

**Ausgabe #2/2024**

# VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

HESSISCHER WOHNUNGSBAUKONGRESS

## „FrankfurtRheinMain baut!“: Kongress ein voller Erfolg



### WOHNUNGSPOLITIK

IM GESPRÄCH MIT DEN SPITZEN-  
POLITIKERN DER LÄNDER

### FÖRDERMITGLIEDER

SMARVIS ALS NEUER PARTNER  
AN BORD

### BERICHTERSTATTUNG

DOPPELTE WESENTLICHKEITS-  
ANALYSE



## 6

### ENGER AUSTAUSCH MIT DEM STAATSMINISTER

Bündnisarbeit wird intensiviert



## 12

### WOHNRAUMFÖRDERUNG SAARLAND

Neues Gesetz beschlossen



## 24

### SOLARPAKET I

Großer Wurf oder leeres Versprechen?



## 28

### TAG DER ARCHITEKTUR 2024

Projekte der Mitglieder



## 32

### ZWEI JAHRE KUNDENCENTER

Wohnbau Gießen verbessert die Servicequalität



## 36

### GENOSSENSCHAFTSTAG IN BINGEN

Comeback eines „Klassikers“

## 4

### AKTUELLES

- | Editorial
- | Teamspirit in der Gremienarbeit  
Verbandsratsklausur in Neu-Isenburg
- | Enger Austausch mit dem Staatsminister  
Bündnisarbeit wird intensiviert
- | Strategieprozess weiter auf Kurs  
Leitbild und Dienstleistungsverzeichnis
- | Treffen mit SPD-Vertretern  
Es geht nur gemeinsam
- | Auftaktbesuch von Martina Feldmayer  
Stellschrauben für den Wohnungsmarkt
- | Modernisierung in Biedenkopf  
Staatsminister übergibt Förderbescheid
- | Wohnraumförderung Saarland  
Neues Gesetz beschlossen
- | Smarvis neues Fördermitglied  
Partner des VdW südwest
- | Wohnungswirtschaft Saar  
Mieterstrom als Chance

## 14

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Smarvis: Selbstabrechnungslösungen für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft
- | GWW Wiesbaden nutzt eCLIQ  
Wohngebäude sichern
- | Situation auf dem Wohnungsmarkt  
Beitrag im HR-Wirtschaftsmagazin mex
- | Mietspiegel Frankfurt  
VdW südwest an Aktualisierung beteiligt
- | Wohnungswirtschaft Saar  
Mieterstrom als Chance
- | Save the Date: Fachforum Wohnungswirtschaft am 14.11.
- | Kongress „FRM baut!“  
Staatsminister Kaweh Mansoori zu Gast
- | Diskussionen über Hessengeld  
Plenumsdebatte im Landtag
- | Gemeinschaft prägt Räume  
Gesprächsabend im Zentrum Baukultur
- | Solarpaket I  
Großer Wurf oder leeres Versprechen?
- | 4. Fachkongress der IW.2050  
Klimaneutralität trotz Zeitenwende
- | Pilotprojekt zum Gasthermenmarkt

- | Tag der Architektur 2024  
Projekte der Mitglieder
- | Verleihung bfb-immopreis  
Auszeichnung in Biebrich
- | Doppelte Wesentlichkeitsanalyse  
Fit für die Berichterstattung
- | Neu beim VdW südwest  
Julia Kremer, Nachhaltigkeitsmanagerin
- | Zwei Jahre Kundencenter  
Wohnbau Gießen verbessert die Servicequalität
- | KI in der Wohnungswirtschaft  
Datenaustausch und Datenschutz
- | Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung
- | Genossenschaftstag in Bingen  
Comeback eines „Klassikers“
- | Jubiläum der GWH  
100 Jahre für das bezahlbare Wohnen
- | 75 Jahre Genossenschaft  
BG Klein-Auheim feiert Jubiläum
- | Serielles Sanieren in Idstein  
Projekt der kwB Rheingau-Taunus
- | Fachtagung Aktuelles Mietrecht  
Rechtslage beim Tod des Mieters
- | 23. Bauforum in Mainz  
Bauen im Bestand
- | Interview mit Markus Henrich  
TdW südwest wieder auf Kurs
- | Erfahrungsaustausch Sozialarbeit
- | Fachausschuss Steuern
- | Fachausschuss Genossenschaften
- | Rechtsprechung kurz und knapp
- | Ein „Dino“ des bezahlbaren Wohnens  
125 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt
- | VdW südwest beim Firmenlauf
- | Kleiner Pokal, große Ehre...
- | Verbandstag des VdW südwest 2024

## 52

### PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:  
Information 2. Quartal

## 64

### JUBILÄEN

- | Juli – September 2024



## Ein starker Partner Mehr Dienstleistungen für unsere Mitglieder

Liebe Leserinnen und Leser,

die Zeiten für die Wohnungswirtschaft bleiben herausfordernd. Das weiterhin enorm hohe Kostenniveau für Sanierungen und Modernisierungen – vom Neubau ganz zu schweigen – macht es mehr denn je notwendig, ökonomisch mit besonderem Augenmaß vorzugehen, um nicht nur sozial und ökologisch, sondern eben auch wirtschaftlich verantwortlich zu agieren.

Unser Anspruch als Verband ist es, dabei für unsere Mitglieder ein starker Partner zu sein. Wir wollen, dass Sie ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten und allen Menschen ein Zuhause zu geben, das sie sich leisten können, weiter erfolgreich nachkommen können. Deswegen haben wir unser breit gefächertes Dienstleistungsangebot in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert und werden es auch künftig ausbauen, um allen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht zu werden. Einen Überblick über unser Portfolio gibt Ihnen unser neues Dienstleistungsverzeichnis (siehe S. 8): Es zeigt auf, welche Unterstützung wir Ihnen in den Themenfeldern Prüfung, Beratung, Klimaschutz, Politik, Digitalisierung, Kommunikation und vielem mehr anbieten. Kommen Sie jederzeit gerne auf uns zu – wir sind gerne für Sie da.

Parallel nutzen wir weiterhin konsequent Gespräche mit der Politik und zahlreiche Netzwerkveranstaltungen, um

der Stimme der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft nachhaltig Gehör zu verschaffen. Es ist uns gelungen, in den ersten Monaten nach der hessischen Landtagswahl einen guten Kontakt zur neuen Landesregierung zu etablieren. Unter anderem ist der VdW südwest von Staatsminister Kaweh Mansoori in zwei Expertenkommissionen berufen worden, die sich mit Förderprogrammen und Innovationen im Bau auseinandersetzen (siehe S. 6-7).

Darüber und über viele andere Highlights des zurückliegenden Quartals – zum Beispiel die Formulierung unseres neuen Leitbildes (S.9) – berichten wir in der aktuellen Ausgabe unseres Verbandsmagazins. Und wir freuen uns auch, ein weiteres neues Fördermitglied im Partnerkreis begrüßen zu dürfen: ein herzliches Willkommen an die Smarvis GmbH – ein Unternehmen, das sich auf innovative Lösungen für ein nachhaltiges Verbrauchermanagement spezialisiert hat (siehe S. 12 und 14-15).

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Dr. Axel Tausendpfund  
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch  
Vorstand

# Teamspirit in der Gremienarbeit

## Verbandsratsklausur in Neu-Isenburg

Tiefgehende fachliche Gespräche, strategisch bedeutsame Diskussionen, wichtige Weichenstellungen – Klausurtagungen mit dem Verbandsrat des VdW südwest sind ebenso konstruktiv wie zukunftsweisend. So auch Ende Mai, als die Vorstände des Verbands mit den Mitgliedern des Verbandsrats in Neu-Isenburg zusammenkamen, um über die aktuellen Herausforderungen und Pläne für die Zukunft zu sprechen.

