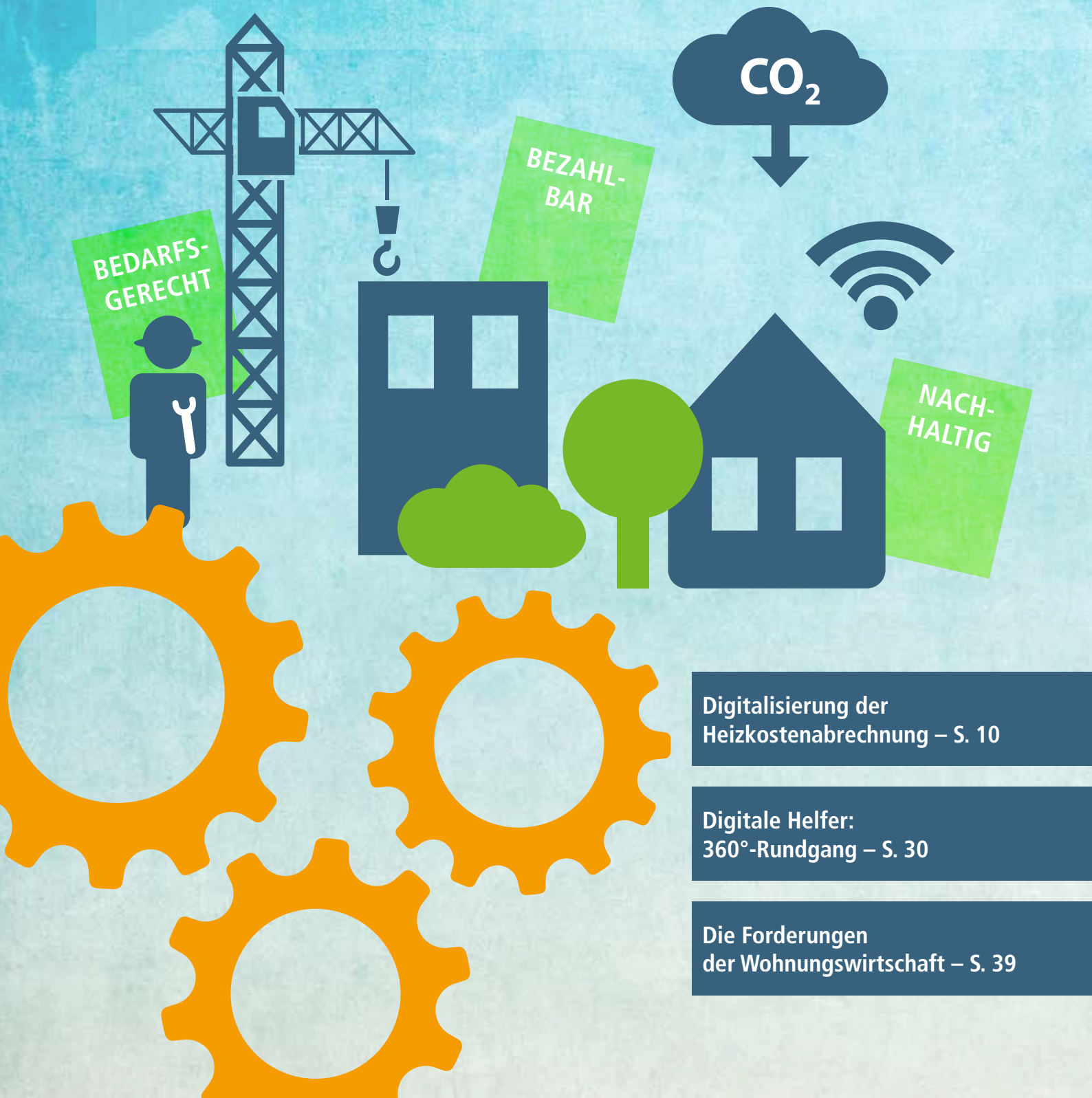
netzwerk

WOHNEN

Ausgabe 1 | 2021

Die Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Thüringen



Digitalisierung der Heizkostenabrechnung – S. 10

Digitale Helfer: 360°-Rundgang – S. 30

Die Forderungen der Wohnungswirtschaft – S. 39

netzwerk**INFO**

Umbruch im Maximaltempo 4
Gastbeitrag im netzwerkWOHNEN 6
CO_2-Preis-Umlage 6
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) 8
Aktuelles aus dem vtw 9
Digitalisierung der Heizkostenabrechnung 10
Themenschwerpunkte 2021 der vtw – FA und AG 12
Digitales Treffen der Vorsitzenden 12
Aktuelles aus den FA und AG 14
Forum Personal 18
58. und 59. Baufachtagung 19
Kurse für Geschäftsführende und Vorstände 2020/2021 20
Immobilienbetriebswirt/-in (FH) 21
Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA) im Herbst 2021 21
Wohnungswirtschaftlicher Frauentag verschoben 21
Tag der Thüringer Wohnungswirtschaft 2021 22
31. Verbandstag des vtw 23
SIC21 23
Seminarangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. 24

netzwerk**SERVICE**

Recht aktuell 26
Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 01.12.2020 27
23 Jahre DOMUS Erfurt 29
Digitale Helfer für die Wohnungswirtschaft: 360°-Rundgang 30
HeatResilientCity 32
Wohnungswirtschaftliches Forschungsprojekt „BaltBest“ 34
Pandemie-Homeoffice, Trend „Mobiles Arbeiten“, Arbeit der Zukunft… – Wie geht es nun weiter?! 36
Ländlicher Raum | Zahlen, Daten, Fakten aus Thüringen 38
Die Forderungen der Wohnungswirtschaft 39
Markenbildung in der Wohnungswirtschaft 40
Social Hacking Übung für vtw-Mitgliedsunternehmen 40
Thüringer Zentrum für Beteiligungskultur 41

netzwerk**FORUM**

BUGA-Aktivitäten der vtw-Mitglieder 42
Der Deutsche Fachwerkpreis 2020 – Schmalkalden 44
Verleihung der goldenen vtw-Ehrennadel an Petra Brunke 46
Neue vtw Mitglieder 47
Wir gratulieren 47

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: Frank Emrich

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titel: Forderungen der Thüringer Wohnungswirtschaft, Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Rebecca Brady

Redaktionsschluss: 12.03.2021

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

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerkWOHNEN“ veröffentlichten Eigenbeiträge wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beiträgen getroffenen Aussagen keine Haftung übernommen. Für den Inhalt von Anzeigen bzw. 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.

Editorial

Neues Jahr, neues Glück?

2020 hat uns allen viel abverlangt. Die bisher ungeahnten Widrigkeiten der Pandemie haben innerhalb kürzester Zeit tiefe Spuren in allen Bereichen unserer Gesellschaft hinterlassen und werden diese noch lange nachhaltig prägen. Doch war Corona nicht der einzige Schlag, den es zu verkraften galt. Auch das vorschnelle Versiegen sämtlicher Fördermittel noch vor dem vierten Quartal führte zu enormen Einschränkungen bei vielen vtw-Mitgliedern, die in bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen investieren wollten.

Bei aller Übung im Verkraften von schlechten Nachrichten seit Beginn der Krise – die von den leeren Fördertöpfen im September letzten Jahres kam für viele thüringer Wohnungsunternehmen einem Schlag ins Gesicht gleich – und die schlechten Nachrichten zum Thema scheinen nicht enden zu wollen. Die Mittel für das Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP), das Modernisierungsprogramm für Mietwohnungen (ThürModR) und das Barriereduzierungsprogramm (ThürBarR) fielen – nach monatelanger politischer Entscheidungslosigkeit – von einem Moment auf den anderen weg. Infolge dieses katastrophalen Zustands, den der vtw öffentlich anprangerte, wurde viel miteinander geredet und letztlich seitens der Landesregierung auch Fehler eingeräumt. Kurz vor Jahresende folgte schließlich ein positives Signal aus Erfurt: Der Landeshaushalt für 2021 sieht neben den Fördermitteln des Bundes auch landeseigene Mittel in Höhe von 15 Millionen Euro für die Wohnraumförderung vor. Allerdings wird das ThürBarR für 2021 nicht verlängert, obwohl es die Landesregierung selbst, und zwar zu Recht, als das erfolgreichste Programm einschätzt. Und die beiden verbleibenden Förderrichtlinien sind, trotz mehrfacher Ankündigung, noch immer nicht in Kraft gesetzt (Stand 25.03.2021). So fallen auch in 2021 wohl wieder mehrere 100 mögliche neue Sozialwohnungen und barrierearme Wohnungen in Thüringen dem Amtsschimmel zum Opfer.

Umso erwartungsvoller schaut die Thüringer Wohnungswirtschaft in diesem neuen Jahr, gerade auch mit Blick auf die anstehenden Wahlen, auf die Politik. Im Superwahljahr 2021 steht am 26. September neben der Bundestagswahl auch die vorgezogene Neuwahl des Thüringer Landtags an. Eine wichtige Ausgangslage für die Thüringer Wohnungswirtschaft, um noch einmal ihre Anliegen an die Politik klar und nachdrücklich zu formulieren. Dafür legen wir dieser Ausgabe 3 Exemplare des druckfrischen Flyers unserer grafisch aufbereiteten Forderungen bei. Bitte nutzen Sie diesen zur Kommunikation mit Ihren Kommunalpolitikern. Mehr dazu lesen Sie auf S. 39.

Hoher Handlungsbedarf besteht zudem in der Umsetzung der Energiewende im Kampf gegen den Klimawandel, die von der Wohnungswirtschaft nur mit einer Novellierung der Förderpolitik bezahlbar gestaltet werden kann. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist und bleibt der ländliche Raum. Die jüngste Vergangenheit hat dazu geführt, dass bei vernünftigen Rahmenbedingungen immer mehr Menschen auf dem Land leben, arbeiten und dessen Vorteile genießen wollen. Hier sind wir als Wohnungswirtschaft gefordert, die richtigen Wohnangebote zu machen. Ein klarer, faktenbasierter Blick auf den Thüringer Wohnungsmarkt sowie eine übergreifende Strategie zur Stärkung des ländlichen Raumes sind daher zwingend notwendig. S. 38

Bis zu den Wahlen und darüber hinaus wird uns indes das Virus noch weiter begleiten und beschäftigen. Wir müssen in diesen hochdynamischen Zeiten nach vorne schauen und den Wandel aktiv und zukunftsweisend mitgestalten. Wenn uns dies gelingt, werden wir gestärkt aus der Krise kommen und nächstes Jahr um diese Zeit mit Stolz auf ein erfolgreiches Jahr 2021 zurückblicken.

Ich lade Sie ein, gemeinsam mit dem vtw in den Wahlkämpfen unsere Positionen und Forderungen aktiv zu vertreten. Wir müssen spürbar sein, bleiben und werden!

Ihr Frank Emrich

Umbruch im Maximaltempo

Sieben Thesen für die Wohnungswirtschaft

Unsere Gesellschaft erlebt einen sich beschleunigenden, fundamentalen Umwandlungsprozess. Getrieben von der digitalen Revolution verschieben sich Wirtschafts- und Machtgefüge hin zu datengetriebenen Ökonomien. Eine völlig neue Kommunikations- und Konsumkultur erfasst deutlich sichtbar alle Lebensbereiche. Klimaschutz und klimatischer Wandel beeinflussen zunehmend konkret das Tagesgeschäft. Begleitet werden diese globalen Phänomene durch eine immer größere Mobilität, den wachsenden Anspruch auf selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter und die anhaltende Urbanisierung mit Abwanderung aus dem ländlichen Raum.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich durch die zahlreichen Umbrüche verschiedene Herausforderungen, die es durch Innovation beim Produkt „Wohnen" und dem dazugehörigen Service zu meistern gilt.

(neue) Ansprüche kosten mehr Geld

Erstens müssen sich die Wohnungsunternehmen auf wachsende Investitionsbedarfe in Neubau und Bestand sowie neue bilanzielle Ansätze einstellen. Denkbar ist zum Beispiel, dass neue Lebensweisen – berufliche Mobilität, Homeoffice, Pandemien – die Abkehr von bisher bewährten Produktstrukturen erfordern. Soll heißen: Zusätzliche Arbeitsräume werden benötigt, geringere Flächenanforderungen durch Gemeinschaftsräume ergänzt. Auch wird sich die Notwendigkeit des Denkens in Quartieren und Quartierskonzepten für Infrastruktur, Mobilität, Versorgung und Kommunikation massiv erhöhen. Während parallel dazu der steigende Anteil an digitaler (Haus)Technik kalkulatorische Vorgehensweisen verändert und neue Mieten erzwingt. Hinzu kommen weitreichende Umwelt- und Klimaschutzziele, die nicht nur gesetzlich verankert sind, sondern auch gesellschaftlich an Bedeutung gewinnen und eine enorme finanzielle Herausforderung für Wohnungsunternehmen darstellen.

Kundenorientierung ist der Erfolgsgarant

Zum Zweiten ist insbesondere aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft mit einer modifizierten Zielgruppenansprache zu rechnen. Historisch bedingt liegt der Altersdurchschnitt in den ostdeutschen Beständen oft über 60 Jahren. Hier muss der Spagat zwischen Halten dieser auch finanziell stabilen Mieterschaft und Neuorientierung auf nachfolgende Generationen, für die digitale Kommunikation Normalität und Komfort bedeutet, bewältigt werden. In Nachfragemärkten wie dem ländlichen Raum avancieren zudem u.a. Services und Ausstattungsmerkmale zu klaren Wettbewerbsvorteilen. Das „pure" Anbieten von Wohnraum allein reicht zukünftig nicht aus, um am Markt zu bestehen.

© shutterstock.com

Digitalisierung und Standards treiben Effizienz

Da sich auch in Thüringen große wie kleine Wohnungsunternehmen permanent mit der Aufgabe konfrontiert sehen, interne Kostenstrukturen und Arbeitsabläufe zu optimieren, ist drittens die interne Unternehmensentwicklung unumgänglich. In diesem Handlungsfeld spielen ebenfalls die Digitalisierung und Standardisierung von Prozessen und Produkten mit dem einhergehenden Produktivitätsgewinn sowie der Aggregation der Unternehmensdaten eine zentrale Rolle. Gelingt dies nicht, werden die Unternehmen in absehbarer Zeit entscheidende Produktivitäts-, Kosten- und Geschwindigkeitsnachteile gegenüber dem Wettbewerb haben. Damit verbunden ist übrigens die Integration der Mitarbeiter in diesen Prozess – sowohl ihre Motivation, den Abbau von Ängsten als auch einen permanenten Weiterbildungsprozess betreffend.

Die Schnellen fressen die Langsamen

Wir als vtw sehen viertens eine wachsende Gefahr durch digital disruptive Geschäftsmodelle. Zum einen können starke Wettbewerber mit Skalenvorteilen aller Art etablierte regionale Anbieter unter Zugzwang im Wettbewerb setzen, etwa bei der Entwicklung moderner Produkte oder beim Professionalisierungsgrad in der Bewirtschaftung von Beständen. Dies ist ein klarer Fingerzeig auf die Notwendigkeit der eigenen Rundum-Professionalisierung in der organisierten Wohnungswirtschaft. Ebenso vorstellbar ist der Markteintritt von Wettbewerbern, die über ertragreiche digitale Geschäftsmodelle, welche auf aggregierten Daten rund um das Wohnen aufbauen, eine erhebliche Wertschöpfung ziehen und zusätzlich auch die Errichtung und den Betrieb von Wohnungen „quersubventionieren" könnten.

Mietervertrauen als Basis der Innovationspflicht

In allen Fällen stellen die Hoheit und der strategische Umgang mit den eigenen respektive den Mieterdaten einen Schlüsselfaktor zum Schutz gegen ungewollte Disruption dar. Die Wohnungswirtschaft muss sich aus ihrer aktuellen Marktsituation jedoch selbst zum Innovator entwickeln und eigene Anstrengungen oder Kooperationen für neue Geschäftsmodelle nutzen. Gleichzeitig bestehen aus unserer Sicht die Chance und Notwendigkeit zur Besinnung auf die traditionell vorhandenen Stärken der organisierten Wohnungswirtschaft. Wir genießen – besonders auch in Thüringen – großes Vertrauen, sind nah bei den Menschen, haben Jahrzehnte Kompetenz im Wohnen aufgebaut und sind vor Ort verwurzelt.

Wir müssen spürbar sein, bleiben und werden

Apropos vor Ort: Wohnungsunternehmen sind in erheblichem Maße von den ordnungs- und wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen in ihren Regionen abhängig. Sie müssen sich daher fünftens einer stärkeren, offensiven Interessenvertretung im politischen und öffentlichen Raum bedienen. Das ist umso wichtiger, als dass im Zuge des Generationenwechsels in Politik und Verwaltung eine erfahrene, pragmatisch agierende Akteursgruppe aus dem aktiven Betrieb ausscheidet. Benötigt werden Strukturen, um handelnde Akteure ausreichend zu informieren, kommunale Aufgaben und Verwaltungsarbeit zu begleiten beziehungsweise teilweise zu ersetzen.

Wirtschaftlichkeit und Gemeinwohl sind zwei Seiten derselben Medaille

Sechstens ist der Umstand im Blick zu behalten, dass das Gut Wohnen zwar als Anspruch und Recht in der breiten gesellschaftlichen Debatte darüber reklamiert wird, jedoch die wirtschaftliche Komponente dessen aus der Diskussion herausfällt. Noch immer wird die Bezahlbarkeit des Gutes Wohnen allein von der Mieterseite gedacht – nicht im Sinne des Preises der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen. Die Folgen dieser einseitigen Debatte: Substanzverzehr durch erzwungene Unwirtschaftlichkeit, Fehlallokationen von Geldmengen und Ressourcen und ein wachsendes Gefälle zwischen Stadt und Land. Mithin muss die Wohnungswirtschaft auf jeder Ebene das Gut Wohnen in seiner gesamten Dimension aktiv thematisieren. Dies gilt ebenso für alle – unter Umständen sogar gut gemeinten – Versuche, wohlklingende Instrumente wie Mietendeckel oder Vergesellschaftung als akzeptable Begriffe in die öffentliche Diskussion einzuführen.

Kräfte bündeln – auf allen Ebenen

Die Herausforderungen aus dem Umbruch im Maximaltempo sind für die gesamte Branche – private wie organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – nahezu gleich. Wir sind daher gut beraten, unsere Kräfte und Kompetenzen zu bündeln. Gut organisierte und effiziente wohnungswirtschaftliche Verbände sowie Verbundunternehmen in Prüfung, Dienstleistung, Bildung und Beratung bilden die Klammer und Basis. Hier müssen wir uns den aktuellen Herausforderungen immer wieder klug anpassen, um für die Wohnungsunternehmen leistungsfähig zu werden und zu bleiben. Alle Ebenen - Kommunen, Länder, Bund und EU - erfordern unsere Aufmerksamkeit, um bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen die Bedarfe von Vermieter und Mieter im Auge zu haben. Die europäische Ebene rückt immer früher und intensiver in den Fokus. Die Struktur der Wohnungsunternehmen macht eine zukünftig verstärkte Arbeitsteilung unumgänglich, wenn wir unsere Stärken – regionale Verankerung, Eigentümerstruktur und -ziele, Verzicht auf Gewinnmaximierung, langfristig zufriedene Mieter – erhalten wollen.

netzwerkWOHNEN Team

© shutterstock.com

Gastbeitrag im netzwerkWOHNEN

Reichen Sie Ihren Artikel ein!

Ab der nächsten Ausgabe unseres Verbandsmagazins möchten wir Ihnen an dieser Stelle die Möglichkeit geben, Ihre Meinung mit der Thüringer Wohnungswirtschaft zu teilen. Wir halten Ihnen eine Seite für Beiträge frei, die nicht aus unserer Feder stammen.

Wir dachten an Arbeitsgruppen-, Fachausschuss- oder Verbandsratsmitglieder bzw. Fördermitglieder des vtw. Auch Vertreter aus Politik sind herzlich willkommen, ihren persönlichen Blick, ihre Meinung und ihre Positionen zu äußern. Wir möchten an dieser Stelle keine Werbung, aber auch wenn Sie nicht zu den oben genannten Gruppen gehören, und glauben, Ihr Text könnte die Wohnungsunternehmen interessieren, sprechen Sie gerne Rebecca Brady darauf an, oder schreiben Sie ihr eine E-Mail.
Wir freuen uns auf Ihre Einreichungen!

Folgende Richtlinien sollten bitte eingehalten werden:

- Inhalt soll einen Mehrwert für die Leser des netzwerkWOHNEN enthalten
- Textlänge: 2.500 – 3.500 Zeichen inkl. Leerzeichen
- Gliederung: Absätze, Zwischenüberschriften, bitte ein Fazit am Schluss
- Gender-Endungen: statt Mitarbeiter*innen und MitarbeiterInnen bevorzugen wir Mitarbeitende
- vollständiger Name der Person, die den Text verfasst hat und deren Jobbezeichnung
- Quellenangaben von Zitaten usw.
- 1 – 2 Bilder (inkl. Quellenangaben) von Autor oder Autorin bzw. Inhalt des Textes
- Logo Ihrer Firma/Ihrer Institution
- Bilder und Grafiken in beliebigem Dateiformat, ideale Auflösung: 300 dpi
- Dateigröße bei JPGs mind. 1MB, besser mehr
- die Entscheidung zur Veröffentlichung liegt allein beim vtw

Rebecca Brady

CO_2-Preis-Umlage: Sinnvolle Kostenverteilung und wirksame Anreize nötig

Aktuelle Regelung unfair und vermutlich wirkungslos +++ Heizverhalten der Mieter ausschlaggebend für CO_2-Kosten +++ Umweltbewusste Wohnungsunternehmen werden bestraft und ihr Engagement entwertet +++

Die SPD-geführten Bundesministerien für Finanzen, Umwelt und Justiz fordern, Vermieter hälftig am seit Anfang 2021 fälligen CO_2-Preis zu beteiligen. Sie schlagen vor,„die Umlage der CO_2-Kosten auf die Mietenden auf maximal 50 Prozent zu begrenzen“ – Vermietende dürften also pauschal höchstens die Hälfte der Kosten auf die Miete aufschlagen. Das ist aber nicht fair, wenn sie bereits alle möglichen Maßnahmen zum Klimaschutz umgesetzt haben und Mietende mit dem Öffnen des Fensters die Wärme in der Wohnung regulieren. Auch im umgekehrten Fall, wenn Vermietende keine energiesparenden Maßnahmen umgesetzt haben und Mietende selbst mit vorbildlichem Verhalten noch sehr viel Energie verbrauchen, ist diese pauschale Lösung zu kurz gedacht. Derzeit wird auf Bundesebene noch diskutiert, wie mit dieser Situation umgegangen werden soll.

Aktuell liegt der CO_2-Preis bei 25 Euro pro Tonne. Eine Wohnung verursacht im Schnitt ca. 1,3 Tonnen CO_2 pro Jahr. Das sind 33 Euro pro Jahr für Mietende und Vermietende. Bis zum Jahr 2026 steigt der Preis auf 60 Euro pro Tonne. Für ein Wohnungsunternehmen mit 1.000 Wohnungen bedeutet das einen Liquiditätsverlust von fast 40.000 Euro im Jahr. Mit dieser Steigerung soll zum Umstieg auf klimafreundlichere Alternativen und zum umweltbewussten Verhalten angeregt werden. Doch das wird mit dieser pauschalen Berechnung auf dem Mietwohnungsmarkt nicht erreicht werden.

