seit Jahren wichtige Aspekte und wir freuen uns auf frische Ideen."

Über einen Zeitraum von rund 6 Monaten generieren Studierende der Weimarer Bauhaus-Universität Ideen für den Umbau einer Wohnung der Weimarer Wohnstätte in der Asbachstraße. Eine Jury aus den Akteuren wird die Ideen und Entwürfe auswerten und auf Umsetzbarkeit prüfen. Nach erfolgtem Umbau verantworten die Kooperationspartner der Bauhaus-Universität Weimar eine empirische Begleitforschung, die darauf abzielt, die Adaption der Räume sowie die Bedeutung und Gestaltung des Wohnens in der Hausgemeinschaft zu untersuchen. Langfristig soll die Wohnung an eine Familie vermietet werden. Die Akteure nutzten auch die Messe Haus.Bau. Ambiente vom 10.-12.11.2017, um dieses innovative und zukunftsweisende Projekt vorzustellen.

Im Mittelpunkt einer Talkrunde standen die Themen:

- Wie können wir bei steigenden Baukosten preiswerten Wohnraum erhalten und schaffen?
- Wie sieht die Wohnung der Zukunft eigentlich aus?
- Wird es noch Förderung geben?
- Was muss ein Wohnungsunternehmen mitbringen, um sich heute am Markt zu behaupten und dabei die soziale Ausrichtung nicht zu verlieren?

Natürlich ging es auch um Erwartungen. Welche Erwartungen haben alle Teilnehmer vom Projekt und sind diese auch umsetzbar? Diese Frage können wir wohl erst in einiger Zeit beantworten. Wir sind alle sehr gespannt. Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter **www.aufbaubank.de/drei-zkdb.**

Annette Lohsträter
Abteilungsleiterin, Weimarer Wohnstätte GmbH

Die Wohnungswirtschaft Thüringen

WIR GEBEN STÄDTEN GESICHT & SEELE

Anzeige im Mietermagazin

Werden Sie Teil unserer Imagekampagne.

Möchten Sie Ihr Image als familienfreundlicher Vermieter ausbauen? Oder steht für Sie im Marketing aktuell die gute Betreuung älterer Mieter/-innen in barrierereduzierten Wohnungen im Vordergrund? Vielleicht möchten Sie auch eher die Verdienste Ihres Unternehmens im Stadtumbau oder Ihr gesellschaftliches Engagement als Sponsor von Veranstaltungen in den Mittelpunkt rücken? Stellen Sie Ihr optimales Paket zusammen.

So einfach geht´s!

Sie wählen aus unserem Kampagnenwegweiser Ihr Lieblingsmotiv aus und kreuzen die entsprechende Nummer auf der Rückseite an. Selbstverständlich können auch mehrere Motive ausgewählt werden. Sie haben die Möglichkeit, zwischen 2 Paketen (Leistungspaket „Basis“ und Leistungspaket „Plus“) zu wählen.

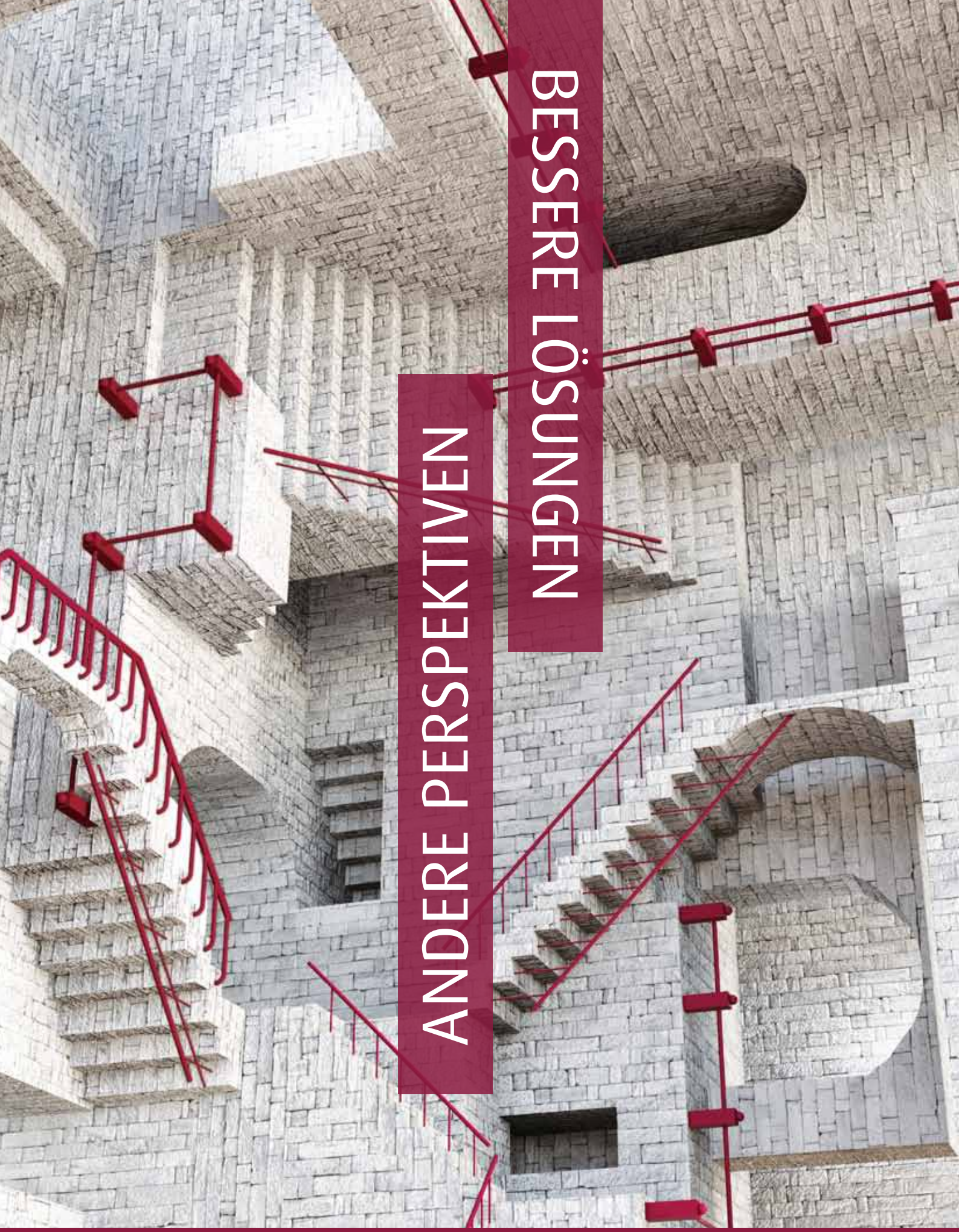
Unser flexibles Baukastensystem gibt Ihnen die freie Auswahl, welche Bestandteile Sie gern für Ihren Marketing-Mix integrieren möchten.

Alle Informationen erhalten Sie neben unserem Kampagnenwegweiser auch auf www.vtw.de

Cityplakat in der Innenstadt oder vor der Geschäftsstelle

Plakatmotiv

Webbanner auf Ihrer Internetseite oder App



BESSERE LÖSUNGEN

ANDERE PERSPEKTIVEN

DR. WINKLER

Beratung für die Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft

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