Unabhängig von allen inhaltlichen Themen und Debatten, aber keineswegs selbstverständlich: Alle Sitzungen sind

stets von einem sehr partnerschaftlichen Spirit geprägt. Denn alle eint dasselbe Ziel: die bestmöglichen Lösungen für aktuelle Herausforderungen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft zu finden.

Für dieses Teamplay und die hervorragende Zusammenarbeit, auch mit den Vorsitzenden der Fachausschüsse, auch an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön!



Dorothee Haberland, Uwe Menges, Frank Nieburg, Tim Ladewig, Stephan Gerwing, Dr. Thomas Hain, Claudia Brännler-Grötsch, Harald Seipp, Dr. Axel Tausendpfund, Oliver Pastor, Ulrich Tokarski, Wolfgang van Vliet, Sybille Wegerich und Mark-Thomas Kling (v.l.n.r.).

## Enger Austausch mit dem Staatsminister Bündnisarbeit wird intensiviert



**Der Hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (l.) zusammen mit Dr. Axel Tausendpfund (r.).**

Mehrfach stand Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, in den vergangenen Wochen im unmittelbaren Austausch mit dem neuen hessischen Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori. Unter anderem bei zwei Bündnisveranstaltungen.

### ZWEI NEUE GREMIEN

Im Zuge der Plenarveranstaltung des Bündnisses für Wohnen in Hessen (ehemals Allianz für Wohnen) betonten Mansoori und Staatssekretärin Professor Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, die Kooperation im Rahmen des Bündnisses intensivieren zu wollen, wie es auch bereits im Koalitionsvertrag angekündigt wurde. Dafür wurden auch zwei neue Gremien ins Leben gerufen, in denen der VdW südwest jeweils einen festen Platz haben und sein Know-how einbringen wird:

Zum einen die neue Expertenkommission „Innovation im Bau“, die unter Einbeziehung von Fachleuten aus Baupraxis, Bauwirtschaft und Wissenschaft Vorschläge für den Bürokratieabbau im Bauwesen erarbeitet. Zum anderen eine Arbeitsgruppe zum Thema Förderung, die sich regelmäßig mit den Bedarfen der Wohnungsbauförderung befasst. Mansoori hob hervor: „Ich freue mich, dass wir mit dem Bündnis für Wohnen in Hessen ein Format haben, das die verschiedenen Partner zusammenbringt, den Austausch stimuliert und uns im gemeinsamen Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bestärkt.“

Darüber hinaus trafen sich die Partner des „Bündnisses für die Innenstadt“ im Landesamt für Denkmalpflege im Schloss Biebrich. Dort unterstrich Mansoori die Bedeutung lebendiger Innenstädte für das soziale, wirtschaftliche und demokratische Miteinander. Seit 2021 fördert das Landesprogramm „Bündnis für die Innenstadt“, innovative, nachhaltige und experimentelle Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte. Über 120 Kommunen in Hessen profitieren bereits von dieser Unterstützung. Auch in dieser Initiative bringt sich der VdW südwest intensiv ein und wirkt dadurch aktiv

bei der Gestaltung wichtiger baupolitischer Vorhaben in Hessen mit.

Tausendpfund zieht ein positives Fazit aus den beiden Sitzungen: „Die Fortsetzung unseres Dialogs, der schon beim Parlamentarischen Abend im Februar begann, ist vielversprechend. Wir erkennen einige gute Ansätze für eine gelungene Zusammenarbeit in der Zukunft. Darauf freuen wir uns. Wichtig ist aber auch, dass wir bald ins Tun kommen.“

Er verwies darauf, dass die von Mansoori erwähnte „Renaissance der Realpolitik“ ein richtiger Ansatz sei. Denn damit schnell mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können, brauche das Land mehr Pragmatismus und weniger Bürokratie.

## KOMMISSION „INNOVATION IM BAU“

Premiere gelungen: Am 11. Juni tagte zum ersten Mal die vom hessischen Wirtschaftsministerium ins Leben gerufene Kommission „Innovation im Bau“. Ziel des von Staatssekretärin Professor Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker geleiteten Gremiums ist es, Vorschläge für Reformen der Bauordnung und für den Bürokratieabbau zu erarbeiten.

Einigkeit herrschte, dass dringend Lösungen entwickelt werden müssen. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Es ist höchste Zeit, ins Tun zu kommen und die

Bauordnung tiefgreifend zu reformieren, damit in Hessen schneller, einfacher und günstiger mehr Wohnungen entstehen können. Wir begrüßen den interdisziplinären Austausch in der Kommission, damit die vielfältigen Erfahrungen und Sichtweisen aus der Praxis bei der Lösungsfindung berücksichtigt werden können.“

Die Kommission soll künftig monatlich tagen. Wir danken für die offenen Gespräche und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!



Die Kommission unter der Leitung von Staatsministerin Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker (Mitte) sowie den Vertretern des VdW südwest Dr. Axel Tausendpfund (5.v.l.) und Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (9.v.l.).

# Strategieprozess weiter auf Kurs

## Leitbild und Dienstleistungsverzeichnis

Im Zuge des Strategieprozesses hat der VdW südwest zwei weitere Projekte vollendet: Ende Mai hat der Verband ein neues Leitbild formuliert. Es gibt prägnant Orientierung, wofür der VdW südwest und seine Mitglieder stehen. Zusätzlich dient es als Kompass und Motivation für die Mitarbeitenden.

Ausgerichtet ist das Leitbild an der Vision „Alle Menschen haben ein bezahlbares Zuhause. Ein Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.“ Die daran anschließende Mission skizziert, wie der Verband und die Unternehmen dafür eintreten, damit diese Vision Wirklichkeit werden kann. Die vollständige Fassung des Leitbilds ist auf der nebenliegenden Seite zu sehen.

### VERBAND ALS STARKER PARTNER

Daraus geht auch noch einmal deutlich hervor, dass der Verband für seine Mitgliedsunternehmen ein starker Partner sein möchte, damit sie ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, weiter erfolgreich nachkommen können. Der VdW südwest richtet seine Kompetenzen und Services darauf aus, sie zielgerichtet und nachhaltig in allen relevanten Aufgabengebieten zu unterstützen.

Das breit gefächerte Dienstleistungsangebot ist in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert worden, um allen Bedürfnissen und aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Einen Überblick über das facettenreiche Portfolio gibt nun ein neu erstelltes Dienstleistungsverzeichnis. Ziel und Anspruch ist es, die Mitgliedsunternehmen als „360-Grad-Partner“ bei allen aktuellen und künftigen Aufgaben zu unterstützen.

Zögern Sie nicht, uns mit Ihren Fragen und Herausforderungen zu kontaktieren. Wir sind gerne für Sie da!

| **Leitbild**

| **Dienstleistungsverzeichnis**



Die Wohnungswirtschaft  
südwest

## 360°-Service für Mitglieder

Dienstleistungsverzeichnis des VdW südwest

Die Wohnungswirtschaft  
südwest  
VdW

# Zuhause in Hessen und Rheinland-Pfalz

## VISION

Alle Menschen haben ein bezahlbares Zuhause. Ein Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.

Gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen treten wir dafür ein, diese Vision in unserem Verbandsgebiet Wirklichkeit werden zu lassen.

## MISSION

Kompass unseres Handelns sind die Anliegen und Bedürfnisse unserer Mitgliedsunternehmen.

Wir richten alle Aktivitäten darauf aus, dass sie ihrem gesellschaftlichen Auftrag gerecht werden können: klimafreundliche und moderne Wohnungen zu bauen und zu fairen Preisen zu vermieten.