Die Thüringer Wohnungswirtschaft fordert deshalb eine modernisierungsabhängige Umlage der CO_2-Kosten. Was damit gemeint ist, können Sie in der Pressemitteilung des GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft ausführlich nachlesen:

↗ https://www.gdw.de/media/ 2021/01/ 21_01_13_gdw-kompakt_anreizwirkung_ co2-preis_mit- beispiel.pdf

Vtw-Direktor Frank Emrich unterstreicht: „Allein die Unternehmen des vtw haben in den umfangreichen Sanierungen nach der Wende insgesamt über 13 Mrd. Euro investiert. Das führte zu einer CO_2-Reduktion von 70 %, im Umlagewert von 35 Mio. Euro pro Jahr, also 130 Euro pro Wohnung. Mietende sparen also bei einer Umlagefähigkeit von 50 % dank der schon umgesetzten Maßnahmen bereits 65 Euro. Unsere Wohnungen zählen bundesweit zu den energetisch günstigsten Beständen. Mietende und Vermietende benötigen und verdienen dringend faire Spielregeln."

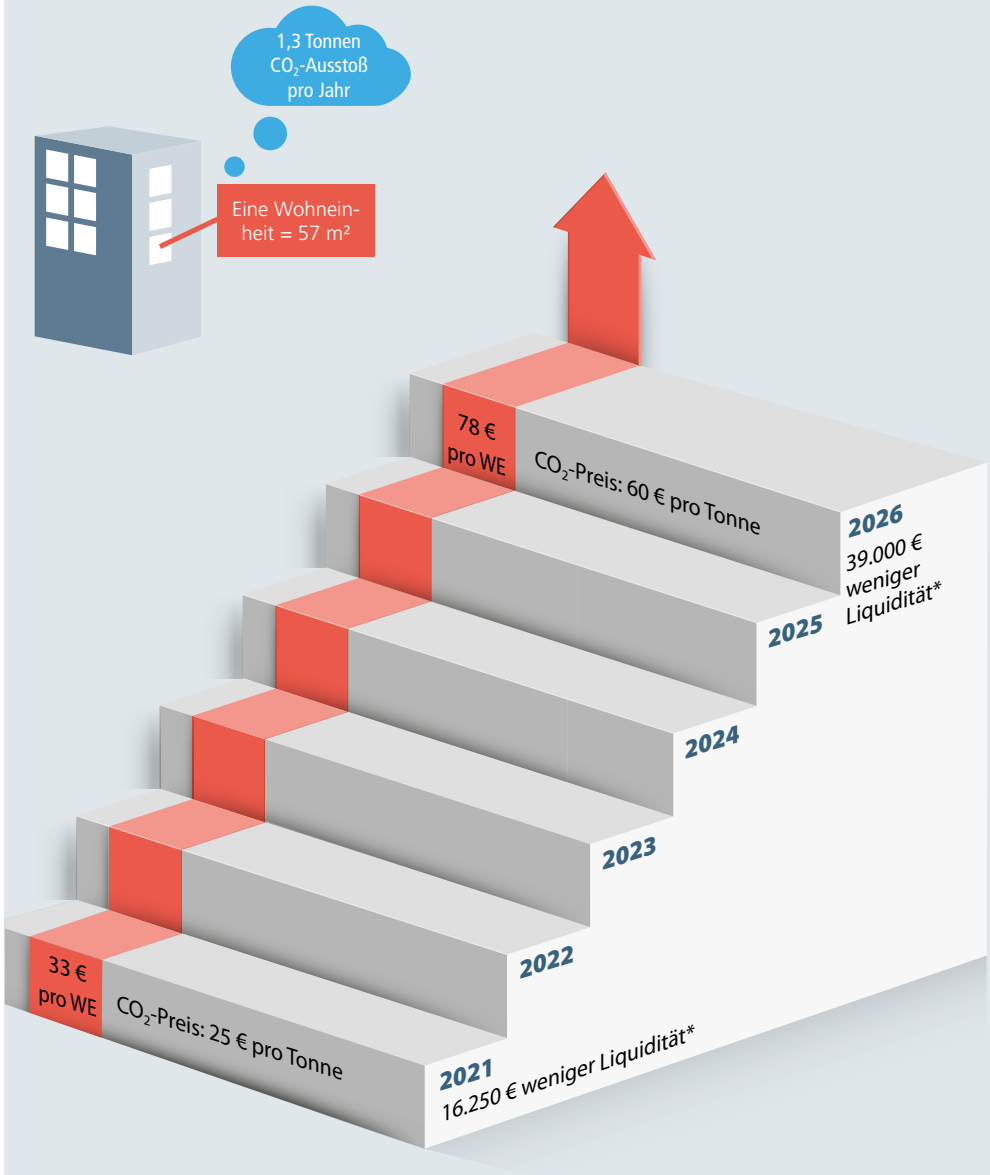
Die Bereitstellung von Heizungsenergie und Warmwasser erfolgt bei den im vtw organisierten Wohnungsunternehmen mehrheitlich durch Fernwärme oder in modernen, effizienten Anlagen. Heute entscheidet in den meisten Fällen das Verhalten der Mietenden über die Höhe des CO_2-Verbrauches. Nur eine verursachergerechte Aufteilung des CO_2-Preises schafft einen wirksamen Anreiz zum Energiesparen.

Verbandsdirektor Emrich betont darüber hinaus, dass die Vermietenden nicht zusätzlich zu den bereits getätigten Investitionen wieder allein zur Kasse gebeten werden dürfen. „Dieses Geld fehlt uns – und damit unseren Mietenden und Mitgliedern – bei der anstehenden Bewältigung der zweiten Sanierungswelle in Thüringen. Wenn die Kosten nicht umgelegt werden dürfen, sind sie ja nicht weg. Letztlich muss es aus den Mieterlösen getragen werden."

Überdies ist die verursachergerechte Aufteilung des CO_2-Preises eine Sache der Fairness für Wohnungsunternehmen, die bereits Anstrengungen einer energetischen Modernisierung unternommen haben. Diese müssen unbedingt bessergestellt werden gegenüber denjenigen, die dies noch nicht getan haben. Sonst würden die sozial verantwortlichen Thüringer Wohnungsunternehmen, die bereits hohe Summen in die energetische Sanierung investiert haben, bestraft und ihr Engagement entwertet.

Rebecca Brady

Ein Rechenbeispiel für die CO_2-Bepreisung



*pro Wohnungsunternehmen im Durchschnitt, bei 1.000 Wohneinheiten á 57 m², 50 % Umlagefähigkeit

Über den Link erreichen Sie die Dokumentation zum CO_2-Monitoring:
↗ https://vtw.de/co2-monitoring/

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Bündelung der bisherigen Programme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich

Das Ziel der Bundesregierung ist, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Dafür werden energieeffiziente Gebäude und ein höherer Anteil erneuerbarer Energien insbesondere am Wärmeverbrauch benötigt.

Um dieses Ziel zu erreichen, strukturiert die Bundesregierung 2021 die energetische Gebäudeförderung neu. Kernelement ist die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude" (BEG). Die bisherigen Programme der KfW und des BAFA zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich, z. B. das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm und das Marktanreizprogramm zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmemarkt, werden mit der neuen BEG in einem vereinfachten und weiter entwickelten Förderangebot gebündelt.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen, die jeweils in einer Zuschussvariante oder einer Kreditvariante angeboten werden. Mit den Programmen werden Vollsanierung und Neubau von Wohngebäuden (BEG WG) bzw. Nichtwohngebäuden (BEW NWG), sowie Einzelmaßnahmen an Wohn- und Nichtwohngebäuden (BEG EM) gefördert.

Am 01.01.2021 startete bereits die Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen im Teilprogramm BEG EM durch das BAFA. Gefördert werden Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Anlagentechnik, Erneuerbare Energien für Heizungen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung im Zusammenhang mit einer Einzelmaßnahme.

Ab 01.07.2021 sollen die BEG WG und BEG NWG (Zuschuss- und Kreditvariante) sowie die BEG EM in der Kreditvariante bei der KfW starten. Damit soll die bisher sehr erfolgreiche Förderung der Energieeffizienz in Gebäuden durch die KfW fortgeführt und verstärkt werden. Erreicht werden soll eine weitere Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebereich.

Bis zum 30.06.2021 (Datum des Antragseingangs) können Förderkredite und Zuschüsse für Effizienzhäuser und -gebäude weiterhin bei der KfW im Rahmen der bisherigen Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren" beantragt werden.

Die BEG enthält eine ganze Reihe von Neuerungen. So können sämtliche Förderangebote (Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Fachplanung und Baubegleitung) mit nur einem Antrag bei nur einer Institution (KfW oder BAFA) beantragt werden, inklusive Fachplanung und Baubegleitung. Jeder Fördertatbestand wird sowohl als Zuschuss- wie auch als Kreditförderung angeboten (bislang teilweise nur Zuschuss bzw. teilweise nur Kreditförderung). Bei der Sanierung wird die Förderung der am wenigsten anspruchsvollen Stufe EH 115 beendet. Dafür werden mit der Effizienzhausstufe EH 40 besonders ambitionierte Vorhaben stärker gefördert.

Statt der bisherigen Antragstellung bei der Hausbank vor Vorhabensbeginn soll bei der BEG-Förderkulisse der Antragseingang bei der KfW vor Vorhabensbeginn entscheidend sein. Dieser war bisher der Bau- bzw. Sanierungsbeginn, der „1. Spatenstich". Künftig soll der Vorhabensbeginn auf den Abschluss eines Lieferungs- bzw. Leistungsvertrages vorgezogen werden.

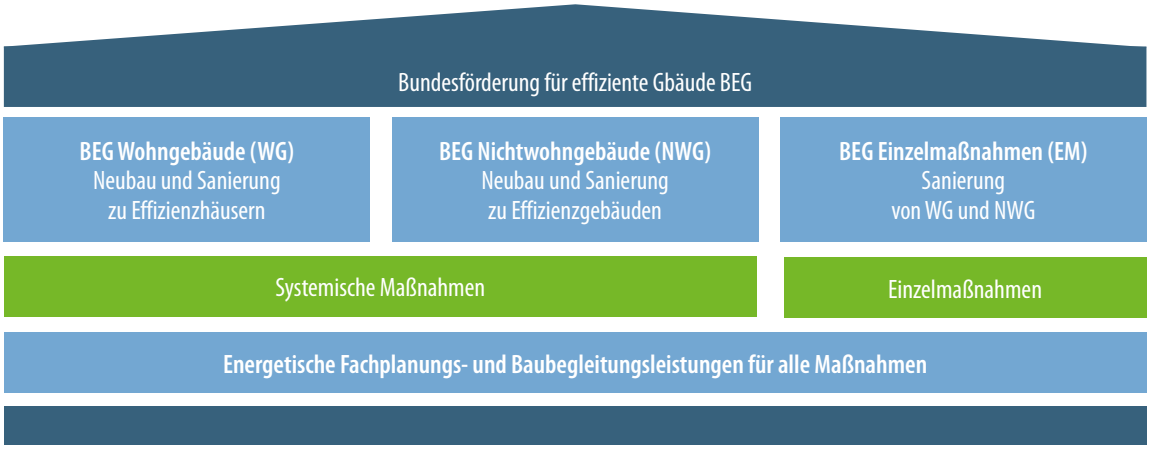
Das Bundesministerium für Wirtschaft hat unter folgendem Link eine umfangreiche FAQ-Sammlung, die laufend aktualisiert wird, veröffentlicht:

↗ https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/FAQ/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html

Iris Richardt

Struktur der BEG

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie



Die Mitarbeiter des vtw gratulieren herzlich!

Antonia Bergmann berichtet von ihrem bestandenen Wirtschaftsprüferexamen

Es ist 08:00 Uhr morgens, ein verregneter Tag Mitten in Berlin. Einen Abend vorher erst angekommen, die Nacht im Hotel war angenehm, wenn auch fast schlaflos. Nun geht es auf zum Wirtschaftsprüferhaus. Der mündliche Teil meines Wirtschaftsprüferexamens steht an.

An die Minuten, die mir bevorstehen, will ich gar nicht denken, denn die Aufregung ist so groß. Der Weg zieht sich scheinbar ewig. Endlich angekommen. Mit den dicken Gesetzesbüchern in der Hand, die man aufgrund der Aufregung gar nicht mehr wahrnimmt, lernt man sich kurz unter den Prüflingen kennen und tauscht sich zu aktuellen Themen aus, die möglicherweise heute abgefragt werden könnten. Jeder ist aufgeregt, doch jeder hat seine eigene Art und Weise damit umzugehen. Mir merkt man die Aufregung deutlich an.

08:30 Uhr - es geht los und für mich heißt das: Warten. Denn jeder Prüfling wird einzeln in den Vorbereitungsraum gerufen und hat eine halbe Stunde Zeit, zu einem vorgegebenen Thema einen 30-minütigen Vortrag auszuarbeiten. Endlich bin ich dran, es kann losgehen! Ich schaue vorsichtig auf das Blatt vor mir und denke: Juhu, ein Thema kommt mir bereits bekannt vor. Auch habe ich das Halten von Vorträgen bereits einige Male geübt, vor Freunden, Familien etc. Das hilft mir jetzt, ein bisschen die Angst und Nervosität in dieser Stresssituation zu verlieren.

Nach dem Vortrag fehlt mir jegliches Gefühl zur Einschätzung. Aber es bleibt ohnehin kaum Zeit, darüber nachzudenken. Weiter geht es mit jeweils zwei 45-minütigen Fragerunden. Man wird selbstsicherer, in den letzten 12 Monaten habe ich mir so unglaublich viel Wissen angeeignet, dass ich es am liebsten alles auf einmal abladen möchte. Die Prüfer sind sehr freundlich und stellen faire Fragen, auch zu aktuellen Themen, wie dem Wirecard-Skandal, IFRS (International Financial Reporting Standards) und HGB (Handelsgesetzbuch). Auch sehr spezielle Fragen zur Prüfungsstrategie wurden abgefragt. Das Themenspektrum ist so breit gefächert, dass ich selbst als sehr gut vorbereitete WP-Anwärterin den enormen Stoffumfang nicht bis auf das kleinste Detail perfekt beherrschen kann. Ein bisschen Glück gehört auch immer dazu.

Plötzlich ist es vorbei. Die Zeit, auf die man so viele Monate hingearbeitet hat, ist rum und das Warten auf die Ergebnisverkündung beginnt. Gefühlt vergehen die Minuten wieder wie Stunden und ich hoffe so so sehr, dass es irgendwie gereicht hat. Jetzt liegt es nicht mehr in meiner Hand und trotzdem ist die Anspannung enorm. Endlich werde ich reingerufen, auf meinem Platz sehe ich schon ein Stück Papier: BESTANDEN!!! Ich kann es kaum glauben und freue mich riesig! Die ganzen Monate, in denen ich mein Familien- und Privatleben für das Lernen zurückfahren musste, haben sich gelohnt. Jetzt hat es endlich ein Ende, was für ein toller Moment!

Diese Hürde hätte ich ohne die Unterstützung des Verbands, allen voran Herrn Elfrich und Herrn Dr. Petzold, die mir die lange Freistellungszeit ermöglicht haben, nicht geschafft! Vielen Dank dafür!

Antonia Bergmann

WIRTSCHAFTSPRÜFERKAMMER

Bestellungsurkunde

Frau Antonia Bergmann, M.A.

geboren am 18. März 1991 in Aachen

wird nach der Wirtschaftsprüferordnung als

Wirtschaftsprüferin

öffentlich bestellt.

20. Januar 2021

Neue Mitarbeiterin

Ab April 2021 wird der vtw durch **Madlen Heyer** als Prüfungsassistentin verstärkt. Ihr duales Studium an der DHBW Stuttgart in der Studienrichtung BWL-Immobilienwirtschaft schloss sie 2010 ab. Anschließend belegte sie an der Bauhaus-Universität Weimar den Masterstudiengang Management für Bau, Immobilien und Infrastruktur. Nach dem Abschluss im Jahr 2012 war sie als Leiterin einer Hausverwaltung tätig. Von 2014 bis 2021 arbeitete sie in einer immobilienwirtschaftlichen Beratungsgesellschaft als Immobiliengutachterin und erstellte deutschlandweite Verkehrswertgutachten für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Juni 2019 wurde sie nach erfolgreicher Prüfung zum Professional Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ernannt.

Digitalisierung der Heizkostenabrechnung

EED, Heizkostenverordnung & die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation der Mietenden

Die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu großen Teilen in der noch gültigen Heizkostenverordnung geregelt ist, wurde auf europäischer Ebene neu in der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) geregelt. Durch die EED sollen nur noch Messgeräte eingebaut werden, die fernauslesbar sind. Aus diesen Ablesewerten soll anschließend den Mietern eine monatliche Verbrauchsinformation in der Heizperiode zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Heizperiode zu ändern, um Energie einzusparen. Ob dieser Effekt eintritt, ist noch fraglich. Die Messstellendienstleister haben meist Portale und/oder Mieter-Apps aufgesetzt. Bei technophoben Mietern ist momentan der Diskussionsstand, dass diese einen Ausdruck erhalten können – die Wohnungswirtschaft setzt sich dafür ein, dass dies nur auf Nachfrage hin erfolgen muss. Die genaue Lösung wird aber erst mit der neuen Heizkostenverordnung bekannt sein. Auch die mögliche Einbindung der Daten der Heizkostenabrechnung in das ERP-System oder ein anderes Tool ist für Wohnungsunternehmen zu beachten, um bspw. Analysen zu den CO_2-Emissionen des Gebäudebestandes zu machen. Die Registrierung der Mieter in den Portalen und die Mieterwechsel können zu einem zusätzlichen Aufwand führen. Dies sollte so weit wie möglich über eine Verbindung mit dem ERP-System automatisiert erfolgen.

Entscheidend im Markt der Messdienstleister ist, dass auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle und einheitliche Verbrauchsdatenstandards gefordert wird (§6 Abs. 1 Pkt. 4 GEG). Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar und Anbieterwechsel erleichtert werden.

Die neuen Anforderungen an Messdienstleistungen (Grafik) sollten insgesamt zu einem neuen Gesamtpaket verhandelt werden, also inklusive Gerätemieten und Serviceleistungen.

Was wir wissen:

- Die Umsetzung der EED in nationales Recht wird erfolgen
- Der Referentenentwurf vom 10.03.2021 liegt vor, ab Verkündung der HeizkV sind nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen, doch auch jetzt schon ist der Einsatz aufgrund der Gerätenutzungsdauer sinnvoll
- Gesetzte Fristen des EED, die noch nicht abgelaufen sind, behalten ihre Gültigkeit. Ab 01.01.2022 soll eine monatliche Verbrauchsinfo folgen, wenn fernauslesbare Zähler verbaut sind & bis 01.01.2027 müssen alle Zäh-

ler fernauslesbar sein. Seitens der Mieter besteht eine Duldungspflicht für die Umrüstung. Es handelt sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.

- Die Wohnungswirtschaft erhält die Chance Datenhoheit über die Verbrauchsdaten ihrer Liegenschaften zu erlangen
- Es stehen verschiedene Geschäftsmodelle zur Verfügung: Selbstabrechnung, Tochterunternehmen und durch Dritte/Dienstleister

Was noch unklar ist:

- Wann die Heizkostenverordnung in Kraft tritt & wie eng Fernauslesbarkeit darin definiert wird (Strittig ist momentan die Einstufung von Walk-by oder Drive-by-Anlagen)
- Welche interoperable Schnittstelle sich durchsetzen wird. Die besten Karten hat perspektivisch OMS, da es für alle Sparten verfügbar ist.
- Wie die Verbrauchsinformationen den Mietern zur Verfügung zu stellen sind und wie die zusätzlichen Informationen auf der Rechnung auszugestalten sind (u.a. Brennstoffmix, Benchmark, CO_2)
- Welcher Turnus geeignet ist – Gegen die durchgängige Datenübermittlung sprechen die Batterielaufzeiten und der Grundsatz der Datensparsamkeit (DGSVO) entsprechend des Verwendungszweckes. Angeboten werden momentan täglich bis alle vier Wochen
- Wieviel Fahrt die gegenläufige Entwicklung „Pauschalwarmmiete" bei energieeffizienten Gebäuden aufnehmen wird

Tipp:

Prüfen Sie schon vor der Veröffentlichung der Heizkostenverordnung ihre Liegenschaften zusammen mit Ihrem Messdienstleister hinsichtlich ablaufender Eichfristen, welche Mieter damit bald eine unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) erhalten müssen und was hierfür noch technisch nötig wird!

Online-Veranstaltung zur Umsetzung der Heizkostenverordnung

Das DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung und verschiedene Messdienstleister stellen ihre Lösungen online vor.

Anmelden können Sie sich hier:
↗ **https://vtw.de/vtw_veranstaltungen/novelle-heizkostenverordnung-und-messdienstleistungen/**

Blick in die Zukunft

Die Digitalisierung wird perspektivisch ein „Smart Building" möglich machen. Über Bündelungsangebote können mittels eines Smart Meter Gateways (SMGW) künftig alle Medien ausgelesen werden, aber auch die Steuerung des Stromverbrauches oder die Rückkopplung von Fehlermeldungen und Wartungszyklen gehören zu den Möglichkeiten. Wollen Wohnungsunternehmen hierbei die Datenhoheit (erlangen), ist der Einsatz einer offenen Datenübertragungstechnologie und Bereitstellung der Schlüssel für die Entschlüsselung der Daten zwingend. Wohnungsunternehmen sollten sich daher jetzt schon eine Strategie mit entsprechenden Zielbildern überlegen, um unnötige Umrüstungen bei Hard- und Software zu vermeiden. Der GdW wird ↗ www.digiwoh.de hierzu in Kürze mögliche Zielbilder zur Verfügung stellen.

Antje Schmidt

Glossar zur Digitalisierung des Messwesens

AMR	Automatic Meter Reading, Verfahren zur vollautomatischen permanenten Zählerfernauslesung über das Internet
EED	Energieeffizienz-Richtlinie der EU, seit 25.12.2018 in Kraft. Das übergeordnete Ziel ist den Energieverbrauch bis 2030 zu senken.
Interoperabilität	Fähigkeit eines Programms, Gerätes oder Systems, mit anderen gegenwärtigen oder zukünftigen Produkten, Geräten oder Systemen ohne Einschränkungen hinsichtlich des Zugriffes oder der Implementierung zu interagieren. Als Datenaustauschformate sind hier bspw. OMS und LoRaWAN zu nennen
LoRaWAN	Long Range Wide Area Network, Open-Source Standard mit guter Gebäudedurchdringung
Netzwerkknoten/ Smart Reader/ IoT-Gateway	empfangen Verbrauchsdaten des Gebäudes und senden diese gesammelt weiter (meist in eine Cloud)
OMS	Open Metering System, Standard-Datenaustauschformat, aktuell: OMS 4
SMGW	Smart Meter Gateway, ihr Roll-Out wird im Messstellenbetriebsgesetz definiert
UVI	Unterjährige Verbrauchsinformation, Pflicht zur monatlichen Mieterinformation während der Heizperiode

Themenschwerpunkte 2021 der vtw-Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften

Digitales Treffen der Vorsitzenden am 07.12.2020

Verbandsdirektor Frank Emrich lud dazu ein, dass die Vorsitzenden der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften des vtw sich gegenseitig ihre Themenplanung für das Jahr 2021 und ggf. der Folgejahre vorstellen. Das Ziel war, selbst einen Überblick über die wichtige Arbeit der Ausschüsse zu bekommen, doppelte Bearbeitung von Themen zu vermeiden, Kooperationen zwischen den Arbeitsgruppen zu fördern und den Austausch anzuregen.

Und zwar nicht nur innerhalb des vtw, sondern auch mit den Ausschüssen in Sachsen-Anhalt und Sachsen. Es hat sich gezeigt, dass es tatsächlich einige thematische Überschneidungen gibt. Zukünftig wird übergreifender gearbeitet, zahlreiche Termine wurden bereits vereinbart.

Es war ein sehr produktives Treffen, welches wir aufgrund des großen Zuspruchs und inhaltlichen Erfolges von nun an jährlich im Dezember durchführen werden.

© shutterstock.com

FA Kunden- und Bestandsmanagement

- Dienstleistungen rund ums Wohnen
- Positivliste mit Überblick und Best Practice Beispielen zu unterstützender Software (CRM, Vermietungsprogramme, Mieter Apps)
- Studie Kundenmonitor 2021 (tradu4you)
- Zukunftsforschung speziell für ländlichen Raum (Trends, Entwicklungen)

AG Kommunale Wohnungsunternehmen

- Klassifizierung von Wohnungsbeständen (Vorstellung des Tools, Diskussion)
- Stadtumbau in Plattenbaugebieten – Erfolgsgeschichte oder Gefahr der Segregation (Stadtentwicklung; Städtebauförderung; Wohnungsbauförderung)
- Auswirkungen der Corona-Pandemie auf kommunale Wohnungsunternehmen
- Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft (Archivierung; Dokumentenmanagement; Vertragsmanagement)

FA Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung

- WEG-Reform 2020 – Inkrafttreten 01.12.2020
- Zertifizierung der Immobilienverwalter nach neuem WEG-Recht
- Weiterbildung des Verwalters nach § 34 c GewO
- was lernen wir aus Corona – zusätzliche Herausforderungen mit Blick in Zukunft

FA Sozialmanagement

- 2. Fachtagung Sozialmanagement 2021
- Erweiterung der Kommunikation der Fachausschussthemen nach außen, insbesondere gegenüber den anderen Mitgliedsunternehmen
- Aktualisierung der vtw-Broschüre: „Alternative Wohnformen und soziale Projekte“
- Förderung der Zusammenarbeit mit den anderen Fachausschüssen

FA Kommunikation / Marketing

- Leitfaden zur (individuellen) Markenbildung
- CRM-Portale
- Quartierskommunikation
- Personalmarketing
- digitale Kommunikation

FA Bauwesen / Technik / Energie

- Smart Meter Rollout
- Radonvorsorgegebiete – Messkonzepte
- Gebäudeenergiegesetz & Heizkostenverordnung (EED)
- E-Mobilität – Umgang WeModG & GEIG
- Klimaneutralität (CO_2) – Bestand / Bauen / Sanieren / Monitoring

FA Betriebswirtschaft / Finanzierung

- CO_2-Bepreisung / Bilanzierung
- Digitalisierung (Elektronische Rechnungslegung, Vertragsmanagement, Dokumentenmanagement)
- Betriebskostenmanagement / Betriebskostenbenchmarking
- Effektiver Personaleinsatz (Aufgabengebiete / Organisationsstruktur, Einsatz der Mitarbeiter, Eingruppierung / Tarifvertrag)

FA Berufliche Bildung / Personalentwicklung / Unternehmensführung

- Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft
- Mitarbeiterbindung (Wie gehe ich vor? Welche Mittel stehen mir zur Verfügung?) Entwicklung eines Leitfadens
- Implementierung der bundesweiten Arbeitgeberkampagne / Azubikampagne in der Thüringer Wohnungswirtschaft

FA mediadigITal

- ERP-Systeme
- Umsetzung der EED-Richtlinie
- Digitaler Rechnungsservice

FA Rechtsfragen

- neue Rechtsprechung
- aktuelle Gesetzgebung
- Vorbereitung 5. Mietrechtstag
- Corona und rechtliche Auswirkungen

AG Wohnungs-genossenschaften

Aktuelles aus den Fachausschüssen und Arbeitsgemeinschaften

Marketing / Kommunikation

26.01.2021

Frank Emrich formuliert einleitend die formalen Anforderungen und Erwartungen an vtw-Fachausschüsse. Die Aufgabe, den Wohnungsunternehmen nützliche und multiplikationsfähige Ergebnisse zur Verfügung zu stellen, wurde deutlich herausgestellt. Fachausschüsse dienen als Impulsgeber, Meinungsbildner & Gesprächspartner für Verband. Die Mitglieder des FA werden dazu angeregt, zu überlegen, was wichtig ist und wie Ergebnisse produziert werden können. Wichtige Themen sind aus Sicht des Verbandes eine Marke für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln, die den Fokus auf die Werte und die Differenzierung von anderen Vermietern legt. Außerdem ist eine Auseinandersetzung mit Social Media Plattformen, CRM-Portalen, Quartierskommunikation und Personalmarketing notwendig. Es wurde über die Ergebnisse vom Treffen der FA-Vorsitzenden im Dezember 2020 berichtet, die Radon-Kommunikation besprochen und die Mitwirkung 2021ff. geplant. Um neue FA-Mitglieder zu gewinnen, wird ein Aufruf zur Mitgliedschaft im Fachausschuss im Verbandsmagazin netzwerkWOHNEN veröffentlicht.

25.02.2021

Der Fachausschuss benötigt dringend neue Mitglieder, die dabei helfen, die gesteckten Ziele zu erreichen. Es wurden Vorschläge gemacht, wen man direkt ansprechen könnte und wie die Stellenbeschreibung für das netzwerkWOHNEN aussehen soll.

Um den geplanten Leitfaden „Markenbildung für Wohnungsunternehmen" (analog zum Leitfaden Kundenorientierung des FA KuB) bis zur Vorstellung auf den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft am 11./12. Mai 2022 umzusetzen, soll eine Tagung organisiert werden, deren Ergebnisse einfließen sollen. Regionalität, Service, Sicherheit, Abgrenzung von anderen Anbietern auf dem Markt, sowie eine Differenzierung nach Genossenschaften und Gesellschaften wurden als Kernpunkte genannt.

Die Arbeitgeberkampagne des GdW (↗ https://www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/) wurde von den Teilnehmern des Fachausschusses als gelungen/authentisch beurteilt.

Um den Bekanntheitsgrad zu steigern, wurden vielfältige Vorschläge gemacht, die mit dem Fachausschuss Berufliche Bildung / Personalentwicklung /Unternehmensführung diskutiert und ggf. umgesetzt werden.

Außerdem wurde der Wohnungsgipfel der Bundesregierung (↗ https://www.gdw.de pressecenter/pressemeldungen/wohnraumoffensive-immobilienwirtschaft-fordert-von-der-politik-mehr-tempo/), das umstrittene (weil käuflich erwerbbare) Gütesiegel „MeinFairMieter", die Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder, sowie das neue Telekommunikationsmodernisierungesetz diskutiert.

Die nächste Sitzung findet kurz nach Ostern statt. Der Termin wird im netzwerkwohnungswirtschaft.de abgestimmt und dort bekannt gegeben.

Rebecca Brady

mediadigITal

Der Fachausschuss „mediadigITal" beschäftigte sich in seiner Online-Sitzung Anfang Februar vor allem mit den Themen „Elektronischer Rechnungsdurchlauf" und „Aareon Wodis Yuneo". Stephan Poltermann, technischer Assistent der WBG Zukunft eG, berichtete über den elektronischen Prozess des Rechnungsdurchlaufes in der Erfurter Genossenschaft, der vollständig papierlos erfolgt. Es entstand ein reger Erfahrungsaustausch insbesondere unter den Fachausschussmitgliedern, die das gleiche ERP-System nutzen. Die Teilnehmer konnten wertvolle Hinweise und Anregungen für die Umsetzung im eigenen Unternehmen mitnehmen.

Weiterer Schwerpunkt der Sitzung war die Vorbereitung des anstehenden Termins der mitteldeutschen Regionalverbände mit Aareon Vertretern Mitte März. Im Herbst 2020 hat Aareon „Wodis Yuneo" als neue ERP-Generation und Nachfolgeprogramm von „Wodis Sigma" angekündigt. Zahlreiche Aareon-Kunden haben bereits ein Angebot zur Umstellung erhalten. Der Fachausschuss sieht dringenden Gesprächsbedarf, da viele Themen (Umstellungsprozess, Schnittstellen, Kosten, Funktionsumfang, etc.) im Zusammenhang mit einem Wechsel zu „Wodis Yuneo" noch fraglich sind. Der vtw wird die Aareon-Kunden in Thüringen über das Gesprächsergebnis informieren.

Uta Thiel

Sozialmanagement

Am 25.02.2021 fand die letzte Videokonferenz des Fachausschusses Sozialmanagement statt.

Die Mitglieder hoben die große Bedeutung des Sozialmanagements in unseren Wohnungsunternehmen, gerade auch zu Coronazeiten hervor. Die Belastungen der Menschen in den Wohnquartieren durch die Pandemie hat erheblich zugenommen. Die soziale Arbeit der Wohnungsunternehmen trägt im erheblichen Maße zum sozialen Frieden in den Kommunen bei. Viele Veranstaltungen der Wohnungsunternehmen, wie Mieterfeste u.a., finden zwar wegen der Pandemie momentan nicht statt und auch die Begegnungsstätten sind geschlossen, aber die soziale Arbeit findet nunmehr im direkten Bezug zu den einzelnen bedürftigen Mietern statt. So werden z.B. Einkaufshilfen oder die Begleitung von älteren Menschen zu Impfterminen organisiert. Auch Hofkonzerte mit Hygienekonzept und Zuschauern von den Balkonen wurden ermöglicht. Coronazeiten erfordern neue Wege die Mieter zu erreichen.

Ein wichtiges weiteres Thema der Beratung des Fachausschusses war ein Praxisbericht zum Thema Antidiskriminierungsstelle des Bundes. Frau David ‚jenawohnen, hob hervor, dass auf der Internetseite der Antidiskriminierungsstelle des Bundes unter www.antidikriminiergsstelle.de eine Broschüre eingestellt sei mit dem Titel „Vermieten und Verwohnen – Praxisbeispiele zur Sensibilisierung". Diese Broschüre sei sehr zu empfehlen.

Die Planung der Fachtagung Sozialmanagement in einem pandemiebedingten neuen Format und die Überarbeitung der Broschüre „Alternative Wohnformen und soziale Projekte der Thüringer Wohnungswirtschaft" wurde fortgesetzt.

Claudia Dithmar

Berufliche Bildung / Personalentwicklung / Unternehmensführung

Neue Themen und eine Preisverleihung in 2021

Nun ist es amtlich: der „Fachausschuss Berufliche Bildung/ Personalentwicklung/ Unternehmensführung" hat in seiner ersten Sitzung im neuen Jahr am 16.02.21 den Titel für den Preis zur Honorierung junger Fachkräfte der Thüringer Wohnungswirtschaft gewählt. Es ist der „Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft". In den nächsten Wochen wird sich eine Arbeitsgemeinschaft mit den weiteren Vorbereitungen für die Auslobung im Rahmen der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft" beschäftigen. Der Preis wird im Oktober 2021 zum vtw-Verbandstag in Gera verliehen.

Des Weiteren beschäftigen sich die Fachausschussmitglieder mit der Jahresplanung und dem Thema „Mitarbeiterbindung". Der Fachausschuss wird einen praxisnahen Leitfaden mit konkreten Tipps und Hinweisen zur Umsetzung für die vtw-Mitgliedsunternehmen erarbeiten.

Die Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss „Marketing-Kommunikation" ist ein weiteres Thema für 2021. Ziel beider Fachausschüsse ist es, die Arbeitgeberkampagne des GdW und der Regionalverbände bei den vtw-Mitgliedsunternehmen bekannter zu machen.

Der Fachausschuss trifft sich das nächste Mal im Juni 2021.

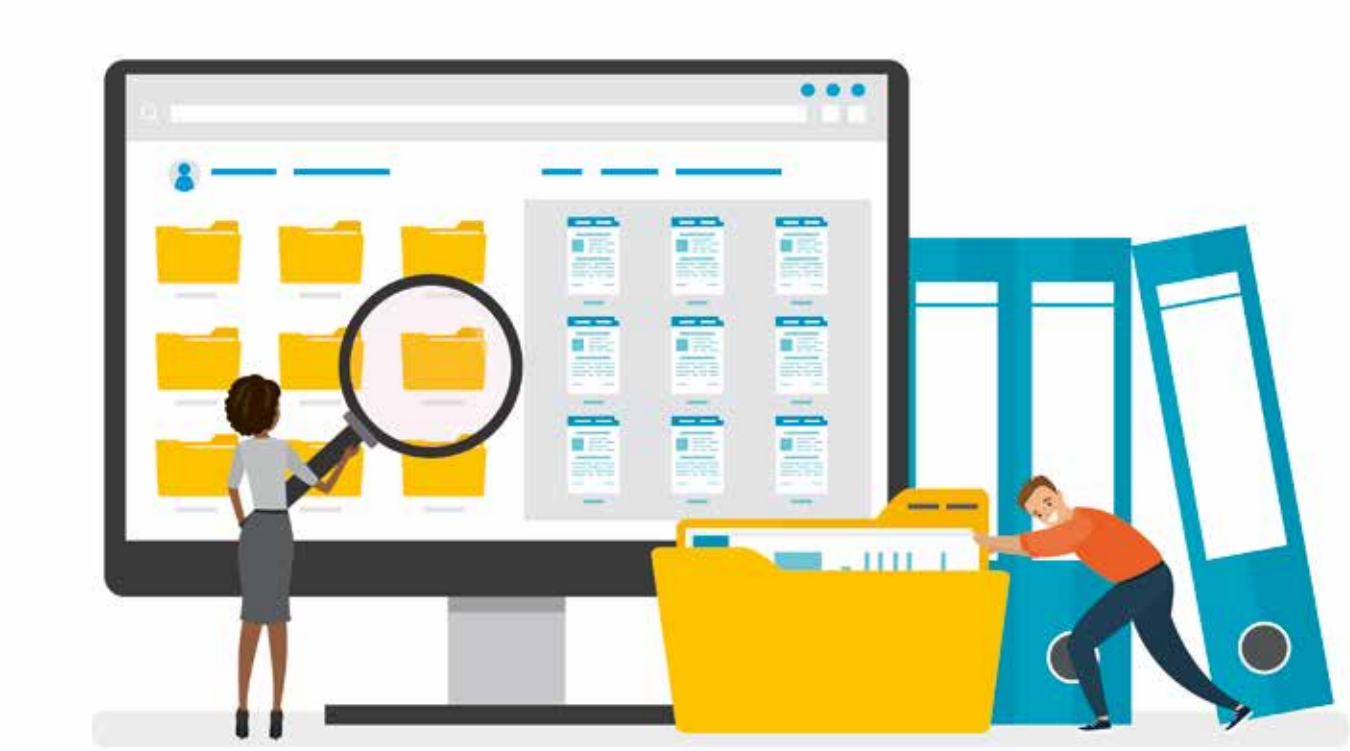
Claudia Vollmann

Kunden- und Bestandsmanagement

Auch Mitte März war leider noch nicht an eine Präsenzsitzung zu denken. Die Fachausschussmitglieder, mittlerweile sehr geübt in der Durchführung von Online-Sitzungen, legten die Schwerpunktthemen für 2021 fest. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des anhaltenden Lockdowns sind vor allem bei den Gewerbemietern zu spüren. Der Vermietungsprozess läuft zunehmend digital ab.

Saskia Fiedler, Masterstudentin an der HfWU Geislingen, stellte die Ergebnisse ihrer Online-Umfrage zu „Anreizprogrammen der Wohnungsunternehmen bei der Neuvermietung" vor. Die Wohnungsunternehmen aus Thüringen, Sachsen und Brandenburg wurden im Dezember 2020 zu den von ihnen eingesetzten Vermietungsanreizen befragt. Die Studienergebnisse erhalten Sie von Frau Thiel.

Uta Thiel



© shutterstock.com

Betriebswirtschaft / Finanzierung

Unbestritten ist, dass eine Bewertung des Zustandes der Gebäude und Wohnungen eine wichtige Voraussetzung für deren erfolgreiche Bewirtschaftung ist. Vielfach findet dabei eine dreistufige Skala – Neubau/vollständig modernisiert, teilmodernisiert, sanierungsbedürftig – Anwendung. Die Schwächen einer derartigen Herangehensweise wurden in den letzten Jahren vor dem Hintergrund des zweiten Sanierungszyklus immer deutlicher, da die nach der ersten Sanierungswelle vorgenommene Einstufung der Gebäude nicht mehr in allen Fällen heute noch den tatsächlichen Zustand widerspiegelt. Dies veranlasste den Fachausschuss, sich intensiv mit dem Thema zu befassen.

Im November 2019 stellte eine kleine Arbeitsgruppe unter Mitarbeit von Petra Brunke, Thomas Fritz, Jürgen Stellmacher (WP) und Klaus Kieling ein von ihnen entwickeltes fünfstufiges Tool zur Klassifizierung der Wohnungsbestände basierend auf dem Bewertungsgesetz vor. Der Corona-Pandemie geschuldet, erfolgte die Diskussion des Tools nicht bereits im März, sondern auf der Beratung des Fachausschusses am 05.11.2020. Die praktischen Erfahrungen zeigten deutliche Unterschiede in den Ergebnissen zwischen den beiden Methoden. In einem Beispiel würden statt 80 – 90 % des Bestandes nur noch 30 % als umfassend saniert gelten. Der größte Teil des Bestandes wäre nunmehr in der Kategorie einer mittleren Modernisierung einzustufen.

Dem fünfstufigen Tool zur Klassifizierung der Bestände ist immanent, dass sich der Modernisierungsstand, wenn keine Maßnahmen erfolgen, in den Folgejahren verringert. Berücksichtigt wird auch die unterschiedliche Lebensdauer einzelner Bauteile. Es ist ein einmaliger, überschaubarer Aufwand erforderlich, um die Bestandsdaten einzupflegen. In den Folgejahren sind dann lediglich Aktualisierungen nach erfolgten Maßnahmen erforderlich. Im Ergebnis liegen vergleichbare Einschätzungen des Sanierungszustandes der Objekte vor. Derzeit wird das Tool aus Prüfersicht noch einmal auf Plausibilität beurteilt, damit dieses dann allen Unternehmen im Hinblick auf eine reelle Bestandsaufnahme ihres Gebäudebestandes zur Verfügung gestellt werden kann.

Zweites Schwerpunktthema der Beratung war das Dokumentenmanagement im Wohnungsunternehmen. Kathleen Kühn stellte in ihrem Impulsvortrag die Vorgehensweise und die Erfahrungen der Wippertal WBG mbH dar. Die Entscheidung fiel für ein externes System. Eine wichtige Frage in diesem Zusammenhang sind die Schnittstellen und welche Kosten durch erforderliche Freigaben des Anbieters der ERP-Software entstehen. Im Vorfeld sollte unbedingt auch die Frage gestellt werden, was perspektivisch erreicht werden soll. Ist die reine Archivierung ausreichend oder wird eine aktive Bearbeitung der Dokumente angestrebt? Weitere Erfahrungsberichte zeigten, dass der Aufwand bei der Einrichtung und die Kosten eines Dokumentenmanagementsystems hoch sind. Wichtig ist, die Akzeptanz bei den Mitarbeitern zu erreichen. Im Zusammenhang mit dem Dokumentenmanagement wurde die Frage nach dem Vertragsmanagement aufgeworfen. Dies kann über das Dokumentenmanagement, eigene Tools oder auch separate Module der ERP-Software erfolgen.

Antje Schmidt, Referentin Technik beim vtw, stellte im Fachausschuss den Sachstand zur Umlagefähigkeit des CO_2-Preises ab 2021 dar.

Iris Richardt

Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung

Am 17.02.2021 fand die letzte Videokonferenz des Fachausschusses Wohnungseigentum/Immobilienverwaltung statt.

Wesentliches Thema der Beratung war ein Erfahrungsaustausch aus der Praxis zu der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform. Es wurden die einzelnen Änderungen und die Auswirkung auf die Praxis der Wohnungsunternehmen ausführlich besprochen. Ein Thema war auch die Gestaltung und die Höhe der Verwaltergebühr.

Weiterhin besprochen wurde das vom Fachausschuss organisierte Webinar „Aktuelles zum WEG". Dieses findet pandemiebedingt im Frühjahr 2021 statt an Stelle von „WEG-konkret", welches am 28.04./29.04.2021 wegen Corona nicht stattfindet. Aktuelles zum WEG behandelt die Einzelheiten zur WEG-Reform mit großem Praxisbezug am 17.03.2021 und 13.04.2021. Das Interesse der Mitgliedunternehmen ist groß.

Claudia Dithmar

Rechtsfragen

Am 03.02.2021 fand per Videokonferenz die letzte Sitzung des Fachausschusses Rechtsfragen statt. Es wurde über die gemeinsame Sitzung der Vorsitzenden der Fachausschüsse und Arbeitsgemeinschaften des vtw am 07.12.2020 berichtet. Befürwortet wurde die Zusammenarbeit zwischen den Fachausschüssen bzw. Arbeitsgemeinschaften. Besonders interessant wäre eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit dem Fachausschuss Bau/Technik/Energie zum Thema E-Mobilität. Die Schwerpunktthemen der Fachausschusssitzung waren:

- Corona und gewerbliche Vermietung. § 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage – praktische Erfahrungen.
- Rechtsprechung in Coronazeiten
- Corona-Regelungen zum Arbeitsschutz- Umsetzung von Homeoffice, mobiles Arbeiten u.a.
- Gesetzgebungsverfahren TKG- Angedachte Streichung der Umlagefähigkeit von Kabelgebühren als Betriebskosten
- E-Mobilität: § 554 BGB neu; Recht auf Zustimmung des Mieters zur Installation einer Lademöglichkeit; Umgang in der Praxis
- Neue Musterwahlordnung für Vertreterwahlen(Online-Wahl) in Arbeit
- Info zur Nutzung Juris-Testvertrag
- Praxisfälle aus den Unternehmen, z.B. Pfändung von Betriebskostenguthaben
- Stand Änderung Mietrecht: qualifizierter Mietspiegel

Die Mitglieder sammelten erste Anregungen, Themen und Referenten für den Mietrechtstag des vtw am 06.10.2021.

Claudia Dithmar

Anzeige

Forum Personal

Digitale Fachtagung der EBZ Akademie

Am 04.03.2021 fand das Forum Personal mit sehr gutem Zuspruch digital statt. Die Fachtagung der EBZ Akademie wird von verschiedenen Regionalverbänden und deren Bildungsreferenten, so auch durch den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., unterstützt. Zielgruppe sind Geschäftsführende und Vorstände, Personalverantwortliche und Führungskräfte aus operativen Bereichen der Wohnungsunternehmen.

Das diesjährige Forum Personal beschäftigte sich mit den Themen „Digitalisierung" und „Menschenorientierung". Den Besuchern der Fachtagung wurde ein interaktives virtuelles und sehr abwechslungsreiches Programm geboten. Dabei ging es darum, Fragen wie „Wo braucht die Personalarbeit noch einen Digitalisierungsschub?"; „Wie können wir gleichzeitig die Herausforderungen der Digitalisierung und der analogen Menschenorientierung meistern?" und „Welche digitalen Tools und Werkzeuge erleichtern die tägliche Arbeit" zu beantworten.