Wir setzen uns für politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ein, die es unseren Mitgliedsunternehmen ermöglichen, sowohl sozial und ökologisch als auch ökonomisch verantwortungsvoll handeln zu können.

Dafür...

... schärfen wir in Gesellschaft und Politik das Bewusstsein, dass alle Menschen ein bezahlbares Zuhause brauchen, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.

... sind wir für unsere Mitgliedsunternehmen bei sämtlichen aktuellen und künftigen Herausforderungen Partner, Berater, Interessenvertreter, Sprachrohr und Impulsgeber.

... richten wir unsere Kompetenzen und Services darauf aus, die Mitgliedsunternehmen zielgerichtet und nachhaltig zu unterstützen – bei politischen Entwicklungen, in der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, bei Herausforderungen wie Klimaschutz und Digitalisierung ebenso wie bei Rechts- und Technikfragen.

... kooperieren wir mit einem weit verzweigten wirtschaftlichen, politischen und wissenschaftlichen Netzwerk. So ermöglichen wir einen umfänglichen Know-how-Transfer und sind mit weitreichender Expertise Ansprechpartner Nummer eins für alle Themen rund ums Wohnen.

... agieren wir auf allen Ebenen dialogorientiert. Wir entwickeln im partnerschaftlichen Zusammenwirken zukunftsfähige Lösungen.

... prägen Integrität, Verantwortung, Respekt, Zuverlässigkeit und Leidenschaft unser Handeln.

## Treffen mit SPD-Vertretern

### Es geht nur gemeinsam

Die großen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten lassen sich nur bewältigen, wenn Politik und Wirtschaft im engen Austausch stehen. Nur wenn die Praxiserfahrungen der Wohnungsbauunternehmen Berücksichtigung finden, ist es auch für die hessische Landesregierung möglich, die Weichen so zu stellen, dass mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können.

Deswegen pflegt der VdW südwest einen engen Austausch mit der Politik: Mitte Mai trafen Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand, und Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik, den Vorsitzenden der SPD-Landtagsfraktion Tobias Eckert und die wohnungspolitische Sprecherin Elke Barth im hessischen Landtag in Wiesbaden.

Die Schwerpunkte der Gesprächsagenda: Wohnraumförderung, Mietpolitik, Entbürokratisierung, Novelle der Hessischen Bauordnung und die Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen.



**Elke Barth, Tobias Eckert, Dr. Axel Tausendpfund und Matthias Berger (v.l.n.r.).**

Wir danken für den konstruktiven Austausch und bringen unsere Expertise jederzeit auch in Zukunft gerne ein!

## Auftaktbesuch von Martina Feldmayer

### Stellschrauben für den Wohnungsmarkt



**Matthias Berger, Martina Feldmayer und Dr. Axel Tausendpfund (v.l.n.r.).**

Was muss geschehen, damit sich die Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt verbessert und die Herausforderungen des Klimaschutzes trotzdem Berücksichtigung finden? Darüber diskutierten Dr. Axel Tausendpfund, Vor-

stand VdW südwest, und Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik, mit Martina Feldmayer, stellvertretende Vorsitzende und wohnungspolitische der Grünen-Fraktion im Hessischen Landtag.

#### **BAUEN MUSS EINFACHER WERDEN**

Dabei ging es unter anderem um eine deutliche Vereinfachung des Bauens – ergo eine umfängliche Reduzierung der Bürokratie und eine Reduzierung der kostentreibenden Bauvorschriften. Kurzfristig sei aber auch eine Optimierung der Förderlandschaft unverzichtbar, wie Tausendpfund und Berger betonten. Damit schnell möglichst viel neuer und bezahlbarer Wohnraum entstehen könne, seien Zinsverbilligungen und eine attraktive Ausgestaltung der Förderprogramme wichtig, damit die zur Verfügung stehenden Mittel von den Unternehmen auch abgerufen werden.

Wir bedanken uns bei Martina Feldmayer für den Besuch und das offene, konstruktive Gespräch!

# Modernisierung in Biedenkopf

## Staatsminister übergibt Förderbescheid



**Staatsminister Mansoori bei der Übergabe des Förderbescheids an Vorstandssprecherin Gabriele Ramerth.**

Für die Modernisierung einer Seniorenwohnanlage wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Biedenkopf 3,4 Millionen Euro Fördermittel erhalten. Mit einem Baudarlehen über rund 2,6 Millionen Euro und einem Finanzierungszuschuss über rund 790.000 Euro beteiligt sich das Land Hessen gemeinsam mit der WIBank an der Modernisierung von 32 Sozialwohnungen. Dies teilte Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori

bei der Übergabe der Mittelreservierung Mitte Juni mit.

### WICHTIGES ANLIEGEN

Mansoori sagte, dass es vor allem auch für ältere Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt in Hessen immer schwerer wird, angemessenen, bezahlbaren Wohnraum zu finden, auch in Biedenkopf. Diese Haushalte und Menschen zu unterstützen, sei ihm deshalb ein ganz wichtiges Anliegen. „Denn unser Ziel ist, dass jede Bürgerin und jeder Bürger in Hessen eine angemessene Wohnung mit einer bezahlbaren

Miete finden kann“, so Mansoori. Dies unterstützte auch Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik beim VdW südwest. Er betonte, wie bedeutsam gute Förderprogramme für die Entstehung neuer und die Modernisierung bestehender Wohnungen seien. Wichtig sei es aber auch, die Förderprogramme regelmäßig an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen.



**Matthias Berger erörterte die Bedeutung attraktiver Förderkonditionen.**



**Staatsminister Mansoori hob hervor, dass alle Bürgerinnen und Bürger bezahlbare Wohnungen finden sollten.**

## Wohnraumförderung Saarland Neues Gesetz beschlossen

Der Landtag des Saarlandes hat am 12. Juni das Saarländische Wohnraumförderungsgesetz in Zweiter Lesung beschlossen. Es ersetzt das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, sodass das Land nun eine eigene Rechtsgrundlage für seine Förderprogramme hat. Aus Sicht des VdW saar enthält das Gesetz einige Verbesserungen gegenüber der alten Rechtsgrundlage. Dazu zählen unter anderem die Erweiterung der Fördergegenstände, die Anerkennung von besicherten Darlehen als Eigenkapitalersatz oder die Schaffung von Rechtsklarheit bei Untervermietung.

Die Einkommensgrenzen zur Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins, die per Verordnung geändert werden können, sollen nach Auskunft der Obersten Baubehörde zukünftig nach Förderprogrammen differenziert werden. Damit wäre dann auch ein sogenannter zweiter Förder-

weg möglich, der Haushalte mit mittleren Einkommen begünstigt. Sowohl die Oberste Landesbaubehörde als auch der zuständige Landtagsausschuss haben die Anregungen und Vorschläge des VdW saar als konstruktive Kritik aufgenommen und ein solides Endergebnis auf die Beine gestellt. In welchem Ausmaß das neue Gesetz als Erfolg für die soziale Wohnungswirtschaft verbucht werden kann, hängt letztlich von den Verwaltungsvorschriften des Innenministeriums ab, in denen die konkreten Förderprogramme enthalten sind. Es gibt also noch viel zu tun.