Die Veranstaltung fand in zwei parallelen Slots statt. Sowohl Praktiker aus wohnungswirtschaftlichen Unternehmen als auch wohnungswirtschaftliche Trainer und Coaches und Geschäftsführende von Start-Ups berichteten, wie sich die Personalarbeit in den nächsten Jahren entwickeln wird.

In seinem Impulsvortrag „Trends in der digitalen Bildung: von Märkten, Technologien, Methoden und Herausforderungen" stellte Dr. Jochen Robes vor, wie sich die Bildungslandschaft in den nächsten Jahren verändert. Individualisierung wird, seiner Meinung nach, eine immer größere Rolle spielen. Das spiegelt sich in den vielfältigen neuen Lernplattformen wider. Herr Dr. Robes stellte interessante digitale Ideen wie den „Job Futuromat" des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit vor. Der Nutzer des „Job Futuromats" erfährt, welche Bestandteile seiner Arbeit bald von Computern übernommen werden. Außerdem stellte Herr Dr. Robes die „Digiscouts" des RKW Kompetenzzentrums vor. Die Idee: In einem Azubiprojekt finden jeweils mindestens zwei Azubis in einem Unternehmen heraus, wo im Betrieb Potenzial für Digitalisierung steckt.

Herr Dr. Zabel vom GdW gab in seinem Impulsvertrag zur Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft einen Einblick in die aktuellen Werbemittel und die Jobbörse. Er appellierte an die Unternehmen, dass in der Immobilienbranche im Wettbewerb um Fachkräfte die Wohnungsunternehmen ihre Vorteile aktiv kommunizieren müssen. Dafür bietet die Arbeitgeberkampagne ein gutes Werkzeug.

In der virtuellen Mittagspause konnten sich die Besucher in einer Digitalen Networking Lounge treffen und austauschen. Danach ging Christina Bösenberg in ihrem Vortrag „Mitarbeiter-Experience – neues Buzzword oder Paradigmenwechsel in den Unternehmen?" auf die Bedeutung von Emotionen, Führung und Kultur für die Mitarbeiter Experience ein. Sie gab den Besuchern Beispiele für die tägliche Arbeit an die Hand.

Dass sich Führung in den letzten 12 Monaten neuen Herausforderungen stellen musste und gewandelt hat, zeigte Frau Elke Nippold-Rothes in ihrem Vortrag „Führung und Zusammenarbeit in der digitalen Arbeitswelt". Sie nannte Corona einen Katalysator für neue Arbeitsformen und zeigte, welche Kompetenzen seitens der Führungskräfte nun wichtig sind.

Das vielfältige Programm rundeten Vorträge zum Arbeitsrecht und eine Tool-Werkstatt, sowie das Thema „Künstliche Intelligenz" mit einem Blick in die Zukunft der Personalarbeit ab.

Das 10. Forum Personal soll 2022 in Stuttgart stattfinden.

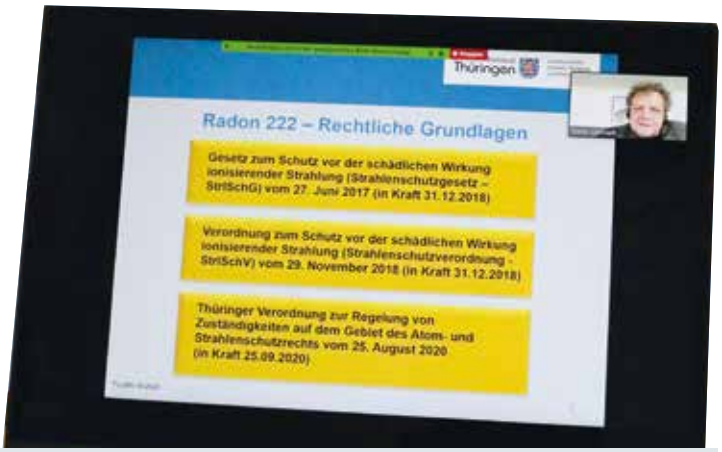
Claudia Vollmann

Referentin Antje Schmidt, Verbandsdirektor Frank Emrich, Fachausschussvorsitzende BTE Cordula Wiegand (v.l.n.r.)

58. Baufachtagung

Wir hatten gehofft das traditionelle Experten-Treffen der Techniker aus dem Thüringer Verbandsgebiet in Erfurt durchführen zu können, doch kurzerhand mussten wir umplanen. So wurde am 16.11.2020 im WDZ ein kleines Sendestudio aufgebaut. Auch wenn die Pandemie vieles überschattet, so ist es doch notwendig sich regelmäßig zu den Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten. Viele Teilnehmer nahmen das Angebot an. Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz informierte über die Ursachen, Wege und den neuen Grenzwert von Radon. Anders als in Sachsen sind die vom Land ermittelten Radonvorsorgegebiete, in denen auch Pflichten für Arbeitgeber entstehen, überschaubar geblieben. Abschließend gab es einen intensiven Einstieg zum neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) von Stefan Horschler vom Büro für Bauphysik Hannover. Das GEG fasst seit 01.11.2020 das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen. Hierin gibt es drei Nachweismöglichkeiten für Wohngebäude, wobei das Modellgebäudeverfahren aktualisiert wurde. Einen umfassenden Überblick zu allen weiteren Neuigkeiten aus Bauwesen, Technik und Energie lieferte die Fachausschussvorsitzende Cordula Wiegand. Schmerzliches Thema war dabei auf der einen Seite die fehlende Wohnungsbauförderung und auf der anderen Seite die Einführung eines CO_2-Preises für Anlagen unter 20 MW mit zunächst 25 € pro Tonne. Der GdW und die in ihm organisierten Landesverbände setzen sich weiter dafür ein, die geleisteten großen Anstrengungen zur CO_2-Reduktion zu honorieren und erst bei überdurchschnittlichen Energieverbräuchen die Umlagefähigkeit einzugrenzen. Für positive Stimmung sorgte die Änderung der Thüringer Bauordnung mit einer Erweiterung der Möglichkeiten im Holzbau.

Antje Schmidt



Dieter Gebhardt Referent, Referat 63 | Strahlenschutz, Gentechnik, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)

© vtw

59. Baufachtagung

Am 21. April 2021 laden wir Sie erneut ein online dabei zu sein. Wir freuen uns auf folgende Referenten:

- **Cordula Wiegand** zum Aktuellen aus dem Fachausschuss Bauwesen/ Technik/ Energie. Hierin wird sie u.a. auf die **Digitalisierung des Messwesens** eingehen
- **Ministerialrat Jens Meißner** vom TMIL zu **aktuellen Entwicklungen im Bauordnungsrecht**, hierzu gehören die Änderung der ThürBO, die Mustergaragen-VO und der digitale Bauantrag
- **Ingo Bergmann** der TEAG zu **Ladehubs im Wohnquartier** inkl. deren gesetzlicher und technischer Grundlagen
- **Alexander Köhler** der SWE Energie ebenfalls zur **Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft,** bspw. das Wohnen am Bürgerpark
- **Prof. André Spindler** zum **Brandschutz im Bestand** mit einem ausgedehnten Ausflug in sein umfangreiches Praxiswissen

Die Veranstaltung findet von 8:30 bis 13:30 Uhr über Zoom statt.

Eine **Anmeldung** ist unter

↗ https://vtw.de/vtw_veranstaltungen/59-baufachtagung/

bis zum 15.04.2021 möglich!

Kurse für Geschäftsführer und Vorstände 2020/2021

Die stark steigenden Infektionszahlen und der verlängerte Lockdown haben dem vtw keine andere Wahl gelassen, als Mitte Dezember 2020 die beiden Januarveranstaltungen der Kurse für Geschäftsführer und Vorstände als Präsenzveranstaltungen abzusagen. Im Januar mussten dann auch die beiden Februarveranstaltungen abgesagt werden. Stattdessen wurden am 14. und 21.01. sowie am 05.02.2021 wohnungswirtschaftliche Online-Treffen mit einer Kombination aus aktuellen Informationen, Diskussion, Erfahrungsaustausch und einem Fachvortrag im virtuellen Konferenzraum des vtw angeboten.

Zu Beginn informierte Frank Emrich über aktuelle Themen aus Politik und Wohnungswirtschaft. Ausführlich ging er auf den Stand der Wohnraumförderung im Freistaat Thüringen ein. Auch stellte er aktuelle erfolgte bzw. geplante Gesetzesänderungen, wie das Gebäudeenergiegesetz und die Aktualisierung des Telekommunikationsgesetzes, und deren Auswirkungen auf die Wohnungsunternehmen dar.

Am 14.01. und am 05.02.2021 gab Torsten Rabe, Sachverständiger aus Malchin und vielen Kollegen ein Begriff, unter der Überschrift „Trends, die die Zukunft schon prägen und an Bedeutung gewinnen" ein Update zum Thema „Sind wir noch zu retten? Energiewende in der Wohnungswirtschaft". Die Corona-Pandemie wird auch Auswirkungen auf Funktionalität und Räume der Innenstädte haben. Homeoffice und Homeschooling erfordern flexibel gestaltbare Einheiten (aus der 3-Raumwohnung wird die 3½-Raumwohnung). Es geht darum, zukunftsfähig zu bauen und das Wesentliche im Auge zu behalten. Die Heizung wird im Mittelpunkt des energetisch vernetzten Gebäudes stehen. Langfristig gesehen ist es für Wohnungsunternehmen auch vor dem Hintergrund des schon bestehenden und sich weiter verschärfenden Fachkräftemangels wichtig, eigene Energiemanager auszubilden.

Ein ganz anderes Thema griff Celina Schareck, Dozentin für Kommunikation und Referentin auf den vergangenen Kursen, am 21.01.2021 mit „Das Generationenmodell und die Besonderheiten der Y- und Z-Generation auf dem Arbeitsmarkt" auf. Die Unterschiedlichkeit von Menschen liegt nicht nur in Ihrer Persönlichkeit begründet, sondern auch in dem, wodurch ihre Generation geprägt wurde. Kennt man die Hintergründe, erschließen sich schnell typische Verhaltensweisen. Im Führungsalltag ist dieses Wissen unerlässlich, um aus einer Gruppe von Menschen ein wirkliches Team zu machen. Sie zeigte dabei Ideen und Wege für eine veränderte Arbeits- und Umgangskultur auf und warb dafür, Vielfalt als Chance zu erkennen.

Der Wunsch nach persönlichen Treffen ist nach mehr als einem Jahr mit unterschiedlichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie groß. Geplant sind deshalb zwei Sommerkurse für Geschäftsführer und Vorstände, der erste am 01./02.07.2021 in Erfurt sowie ein weiterer am 15./16.07.2021 in Eisenach.

Iris Richardt

KOLUMNE

Die letzten ihrer Art

Von Michael Fabricius

Ein Heizungshandwerker besuchte kürzlich unseren Autor. Er möchte ihm am liebsten einen lebenslangen Wartungsvertrag geben. Und auf keinen Fall verraten, wo wir ihn gefunden hat.

Es gibt noch Handwerker, die ihren Beruf wörtlich nehmen. Die erst überlegen, bevor sie Teile austauschen. Die sich nicht zu schade sind, ihre Hände schmutzig zu machen. Wir haben so einen gefunden, nach ungefähr drei Jahren Suche. So lange

Keller. Praktisch alle Teile wurden ausgetauscht – Pumpen, Sensoren, Wärmetauscher. Kosten: Rund 1500 Euro. Ein aufwendiges Filtersystem für 1000 Euro wurde vorgeschaltet. Es half nichts. Zwei Mal kam der Junkers Kundendienst, war sich aber zu schade, das Gerät überhaupt zu öffnen und in Augenschein zu nehmen, sondern gab den 250 Euro teuren Rat (inkl. Anfahrtkosten): „Kaufen Sie sich eine neue Therme."

Jetzt kam ein Heizungshandwerker, einer der letzten seiner Art. Untersuchte die Anlage. Schraubte den Wärmeblock auf. Säuberte ihn mit Bürste, Wasser und Druckluft, wunderte sich über den vielen Dreck und darüber, dass kein anderer auf die Idee gekommen war (normalerweise gehört das zum Wartungs-Standard), und stellte eine Rechnung über 150 Euro. Wir werden ihm einen lebenslangen Wartungsvertrag geben. Und verraten auf keinen Fall, wo wir ihn gefunden haben.

Folie • 31

2021 – Geschäftsführertagung vtw Thüringen

Immobilienbetriebswirt/-in (FH)

Erfolgreicher digitaler Kursstart am 29.01.2021

Der Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ ist am 29.01.2021 erfolgreich gestartet. Der Studienkurs wird durch das Zentrum für Weiterbildung der Fachhochschule Erfurt in Kooperation mit dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V./der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. angeboten.

Trotz der aktuell verringerten Möglichkeiten aufgrund der Maßnahmen zu Einschränkung der Pandemie konnte der Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ erfolgreich digital starten. Den 19 Teilnehmenden aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft werden über drei Semester hochrelevante fachbezogene betriebswirtschaftliche Themen von Immobilienrecht über Rechnungswesen und Finanzierungsfragen bis hin zu Projektmanagement, Unternehmensführung und Marketing vermittelt. Abschließend stellen die Kursteilnehmerinnern und -teilnehmer ihre neu erworbenen und vertieften Kenntnisse in einem praktischen Umfeld durch eine Projektarbeit unter Beweis.

Die FH Erfurt und die MFA wünschen den Teilnehmern alles Gute für die nächsten 1,5 Jahre und viele interessante Vorlesungen.

Nähere Informationen zu Terminen, Zielgruppen und Inhalten des Studienkurses „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ erhalten Interessierte auf der Website

↗ www.fh-erfurt.de/weiterbildung

FH Erfurt und MFA e.V.

Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA) im Herbst 2021

Auch in 2021 werden wir wieder Ihre Aufsichtsräte in allgemeinen und rechtlichen Grundlagen, in den Grundsätzen der Prüfung, in der Unternehmensplanung, im Rechnungswesen und in der Unternehmenssteuerung schulen. Wie gewohnt wird der berufsbegleitende Lehrgang „Zertifizierter Aufsichtsrat (vtw/MFA)“ in sechs Modulen stattfinden. Bitte merken Sie sich den 15./16.10.2021 und 13.11.2021 vor. Die Einladung mit dem Veranstaltungsflyer erhalten Sie im Frühjahr von uns.

Claudia Vollmann

Wohnungswirtschaftlicher Frauentag

Wird auf den 15.09.2021 verschoben

Interessante Vorträge, ausgelassene Stimmung, viel Gelächter, volle Bäuche und glückliche Frauen. So sieht es normalerweise rund um den 08. März im WDZ zum „Wohnungswirtschaftlichen Frauentag“ aus. Leider konnten wir den diesjährigen Frauentag im März leider nicht mit Ihnen feiern. Aber wir haben Gutes zu verkünden: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Und so planen Claudia Dithmar und Claudia Vollmann für den 15.09.2021 den „Wohnungswirtschaftlichen Frauentag“ mit den Frauen der vtw-Mitgliedsunternehmen zu feiern. Die Vorbereitungen für das abwechslungsreiche Programm laufen auf Hochtouren. Deshalb halten Sie sich bitte den 15.09.2021 frei. Eine offizielle Einladung folgt im Sommer. Wir freuen uns auf Sie!

netzwerkINFO

© shutterstock.com

Tag der Thüringer Wohnungswirtschaft

Online-Konferenz am 05.05.2021

Die Corona-Pandemie bestimmt auch 2021 die Veranstaltungsorganisation. Da derzeit nicht abzusehen ist, ob und unter welchen Umständen im Mai Tagungen und Konferenzen stattfinden können, hat sich der vtw entschieden, den Tag der Thüringer Wohnungswirtschaft am 05.05.2021 als virtuelle Konferenz durchzuführen.

Für die Teilnahme können Sie sich bis zum 23.04.2021 online anmelden.

Über ↗ https://vtw.de/vtw_veranstaltungen/tage-der-thueringer-wohnungswirtschaft-2/
oder über den QR-Code.

Dort finden Sie auch die aktuelle Agenda.

Nach Ihrer Anmeldung erhalten Sie am 28.04.2021 per E-Mail einen Link zur Teilnahme an der digitalen Veranstaltung. Wir freuen uns auf Sie!

Es erwartet Sie ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm. Informationen aus der Thüringer Landespolitik, vom GdW und natürlich die Verleihung des Thüringer Preises der Wohnungswirtschaft in der Kategorie „WohnRäume“ bestimmen die Agenda der Online-Konferenz.

Vielseitige Neubau- und Sanierungsprojekte aus allen Teilen Thüringens wurden bis Ende Januar 2021 zum Wettbewerb eingereicht. Die Jury hat intensiv diskutiert und argumentiert. Die Auszeichnung der besten Projekte erfolgt live in der Online-Konferenz am 05.05.2021. Hierbei wird jede Einreichung kurz vorgestellt. Lassen Sie sich die Preisverleihung nicht entgehen.

Außerdem wird der vtw gemeinsam mit der MFA den „Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft“ ausloben. Er richtet sich an Nachwuchskräfte in den Mitgliedsunternehmen, die sich durch besonderes Engagement und Know-how verdient gemacht haben. Die Preisverleihung findet anlässlich des 31. Ordentlichen Verbandstags im Oktober 2021 in Gera statt.

WOHN×RÄUME 2021
Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft

AGENDA

(Stand: März 2021)

09:30 Uhr | Begrüßung
Rebecca Brady, Referentin Öffentlichkeitsarbeit

09:35 Uhr | Grußwort des GdW
Axel Gedaschko, Präsident des GdW

09:50 Uhr | Statement des vtw
Frank Emrich, Verbandsdirektor vtw

10:10 Uhr | Im Gespräch mit Prof. Dr. Hoff, Minister für Infrastruktur des Freistaates Thüringen
Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff (Die Linke), Minister für Infrastruktur und
Frank Emrich, Verbandsdirektor vtw

10:45 Uhr | Pause

11:00 Uhr | Arbeitgeberkampagne der Deutschen Wohnungswirtschaft
Dr. Matthias Zabel, GdW

11:15 Uhr | Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft
Frank Emrich, Verbandsdirektor vtw und
Tina Roetsch, FA Berufliche Bildung

11:25 Uhr | Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft | WohnRäume Preisverleihung
Thomas Wittenberg, Vizepräsident der Architektenkammer Thüringen und
Frank Emrich, Verbandsdirektor vtw

11:55 Uhr | Verabschiedung und Ende der Veranstaltung

31. Verbandstag des vtw
mit zusätzlichem Konferenztag 20.10. – 21.10.2021

Im Oktober trifft sich die Thüringer Wohnungswirtschaft traditionell zur jährlichen Mitgliederversammlung. Wir gehen davon aus, dass wir uns bis dahin wieder wie gewohnt treffen können, weshalb der Verbandstag um einen Konferenztag erweitert werden soll. Hier erwarten Sie nicht nur die Themen und Fachvorträge, die ursprünglich für die Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft vorgesehen waren, sondern auch das gemeinsame Glas Wein am Abend. Außerdem werden wir Ihnen die Gelegenheit geben, die Stadt Gera näher kennenzulernen.

Wir freuen uns auf ein persönliches Wiedersehen! Bitte merken Sie sich den Termin vor.

Software & Immobilien Conference 2021

Die Software & Immobilien Conference 2021 (SIC21) ist die Leitmesse für Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Die mitteldeutschen Verbände unter der Leitung des vdw Sachsen bieten die SIC21 als gemeinsame Veranstaltung an. Den Auftakt macht das Online-Event am 04.05.2021.

Coronabedingt wird die Hybridveranstaltung mit Tagung und Messebesuch in der Händel-Halle in Halle/Saale und gleichzeitigem Live-Stream auf den 09.09.2021 verschoben.

Treffen Sie schon jetzt die Experten der Branche. Ein virtueller Messebereich ermöglicht das Netzwerken mit Ausstellern bereits lange Zeit vor der Veranstaltung. Treten Sie in direkten Dialog mit Entscheidern und führenden Dienstleistern der Wohnungswirtschaft. Live-Panels bieten interessante Neuigkeiten aus dem Bereich der ERP-Systeme und der Digitalen Services. Diskussionsrunden bieten ein Forum, um sich über aktuelle Software-Themen auszutauschen.

Alle Infos rund um die SIC21 finden Sie jederzeit brandaktuell am digitalen Messestand, der Ihnen auch einen ersten Vorgeschmack auf die „SIC21"-World in der virtuellen Händel-Halle bietet. Das digitale Forum „Pr[e]session" am 08.09.2021 bildet den Auftakt zur hybriden Veranstaltung am folgenden Tag.

Uta Thiel

Informationen zur Veranstaltung finden Sie auf ↗ https://sic2021.de/

Seminarangebote der Mitteldeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Wir freuen uns auf Sie.
Ihre MFA.

Mitteldeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

↗ www.mfa-erfurt.de

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

Workshop „Trends in der Vermarktung von Gewerbeimmobilien – Entwicklung einer Marketingkonzeption anhand von selbstgewählten Fallbeispielen“

Plakate an den Schaufenstern, attraktive Exposés und Werbeplanen in der Fußgängerzone reichen oft nicht mehr aus, um eine leerstehende Gewerbefläche zu vermarkten.

Sei es die Vermarktung von Einzelhandelsflächen, Büroräumen oder Lagerflächen, nicht selten ist es das Zusammenspiel verschiedener Faktoren, warum eine Gewerbeimmobilie mehrere Monate leer steht.

Was nutzt einer Firma ein großes Bürogebäude, wenn es keine Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter in der Nähe gibt? Werden Sie kreativ!

Treten Sie am ersten Seminartag in einen Erfahrungsaustausch mit anderen Vertretern der Branche. Erfahren Sie mehr über die aktuellen Trends im Gewerbemarketing und über die Entwicklung von kreativen Vermarktungsstrategien.

An einem selbstgewählten Fallbeispiel werden Sie am zweiten Tag, gemeinsam mit den anderen Workshopteilnehmer*innen, eine Konzeption zur Gewerbevermarktung erarbeiten. Nutzen Sie die Chance und benennen Sie Ihre Gewerbeimmobilie. In diesem Teil des Seminars verschmelzen Theorie und Praxis miteinander. Gemeinsam werden wir das Fallbeispiel analysieren und Ideen für Ihr Marketingkonzept erarbeiten.

Lassen Sie sich auf einen kreativen Arbeitsprozess und einen Perspektivwechsel ein!

INHALTE TAG 1 (21.06.2021):

- Grundlagen Immobilienmarketing
- Instrumente zur Gewerbevermarktung
- Standort- und Zielgruppenanalyse
- Hemmnisse in der Gewerbevermietung
- wissenswertes zu Trends: Pop Up Konzepten & Zwischennutzungen
- Erfahrungsaustausch zwischen den Teilnehmern
- Best Practice Beispiel

INHALTE TAG 2 (23.06.2021):

- Anwendung von Kreativtechniken
- Interdisziplinärer Arbeitsprozess zwischen den Teilnehmern
- Standort- und Zielgruppenanalyse
- Skizzieren von Lösungsansätzen am Fallbeispiel
- Ideen zur Marketingkonzeption

ZIELGRUPPE:

Mitarbeiter*innen und Führungskräfte aus den Bereichen Vermietung, Bestandsmanagement & Marketing, Immobilienmakler*innen

REFERENTIN:

Katrin Hitziggrad; Immobilienfachwirtin, Produktmanagerin, freie Beraterin für Immobilienmarketing

TERMINE:

21.06.2021, 09:00 – 16:00 Uhr und
23.06.2021, 10:00 – 16:00 Uhr

ORT:

21.06.2021 bei der MFA,
am 23.06.2021 vor Ort am Fallbeispiel

MAXIMALE TEILNEHMERZAHL:

15 Personen

Alle weiteren Informationen finden Sie im MFA-Bildungsprogramm und auf ↗ www.mfa-erfurt.de .

Prozessoptimierung und Digitalisierung im Rechnungswesen

Die Kenntnisse der eigenen Prozesse sind eine grundlegende Voraussetzung, um Prozesse zu digitalisieren. Die Digitalisierung im Rechnungswesen hat längst Einzug gehalten und die Entwicklung wird fortgetragen von Softwareanbietern, Anwendern und Beratungsunternehmen – im Sinne eines effizienten Rechnungswesens.

Es geht um die Fähigkeit, Prozesse zu erkennen und systematisch Risiken und Schwachstellen aufzudecken, Möglichkeiten zu erarbeiten und damit die Chance zu eröffnen, wesentliche Prozesse digital abzubilden und so effektiver und effizienter zu gestalten.

In diesem Seminar erfahren Sie, wie Sie den Anforderungen gerecht werden und anhand von Praxisübungen bzw. Ihrer eigenen Beispiele direkt in die Umsetzung starten können. Sie können anschließend erkennen, welche Prozesse im Rechnungswesen zu überprüfen sind und wie sie diese digitalisieren.

Welche Abläufe können gestrafft werden? Wo verbergen sich Fehlerquellen? Dann geht es um den Ansatz der Digitalisierung!

Sie erkennen Potenziale, Schnittstellen zu anderen Systemen und Ansätze, sowohl Prozesse als auch Schnittstellen digital zu steuern und zu automatisieren. Dabei profitieren Sie auch vom Erfahrungsaustausch mit den Teilnehmern.

INHALTE

I. Optimierungsanlässe

Digitalisierung Rechnungswesen, E-Invoicing, Fast Close/ Jahresabschluss

II. Workflows im Rechnungswesen

1. Internes und externes Rechnungswesen
2. Workflows (Prozesse) identifizieren, definieren und modellieren
3. Belegfluss im Unternehmen (am Beispiel)
4. Synergien heben und Fehlerquellen aufdecken und beseitigen

III. Technische Abläufe im Rechnungswesen

1. Aktuelle Trends und Entwicklungen
2. Digitalisierungs-ABC
3. Darstellungsmöglichkeiten verschiedener technischer Workflows
4. Umsetzung der technischen Prozessdarstellung am Praxisbeispiel

Digitalisierung im Rechnungswesen
Digitale Zukunft des Finanz- und Rechnungswesens

1. Einfluss der Digitalisierung auf das Rechnungswesen (E-Invoicing, Kostenrechnung, Jahresabschluss)
2. Schlüsselfunktionen und Aufgabengebiete im Rahmen der Digitalisierung und Automatisierung
3. Digital Leadership und deren Folgen (in der Praxis)

IV. Technische Entwicklungen im Rechnungswesen

1. Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) im Rechnungswesen
2. E-Rechnung und deren Umsetzung in der Praxis
3. X-Rechnung (XML-basiertes Rechnungsdatenmodell)
4. „Revisionssicheres" Dokumentenmanagement – Erarbeitung der Kriterien für eine eigene Produktrecherche

ZIELGRUPPE:

Geschäftsführer/innen und Finanzverantwortliche, die einen Einblick in der Steuerung von digitalen Prozessen im Rechnungswesen erlangen wollen. Darüber hinaus Mitarbeiter/innen, die die Prozesse im Rechnungswesen steuern, ausführen und verbessern möchten.

REFERENT: Torsten Busse-Stein, Geschäftsführer bsp business solution professional GmbH i.G., Lüneburg

TERMIN: 03.05.2021, 09:00 – 16:00 Uhr

TEILNEHMERGEBÜHR: für MFA-Mitglieder: 230 EURO
für Nichtmitglieder: 270 EURO

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

Zielgruppe:

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

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

Umfang, Durchführung, Teilnehmergebühr, notwendige Anmeldeunterlagen und Voraussetzungen zur IHK-Prüfung unter www.mfa-erfurt.de

Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt
0361/34 010-224 | mfa@vtw.de | **www.mfa-erfurt.de**
Ansprechpartnerin:
Claudia Vollmann | Claudia.Vollmann@vtw.de

Gute Gründe für eine Weiterbildung bei der MFA

- Hoher Praxisbezug und umfangreiche Betreuung durch den Einsatz von Dozenten mit langjähriger Berufserfahrung in den jeweiligen Fachgebieten
- Bundesweit anerkannter Bildungsabschluss nach 1,5-jähriger Ausbildung
- Langjährige Kooperation zwischen der IHK und der MFA – zwei starke Partner treffen aufeinander

RECHT AKTUELL

Zusammengestellt von Claudia Dithmar (RAin), Justiziarin vtw

Wegfall der Geschäftsgrundlage bei coronabedingter Schließungsanordnung eines Geschäftes

Einige unserer Mitgliedsunternehmen stehen in Verhandlungen mit Ihren gewerblichen Mietern. Wichtig ist dabei einen ausgewogenen Interessenausgleich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des § 313 BGB zu erzielen. Hier finden Sie zwei aktuelle Urteile von Oberlandesgerichten (Quelle: Juris) zu dieser Thematik.

1. Urteil des OLG Karlsruhe vom 24.02.2021 – AZ 7 U 109/20

Amtliche Leitsätze:

1. Die coronabedingte Schließungsanordnung eines Geschäftes begründet weder einen Sachmangel der Mietsache noch eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung des Vermieters.
2. Die Annahme der Unzumutbarkeit der Mietzahlung im Rahmen von § 313 BGB setzt eine Würdigung der Umstände des Einzelfalles voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch Online-Handel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen, z. B. durch Kurzarbeit oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte oder noch verkaufbare Ware zu berücksichtigen sind.

2. Beschluss des OLG München vom 17.02.2021 – AZ 32 U 6358/20

Amtliche Leitsätze:

1. Die pandemiebedingte Betriebsuntersagung in dem Zeitraum vom 18. März 2020 bis zum 27. April 2020 hat nicht zu einem Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB geführt. Es lag auch kein Fall der Unmöglichkeit i.S.v. § 275 BGB vor.
2. Ein Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB auf Anpassung des Mietvertrages durch eine Herabsetzung oder Stundung der Miete ist in Ausnahmefällen trotz der grundsätzlich vorrangigen gesetzlichen Sonderregeln möglich. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu beachten.

Auszug aus den Entscheidungsgründen:

„Allein ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages setzt weiter voraus, dass das Festhalten an dem Vertrag für eine Seite unzumutbar ist.

Allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage berechtigt gemäß § 313 Abs. 1 BGB noch nicht zu einer Vertragsanpassung (Herabsetzung der Miete). Es muss hinzukommen, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Durch diese Formulierung kommt zum Ausdruck, dass nicht jede einschneidende Veränderung der bei Vertragsschluss bestehenden oder gemeinsam erwarteten Verhältnisse eine Vertragsanpassung oder Kündigung rechtfertigt. Hierfür ist vielmehr erforderlich, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei (i. d. R. Mieter) zu einem nicht mehr tragbarem Ergebnis führt (BGH-Urteil vom 01.02.2012 AZ VIII ZR 317/10).

Die Prüfung dieser Voraussetzungen erfordert eine umfassende Interessenabwägung und Würdigung aller Umstände, insbesondere auch der Vorteile, die der betroffenen Partei neben den Nachteilen aus den eingetretenen Veränderungen erwachsen sind (so BGH-Urteil vom 11.10.1994 AZ XI ZR 198/93). Dabei ist auch zu erwägen, dass der Gesetzgeber verschiedene Maßnahmen ergriffen hat, um die wirtschaftlichen Folgen der pandemiebedingten Betriebsschließungen für die betroffenen Unternehmen abzufedern. Er hat dabei Kriterien dafür aufgestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Unternehmen Hilfeleistungen erhält. Wenn der Senat auch der Auffassung ist, dass § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich anwendbar ist, darf die Anwendung aber nicht dazu führen, dass gesetzgeberische Wertungen umgangen werden. Die Anwendung muss daher auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben, bei denen ein Festhalten an der vereinbarten Regelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin vereinbaren Ergebnis führen würde.

Der Senat ist deshalb auch nicht der Auffassung, dass eine Herabsetzung der Miete nach einem objektiven Schema erfolgen kann, wie bspw. der hälftigen Herabsetzung unter vorheriger Anrechnung von tatsächlich erfolgten oder nur möglichen Hilfeleistungen. Denn dann würde die Vertragsanpassung lediglich an die Stelle der Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB treten, bei der es auf die Unzumutbarkeit der Zahlung der vollständigen Miete für den Mieter nicht ankommt. Ein Abstellen auf den konkreten Fall bedeutet nicht nur, dass die tatsächlichen oder möglichen Hilfeleistungen für den Mieter in eine feststehende Formel eingefügt werden. Vielmehr erfordert eine Betrachtung aller konkreter Umstände des Einzelfalles auch gerade die Betrachtung der wirtschaftlichen Situation des Mieters und auch des Vermieters. Dabei kann es eine Rolle spielen, wie viele Jahre der Mietvertrag schon besteht und wie der Umsatz und Gewinn der letzten Jahre war, so dass eine Möglichkeit bestand, Rücklagen zu bilden. Da die wirtschaftliche Situation des Mieters zu berücksichtigen ist, kann es bei einem Konzern sogar auf die Konzernmutter ankommen. Es verbietet sich allerdings jede schematische Betrachtungsweise."

© shutterstock.com

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 01.12.2020

Was hat sich insbesondere für den Verwalter geändert

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung vom 01.12.2020 das Wohnungseigentumsgesetz reformiert und ihm den Namen "Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz" gegeben. Durch diese Modernisierung soll die Elektromobilität gefördert, das Wohnungseigentumsgesetz modernisiert und kosten- und grundbuchrechtliche Vorschriften geändert werden.

Wesentlich ist, dass nunmehr der Wohnungseigentümergemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, § 18 Abs. 1 WEG.

Die Stellung des Verwalters wurde auf den ersten Blick zunächst geschwächt. Mit der sprachlich ungeschickten Formulierung, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben, nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen und zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind, scheinen die Aufgaben des Verwalters eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch gemäß § 27 Abs. 2 WEG die Möglichkeit eingeräumt, diese Pflichten des Verwalters zu erweitern.

Eine echte Einschränkung der Tätigkeit des Verwalters ergibt sich jedoch aus § 26 Abs. 3 WEG, wonach der Verwalter von nun an **jederzeit abberufen** werden kann. Dies gilt auch für befristete Verwalterverträge, die vor dem 01.12.2020 geschlossen worden sind. Es bedarf für die Abberufung des Verwalters **keines wichtigen Grundes** mehr. Der Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Er endet jedoch sofort, sofern ein wichtiger Grund für die Abberufung vorliegt.

Neu geregelt wurde auch die Verpflichtung zur **Zertifizierung des Verwalters.** Zukünftig wird es erforderlich sein, dass sich Verwalter durch eine IHK-Prüfung zertifizieren. Der genaue Inhalt und die Voraussetzungen für diese Prüfungen werden durch eine Rechtsverordnung im Einzelnen noch geregelt sein. Allerdings gilt für Verwalter, die zum 01.12.2020 bereits Verwalter einer Eigentümergemeinschaft waren, dass sie gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter angesehen werden. Ab dem 01.12.2020 gehört es allerdings zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, dass bei der Neubestellung eines Verwalters, dieser zertifiziert ist, dies ergibt sich aus der neuen Regelung des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG.

Im Gegenzug dazu wurde **der Verwaltungsbeirat** insoweit gestärkt, als dass ihm nach § 29 WEG eine **Überwachungsfunktion des Verwalters** zukommt. Der Verwaltungsbeirat agiert nunmehr als eine Art "Aufsichtsrat" des Verwalters.

Die vorstehenden Regelungen zeigen, dass dem **Verwaltervertrag** vorliegend eine wichtige Bedeutung zukommt. Gemäß § 27 Abs. 2

können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters einschränken, jedoch auch erweitern. **Rechte und Pflichten des Verwalters**, die vorrangig in § 27 WEG alt geregelt waren, gehören nunmehr in den Verwaltervertrag. Verwaltern ist anzuraten, ihre Befugnisse im Vertrag im Einzelnen zu definieren, somit eine Art **Leistungsverzeichnis der Verwaltertätigkeit** zu erstellen. Dies bedeutet im Gegenzug jedoch auch, dass der Verwalter nur diejenigen Aufgaben zu erfüllen hat, die ihm nach wie vor durch Gesetz (etwa die Durchführung der Eigentümerversammlung) oder durch den Vertrag zugewiesen sind. Dies gilt insbesondere auch für **Haftungsfragen.** Die Praxis hat in den letzten Jahren vielfach gezeigt, dass oft bei Eigentümerversammlungen die Frage aufkam, ob der Verwalter für Hinweise oder für bestimmte durchzuführende Tätigkeiten zuständig war und ob er diese Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Die Diskussion sollte sich nach dem neuen WEG, wenn nicht erübrigen, so jedoch erheblich einschränken. Pflichten des Verwalters werden zukünftig überwiegend im Vertrag geregelt, an der inhaltlichen Ausgestaltung des Vertrages kann der Verwalter wesentlich mitwirken.

Eine weitere, wesentliche Änderung betrifft die **Beschlussfassung und Durchführung von baulichen Änderungen**. Während die bisherige Gesetzeslage zwischen Beschlüssen der Instandhaltung, der Modernisierung und sonstigen baulichen Änderungen unterschied, wurde diese Differenzierung nunmehr aufgehoben. Die Art von Beschlüssen ist in § 20 WEG geregelt, die Kostentragungspflicht der Eigentümer oder auch einzelner Eigentümer in § 21 WEG. Neu ist, dass § 20 Abs. 2 verschiedene **bauliche Änderungen privilegiert, nämlich bauliche Änderungen, die den Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität**.

Diese Art von Beschlüssen kann ein einzelner Eigentümer nunmehr verlangen. Darüber hinaus besteht ein Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Gestattung von Vornahme von baulichen Änderungen, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Änderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder ein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden. Die dazugehörige Frage der Kostentragung ist in § 21 WEG sehr diffizil geregelt, es kommt einerseits auf die Frage an, wer die Kosten der baulichen Änderungen trägt, andererseits kann es auf die Frage der Amortisierung der baulichen Maßnahme ankommen.

Eigentümerversammlungen sollen künftig flexibler gestaltet werden können. Die Möglichkeiten, die sich durch die **Digitalisierung** bieten, sollen insofern besser genutzt werden, als die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss beschließen kann, Eigentümern zu ermöglichen, an der Eigentümerversammlung online teilzunehmen. Darüber hinaus ist zukünftig die Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beschlussfähig. Die **Einberufungsfrist** für Eigentümerversammlungen beträgt nunmehr **drei Wochen**.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Wohnungseigentümerverwalter vorliegend gut beraten ist, seine Rechte und Pflichten im Rahmen des Verwaltervertrages näher zu definieren.

Dr. Axel Schmidt (Rechtsanwalt)
WEISSKOPF Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Bahnhofstraße 4 a
99084 Erfurt

Was sich ansonsten zum 01.12.2020 noch geändert hat:

- die **Formvorschriften** für die Eigentümerversammlung wurden geändert, Schriftform ersetzt durch Textform;
- aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinschaft nunmehr Träger der Verwaltung ist, richten sich sämtliche **Klagen**, auch einzelner Eigentümer, ausschließlich gegen die Gemeinschaft;
- die wertende Wohnungseigentümergemeinschaft gibt es nicht mehr, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlage der Wohnungsgrundbücher, vereinbarungsändernde Beschlüsse wirken zukünftig auch ohne Grundbucheintragung gegenüber den Erwerbern;
- die **Sondereigentumsfähigkeit** wurde auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert;
- die **Entziehung des Wohnungseigentums** wurde gleichfalls neu geregelt;
- es wurde versucht, die **Diskrepanz zwischen Wohnungseigentum und Miete** zu lösen. Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sollen Mieter von Sondereigentumseinheiten künftig verpflichtet sein, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden, § 15 WEG. Hinsichtlich der **Betriebskostenabrechnung soll bei vermieteten Eigentumswohnungen** auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich sein.

23 Jahre DOMUS Erfurt

DOMUS – Richtungsweisend in Prüfung und Beratung von Wohnungsunternehmen

Die DOMUS AG, Niederlassung Erfurt, ist die verbandsnahe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Thüringen. Die DOMUS AG ist ein wichtiger Kooperationspartner des vtw und ein kompetenter Ansprechpartner für alle Mitgliedsunternehmen des vtw auf den Gebieten der Wirtschaftsprüfung, der Steuern und der betriebswirtschaftlichen Analyse und Beratung sowie der Rechtsberatung. Die Kooperation im Prüfungsbereich mit dem vtw wurde mit einem neuen Kooperationsvertrag, mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021, ausgebaut und intensiviert.

Die DOMUS AG als mittelständige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit insgesamt über 170 Mitarbeitern in Berlin und zwischenzeitlich mit 12 Niederlassungen, u. a. im mitteldeutschen Raum in Magdeburg, Dresden und Erfurt, für die Mitglieder der wohnungswirtschaftlichen Verbände und insbesondere für kommunale Wohnungsunternehmen und kommunale Unternehmen anderer Branchen tätig.

Die Niederlassung Erfurt ist mit qualifizierten, langjährigen Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Mitarbeitern mit hohem Fachwissen besetzt und arbeitet mandantenorientiert.

Die DOMUS AG in Erfurt prüft und berät überwiegend kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen.

Neben der Durchführung von Jahresabschlussprüfungen von Wohnungsunternehmen gehören insbesondere folgende Angebote zum Dienstleistungsspektrum der DOMUS AG in Erfurt:

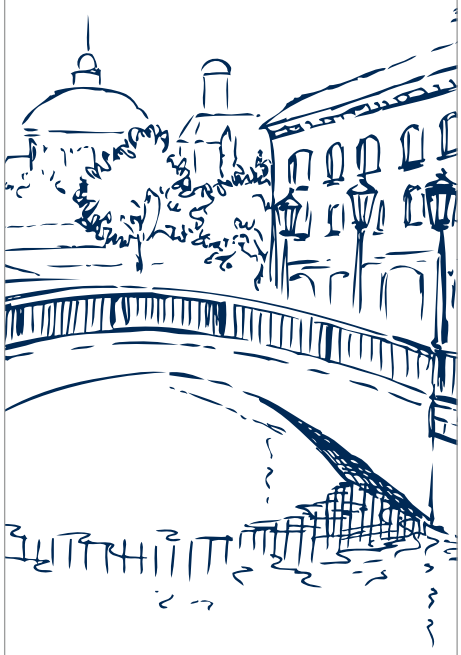
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 HGrG)
- Übermittlung des digitalen Finanzberichtes
- Bewertung von Immobilien und die Erstellung von Gutachten hierüber
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Investitionen
- Übernahme von Aufgaben der Internen Revision
- Steuerberatung, wie z.B. Erstellung von Steuererklärungen und Gutachten, Vertretung gegenüber der Finanzverwaltung.

Ihr zentraler Ansprechpartner der DOMUS AG in Erfurt:

Herr Christoph Oehlmann – Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

0361 34010-226 | 0173 5207643
c.oehlmann@domus-ag.net

telesense
Kommunikation bewegt



Seit 13 Jahren erfolgreich für die Wohnungswirtschaft

Telefonischer Mieterservice
Digitalisierungsberatung
Analysen
Personalentwicklung
Veränderungsmanagement

www.telesense.de

Digitale Helfer für die Wohnungswirtschaft

Virtuelle Besichtigungen ermöglichen komfortablen 360°-Rundgang durch Immobilien
Grundsätzliche Überlegungen zur Erstellung & konkrete Handlungsempfehlungen

Der Vorteil von virtuellen Rundgängen in der Immobilienvermarktung liegt auf der Hand. Mietinteressenten können entspannt vom Sofa verschiedene Wohnungen besichtigen, sie ersparen sich viele Wege. Besonders wenn sie von außerhalb kommen, entfallen häufig aufwendige Terminvereinbarungen mit verschiedenen Anbietern. Wenn potenzielle Mieter vorab unverbindlich verschiedene Objekte virtuell besichtigen können, bietet das aber auch Vermietern entscheidende Vorteile. Und das nicht nur in Zeiten von Kontaktbeschränkungen. Es spart generell wertvolle Ressourcen, sorgt für mehr ernstgemeinte Anfragen, weil potenzielle Mieter bereits vor der Besichtigung eine genauere Vorstellung von der Wohnung haben und es sorgt auf Immobilienportalen für höhere Aufmerksamkeit und dadurch für einen größeren Vermarktungserfolg.

Als Wohnungsunternehmen haben sie zwei Möglichkeiten, virtuelle Rundgänge für die Vermarktung zu erstellen. Entweder sie beauftragen einen externen Dienstleister oder sie machen die 360°-Aufnahmen selbst.

Wie erstellt man einen 360°-Rundgang?

1) Alle Türen öffnen, alle Lampen einschalten, unerwünschte Gegenstände entfernen

2) In jedem Raum mind. eine Aufnahme mit einer speziellen 360°-Kamera machen

3) Auf gleiche Höhe der Kameraposition achten, damit Aufnahmen nicht verzerrt und maßstabsgetreu sind

4) 360°-Rundgang erstellen mit spezieller Software

5) Ansicht hochladen auf die Webseite/Immobilienportal etc. oder Link erzeugen und im Wohnungsexposé ergänzen

Die grundlegende Frage lautet also: Haben sie geeignete Mitarbeitende, die technisch interessiert bzw. versiert sind und die Aufnahmen selbst erstellen können? Der vtw empfiehlt diese Vorgehensweise, weil sie langfristig günstiger ist. Ein entsprechendes Coaching können wir Ihnen auch über die Mitteldeutsche Fachakademie (MFA) anbieten, siehe Infokasten mit Angeboten.

Kamera auswählen

Auf der Seite ↗ https://animo-vr.de/360-grad-kamera-vergleich/ werden verschiedene 360°-Kameras miteinander verglichen. Die Preise dafür liegen zwischen 400 und 1.000 €. Die Ricoh Theta ist etabliert und sehr einfach bedienbar, die Insta360 kommt eher aus der Actionvideo-Szene, ist aber auch für den Einsatzzweck geeignet.

Für "Profi-Fotos" werden Spiegelreflex-Kameras mit Weitwinkel-Optik und bestimmten Objektivhaltern empfohlen. Die Bilder werden hochwertiger, aber die Erstellung ist relativ speziell und aufwändiger. Sollten Sie bereits eine gute Kamera im Unternehmen haben, ist es vielleicht trotzdem eine Option.

Natürlich hängt die Auswahl der richtigen Kamera auch davon ab, wo die virtuellen Rundgänge veröffentlicht werden sollen. Sinnvoll ist es hier, sich im Vorfeld über die technischen Voraussetzungen der eigenen Webseite oder den bevorzugten Immobilienportalen eine Übersicht zu verschaffen.