**Ansprechpartner: Lorenz Wacker**

**Tel.: 0681 8412030-0**

**[l.wacker@vdwsaar.de](mailto:l.wacker@vdwsaar.de)**

**[www.vdwsaar.de](http://www.vdwsaar.de)**

## Wohnungswirtschaft Saar Mieterstrom als Chance

**Mieterstrom war das Schwerpunktthema des diesjährigen WoWi-Talks des VdW saar am 23. April in Blieskastel. Die Mitgliedsunternehmen kamen zusammen, um sich darüber und über weitere aktuelle Themen rund um die Wohnungswirtschaft auszutauschen.**

Die Referenten der Firma Hager, führender Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen für elektrotechnische Installationen, sowie von Metergrid, Spezialist für die Umsetzung von Mieterstromprojekten, vermittelten ihr Fachwissen in spannenden Vorträgen. Für die Beantwortung steuerrechtlicher und weiterer juristischer Fragen stand die Bakertilly und Knepper Rechtsanwaltsgesellschaft zur Verfügung. Sowohl die technischen Möglichkeiten, als auch die wirtschaftlichen Chancen sowie die rechtlichen Aspekte von Mieterstrom wurden beleuchtet. Die lebhaften Diskussionen mit den Teilnehmenden und Referenten belegten wieder einmal das große Interesse seitens der Wohnungswirtschaft.

Bei der Erschließung neuer Geschäftsmodelle geht es darum, Komplexität zu reduzieren und einen mehrperspektivi-



**Gespannt folgten die Teilnehmer den Vorträgen in Blieskastel.**

schen Überblick über die Thematik zu gewinnen. Dies zu vermitteln, ist dem VdW saar mit dem WoWi-Talk gelungen. Die anschließende Produktionsbesichtigung rundete die Veranstaltung ab. Ein besonderer Dank gilt der Firma Hager, die sich in Blieskastel als hervorragender Gastgeber erwies.

## Smarvis neues Fördermitglied Partner des VdW südwest

Das Netzwerk wächst weiter: Smarvis ist neues Fördermitglied des VdW südwest. Das auf innovative Lösungen für intelligentes Verbrauchsmanagement spezialisierte Unternehmen gehört seit dem 1. Juni zu den Partnern des Verbands.



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, freut sich über die neue Kooperation: „Wir begrüßen Smarvis sehr herzlich im Kreis unserer Fördermitglieder. Mit seinem Portfolio ist das Unternehmen ein attraktiver Partner für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft. Wir sind sicher, dass die Fördermitgliedschaft zu einem Mehrwert für alle Beteiligten führt. Auf eine gute Zusammenarbeit!“

Stephan Funke, Vertriebsleiter bei smarvis, erklärt: „Das Thema Digitalisierung wird für die Wohnungswirtschaft immer wichtiger. Nur eine exakte und transparente Verbrauchserfassung erlaubt es, diese zu steuern, um Kosten

zu optimieren und Klima und natürliche Ressourcen zu schonen. Mit unserer Fördermitgliedschaft können wir die Wohnungswirtschaft künftig noch besser unterstützen. Wir werden Mitgliedern helfen, ihre Immobilien zu digitalisieren und sie in die Lage versetzen, ihre Daten langfristig selbst zu analysieren. So tragen wir dazu bei, ein modernes Verbrauchsmanagement zu etablieren. Damit das gelingt, entwickeln wir für sie maßgeschneiderte Lösungen, mit denen sie Ihre Daten analysieren und auswerten können.“

ANZEIGE

EBZ Akademie

# NEOVID

DEIN ZUHAUSE FÜR LEARNING  
DEVELOPMENT & LEADERSHIP

*Werde Teil der Community!*

Sichere Dir jetzt  
Deinen Zugang:

Content-Plattform Meet-Ups Circles Toolbox Workshops

www.neovid.de

## Smarvis: Selbstabrechnungslösungen für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft



**In Schulungen wird das Know-how der Kunden vertieft.**

*Bis 2045 soll Deutschland CO<sub>2</sub>-neutral werden. Als Experte im Bereich Selbstabrechnung und neues Fördermitglied des VdW südwest unterstützt smarvis Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung eines intelligenten Verbrauchsmanagement für ihre Immobilien. Ein Gastbeitrag:*

Mit innovativen Systemlösungen und unserer langjährigen Expertise bauen Sie intelligentes Verbrauchsmanagement für Ihre Immobilie auf. Zusätzlich unterstützt smarvis Wohnungsunternehmen durch Beratung, Aufbauunterstützung, Schulungen und Support dabei, die Verbrauchsabrechnung ihrer Liegenschaften in die eigenen Hände zu nehmen. Mit den schlanken Lösungen gestaltet sich das Management des gesamten Prozesses und die Abrechnung des Wärme- und Wasserverbrauchs so besonders effizient. Mehr als 200 Unternehmen aus ganz Deutschland vertrauen bereits auf die Expertise von smarvis.

Bis 2045 soll Deutschland CO<sub>2</sub>-neutral werden. Um das möglich zu machen, hat auch der Gebäudesektor einige Herausforderungen zu meistern. Schon heute muss die Branche die hierfür richtigen Weichen stellen. Smarvis unterstützt die Wohnungswirtschaft mit innovativen System- und Softwarelösungen dabei, die Verbrauchsabrechnung ihrer Liegenschaften in die eigenen Hände zu nehmen und so Prozess- und Kostenoptimierung zu erzielen.

Bei smarvis sind wir überzeugt: Die Wohnungswirtschaft von morgen ist nachhaltig, sozial gerecht und engagiert sich für die lokalen Communitys, in denen sie agiert. Deshalb sind wir sicher, dass die Selbstabrechnung eine sinnvolle Geschäftsfelderweiterung darstellt. Indem wir die Wohnungswirtschaft unterstützen, die Dienstleistungen zurück in die eigenen Hände zu nehmen, befähigen wir sie, diese Leistungen besser, transparenter und kostengünstiger für die Mietenden bereitzustellen.

Mit unserer Strategieberatung und Aufbauunterstützung sowie unseren Schulungen helfen wir Unternehmen der Wohnungswirtschaft, schnell und unkompliziert Abrechnungs-Know-How zu gewinnen und zu vertiefen. Wir unterstützen sie dabei, die Hoheit über ihre Systeme und Daten zurückzugewinnen, Prozesse zu vereinfachen und so Kosten zu minimieren. Langfristig schaffen wir mit unserer Arbeit neue Arbeitsplätze in der Wohnungswirtschaft und fördern die Wertschöpfung in den Regionen, in denen wir aktiv sind. Zudem wird das Vertrauen der Mietenden, durch ein hohes Maß an Transparenz und Nachvollziehbarkeit, gestärkt

Dabei begleiten wir Unternehmen auf dem gesamten Weg ihrer Geschäftsfelderweiterung im Bereich Verbrauchsabrechnung und Messstellenbetrieb – von der Strategieentwicklung bis zur Umsetzung. Unsere Systemlösungen um-



**Strategische Beratung hebt die Unternehmen auf ein neues Level.**

fassen modernste Gerätetechnik, Software zur Auslesung von Verbrauchswerten, unterjährigen Verbrauchsinformationen sowie ein Abrechnungsprogramm mit allen gängigen Schnittstellen für den Datenaustausch.



**ANSPRECHPARTNER:**

Daniel Thumm  
 Betriebswirt VWA, Key Account Manager  
 Telefon: 0361 26280-224  
 Mobil: 0170 9781965  
 E-Mail: daniel.thumm@smarvis.com





Die Wohngebäude der GWW am Herzogsplatz und in der Westerwaldstraße werden beziehungsweise sind bereits mit eCLIQ ausgestattet.

Foto: Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW)

## GWW Wiesbaden nutzt eCLIQ Wohngebäude sichern

Mit mehr als 13.500 Wohnungen ist die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) der größte Wohnungsanbieter der Stadt. Den Bestand durch regelmäßige Sanierungsmaßnahmen zukunftsfähig zu machen, bildet dabei eine der Kernaufgaben. Bei der Suche nach einer zeitgemäßen Lösung zur Zutrittskontrolle fiel die Wahl auf das elektronische Schließsystem eCLIQ der Marke IKON.

Rund 300 Wohnungen bringt die GWW im Rahmen ihres Sanierungsprogramms jedes Jahr bautechnisch auf den neuesten Stand. Um die Wohnqualität zu steigern, werden neben energetischen Optimierungen auch Maßnahmen durchgeführt, mit denen die Gebäudetechnik an die Erfordernisse des digitalen Zeitalters angepasst wird. Einen wichtigen Bestandteil dieser Modernisierung bildet dabei die sukzessive Umrüstung der ehemals rein mechanischen Schließtechnik auf eine digitale Zutrittslösung, die allen Anforderungen eines modernen Wohnungsunternehmens gerecht wird. Um aufwendige Installationsarbeiten zu vermeiden, sollten die Schließzylinder des neuen Systems unbedingt kabel- und batterielos arbeiten. Großen Wert legten die GWW-Verantwortlichen zudem auf eine leichte

und intuitive Handhabung für alle Altersstufen sowie eine Möglichkeit, individuelle Nutzergruppen definieren zu können, die – je nach Berechtigung – neben dem Hauseingang auch Zugang zu Allgemein- und Technikraumtüren gewährt.

Die Wahl der GWW fiel auf das elektronische Schließsystem eCLIQ der Marke IKON. Da die eCLIQ-Zylinder keine eigene Stromversorgung benötigen, sondern ausnahmslos über Batterien in den Schlüsseln gespeist werden, mussten keine Stromkabel verlegt werden. Die Einbaumaßnahmen beschränkten sich auf den Tausch der alten mechanischen durch die neuen elektronischen Zylinder: Ganz ohne Baulärm und -schmutz sowie invasive Eingriffe in die in einigen Fällen historische Bausubstanz. Sorgen, dass ältere Hausbewohner nicht mit der modernen Technik zurechtkommen könnten, muss sich die Wohnbaugesellschaft ebenfalls nicht machen. Mit eCLIQ bleiben das gewohnte Schlüssel-Schloss-Prinzip und die Drehbewegung beim Auf- und Zuschließen der Türen erhalten. Wenn das Umrüstprogramm abgeschlossen ist, werden 58.000 eCLIQ-Schlüssel verbaut sein.

Überzeugt haben die Verantwortlichen der GWW nicht zuletzt die umfassenden Verwaltungsmöglichkeiten von eCLIQ und der damit erreichte Zugewinn an Flexibilität und Sicherheit. So lassen sich Änderungen von Zugangsberechtigungen mit der Softwarelösung CLIQ-Web-Manager besonders einfach durchführen. Geht etwa ein eCLIQ-Schlüssel verloren, muss die Hausverwaltung nun nicht länger den zeit- und kostenintensiven Prozess von Schlosstausch und Schlüsselnachbestellung anstoßen: Künftig genügt ein Mausklick zur Deaktivierung. Ebenso besteht jederzeit die Möglichkeit, zeitlich und räumlich begrenzte Berechtigungen zu vergeben, beispielsweise um Reinigungskräften zu bestimmten Uhrzeiten Einlass zu gewähren.

Je nach Nutzeranforderung setzt die GWW unterschiedliche eCLIQ-Schlüssel ein. Selbst kurzfristige Zutrittsberechtigungen stellen somit kein Problem dar. Sollte etwa ein Techniker schnellen Zugang zum Heizungsraum benötigen, kann die Freigabe über eine Bluetooth-Funktion drahtlos an den BLE-Schlüssel Connect übermittelt werden – ohne dass eine gesonderte Fahrt zur Schlüsselübergabe erforderlich ist. Für den Notfall ist zudem der batterielose Spark-Schlüssel in den Feuerwehrtresoren hinterlegt, der

seine eigene Energie erzeugt und somit immer einsatzbereit ist.

**Das Schließsystem eCLIQ ermöglicht eine zeitgemäße Verwaltung mit voller Flexibilität. So lassen sich Zugangsbeschränkungen schnell und einfach festlegen.**



## KONTAKT:

ASSA ABLOY  
Sicherheitstechnik GmbH  
Axel Scholten  
Attilastraße 61 - 67 | D-12105 Berlin  
Telefon: 0175 - 5917584  
E-Mail: axel.scholten@assaabloy.com  
www.assaabloy.com/de

ANZEIGE

# Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

[www.assaabloy.com/PEU](http://www.assaabloy.com/PEU)



**ASSA ABLOY**  
Opening Solutions

Experience a safer  
and more open world

## Situation auf dem Wohnungsmarkt Beitrag im HR-Wirtschaftsmagazin mex



Geht es mit dem Neubau wieder aufwärts? Darüber sprach das Magazin mex unter anderem mit Dr. Axel Tausendpfund.

Steigende Zinsen und hohe Baukosten haben die Neubautätigkeit erlahmen lassen. Der Auftragseingang ging um 21 Prozent zurück. Bei den Bestandsimmobilien hingegen ist die Nachfrage gestiegen. So kamen aktuell 90 Prozent der verkauften Objekte aus dem Bestand. Geht es jetzt wieder aufwärts und fallen die Neubaupreise? Diesen Fragen ging das Wirtschaftsmagazin des Hessischen Rundfunks, mex, nach und sprach dafür auch mit Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

Tausendpfund mahnt, dass die hohen energetischen Standards nach wie vor dazu führen, dass Bauen weiterhin extrem teuer sei. Um kostendeckend zu bauen, seien Mieten von bis zu 20 Euro pro Quadratmeter nötig. „Das ist ein Zustand, der nicht akzeptabel ist“, so Tausendpfund. Doch es gibt auch gute Nachrichten: So sind erste Preisrückgänge bei einigen Baustoffen festzustellen. Nach zwei verlorenen Jahren im Wohnungsbau, ist es Tausendpfunds Hoffnung, dass es ab dem Jahr 2025 etwas besser wird. Das wäre besonders wichtig, da der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren auch durch die Zuwanderung weiter zunehme.

Den gesamten Beitrag finden Sie in der **Mediathek** (Beitrag von Minute 0:30 bis 6:36)



**Ansprechpartner: Jan Voosen**  
Tel.: 069 97065-301  
jan.voosen@vdwsuedwest.de  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Mietspiegel Frankfurt VdW südwest an Aktualisierung beteiligt



Der neue Mietspiegel ist am 1. Juni in Kraft getreten.

Die Stadt Frankfurt am Main hat in Zusammenarbeit mit lokalen Mieter- und Vermieterverbänden, unter anderem auch dem VdW südwest, den Mietspiegel 2024 aktualisiert. Er basiert auf dem Mietspiegel 2022 und einer aktuellen Stichprobenerhebung. Das sogenannte Stichprobenmittel ist seit der letzten Erhebung um 11,8 Prozent auf 11,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Diese Steigerung liegt unter der Inflation (13,2 Prozent) im selben Zeitraum.