Software auswählen

Je nach gewählter Kamera gibt es auch unterschiedliche Angebote für die Software, die dann aus den einzelnen Bildern eine 3D-Datei erstellt. Auch hier sollten Sie vorab bereits wissen, wo der virtuelle Rundgang hochgeladen werden soll. Für die Website ist die Auswahl abhängig vom Redaktionssystem und einige Immobilienplattformen bieten sogar eigene Software dafür an. Jede Software verarbeitet die 360°-Aufnahmen im Equirectangular-Format ähnlich. Hier können wir Ihnen leider keinen allgemeingültigen Tipp geben.

Webseite fit machen (lassen)

Damit die Dateien am Ende einfach hochgeladen werden können, muss sehr häufig das Redaktionssystem der eigenen Webseite angepasst oder erweitert werden. Um diese moderne Datei überhaupt abspielen zu können, müssen Sie digital auf einem modernen Stand sein.

Angebote

„Praxis-Workshop: Grundlagen der 360 Grad-Fotografie für Immobilien“ der MFA

Am 30.09.2021 findet der halbtägige Workshop der MFA in Erfurt statt. Im Praxisteil werden die Aufnahmen in der Gästewohnung der KOWO Erfurt gemacht. Mehr Informationen erhalten Sie demnächst über den vtw-Newsletter und die Webseite ↗ www.mfa-erfurt.de.

Praktische Einweisung in die 360°-Fotografie – individuell für 1 bis 4 Mitarbeitende Ihres Unternehmens

60 – 90 Minuten: Kurzschulung inkl. Erfolgserlebnis direkt an der Kamera

60 – 90 Minuten: Umgang mit der Software

Kosten: ca. 600 € netto

Leitet den MFA-Workshop und bietet eine individuelle praktische Einweisung für Ihr Unternehmen:
Jan Schwate,
Rathenaustr. 46, 99085 Erfurt,
0361 3809691,
↗ https://www.labseven.de

Dienstleister für 360°-Aufnahmen

Jan Schwate aus Erfurt
(↗ https://www.labseven.de)
200 Euro netto pro Wohnung, zzgl. Anfahrt

Rooom AG aus Jena
(↗ https://www.rooom.com/products/rooom-360)

Ogulo GmbH aus Köln
(↗ https://ogulo.com/virtuelle-rundgaenge/)

Immoviewer aus Potsdam
(↗ https://www.immoviewer.de/bestandsimmobilie)

↗ https://immo-tours.de/wp-content/uploads/2019/09/20190904_ImmoTours_Anleitung.pdf

↗ https://animo-vr.de/virtuelle-rundgaenge/

HeatResilientCity

Forschung zur Klimaanpassung an Hitze und Anpassungsmaßnahmen für vermietete Wohnbestände

Von den Extremereignissen, die dem Klimawandel zugeschrieben werden, stellt Hitze die größte gesundheitliche Gefahr für Menschen dar. Das interdisziplinäre Forschungsteam des vom BMBF geförderten Forschungsprojektes „HeatResilientCity: Hitzeresiliente Stadt- und Quartiersentwicklung in Großstädten – Bewohnerorientierte Wissensgenerierung und Umsetzung in Dresden und Erfurt" betrachtete die Ebenen Gebäude, Freiraum und Governance. In Dresden-Gorbitz (Plattenbausiedlung) und Erfurt-Oststadt (Gründerzeitquartier) wurden Zusammenhänge erforscht, Maßnahmen erprobt und Handlungsstrategien zur Anpassung entwickelt.

Die zukünftige Entwicklung von Städten wird davon geprägt sein, inwiefern sie dem Klimawandel durch Minderung der CO_2-Emissionen entgegensteuern und sich zugleich an die Folgen des Klimawandels anpassen. Diese beiden Strategien stehen in einer wechselseitigen Beziehung zueinander. Beispielhaft zeigt dies der Konflikt zwischen dem Ziel, urbane Gebiete zu verdichten und so weniger Fläche neu zu bebauen (Klimaschutz), und der Planung begrünter und gut durchlüfteter Stadtteile, die einen hohen thermischen Komfort haben (Klimaanpassung).

Bauliche Aspekte der Klimaanpassung an Hitze

Wie schätzen Menschen ihre Hitzebelastung ein?

Die Perspektiven der Bewohner und Bewohnerinnen in den beiden Fallquartieren wurden schriftlich erfragt. In Bezug auf ihr subjektives Hitzeempfinden nach Stockwerken ergeben sich signifikante Unterschiede: Je höher das Stockwerk gelegen ist, desto belastender wird auch die Hitze empfunden. Am deutlichsten ist die Belastung durch Hitze ab dem 5. und 6. Stockwerk (s. Abb. 1). Dagegen zeigte sich in beiden Befragungsgebieten kein Einfluss der Wohnungsgröße, des Jahres der letzten Sanierung oder des Gebäudetyps (Plattenbau oder anderer Gebäudetyp in Dresden) auf das subjektive Hitzeempfinden in Bezug auf die Wohnung.

Welche Möglichkeiten gibt es ein Gebäude an Hitzebelastung anzupassen?

Um ein behagliches und angenehmes Innenraumklima in Gebäuden zur Verfügung stellen zu können, sind Anpassungskonzepte zur Reduzierung der thermischen Belastung im Innenraum sowohl für den Neubau als auch für bestehende Gebäude notwendig. Maßnahmen für den Innenraum erfordern eine Kombination mehrerer Anpassungsstrategien (s. Abb. 2). Da Maßnahmen, welche die Wärmeeinträge in das Gebäude mindern bzw. reduzieren (Beispiel: außenliegende Verschattungseinrichtungen), das Innenraumklima unter sommerlichen Witterungsbedingungen bereits deutlich verbessern können, sollte deren Umsetzbarkeit zuerst geprüft werden. Darauf bauen Maßnahmen auf, welche die Wärmespeicherfähigkeit der angrenzenden Bauteile erhöhen, da zur Erwärmung von Bauteilschichten mit einer hohen Rohdichte und spezifischen Wärmekapazität eine größere Wärmeenergiemenge benötigt wird.

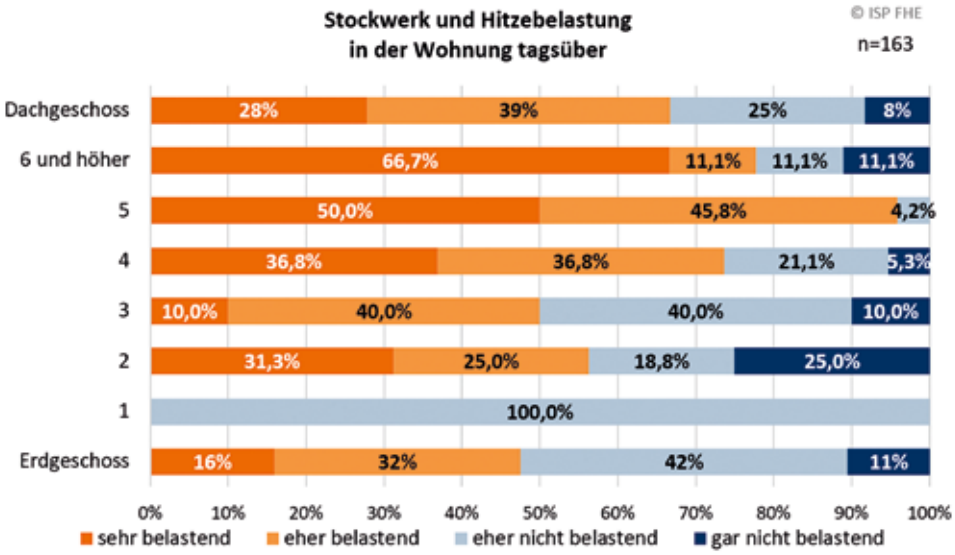


Abb. 1 | Subjektive Hitzebelastung nach Stockwerk in Dresden-Gorbitz (Quelle: Baldin, Sinning 2019c, S. 245)

Abb. 2 | Grundlegende Strategien zur Reduzierung der thermischen Belastung in Gebäuden (Quelle: Kunze 2019)

Folglich erhöht sich die Innenraumtemperatur in Räumen, deren Begrenzungsflächen solche Eigenschaften aufweisen, deutlich langsamer.

Um die überwiegend kälteren Nachttemperaturen zum Austausch der aufgeheizten Innenraumluft zu nutzen, sind Maßnahmen zur Verbesserung des Luftwechsels erforderlich. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Innenraumtemperaturen mittels maschineller Kühlung zu senken, bestenfalls in Kombination mit am Gebäude installierten regenerativen Energiequellen. Um eine zusätzliche Erwärmung des gebäudenahen Außenraums zu vermeiden und den zusätzlich benötigen Energiebedarf für Kühlung gering zu halten, sollten solche Anpassungsmaßnahmen nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden.

Wie unterscheiden sich Bewohner- und Expertensicht?

Maßnahmen zur Hitzeanpassung am Gebäude, die Bewohner und Bewohnerinnen für sinnvoll erachten (s. Abb. 3), sind vor allem außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen (75 %), Baumpflanzungen vor dem Haus (61 %) sowie innenliegender Sonnenschutz (60 %). Auch die Experten aus dem Bereich hitzeangepassten Bauens halten diese Maßnahmen für gut geeignet, um im Sommer mehr Kühlung in das Gebäude zu bringen. Zwar schätzen die Expertinnen auch aktive Kühlungsmaßnahmen, wie Klimaanlagen, Nachtkühlung oder Fernkälte, als wirksam ein, diese sind jedoch mit relativ vielen Hemmnissen verbunden, etwa höheren Kosten oder technischem Aufwand.

Nicht zuletzt wird bei diesen Maßnahmen der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung deutlich: Für aktiv kühlende Maßnahmen ist ein deutlich höherer Energieaufwand nötig, der mit Klimaschutzzielen, aber auch mit dem Ziel der Sozialverträglichkeit von Maßnahmen kaum in Einklang zu bringen ist. In diesem Bereich zeigt sich also eine hohe Übereinstimmung der Maßnahmen der beiden Befragungsgruppen und eine hohe Akzeptanz in Bezug auf die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen.

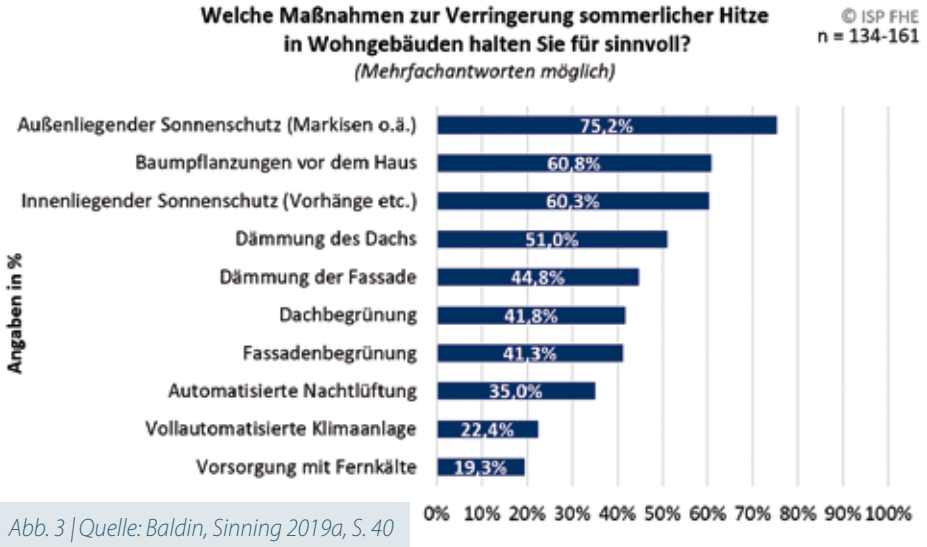


Abb. 3 | Quelle: Baldin, Sinning 2019a, S. 40

Welche beispielhaften Anpassungsmaßnahmen konnten während des Projekts umgesetzt werden?

Ein wesentlicher Bestandteil des Forschungsprojekts HeatResilientCity war die detaillierte Untersuchung von Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus (WBS 70/14.40) in Dresden, der aufgrund der kompakten Wohnungsstruktur eine hohe Belastungssituation im Sommer aufweist. Die erfassten Innenraumtemperaturen in den obersten Geschossen im Sommer 2018 von über 35 °C bestätigten dies.

Mit Hilfe von thermischen Gebäudesimulationen wurde nach Möglichkeiten gesucht, die das sommerliche Innenraumklima nach einer Sanierung verbessern. Im Ergebnis wurden (1.) außenliegende Rollläden als Verbundbauteil mit den Fenstern an den Fassaden Ost, Süd und West, (2.) die Erhöhung der Wärmespeicherfähigkeit der obersten Geschossdecke durch ergänzende Baukonstruktion in der Traufebene sowie (3.) die Vergrößerung des Abluftvolumens der zentralen Lüftungsanlage umgesetzt.

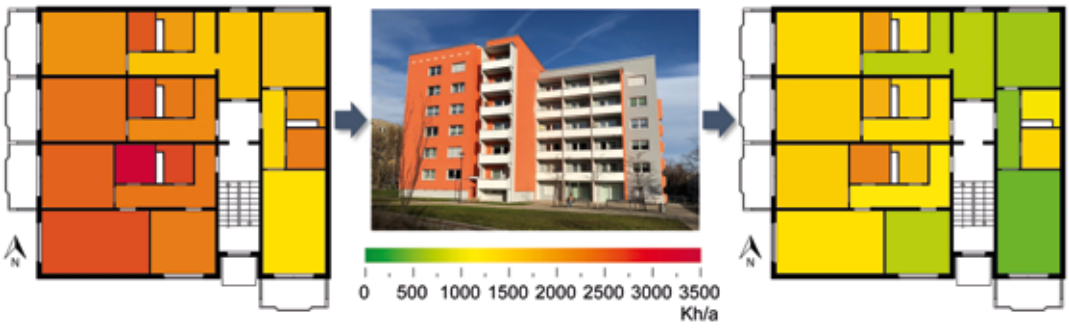
Ausblick: Thema Gesundheit und Klimaanpassung in weiteren Gebäudetypologien

In dem Anschlussforschungsprojekt „HeatResilientCity II" sollen weitere Mehrfamilienwohnhaustypen untersucht werden, um auch für diese Gebäude vergleichbare Ergebnisse bereitstellen zu können. Hierfür werden unter anderem Gebäude aus dem Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG in Erfurt, welche als neuer Partner im Projekt mitwirkt, untersucht. Außerdem wird geprüft, wie sich Erkenntnisse aus den untersuchten Stadtquartieren in Dresden und Erfurt auf andere Klimaregionen und Stadtstrukturen in Deutschland übertragen lassen. Es soll die Hitzebelastung verschiedener Gebäudetypologien verglichen und das Thema Gesundheit intensiver als bisher beleuchtet werden.

Weitere Informationen unter:
↗ www.heatresilientcity.de

Ansprechpartnerinnen:
Stefanie Kunze,
stefanie.kunze@htw-dresden.de

Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning,
sinning@fh-erfurt.de



Verbesserung des Innenraumklimas im obersten Geschoss durch Umsetzung der drei empfohlenen Anpassungsmaßnahmen. Dargestellt sind die Übertemperaturgradstunden (Parameter zur Erfassung der Höhe sowie Dauer der Überschreitung einer definierten Grenztemperatur) in den einzelnen Räumen. (Kunze 2020)

© shutterstock.com

Wohnungswirtschaftliches Forschungsprojekt „BaltBest“

Effizienzpotenziale in Anlagentechnik und Nutzerverhalten

Eine verbesserte Gebäudetechnik, deren optimierte Betriebsführung und ein bewussteres Heizverhalten durch die Mieter sind entscheidende Stellschrauben, um den CO_2-Ausstoß von Gebäuden weiter zu senken. Die Erkenntnisse sind von hohem Nutzen für das Engagement der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für Klimaschutz und Digitalisierung.

Die 15 Projektpartner aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Wissenschaft sind angesichts der Zwischenergebnisse überzeugt, dass sich Energieeffizienz beim Wohnen kostengünstig steigern lässt. Das Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsaltanlagen im Bestand (BaltBest)“ läuft seit Dezember 2018 und ist aus dem Projekt „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ entstanden, das bereits auf eigene Forschungsergebnisse zurückblicken kann.

Regelmäßiges Verbrauchs-Feedback und passende Handlungsempfehlungen

Es wird entscheidend darauf ankommen, den Nutzer mit robuster, preiswerter Smart-Home-Technik – die von der Wohnung vernetzt bis in den Heizkeller reicht – beim sparsamen Energieverbrauch zu unterstützen sowie darauf, dass die Nutzer dies auch annehmen. Durch unterjährige Verbrauchsinformation kann den Heizungsnutzern mithilfe einfach zu bedienender Smart-Home- Systeme dabei geholfen werden, bedarfsgerecht ohne Komforteinbußen zu heizen, dadurch Energiekosten zu sparen und den Verbrauch insgesamt zu senken.

In der Branche einmaliges Big-Data-Projekt

Insgesamt 100 Mehrfamilienhäuser von Wohnungsunternehmen aus dem Mitgliederkreis des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW wurden ab 2018 für das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit 1,1 Millionen Euro geförderte Projekt mit einer Funk-Messinfrastruktur mit über 5.800 Sensoren des Energiedienstleisters Techem ausgestattet. Zur Auswertung erreichen täglich 3,9 Millionen Telegramme die Forschungsinstitute EBZ Business School – University of AppliedSciences sowie wöchentlich die Technische Universität Dresden. Das EBZ Forschungsinstitut InWIS befragt darüber hinaus die Mieter der Wohnungen zu ihrem Heizverhalten. Das Forschungsprojekt läuft über drei Heizperioden von Dezember 2018 bis Mai 2021.

Bisherige Ergebnisse über Effizienzpotenziale in Anlagentechnik und Nutzerverhalten

Zum jetzigen Zeitpunkt brachte das Forschungsprojekt bereits folgende Erkenntnisse hervor:

- Die wohnungswirtschaftlichen Prozesse rund um die Gebäudebeheizung lassen sich deutlich optimieren. Der kontinuierlichen Überwachung der Anlagentechnik und dem guten Management von Mieterbeschwerden kommen hierbei Schlüsselrollen zu. Beides ermöglicht ein Eingreifen bevor negative Folgen Mieter erreichen.

- Ebenso viel Potenzial für mehr Energieeinsparung bietet die Anpassung des Nutzerverhaltens bei der Heizungseinstellung in den einzelnen Wohnungen: Die Heizungsnutzer können durch regelmäßige digitale Informationen über ihre individuelle Heizungseinstellung mithilfe von Smart-Home-Systemen ihr Heizverhalten anpassen, dadurch Energiekosten sparen und den Verbrauch insgesamt senken.

- Bestands-Heizungsanlagen sind häufig überdimensioniert. Wird eine Heizungsanlage ausgetauscht, orientiert sich die Leistung der neuen Anlage bislang oft eher an der alten Anlage als an dem konkreten Leistungsbedarf des Gebäudes.

- Eine hydraulisch abgeglichene Anlage ist eine wichtige Voraussetzung für die effiziente Einstellung der Heizungsanlagen. Die Effizienz der Heizungsanlage kann bei hydraulisch abgeglichener Anlage, z.B. durch die Absenkung der Vor- und Rücklauftemperaturen, optimiert werden.

- Heizleistung und Vorlauftemperaturen werden im täglichen Betrieb bisher häufig nur

unzureichend an die Außentemperaturen angepasst. Diesbezügliche Einstellmöglichkeiten werden noch zu zaghaft genutzt. Überversorgung führt zur Verschwendung, höheren Wärmeverlusten und ineffizientem Anlagenverhalten.

- Wirksame Nachtabsenkungen sind im Bestand noch die Ausnahme.

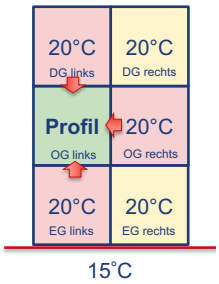
- Gleichzeitig setzt ein Teil der Mieter bereits auf individuelle private Smart-Home-Systeme, um die Raumwärme ihrem persönlichen Bedarf anzupassen, während andere dies konsequent ablehnen. Eine heterogene Ausstattung der Gebäude behindert jedoch eine generelle Systemoptimierung. Nur durch den Einsatz einheitlicher Smart-Home-Systeme kann auch die Gesamtregelung der Heizung im Gebäude insgesamt optimiert werden.

- Die Technik der Smart-Home-Systeme ist heute auf den Einsatz in Einfamilienhäusern zugeschnitten: Die Nutzerassistenzsysteme benötigen für einen breiten, wohnungswirtschaftlichen Einsatz eine Weiterentwicklung. Hierbei spielen Bedienbarkeit, Grundeinstellungen und der Datenaustausch über den Wärmebedarf der Wohnungen zum Wärmeerzeuger eine wichtige Rolle.

BaltBest
Einsparpotenziale durch Smart Home Profile

Profil in einer Wohnung im OG *
Außentemperatur 0 Grad C,
5 Wohnungen werden konstant auf 20˚C beheizt.
1 Wohnung (OG links) mit Profil* 16 / 20˚C

[kWh]	links	rechts
DG links	+ 4,9 %	0 %
OG	- 32 %	+3,5 %
EG	+ 6,5 %	0 %
Σ Liegenschaft	- 0,6 %	



Smart Home Nutzer spart 32 % zum größten Teil auf Kosten der „durchheizenden" Nachbarn. Liegenschaftsverbrauch reduziert sich um 0,6 %.

*Absenkung 22:00-6:00 Uhr, 10:00 Uhr -16:00 Uhr

Der Nutzer im Fokus – Unterstützung der Mieter zum energiebewussten Handeln

In der laufenden Heizperiode widmet sich das Forschungsprojekt verstärkt Mietern und untersucht, welche Einsparungen durch informierte Nutzer zustande kommen können. Diese können durch ihr Verhalten den Verbrauch senken – oder auch steigern. So wirkt sich eine Teilbeheizung der Wohnungen bezogen auf einzelne Räume oder auf Absenkung der Raumtemperaturen für bestimmte Zeiträume – nachts oder tagsüber während der Abwesenheit von Nutzern – verbrauchsmindernd aus.

Durch dauerhaft hohe Raumtemperaturen und zu intensives Lüften können Verbräuche einzelner Wohnungen aber auch deutlich über dem Durchschnitt liegen. Gleichzeitig können Wohnungen mit niedrigeren und höheren Temperaturen energetisch miteinander interagieren. Derzeit geht das Forschungsteam davon aus, dass der Gesamtverbrauch einer Immobilie durch wenige Vielverbraucher um durchschnittlich 10 Prozent in den untersuchten Liegenschaften erhöht wird. Die Spanne reicht von 5 Prozent (wenige Vielverbraucher in der Liegenschaft) bis 15 Prozent (besonders hoher Einfluss einiger Vielverbraucher).

Zudem untersucht das Projekt, welche Einsparungen durch die Verwendung von Smart-Home-Systemen möglich sind. In den untersuchten Gebäuden nutzen 15 Prozent der befragten Bewohner ein Smart-Home-System. Davon haben 60 Prozent der Bewohner das System über das Projekt erhalten, 40 Prozent haben das System selbstständig erworben. Eine große Herausforderung stellt die konsequente Nutzung der Einsparmöglichkeiten durch Zeitprogramme dar. Messungen haben gezeigt, dass lediglich ein Drittel der eingesetzten Systeme mit Zeitprogrammen betrieben wurde. Zwei Drittel der Systeme hingegen wurden manuell bedient.