Bei Bestandsmieten liegt der Durchschnitt bei 9,43 Euro pro Quadratmeter (+3,2 Prozent), bei Neu- und Wiedervermietungen bei 13,05 Euro pro Quadratmeter (+12,9 Prozent). Der von Verbänden und Gemeinde anerkannte Mietspiegel 2024 ist zum 1. Juni 2024 in Kraft getreten und hat eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Jürgen H. Conzelmann (Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.), und Dieter Müller (Haus & Grund Bergen-Enkheim e.V.) betonen: „Die Mietsteigerungen liegen unter der Inflation und deutlich unter den gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten von über 25 Prozent. Auch die Finanzierungskosten für Bauvorhaben sind stark gestiegen. Diese Kosten machen faire Mietanpassungen notwendig.“

**Pressemeldung der Stadt Frankfurt**

## Save the Date

# Fachforum Wohnungswirtschaft am 14.11.

Nach der erfolgreichen Premiere unseres Fachforums Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr möchten wir auch 2024 die Top-Themen der Wohnungswirtschaft aus den Bereichen Recht, Steuern, Prüfung, Klimaschutz und Technik mit Ihnen auf unserem Fachforum 2024 diskutieren. Die Veranstaltung findet in der Evangelischen Akademie Frankfurt statt. Merken Sie sich den Termin schon heute vor. Weitere Informationen folgen in Kürze.

Termin: 14. November 2024, Evangelische Akademie Frankfurt, Römerberg 9



ANZEIGE

# Wohnraum

planen und bauen

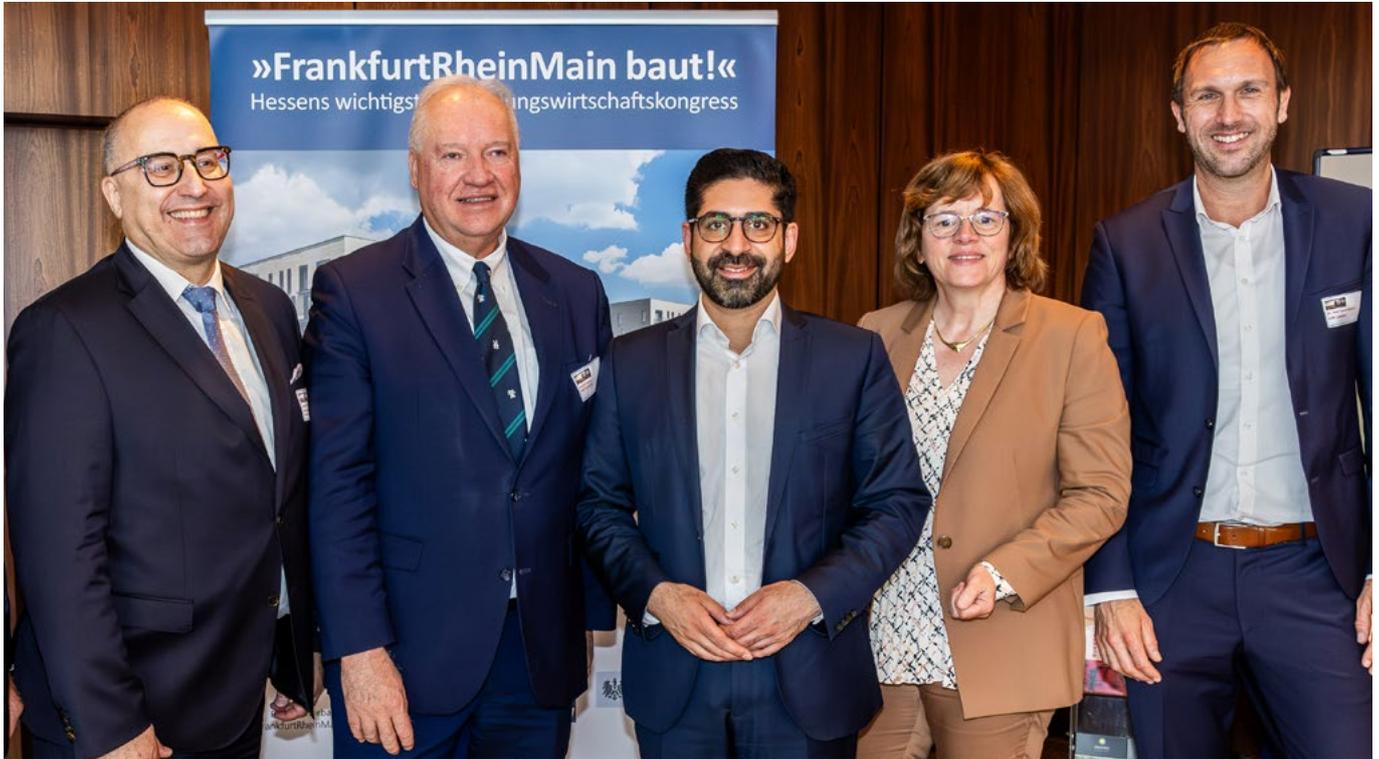
ab 2.000 €

brutto pro m<sup>2</sup>

**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**  
Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](http://goldbeck.de)


GOLDBECK

## Kongress „FRM baut!“ Staatsminister Kaweh Mansoori zu Gast



Staatsminister Kaweh Mansoori (M.) mit den Kongressveranstaltern Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Baden Württemberg, l.), Ulrich Caspar (IHK Frankfurt am Main, 2.v.l.), Claudia Jäger (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2.v.r.) und Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest, r.).

Bis auf den letzten Platz gefüllt: Fast 200 Gäste kamen zu Hessens wichtigstem wohnungswirtschaftlichen Kongress „FrankfurtRheinMainbaut!“ in das Kongresszentrum nach Bad Homburg. Einmal mehr ein klares Indiz dafür, wie groß der Informations- und Diskussionsbedarf rund um die schwierige Situation auf den Wohnungsmärkten ist. Die einhellige Meinung aller Teilnehmenden: Der Wohnungsbau muss so schnell wie möglich Fahrt aufnehmen, damit alle Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können.

Gut und wichtig: Für Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori ist die Wohnungspolitik eines der Kernthemen der laufenden Legislatur. Bauen müsse einfacher und preisgünstiger werden, damit zügig mehr bezahlbare Wohnungen entstehen, so der Staatsminister in seiner Keynote.

Dies unterstrich auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest: „Um kostendeckend zu bauen, müssen Wohnungen aktuell zu Preisen von 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Das können sich die allerwe-

nigsten Menschen leisten.“ Deswegen müsse die Politik dringend gegensteuern, unter anderem durch einen signifikanten Abbau kostentreibender Bauvorschriften.

### DEN GORDISCHEN KNOTEN LÖSEN

Wie sich der gordische Knoten lösen lässt und wie gemeinsam Lösungen entwickelt werden können, darüber diskutierte er mit dem Immobilienweisen Professor Dr. Dr. Lars P. Feld, Frankfurts Planungsdezernent Professor Dr. Marcus Gwechenberger, Heiko Kasseckert (wohnungspolitischer Sprecher der CDU Hessen), Martina Feldmayer (wohnungspolitische Sprecherin Bündnis90/Die Grünen Hessen), Ulrich Caspar (Präsident IHK Frankfurt am Main), Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saar) und Claudia Jäger (Verbandsdirektorin Regionalverband Frankfurt/RheinMain).

Viele Impulse, gute Netzwerkmöglichkeiten – wir freuen uns über eine rundum gelungene Veranstaltung und danken allen Teilnehmenden und Referenten für Ihre konstruktiven Diskussionsbeiträge!



Illustre Gäste und spannende Diskussionen im Bad Homburger Kongress Center: Staatsminister Kaweh Mansoori (1), die wohnungspolitische Sprecherin der SPD in Hessen Elke Barth (2), der FDP-Fraktionsvorsitzende in Hessen Dr. Stefan Naas (3), Professor Dr. Dr. Lars P. Feld (6), die wohnungspolitischen Sprecher von Bündnis90/ Die Grünen Martina Feldmayer und von der CDU Heiko Kasseckert (7).



## Diskussionen über Hessengeld Plenumsdebatte im Landtag



Die CDU-Fraktionsvorsitzende Ines Claus (8.v.l.) lud zum Expertengespräch. Mit dabei war auch Dr. Axel Tausendpfund (7.v.r.).