Um detailliertere Erkenntnisse zu den Einsparmöglichkeiten zu erhalten, stattete das Forschungsteam weitere 60 Wohnungen mit Smart-Home-Technologie aus. Darüber hinaus wird untersucht, inwieweit ein zeitnahes Feedback über das individuelle Verbrauchsverhalten zum energieeffizienten Heizen motiviert. Für das Feedback kommt eine speziell entwickelte App zum Einsatz. Die Ergebnisse werden im ersten Halbjahr 2021 erwartet.

gekürzte Pressemitteilung des GdW

Über BaltBest

Die Partner des Forschungsprojekts „BaltBest" untersuchen, ob und wie sich durch eine verbesserte Gebäudetechnik und deren optimierte Betriebsführung nennenswerte Effizienzpotenziale heben und der CO_2-Ausstoß der Gebäude signifikant senken lassen. Mitglied des Forschungskonsortiums sind der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Hochschulen EBZ Business School – University of Applied Sciences und die Technische Universität Dresden, die Wohnungsunternehmen Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, GWH, Vonovia, LEG, DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG Dortmund, sowie WMB (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte), die Energiedienstleister Techem und ista sowie die Hersteller Bosch Thermotechnik, Viessmann und Danfoss. Weitere Informationen zum Forschungsvorhaben und weitere Ergebnisse der Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand sind unter
↗ https://www.energieeffizient-wohnen.de/ baltbest zu finden.

Pandemie-Homeoffice, Trend „Mobiles Arbeiten“, Arbeit der Zukunft… – Wie geht es nun weiter?!

Zusammengezimmert: Homeoffice & Corona

Corona hat das Thema digitales Arbeiten beschleunigt. Eine wichtige Option war und ist derzeit das Arbeiten von zu Hause aus (umgangssprachlich „Homeoffice“ genannt) – dort wo es in der Unternehmenspraxis anwendbar ist. So können Arbeitsplätze erhalten und gleichzeitig Abstandsgebote eingehalten werden. Seit Januar 2021 ist die neue Corona-Arbeitsschutzverordnung in Kraft getreten und Arbeitgeber müssen überall dort Homeoffice anbieten, wo es möglich ist.

Homeoffice in der Pandemie ist jedoch anders als Homeoffice unter normalen Bedingungen. Das aktuelle „Von-zu-Hause-arbeiten“ ist vor allem eine Not- und Schutzlösung („Telearbeitsplatz“). Die Arbeitsplätze mussten schnell für viele eingerichtet werden. Teilweise wird mit privater Technik am Küchentisch gearbeitet, gleichzeitig findet Homeschooling statt und alle Familienmitglieder finden sich in gefühlt endlosen Reihen virtueller Meetings wieder.

Diese Erfahrungen prägen derzeit stark das Bild vom Homeoffice und mobilem Arbeiten. Unter normalen Bedingungen reden wir eigentlich davon, dass die Mitarbeitenden von unterschiedlichen Orten aus zusammenarbeiten. D.h. ein langfristiger Blick lohnt – Lernen Sie aus Ihren jetzigen Erfahrungen und entwickeln Sie eine dauerhafte Lösung mit win-win-Effekten für alle Seiten. Unser Blick auf die Empfehlungen zu Angeboten zum Homeoffice bzw. mobilen Arbeiten ohne „Corona-Brille“ soll Ihnen eine Hilfestellung sein.

Ein solides Fundament legen: Arbeitsplatz, Internet, Technik

Natürlich ist für die Arbeit im Homeoffice neben einem Platz zur Arbeit auch die entsprechende Hard- und Software vorzusehen. Aktuelle Software, ein aktuelles Betriebssystem mit Antivirenprogramm und Firewall sind ebenso unerlässlich wie die Möglichkeit der regelmäßigen Datensicherung. Hier sollten auch Fragen des privaten Internetzugangs und der Datengeschwindigkeiten geklärt werden. Informationen und Hilfe bei technischen Schwierigkeiten schaffen Sicherheit in die neue Arbeitsorganisation.

© shutterstock.com

Die Träger nicht vergessen: vertragliche Absprachen, betriebliche Regelungen und Sicherheitsmaßnahmen

Arbeitgeber und Arbeitnehmer können jederzeit vertraglich Homeoffice o.Ä. vereinbaren. Bisher gibt es noch keinen gesetzlichen Anspruch über die Corona-Arbeitsschutzverordnung hinaus. In jedem Fall ist die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) zu beachten, damit für die Mitarbeiter*innen auch zu Hause geeignete Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Daher ist zu empfehlen, sich im Vorfeld ausgiebig rechtlich kundig zu machen, da sich sowohl für die Personalverantwortlichen als auch die Beschäftigten Rechte und Pflichten ergeben.

Weiterhin sollte es betrieblich klare und verbindliche Regeln zur IT-Sicherheit sowie zur Verfügbarkeit von Informationen und Daten geben. Voraussetzung ist ein sicherer Online-Zugang. Auch hier gilt es, sich rechtzeitig entsprechendes Expertenwissen einzuholen, wenn es im eigenen Unternehmen nicht verfügbar ist. Ein Ansatzpunkt bieten die Tipps zum sicheren Home-Office des Bundesamtes für Sicherheit und Informationstechnik.

Die Inneneinrichtung gemeinsam ausgestalten: Arbeitsorganisation & Kommunikation zwischen Homeoffice und Büro

Die Varianten im Homeoffice sind vielfältig. Einige Kolleg*innen arbeiten wochenweise bzw. längerfristig von zu Hause aus oder von unterwegs; andere nur tageweise. Andere agieren weiterhin aus ihren Büros und nehmen Homeoffice nur bei Bedarf in Anspruch. Genauso unterschiedlich gestalten sich Präsenzzeiten im Unternehmen. Zusammen mit den einzelnen Mitarbeitenden sollte geklärt werden, wer welche Arbeit bis wann erledigt, wie der Arbeitsprozess gestaltet ist, wie Informationen für alle weitergegeben werden und wer mit wem zusammenarbeitet. Die entscheidende Verbindung ist die „Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation", die sich durch alle „Räume" zieht. Für einen reibungslosen Ablauf sind klare Verantwortlichkeiten und Rollen wichtig. Arbeitspakete, Meilensteine, Zielvereinbarungen und angepasste Verhaltensregeln sind die Basis für ein gutes Zusammenspiel zwischen freier Zeiteinteilung zur Arbeitserledigung und Meetingzeiten. Dazu gehört auch die Transparenz und Akzeptanz von Präsenz- und Pausenzeiten bzw. privater Zeit. Wenn alle an unterschiedlichen Orten arbeiten, braucht es nicht nur regelmäßige Teamsitzungen. Eine gelungene Kommunikationskultur bietet zudem Plätze für den individuellen Austausch, wie z.B. eine virtuelle „Kaffee- bzw. Teeküche" oder ein digitales Mittagessen.

Der grüne Garten: Gesund sein und bleiben.

Arbeit im Homeoffice kann zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Daher braucht es generell ein höheres Maß an Eigenverantwortlichkeit aller Beteiligten. Ablenkungen durch die Familie, mangelnde Konsequenz bei der Trennung von Beruflichem und Privatem oder fehlende soziale Anbindung ans Team können zu psychischer Belastung und Einsamkeit führen. Für alle, die im Homeoffice arbeiten, hilft eine Selbstverpflichtung, Überforderung zu vermeiden. Auch heißt Homeoffice nicht, ständig erreichbar sein oder nur die „halbe Arbeit" erledigen zu müssen. Regelmäßige Nachfragen – sowohl von Führungskräften, als auch unter den Mitarbeitenden und ggf. die Nutzung externer Angebote (z.B. Online-Präventionskurse) können helfen, eventuellen Gefährdungslagen rechtzeitig entgegenzuwirken.

Alle(s) unter einem Dach: Mitarbeiterinformation und Vertrauenskultur

Regelmäßig aktualisierte Informationen zur neuen Arbeitsweise und Informationsweitergabe helfen, sich auch außerhalb des Büros enger angebunden zu fühlen. Für die Umsetzung einheitlich geltender Regeln bietet sich der Abschluss einer Betriebsvereinbarung oder vergleichbarem an. Sich von der Präsenzkultur zu verabschieden und neue Formen der Zusammenarbeit zuzulassen, braucht vor allem eines: Vertrauen. Sowohl Führungskräfte als auch Mitarbeitende sind hier gleichermaßen gefragt. Regelmäßige Kommunikation darf nicht für Kontrolle, sondern für gegenseitige Hilfe gegen Überforderung und Motivationsverlust stehen. Alle sollten im Fokus haben, dass jeder und jede im Team ein eigenes Arbeitsmodell hat und dies soweit wie möglich berücksichtigen, ohne dabei persönliche Grenzen zu überschreiten.

Renovierung oder Neubau: flexibel arbeiten in der Zukunft

Es macht Sinn, sich heute schon der Frage zu stellen, was soll vom Homeoffice „nach Corona" bleiben. Gerade lernen viele im Schnelldurchlauf die harten Grenzen von Homeoffice kennen. Nicht jede Wohnung und auch nicht jede Person oder familiäre Situation ist für Homeoffice geeignet. Dennoch kann flexible Arbeitsorganisation in der Zukunft z.B. flexible Büronutzung und erweiterter Arbeitszeitrahmen heißen. Alternative Treffpunkte und Arbeitsplätze wie als Büro genutzte Wohnräume und die Nutzung von „Coworking Spaces" gewinnen an Bedeutung. Fest eingeplante Arbeitszimmer bzw. -plätze zu Hause spielen bei privaten Lebensentwürfen eine zunehmend wichtigere Rolle. Und Büros werden eher zu Treffpunkten zu fest vereinbarten Zeiten. Verbindlichkeit und Transparenz durch sinnvolle und robuste Regeln schaffen das nötige Vertrauen. Die Ausweitung von Tele- und Hybridarbeitsmodellen kann nicht nur die Vereinbarkeit von Beruflichem und Privatem verbessern, sondern auch die Chance beinhalten, dringend benötigte Fachkräfte in anderen Regionen und Ländern zu finden.

Die Bibliothek:

Leitfäden, Übersichten und Tipps sind in einer Vielzahl vorhanden. Hier unsere Favoriten:

- Mittelstand 4.0, Kompetenzzentrum Cottbus „Organisiertes Arbeiten im Homeoffice" und „Tools und Technik im Homeoffice"
- Das INQA Homeoffice ABC

ThAFF Thüringen
Thüringer Agentur Für Fachkräftegewinnung

Über die Thüringer Agentur für Fachkräftegewinnung (ThAFF)

Seit 2011 ist die ThAFF Anlaufstelle und Ansprechpartner für alle Fragen zum Leben und Arbeiten in Thüringen. Für interessierte Arbeits- und Fachkräfte sowie Thüringer Arbeitgeber bietet die ThAFF verschiedene Informations- und Beratungsangebote und organisiert unter-schiedliche Veranstaltungen. ↗ www.thaff-thueringen.de

Die ThAFF ist gefördert aus Mitteln des Freistaats Thüringen.

Der „Bauplan"

1. Ohne Technik und Tisch geht es nicht.
2. Jede gelungene Arbeit braucht eine gute Organisation.
3. Reden hilft immer. Kommunikation ist wichtiger denn je.
4. Gesunde Arbeit ist mehr als Ergonomie. Pausen sind gesund.
5. Gemeinsamer Austausch fördert das Team.
6. Vertrauen ist die Basis: Mitarbeitende und Führung wohnen im gleichen Haus.
7. Alles muss mit rechten Dingen zugehen.

Ländlicher Raum | Zahlen, Daten, Fakten aus Thüringen

Frisch gedruckt und digital erhältlich

Rund 90 Prozent der Fläche Thüringens zählt zum ländlichen Raum. Er prägt die Identität der Thüringer, ist deren Lebens-, Arbeits-, und Erholungsraum. Laut Umfrage würden über 3/4 der Deutschen gerne auf dem Land oder in kleineren Städten wohnen – und trotzdem schrumpft hier im ganzen Land die Bevölkerung.

Das Grundproblem ist eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale, wenn auf Bevölkerungsschwund mit Abbau der Infrastruktur reagiert wird. Gleichzeitig verstärkt diese Spirale das ungebremste Wachstum der Metropolen. Diese negative Eigendynamik erschwert das Leben im ländlichen Raum und das Leben in den Metropolen – auf unterschiedliche Art und Weise, aber mit der gleichen Wirkung: Einer steigenden Unzufriedenheit der Bevölkerung. Der einzige Ausweg aus diesem Teufelskreis ist die Sicherung der Attraktivität ländlicher Gebiete.

Immobilien sind immobil – die Wohnungswirtschaft kann ihre Produkte nicht einfach dort anbieten, wo die Lebensbedingungen den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen gemeinsam im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen. Dann bleiben die Menschen auch in ihrer Heimat wohnen oder ziehen sogar dorthin – und Städte werden entlastet.

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft plädiert für eine ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten auf Basis von konkreten Zahlen, Daten und Fakten. Um diese zu liefern, wurde die Dokumentation zum ländlichen Raum entwickelt. Sie wird im Rahmen der Kommunikation unserer Landtagswahlforderungen eingesetzt. Wir haben jeweils eine Doppelseite zu den grau hinterlegten Themen, eine Seite in Form von Text und die andere in Form von aussagekräftigen Grafiken, um die Thematik anschaulich zu transportieren. Ergänzt wird jede Doppelseite durch ein kurzes Fazit, welches fett gedruckt und grau hinterlegt ist.

- Unternehmensstruktur 2020 im vtw
- Demografie bis 2040
- Leerstand im Jahr 2019
- Höhe der Mietkosten 2019
- Investitionen im Jahr 2019
- Erforderliche Mieten
- Wärme & Energie
- Entwicklung ländlicher Raum – 6 Thesen

Der vtw als Vertreter der Wohnungswirtschaft wird als Impulsgeber und Partner dieser Prozesse wirken. So angestoßene Pilotprojekte in Thüringen haben das bereits bewiesen. Wir fordern alle Protagonisten zum gemeinsamen Handeln auf – tun Sie es uns gleich. Beziehen Sie klare und fundierte Positionen vor Ort!

Diese Dokumentation sowie weitere hilfreiche Publikationen zur Kommunikation der Forderungen und Positionen der Thüringer Wohnungswirtschaft anlässlich der anstehenden Landtagswahlen finden Sie auf

↗ www.vtw.de/forderungen

Rebecca Brady

Die Forderungen der Wohnungswirtschaft

Flyer zur breiten Kommunikation anlässlich der Landtagswahl 2021

Um unsere Anliegen verständlich zu transportieren, haben wir neben den ausformulierten Forderungen, die Sie bereits aus dem letzten Wahlkampf kennen, einen grafisch aufbereiteten Flyer gestaltet. Dieser liegt dieser Ausgabe des Verbandsmagazins netzwerkWOHNEN bei. Nutzen Sie ihn bitte aktiv bei Ihren kommunalen Politikern vor Ort, um ein breites Verständnis für die Situation, die Herausforderungen und die Ziele der Wohnungswirtschaft in Thüringen zu schaffen. Nur wenn wir gemeinsam daran arbeiten, werden wir langfristig bezahlbaren, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Aufgebaut ist der Flyer wie folgt: Wenn Sie ihn 1x aufklappen, können Sie das Thüringen von Morgen erklären – unsere Vision vom lebenswerten Wohnen, dem sicherlich jeder beipflichten wird. In den Häusern sind die Aufgaben der Wohnungswirtschaft inkl. der schlagwortartigen Herausforderungen zu finden. In den Kreisen finden sich die Aspekte, die nicht direkt in unserer Hand liegen, aber für das Gelingen dringend notwendig sind. In orange sind darunter die Stellschrauben dargestellt, an denen gedreht werden muss, um den Wunsch in die Wirklichkeit umzusetzen.

Beim zweiten Aufklappen wird dann deutlich, wie wir dieses Ziel erreichen können. Neben dem Angebot zu einer faktenbasierten und lokal differenzierten Analyse haben wir die Stellschrauben mit ganz konkreten Aufträgen gefüllt. Natürlich erheben wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern möchten diese als Gedankenanstöße verstanden wissen, die Sie gerne im Dialog mit Ihren kommunalen Politikern durch Ihre Aufgaben vor Ort ergänzen können. Zur Unterstützung lokaler Gespräche stehen wir auch gerne persönlich zur Verfügung – sprechen Sie uns an.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Flyer ein Werkzeug an die Hand zu geben, was Ihnen und damit der gesamten Thüringer Wohnungswirtschaft weiterhilft und die Arbeit erleichtert. Über Anregungen und Feedback freut sich Rebecca Brady: rebecca.brady@vtw.de

Selbstverständlich stellen wir alles auch digital zur Verfügung: ↗ www.vtw.de/forderungen

Rebecca Brady

Weil wir davon überzeugt sind, dass nur auf einer soliden Datenbasis gute Entscheidungen getroffen, wirksame Strategien entwickelt und dringend notwendige Prozesse angeregt werden können, stellen wir der Politik und der interessierten Öffentlichkeit umfangreiches Material zur Verfügung:

- **Zahlen, Daten und Fakten –** Heterogene Wohnungsmärkte
- **Lebenszyklus von Typengebäuden –** Investitionsbedarf, Mietpreisprognosen
- **Alternative Wohnformen und soziale Projekte –** Wohnungswirtschaft ist unverzichtbarer sozialer Stabilitätsfaktor
- **CO_2-Monitoring –** Bauliche Maßnahmen ausgeschöpft, Potenziale bei Energielieferung
- **Ländlicher Raum –** Details und Positionen

Markenbildung in der Wohnungswirtschaft

Der Fachausschuss Kommunikation/Marketing unterstreicht Bedeutung

Wird Ihr Unternehmen von Ihrer Zielgruppe so wahrgenommen, wie sie es möchten? Vor allem sehr ähnliche Produkte wie Wohnungen benötigen eine starke Marke, um sich vom Wettbewerb abzuheben. Marken transportieren die Vorteile und Kernideen, bei Vermietenden sind das neben dem Wohnraum selbst vor allem Werte und besondere Dienstleistungen. Die Marke des Wohnungsunternehmens bietet Mietinteressenten Orientierung und erleichtert die Suche. Aber sie kann auch bereits bestehende Mietverhältnisse festigen und die Treue und das Vertrauen zum Vermietenden stärken.

Markenbildung startet immer mit einer Analyse der Ist-Situation. Im Leitartikel auf Seite 4 haben wir bereits die besondere Herausforderung der Wohnungswirtschaft angesprochen, zukünftig modifizierte Zielgruppen ansprechen zu müssen. In vielen Beständen liegt der Altersdurchschnitt über 60 Jahren. Diese Mietenden werden ihren Vermietenden voraussichtlich treu bleiben, solange es ihr Gesundheitszustand erlaubt. Für die nächsten 15 – 20 Jahre können relativ stabile Mieteinnahmen erwartet werden.

Aber was passiert dann? Eine Neuorientierung auf nachfolgende Generationen – für die digitale Kommunikation selbstverständlich ist – ist unausweichlich, wenn Wohnungsunternehmen langfristig marktfähig bleiben wollen.

Die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Gesellschaften müssen nach Ansicht des GdW, des vtw und des Fachausschusses Marketing/Kommunikation dringend an ihrer Marke arbeiten, um von der Öffentlichkeit als das wahrgenommen zu werden, was sie sind: Sozial engagierte Heimatgeber, die zu fairen Preisen vermieten, bei denen Sicherheit, Schutz und ein offenes Ohr für Probleme dabei genauso selbstverständlich sind wie eine lebendige Gemeinschaft mit Mitspracherecht.

Um dafür zu sorgen, dass wir so wahrgenommen werden, benötigen wir Ihre Unterstützung!

Christine Bienert, FA-Vorsitzende & Marketing Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG

Rebecca Brady, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit im vtw

Bist du kommunikativ, teamfähig, engagiert und zuverlässig?

- **Arbeitest du aktuell im Bereich Marketing/Kommunikation?**
- **Verfügst du über fundiertes Wissen im Bereich Marketing, Werbung und Kommunikation, hast das vielleicht sogar studiert?**
- **Bist du blutjung und hast die Berufserfahrung eines alten Hasen?**

Dann brauchen wir dich im Fachausschuss!

Unterstütze uns bei den anstehenden Aufgaben und melde dich jetzt gleich per E-Mail bei rebecca.brady@vtw.de oder Bienert@wgm-muehlhausen.de

Wir freuen uns auf Dich!

Social Hacking Übung für vtw-Mitgliedsunternehmen

Schnell ist es passiert, dass man eine E-Mail von einem vermeintlich bekannten Absender öffnet und in einem unkonzentrierten Moment auch mal auf den enthaltenen Link klickt und damit die IT-Sicherheit in Unternehmen gefährdet. Auch wenn Firewalls und mehrstufige Sicherheitssysteme die sensiblen Unternehmensdaten schützen, hilft das nicht, wenn die Angreifer sich das schwächste Glied im System – die Mitarbeitenden – aussuchen. Blitzschnell ist eine Schadsoftware installiert oder sind hochsensible Daten abgefangen. Durch die Menge an E-Mails, die die Mitarbeitenden im Tagesablauf erreichen, haben es Hacker zunehmend leichter, einen Weg ins Unternehmen zu finden.

Der vtw hat gemeinsam mit vier weiteren Regionalverbänden die Zusammenarbeit mit Trainstitute ausgebaut und bietet Ihnen zusätzlich zu den Sensibilisierungsvideos für die Mitarbeitenden in den Themenbereichen DSGVO, IT-Sicherheit, Compliance, Arbeitsschutz und AGG (↗ https://vtw.trainstitute.de/) auch die Durchführung von **Social Hacking Übungen** an.

Bei der Übung erhalten die Teilnehmenden Phishing-Mails, die sie dazu verleiten sollen, ihre Zugangsdaten auf einer scheinbar legitimen Webseite einzugeben, auf einen Link zu klicken oder eine angehängte Datei zu öffnen.

Nach der Übung folgt die Auflösung für die Teilnehmenden mit konkreten Hinweisen. Die Unternehmensleitung erhält nach Abschluss der Übung einen Bericht, der die Ergebnisse auch ins Verhältnis zu anderen teilnehmenden Unternehmen der Branche setzt und Handlungsempfehlungen aufzeigt. Die statistische Auswertung beinhaltet keine Informationen auf Ebene einzelner Mitarbeitende. Die Ergebnisse sind vollkommen anonymisiert.

Die nächste Gruppenkampagne findet im **Juni 2021** statt. Melden Sie sich bereits heute für die nächste Social Hacking Übung unter ↗ https://trainstitute.de/bedarfsabfrage/ an.

Thüringer Zentrum für Beteiligungskultur

Bund fördert Projekt der Alten Feuerwache

Die Alte Feuerwache Weimar wird in das neue Bundesprogramm „Post-Corona-Stadt" aufgenommen. Unter dem Themenfeld „Solidarische Nachbarschaft und Wirtschaften im Quartier" fördert das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) das Quartiersprojekt mit insgesamt 240.000,- Euro. Die Bundesmittel fließen die kommenden 3 Jahre in die wissenschaftliche Begleitung des „Reallabors Feuerwache" sowie den schrittweisen Aufbau eines selbstverwalteten „Zentrums für Beteiligungskultur" für ganz Thüringen. „Zivilgesellschaftliches Engagement ist der Motor einer resilienten Stadterneuerung. Je vielfältiger die Beteiligungsmöglichkeiten für die Bevölkerung im Stadtraum sind, desto stärker wachsen gesellschaftlicher Zusammenhalt und Verantwortungsgefühl, umso besser funktionieren Nachbarschaften in Krisenzeiten", erklärt Franziska Bernstein, Geschäftsführerin der Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH, die Motivation für das geplante Beratungszentrum.

Diese Resilienz-Effekte zeigten sich bereits im Sommer 2020: Dank viel ehrenamtlichem Engagement der Menschen im Quartiersprojekt eröffnete innerhalb von acht Wochen nach Corona-Shutdown am 15. Mai Weimars einzige pandemie-sichere Open-Air-Kulturbühne im Innenhof der Alten Feuerwache und erregte europaweit Aufsehen. „Bürgerschaftliche Initiativen stehen jedoch bei ihrer Gründung vor großen Herausforderungen. Damit aus guten Ideen langfristig erfolgreiche Projekte werden, brauchen die Initiator*innen barrierearme Räume für regelmäßige Treffen, professionelle Beratung bei der Konzeptentwicklung, Erfahrungsaustausch mit Projekten aus anderen Städten und Partnerschaften mit Politik und Verwaltung", weiß Bernstein aus eigener Erfahrung. Im geplanten Zentrum für Beteiligungskultur sollen all diese Angebote gebündelt werden und thüringenweit neuen gemeinwohl-orientierten Initiativen in der Stadt- und Dorfentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Für den wirtschaftlichen Betrieb des Beratungszentrums wird noch dieses Jahr eine geeignete Trägergesellschaft gegründet. Das Pilotprojekt sieht außerdem eine enge Kooperation mit der Stadtverwaltung Weimar, weiteren Thüringer Kommunen und den relevanten Landesministerien vor. Der Lehrstuhl für Sozialwissenschaftliche Stadtforschung der Bauhaus Universität Weimar begleitet das Projekt aus wissenschaftlicher Sicht.

Franziska Bernstein
Alte Feuerwache Weimar e.V.

Anzeige

Mit anpassbaren Vorlagen für Ihre Branche in 5 Minuten auf Social-Media starten.

Wählen Sie aus perfekten Vorlagen für Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften als Grundlage und schaffen Sie online einen echten Wiedererkennungswert.

Entdecken Sie Kubuni für Ihre Branche

www.kubuni.de

9€ pro User pro Monat

BUGA-Aktivitäten der vtw-Mitglieder

© BUGA Erfurt 2021 gemeinnützige GmbH

v.l. Matthias Kittel, Vorstand Technik der WBG Erfurt eG und Kathrin Weiß, Geschäftsführerin der BUGA Erfurt 2021 gGmbH

© www.kleinearche.de

Waldwanderung des Natur-(Erlebnis-) Garten Fuchsfarm

Ein großes Geschenk für die Erfurter

Wie die WBG Erfurt eG die BUGA 2021 erlebbar macht

Von wegen „Aber dieses Jahr wirklich nur was kleines, Schatz!" Dieses Geschenk kostet richtig was – die einen mit einer Baustelle nach der anderen richtig Nerven und die Stadt Erfurt natürlich richtig viel Geld. Wie viel, zeigt sich bei einer Bundesgartenschau immer erst am Ende, wenn die Besucherzahlen ausgewertet werden.

Die BUGA vor der Haustür ist für Mitglieder der WBG Erfurt eG in jedem Fall ein Geschenk. Vieles von dem, was hierfür in den letzten Jahren und bis zur letzten Minute geschaffen wurde, bleibt langfristig erhalten. So ist entlang der Gera stadtauswärts eine Grünanlage entstanden, die vor allem auch einigen Neubaugebieten der drei großen Wohnungsbaugenossenschaften Zukunft, Einheit, Erfurt sowie der kommunalen Wohnungsgesellschaft einen deutlichen Mehrwert schafft. Auch die WBG Erfurt eG möchte ihren Teil dazu beitragen und setzt dabei auf drei Säulen – die Einbeziehung der Mitglieder durch vielfältige Angebote, die Unterstützung der BUGA in Form einer Partnerschaft und das Engagement für Natur und Umwelt in unserer Stadt.

Dass man die BUGA als Geschenk begreifen sollte, hat die WBG Erfurt eG schon vor einigen Jahren mit der Straßenbahnbeklebung „Erfurter freuen sich auf die BUGA" deutlich gemacht. Noch lange vor der BUGA selbst hat sie damit die grüne Vorfreude in die Stadt getragen. Im vergangenen Jahr ist die Beklebung auf „Erfurter machen mit" geändert worden. Unter diesem Motto hat die Genossenschaft gemeinsam mit der Werbeagentur Kleine Arche aus Erfurt ein BUGA-Themenjahr vorbereitet – eigentlich sind es sogar zwei. Mit einem vielfältigen Angebot an Veranstaltungen, Vorträgen und Führungen für unterschiedliche Zielgruppen möchte die Genossenschaft all ihren Mitgliedern die BUGA vor der Haustür erlebbar machen, ganz egal ob diese sich eine Dauerkarte leisten können, oder nicht. Der Pandemie geschuldet mussten viele geplante und zum Teil schon angekündigte Veranstaltungen bereits verschoben oder schweren Herzens abgesagt werden. Wo es geht, werden Veranstaltungen entsprechend der aktuellen Situation angepasst und eben anders durchgeführt.

Daneben konnte eine Vereinbarung getroffen werden, die BUGA als Partner zu unterstützen und gleichzeitig auf der BUGA sichtbar zu sein. Die WBG Erfurt eG präsentiert den neu gestalte-

WBG Erfurt.

Erfurter machen mit.

BUGA-Initiativen unserer Genossenschaft

WIR SIND PARTNER DER BUGA 2021 ERFURT

ten Rosengarten des egaparks und die hier gezeigten bienenfreundlichen Rosensorten. Die grüne Beton-Couch, ein stadtbekanntes Aushängeschild und Sinnbild fürs Wohnen, wird im Gegenzug dazu einladen, hier zu verweilen und dem emsigen Treiben der Bienen zu lauschen.

Die Parallelen von Bienenvölkern zu genossenschaftlichem Leben haben dazu geführt, Bienen im Themenjahr einen besonderen Platz zu geben. Am anderen Ende der Stadt entsteht parallel ein neues Zuhause für rund 100.000 Bienen in zwei friedlich nebeneinander lebenden Völkern. Mit einer Schautafel wird das Engagement sichtbar und begreifbar. Auch Baumpflanzungen und die insektenfreundliche Bewirtschaftung von Flächen der Genossenschaft werden noch stärker naturschutzfachlich betrachtet und in der Mitgliederzeitung thematisiert.

Die BUGA 2021 als Geschenk zu sehen und in dieser Weise für alle Mitglieder lebendig zu machen, ist der Ansporn der WBG Erfurt eG für die Durchführung dieses Themenjahres. Und wie bei vorangegangenen Angeboten ist die Resonanz positiv – Erfurter machen mit.

Ruben Eisleb,
Werbeagentur Kleine Arche GmbH

© www.kleinearche.de

© Regionalverbund der Erfurter Genossenschaften

Genossenschaften im Verbund aktiv für die BUGA

Es war 2012, als der Verbund als Marketingdachmarke der WBG Einheit, Erfurt und Zukunft überlegte, gemeinsam für die BUGA 2021 in Erfurt aktiv zu werden. Aus dem bunten Strauß an Ideen ist das Ergebnis aktuell: 30 Doppelliegen, 3 Riesenpflanztöpfe, 1 Malbuch. Parallel kommuniziert der Verbund an die 24.000 Mitglieder und ca. 180 Mitarbeiter der WBGs sowie an Partnerunternehmen „Wir freuen uns auf die BUGA Erfurt 2021!".

Das ist noch nicht das Ende des Engagements. Auch für 2021 plant der Verbund ein paar weitere Aktionen, z. B. das Aufstellen von Fahrradständern in der Nähe von Doppelliegen.

Auch im Bereich von Veranstaltungen wird es ein paar Highlights geben. Es bleibt spannend!

Die Doppelliegen erwarten ihre Besucher im egapark, im Zoopark, auf dem Petersberg, vor dem KulturQuartier Schauspielhaus, im Luisenpark und nicht zuletzt in den Wohngebieten der drei WBGs Einheit, Erfurt und Zukunft. Unser bewährter Partner für die Herstellung über all die Jahre ist die gGmbH GRONE Bildungszentren Thüringen.

Darüber hinaus sorgen drei Riesenpflanztöpfe für Aufmerksamkeit, und zwar in der Riethstraße, in der Krämpferstraße und in der Geraer Straße.

© Regionalverbund der Erfurter genossenschaften

Um die BUGA auch den Kleinsten nahe zu bringen, initiierte der Regionalverbund 2019 die Herstellung eines Malbuches: In „Filou und Anna" wird eine wunderbare Geschichte über die BUGA in Erfurt erzählt und mit spannenden Illustrationen ergänzt. Darüber hinaus lädt der Regionalverbund am Sonntag, 16. Mai 2021 die Mitarbeiter der drei WBGs mit ihren Familien in den egapark ein und schenkt ihnen BUGA-Tageskarten sowie eine Überraschungs-Picknick-Tasche: Als Dankeschön für ihr Interesse und ihr Engagement für den Verbund und die BUGA. Das ursprünglich geplante Bühnenprogramm an der Parkbühne musste leider im Zusammenhang mit den Corona-bedingten Einschränkungen abgesagt werden.

Im kommenden netzwerkWOHNEN, welches Anfang August erscheinen wird, stellen wir Ihnen die BUGA-Aktivitäten der WBG Borntal und der WBG Zukunft ausführlich vor.

Arbeitsgemeinschaft
Deutsche Fachwerkstädte e.V.

Der Deutsche Fachwerkpreis 2020

Weidebrunner Gasse 13 in Schmalkalden

der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schmalkalden GmbH

Auszeichnung

Deutscher Fachwerkpreis 2020

Schmalkalden Weidebrunner Gasse 13

Die Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden wurde im Oktober 2020 in Fulda für die Sanierung eines der ältesten Fachwerkhäuser Thüringens mit dem deutschen Fachwerkpreis 2020 geehrt.

Schon lange vor dem Bau des Hauses in Schmalkaldens Weidebrunner Gasse 13 im Jahre 1369 war der Platz bebaut. Nach archäologischen Funden wurde hier Eisen verhüttet und geschmiedet. Deshalb erhielt das Fachwerkhaus den Beinamen „Schmiedhof". Ursprünglich handelte es um sich ein Doppelhaus, sowohl in Ständer- als auch in Rähmbauweise erstellt. Im 16. Jahrhundert fanden entscheidende Umbauten statt, zu denen u.a. eine Unterteilung der Erdgeschosshalle, eine Galerie hofseitig sowie die einmalige spätmittelalterliche Verkaufsöffnung gehörten. Wie am Ladeneinbau in der Erdgeschossfassade sichtbar, hat das Fachwerkhaus im Laufe seiner Geschichte vielen Funktionen gedient. Inzwischen ist es ein zwei-bis dreigeschossiges Bauwerk mit einem Oberstock in Stockwerksrahmenkonstruktion und darüber einem Satteldach mit Zwerchhaus. Es steht traufständig zur Weidebrunner Gasse.

Um der langen Geschichte dieses besonderen Fachwerkhauses gerecht zu werden, wurde nicht nur ein Sanierungskonzept, sondern auch ein Konzept zur methodisch-didaktischen Darstellung eines Geschichtsdenkmals für Schmalkalden entwickelt. Daran beteiligt waren viele: Die Stadt Schmalkalden, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schmalkalden, das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde, der Förderverein „Weidebrunner Gasse 13 – Ständerbau von 1369" und Architekt Jens Büttner.

Das oberste Ziel war es, möglichst viel Originalsubstanz zu erhalten und das Haus in wesentlichen Teilen nicht neu zu nutzen, sondern es selbst mit vielen Details dokumentarisch seine Geschichte erzählen zu lassen, z.B. mit der Freilegung übereinanderliegender Schichten. Es wurde nur behutsam entkernt und die vorhandene Konstruktion wurde mit einer deutlich abgesetzten Stahlkonstruktion stabilisiert. Sehr wenige neue Teile kamen zum Einsatz, darunter zum Beispiel eine Glasbrücke mit Schaufenstern in einem weniger als 1,5 Meter hohen Raum. Über diese Leuchtkästen mit archäologischen Funden können die Besucher – insbesondere Kinder – knieend rutschen.

Als Ausnahme, aber mit Respekt zur Forderung von CO_2-Einsparungen, wurden die Außenwände mit einem mineralischen Dämmputz versehen und die vorhandenen Fenster zu Kastenfenstern erweitert. Neben der musealen Hausnutzung wurden Vereinsräume, eine Wohnung und eine Kunstgalerie in dem mittelalterlichen Gebäude eingerichtet. Der Förderverein sorgt mit dem Eigentümer, der Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden, für die Unterhaltung und den Betrieb des Gebäudes. Aktuell wird die 3-Zimmer Wohnung in diesem geschichtsträchtigen Fachwerkhaus zur Miete angeboten.

Für die herausragende Sanierung, mehr noch für das Konzept und die Realisierung zur Darstellung eines bedeutenden Geschichtsdenkmals der Stadt Schmalkalden, verlieh die Jury der Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden und dem Förderverein „Weidebrunner Gasse 13 – Ständerbau von 1369" mit seinem Vorsitzenden, Herrn Eckhard Simon, eine Auszeichnung im Rahmen des Deutschen Fachwerkpreises.

Wohnungsbau GmbH Schmalkalden

Der Deutsche Fachwerkpreis 2020

Während der Preisverleihung, v.l.n.r.: Eckhard Simon, Christel Büttner, Monika Fischer (3 Vertreter des Fördervereins), Thomas Hinz vom Architekturbüro Bießmann und Büttner, Uwe Eberlein als Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden, ADF-Präsident Prof. Manfred Gerner, ADF-Geschäftsführerin Maren Sommer-Frohms.

Deutschland besitzt mit seinen Fachwerkhäusern bedeutende Kulturschätze. Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) trägt zur Erhaltung des kulturellen Erbes bei und stiftete im Jahr 2000 aus Anlass ihres 25-jährigen Jubiläums den Deutschen Fachwerkpreis, der nun alle fünf Jahre neu ausgelobt wird. Für die didaktisch, methodischen Konzepte zur beispielhaften Darstellung der Geschichte eines mittelalterlichen Fachwerkhauses und die äußerst sensible und alle Originaldokumente, das heißt alle historischen Baudetails, betonende Sanierung des Fachwerkhauses Weidebrunner Gasse 13 in Schmalkalden und das große Engagement für das Fachwerk verlieh die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Schmalkalden im Oktober 2020, sieben Jahre nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten, diese Auszeichnung. Unter ursprünglich achtzehn Mitbewerbern überzeugte das mit einem Sonderpreis bedachte Fachwerkerlebnishaus Schmalkalden wohl auch aufgrund des Nutzungskonzeptes.

Anzeige

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR
Internet • TV • Telefon

Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com

Verantwortlich für die Werbung: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee, 10553 Berlin; Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG iSd §§ 15 ff. AkG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind; Stand04/2021

Vielen Dank Petra Brunke

Ein Leben für die Genossenschaft – WBG Erfurt eG

Zum 31.12.2020 wurde unser Vorstandsmitglied für Finanzen nach 31-jähriger Tätigkeit in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Am 01.01.1990 führten ihre Wege sie als stellvertretende ökonomische Leiterin in die damalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Erfurt. Es dauerte nicht lange und Frau Brunke wurde am 29.03.1990 in einer turbulenten Delegiertenversammlung (die letzte dieser Art) in den Vorstand gewählt und nahm ihre Tätigkeit als Vorstand Ökonomie auf.

Die Delegiertenversammlung ebnete den Weg zu einer Umgestaltung der AWG in die eingetragene Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt. Hierzu war die Wahl eines Aufsichtsrates nötig. Nachdem dies in der Versammlung im Januar 1991 geschehen ist, wurde Petra Brunke mit Wirkung vom 01.02.1991 als Vorstandsmitglied für Finanzen durch diesen neu gebildeten Aufsichtsrat bestellt.
Eine verantwortungsvolle Tätigkeit, die Frau Brunke mit hohem Engagement und Leidenschaft ausübte.

Wenn man die Meilensteine der Nachwendezeit Revue passieren lässt: Einführung der Grundmietenverordnung, das Vergleichsmietensystem oder die große Herausforderung bei der WBG Erfurt mit dem Altschuldengesetz, nämlich unsere Mitglieder und Vertreter zu überzeugen, dass nur über die Entschuldung, die gleichzeitig mit diesem Gesetz an Rückbau und Veräußerung von unseren genossenschaftlichen Beständen verknüpft war. Eine herausfordernde Aufgabe, die Frau Brunke im Kollektiv mit ihren Vorstandskollegen und den Aufsichtsräten meisterte.

Man könnte noch viele Beispiele ihrer Tätigkeit hier erwähnen. Die Tatsache, dass sie im Fachausschuss des Verbandes und des GdW erfolgreich mitwirkte, dass sie ihren reichen Erfahrungsschatz auch an Vorstände und Mitglieder kleinerer Genossenschaften weitergab und somit die Genossenschaftsidee, dass viele wirtschaftlich Schwache gemeinsam eine große Kraft haben, beförderte, dass das gemeinsame Handeln den Einzelnen stärkt und dass aus solchen Erkenntnissen ein Stück angewandte Demokratie entstehen kann, hat sie immer vorgelebt. Mag auch in den ersten Jahren des Kapitalismus auf dem Territorium der ehemaligen DDR mancher das altmodische Wort Genossenschaft belächelt haben.
Petra Brunke hat aber gezeigt, dass dieses Wesen Genossenschaft wichtig ist gegen den Egoismus und die Vereinzelung in unserer Gesellschaft.

Die Verdienste von Frau Brunke hier aufzuzählen, würde den Rahmen sprengen. Fest steht, dass sie maßgeblich ihren Anteil daran hat, dass die WBG Erfurt eG auf einem guten und sicheren finanziellen Fundament steht und dass die Generationen nach ihr auf diesem soliden Fundament aufbauen können.

Genau so dachten und handelten die Gründer des Genossenschaftswesens vor über 100 Jahren. Es ist die Aufgabe und Verpflichtung der jüngeren Verantwortungsträger, die nun das Ruder übernehmen, diesen Gedanken weiterzuführen und somit der Persönlichkeit von Frau Petra Brunke ein immerwährendes Andenken in unserer Genossenschaft zu setzen.

RA Michael Hiemann
Aufsichtsratsvorsitzender der WBG Erfurt eG

Verleihung der goldenen vtw-Ehrennadel

Für ihre langjährigen und besonderen Verdienste als Vorstandsmitglied der WBG Erfurt eG und ihr persönliches Engagement in den Gremien und Fachausschüssen des vtw und des GdW verleiht der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Petra Brunke die goldene Ehrennadel. Als Vorstandsmitglied verantwortete Frau Brunke 31 Jahre die positive wirtschaftliche Entwicklung der WBG Erfurt eG und trug mit Ihrem besonderen Engagement zur erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft bei. Daneben engagierte sich Frau Brunke als Mitglied des GdW-FA „Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung (bis 2018) und als Mitglied und Vorsitzende des FA „Betriebswirtschaft/Finanzierung". Die Auszeichnung erfolgt in würdigem Rahmen durch Mitglieder des Verbandsrates und des Vorstandes, was bislang leider aufgrund der Pandemieverordnungen noch nicht möglich war.

Neue vtw Mitglieder

Herzlich willkommen im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.!
Wir freuen uns, dass die Gemeinschaft wächst und wir nun insgesamt 221 Mitglieder haben.
(Stand 01.04.2021)

Gutshof Clausberg eG

ADRESSE
Gutshof Clausberg eG iGr
Clausberg 10 – 12, 99834 Gerstungen

KONTAKT
Gutshof-Clausberg@posteo.de

ANSPRECHPARTNERIN
Vorstand Elisabeth Salzer, Juliane Schwartz

Gutshof Clausberg direkt am Rennsteig

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder durch die Schaffung von sozial und ökologisch verantwortbaren Wohn- und Arbeitsbedingungen in einer Hofgemeinschaft mit einem hohen Grad der Selbstversorgung. Es handelt sich um die kleinste Genossenschaft Thüringens, die das Ziel verfolgt, zu wachsen. Der ehemalige landwirtschaftliche (Ausbildungs-) Betrieb Gutshof Clausberg am Dorfmittelpunkt direkt am Rennsteig hat eine stark heruntergewirtschaftete Substanz. Das Entwicklungskonzept sieht folgende Punkte vor:

- Schrittweise Sanierung des Hofes nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit
- Verwendung von ökologischen Baustoffen aus der Region
- Schaffung von Wohnraum
- Möglichkeit zur Eigenarbeit und Selbstverwaltung
- Einrichtung von Werkstätten, Ateliers, Büros
- Schaffung öffentlicher Orte wie Café, Ausstellungs- und Seminarräume

Gerstunger Wohnungsbau GmbH

ADRESSE
Wilhelmstr. 53, 99834 Gerstungen
www.gerstungen.de

KONTAKT
wohnung@gerstungen.de
036922 245602

ANSPRECHPARTNERIN
Geschäftsführung: Liane Luy

WOHNUNGSBAU GERSTUNGEN
GERSTUNGER WOHNUNGSBAU GMBH

Gerstungen liegt im Wartburgkreis, unmittelbar an der Grenze zu Hessen. Mit etwa 9.100 Einwohnern ist Gerstungen seit der Gebietsreform im Jahre 2018 mit ihren zwölf Ortsteilen mittlerweile die flächenmäßig größte und einwohnerreichste Gemeinde Thüringens.

Die Gerstunger Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 9. Oktober 1996 gegründet. Das Stammkapital hält zu 100 % die Gemeinde Gerstungen.

Wesentliche Aufgaben der Wohnungsbaugesellschaft sind die Errichtung, Sanierung, Bewirtschaftung und Verwaltung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Um die Wohnqualität ständig zu verbessern, sanieren und modernisieren wir innerhalb des gesellschaftseigenen Objektbestandes regelmäßig. Außerdem werden immer wieder Gebäude mit städtebaulichen Missständen im Gemeindegebiet erworben, um die Mängel zu beseitigen.

Das Ziel des Unternehmens besteht vor allem in der kompetenten Vermietung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

30 Jahre vtw

Anlässlich unseres 30-jährigen Jubiläums möchten wir uns für die Treue unserer Mitgliedsunternehmen und die gute Zusammenarbeit bedanken.

Wir freuen uns darauf, im Oktober gemeinsam mit Ihnen darauf anzustoßen!

Ihr vtw-Team

Wir gratulieren

zum 30-jährigen Gründungsjubiläum

- Bleicheröder Wohnungsbau GmbH, Bleicherode
- TEAG Thüringer Energie AG Immobilien/Service, Erfurt
- TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt
- Baugesellschaft Gotha mbH, Gotha
- Wohnungsgesellschaft Hildburghausen mbH, Hildburghausen
- Wohnungsbau-GmbH Probstzella, Probstzella
- Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH, Ronneburg
- Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH, Schleiz
- Wohnungsgenossenschaft eG Treffurt, Treffurt

zum 65-jährigen Gründungsjubiläum

- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ eG OT Roßleben, Roßleben-Wiehe

zum 200-jährigen Gründungsjubiläum

- Sparkasse Mittelthüringen, Erfurt

NUR TOTE FISCHE SCHWIMMEN MIT DEM STROM.

IN ZEITEN, IN DENEN ALLES IM FLUSS IST, KOMMT ES DARAUF AN, STRÖMUNGEN VON LÖSUNGSWEGEN ZU UNTERSCHEIDEN.

WAS KÖNNEN WIR FÜR SIE TUN?

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