Mitte Mai haben die Abgeordneten des hessischen Landtags über die Wohneigentumsförderung und das „Hessengeld“ debattiert. Zu Gast bei der Plenumsitzung war auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Sein Standpunkt: Die Förderung des Wohneigentums über das Hessengeld ist begrüßenswert. Problematisch ist jedoch, dass eine breite Schicht davon überhaupt nicht entlastet wird – nämlich alle die Mieterinnen und Mieter, die sich kein Eigentum leisten können, die aber auch keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Dies betrifft gerade in den hessischen Ballungsgebieten enorm viele Personen.

Tausendpfund sagt: „Der Mangel an Wohnungen für diese Menschen ist schon jetzt eklatant. Und eine Besserung ist nicht in Sicht, da der Neubau aktuell aufgrund der hohen Baukosten nahezu brachliegt. Den Unternehmen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft ist es derzeit kaum möglich, neuen Wohnraum zu schaffen. Um kostendeckend zu bauen, müssten die Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 18 bis 20 Euro vermietet werden.“ Das könnten sich die allermeisten Menschen nicht leisten.

Seine Forderung: Eine Senkung der Baukosten durch einfachere Standards sowie ein Zinsverbilligungsprogramm in Hessen mit einer Absenkung der Bauzinsen auf 1 Prozent.

„Dies könnte die Bautätigkeit enorm ankurbeln. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Staat gleichen die Kosten der Zinssubvention wiederum aus. In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise können Wohnungsunternehmen dann auch bezahlbare Mieten garantieren.“

Seinen Standpunkt brachte Tausendpfund auch in eine im Anschluss an die Landtagsdebatte stattfindende Expertenrunde ein, zu der die CDU-Fraktionsvorsitzende Ines Claus zum Thema „Hessen geht voran: zielgerichtete Wohnraumförderung mit dem Hessengeld“ eingeladen hatte. Der Vorstand des VdW südwest lobte den interdisziplinären Dialog zwischen Politik und allen wichtigen Playern der Bau- und Wohnungswirtschaft: „Wir danken für die Einladung zu dem sehr offenen und konstruktiven Austausch. Es ist wichtig, dass die Praxiserfahrungen unserer Mitgliedsunternehmen bei den politischen Entscheidungen rund um den Wohnungsmarkt Berücksichtigung finden, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können.“



**Ansprechpartner: Matthias Berger**  
**Tel.: 069 97065-300**  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

# Gemeinschaft prägt Räume

## Gesprächsabend im Zentrum Baukultur



**David Meurer und Hildegard Luttenberger im Gespräch mit Andreas Gröhbühl (r.).**

„Gemeinschaft prägt Räume“ – unter diesem Motto stand am 11. Juni ein Gesprächsabend im Zentrum Baukultur in Mainz, zu dem der VdW südwest gemeinsam mit VdW Rheinland Westfalen eingeladen hatte.

In Diskussionsrunden und Vorträgen wurden verschiedene Konzepte und Praxisbeispiele vorgestellt. Unter anderem präsentierte Ralph Stegner, Geschäftsführer Bauhilfe Pirmasens, das Wohnprojekt „PS:patio!“, das Lebensraum für mehrere Generationen in aktiver Nachbarschaft anbietet. Das Quartier zeichnet sich durch barrierefreie Wohnungen aus mit dem Ziel, dass Personen auch im Alter noch in

ihrem vertrauten Umfeld leben können. Dieser zukunftsweisende Wohnansatz – ein Gegenentwurf zum klassischen betreuten Wohnen – wirkt einer Vereinsamung im Alter entgegen. Fabrice Henninger, hdg Architekten, sprach über die „Infrastruktur des Sozialen“. David Meurer, Geschäftsführer der GSG Neuwied, und Hildegard Luttenberger, Vorsitzende des Gemeinschaftlich Wohnen Neuwied e.V. diskutierten über das gemeinschaftliche Mieterwohnprojekt Zeppelinhof 2.

Wir danken den rund 50 Gästen für zahlreiche Impulse und lebendige Netzwerkgespräche. Ein rundum gelungener Abend!



**Ralph Stegner, Geschäftsführer Bauhilfe Pirmasens.**



**Foto (v.l.): Matthias Berger (VdW südwest), Fabrice Henninger (hdg Architekten), Hildegard Luttenberger (GewoNR), David Meurer (GSG Neuwied), Ralph Stegner (Bauhilfe Pirmasens) und Andreas Gröhbühl (VdW Rheinland Westfalen).**

# Solarpaket I

## Großer Wurf oder leeres Versprechen?

Lange angekündigt, aber immer etwas im Windschatten des Gebäudeenergiegesetzes diskutiert, ist am 16. Mai das unter dem Begriff „Solarpaket I“ bekannt gewordene Gesetzespaket in Kraft getreten. Um den PV-Ausbau insbesondere auf Gebäuden zu beschleunigen wurden zahlreiche Regelungen vereinfacht sowie ein neues Betreibermodell für Photovoltaikanlagen im Mehrfamilienhaus eingeführt. Nachfolgend sollen die wichtigsten Änderungen zu Balkon-PV, Mieterstrom und der neu eingeführten Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung zusammengefasst und diskutiert werden.

### BALKONKRAFTWERKE

Die Vorgaben für Balkonkraftwerke (Balkon-PV) wurden dahingehend vereinfacht, dass Steckersolargeräte mit höherer Wechselrichterleistung angeschlossen werden dürfen, wobei die Meldepflicht gegenüber dem Netzbetreiber entfällt. Die Balkonkraftwerke dürfen auch dann in Betrieb genommen werden, wenn ein rückwärtsdrehender Ferraris-Zähler als Messeinrichtung installiert wird. Die GdW-Arbeitshilfe 93 zu Balkon-PV Anlagen wird derzeit aktualisiert und soll in Kürze veröffentlicht werden. Eine Mustergenehmigung für Balkonkraftwerke stellt die Rechtsabteilung des VdW südwest seinen Mitgliedern auf Nachfrage zur Verfügung.

### MIETERSTROM

Die gesetzliche Grundlage für die Versorgung von Mieterinnen und Mietern wurde in zweifacher Hinsicht erweitert: Zum einen können innerhalb des bestehenden Mieterstrom-Paragraphen neben Wohneinheiten nun auch Gewerbeeinheiten mit lokal erzeugtem Strom versorgt werden, zum anderen wurde mit der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (§42b EnWG) ein neues Modell ermöglicht. Innerhalb dieses Modells verkauft der Vermieter lediglich den lokal erzeugten Strom an die teilnehmenden Mieterinnen und Mieter, muss im Gegensatz zum klassischen Mieterstrom-Modell aber nicht mehr den Ergänzungsstrom besorgen. Damit entfallen viele energiewirtschaftsrechtliche Pflichten, der Vermieter wird auch kein Energieversorger. Grundlage für die Abrechnung ist die Bilanzierung von Verbrauch, Erzeugung und Netzbezug in einem 15-Minuten-Takt. Hinsichtlich einer möglichst hohen Beteiligung seitens der Mieterschaft ist zu begrüßen, dass diese ihren laufenden Stromvertrag behalten können und mit dem Vermieter lediglich einen Gebäudestromnutzungsvertrag abschließen müssen.

In einer Bewertung der Modelle Mieterstrom, Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GG) und Volleinspeisung haben Forscherinnen des Fraunhofer ISE die unterschiedlichen Modelle anhand der Barwertmethode für ein Sieben-Parteien-Mehrfamilienhaus untersucht und kommen zu folgendem Ergebnis: In Abhängigkeit der Variablen Investitionskosten/Größe/PV-Leistung und Beteiligung haben sie errechnet, dass mit der GG mit dynamischem Verteilschlüssel der größte Gewinn erwirtschaftet werden kann, gefolgt vom klassischen Mieterstrom. Als nicht wirtschaftlich ergab sich das Modell Volleinspeisung. Die Ergebnisse decken sich mit eigenen Berechnungen des VdW südwest für eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude.

Die Ergebnisse decken sich mit eigenen Berechnungen des VdW südwest für eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude.

### FAZIT

Das Solarpaket I bringt viele begrüßenswerte Neuerungen mit sich, die das Potenzial haben, neuen Schub in den PV-Ausbau auf Mehrfamiliengebäuden zu bringen.



Die Vorgaben für Balkonkraftwerke wurden vereinfacht.

Damit bleibt es zumindest nicht bei leeren Versprechungen. Der große Wurf steht allerdings noch aus: Die maximale Vereinfachung, die Abrechnung des lokal erzeugten Stroms über die Nebenkosten, konnte leider immer noch nicht erreicht werden, dennoch stellt das neu eingeführte Modell der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung ein sinnvolles Modell zur Verwertung des PV-Stroms dar. Deutlich wird anhand der wirtschaftlichen Bewertung allerdings auch: Mieterstrom in Eigenumsetzung lohnt sich ab dem ersten Projekt, lukrativ wird es aber erst durch Skalierung und eine umfassend angelegte PV-Strategie. Wir unterstützen Sie gerne bei der individuellen Bewertung Ihres Bestandes.

Eine ausführlichere Fassung des Artikels können Sie online abrufen.



Die neuen Vorschriften könnten den PV-Ausbau weiter ankurbeln.



**Ansprechpartner:**

**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)

ANZEIGE

**HAUFE  
AXERA**

Die Cloud-ERP-Lösung, die  
Ihre Arbeit leichter macht

### Weil leichter besser ist.

Die Cloud-ERP-Lösung Haufe axera bringt Leichtigkeit in Ihr Wohnungsunternehmen. Ob Zahlungsverkehr, Rechnungseingang oder Finanzbuchhaltung – erledigen Sie Ihre Aufgaben digital und automatisiert. Arbeiten Sie flexibel von jedem Ort mit jedem Endgerät. Gewinnen Sie Zeit mit reibungslosen Workflows. Recherchieren Sie in den Haufe Fachwissensdatenbanken – blitzschnell per Mausclick. Reagieren Sie flexibel auf neue Herausforderungen – ganz einfach mit smarten Erweiterungen.

Jetzt entdecken:

[realestate.haufe.de/axera](http://realestate.haufe.de/axera)

**HAUFE. REAL ESTATE**

## 4. Fachkongress der IW.2050 Klimaneutralität trotz Zeitenwende



In einem Graphic Recording wurden die Highlights der Veranstaltung zusammengefasst.

„Umdenken. Umplanen. Umsetzen. | Klimaneutralität wird Ordnungsrecht. Folgen für die Wohnungswirtschaft.“ So lautete das Motto des vierten Fachkongress' der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050). „Wir haben nur noch 20 Jahre, um die geforderten Klimaziele im Bestand und Betrieb unserer über 2,1 Millionen Wohneinheiten zu erreichen“, mahnte Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050, gleich zu Beginn des zweitägigen Kongresses für die mittlerweile 227 Partner der Initiative und Interessenten der Branche.

Welche Brisanz das Thema „Klimaneutralität wird Ordnungsrecht“ hat, belegte nicht nur die Zahl von über 300 Teilnehmenden. Auch die Beteiligung der drei für die Branche wesentlichen Bundesministerien Wirtschaft, Bau und Finanzen unterstrich die Bedeutung der Themen. Warum „niedrige Investitionen in die Klimaneutralität einen hohen Verlust für die eigenen Immobilien“ bedeuten, erläuterte Prof. Dr. Sven Bienert, Universität Regensburg, gleich zu Beginn seiner Keynote. Für die Umsetzung betonte auch er die Bedeutung einer realistischen Sanierungstiefe (nicht unter EH70) sowie

von ausreichenden und insbesondere planbaren Fördermitteln.

Die angeschlossene Diskussionsrunde zwischen Politik und Wohnungswirtschaft leitete der digital zugeschaltete GdW-Präsident Axel Gedaschko dann auch mit der Forderung ein: „Wir brauchen keinen Zuckerguss, sondern Schwarzbrot!“. Die Diskussion streifte die großen Themen der Branche von Gebäudetyp E über das Klimaschutzgesetz, Finanzierung, Sanierungsfahrpläne, Bürokratieabbau bis hin zur Fernwärme, bevor Moderatorin Ulrike Trampe die Teilnehmenden zum „Perspektivwechsel“ einlud. Annett Jura (Abteilungsleiterin im Bauministerium) und Dr. Nils Weith (Leiter der Steuerabteilung im Bundesfinanzministerium) stellten Fragen an das Publikum: Was ist wichtig bei der Umsetzung der Europäischen Gebäude-

richtlinie? Welche DIN-Normen könnte man streichen? Wer hat einen Antrag zur Förderung klimafreundlichen Neubaus gestellt? Welche Maßnahmen könnten dem Bürokratie-Abbau dienen? Welche Gewichtung bei der Förderung wünscht sich die Branche? Es folgte ein Gedankenaustausch in informeller Runde, der den Abend für beide Seiten – Politik und Wohnungswirtschaft – bereicherte.



Viele Diskussionsrunden bereicherten den Kongress.

Der zweite Tag des Fachkongresses bot wieder die volle thematische Bandbreite: In zahlreichen Formaten und Veranstaltungen wurden Ansätze zur Finanzierung und neue Bilanzierungsrichtlinien diskutiert, Ansätze zur Klimarisikobewertung vorgestellt, sich zu Klimastrategien und deren Auswirkungen ausgetauscht sowie eine neue Arbeitsgruppe zur Kreislaufwirtschaft gegründet. Erfolg und Spirit seien nur über den Austausch und eine starke Gemeinschaft zu erreichen. Hierfür sei die Vernetzung und Kommunikation aller Akteure in der Branche erforderlich. „In Summe bringen uns viele kleine Puzzleteile weiter“, betonte Felix Lüter zum Abschied. Die Vielfalt der Diskussionspunkte und Beiträge sowie wesentliche Erkenntnisse hielt auch diesmal wieder Zeichner Mathias Suess in einem Graphic Recording fest.



**Ansprechpartner:**  
**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**  
 Tel.: 069 97065-145  
[sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de](mailto:sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)

## Pilotprojekt zum Gasthermenmarkt

Ab dem 1. Juli 2024 startet der VdW südwest das Pilotprojekt „Gebrauchtthermenmarkt“. Ziel des Projekts ist es, Unternehmen im Verbandsgebiet dabei zu unterstützen, gebrauchte Gasthermen günstig untereinander zu vermitteln, um bei Ausfall von Gasthermen die Zeit bis zu weiteren Portfolioentwicklungsschritten und Modernisierungen zu überbrücken.

Wir freuen uns, wenn sich möglichst viele Mitgliedsunternehmen aktiv beteiligen, um einen möglichst weitreichenden Austausch zwischen Technikern, Modernisierungsplanern, Installateuren und Lagerhaltern zu ermöglichen. Im ersten Schritt möchten wir Sie daher bitten, sich an einer sehr kurzen Umfrage (Dauer max. 3 Minuten) zu beteiligen, um einschätzen können, wie groß der „Markt“ für unser Projekt ist. Herzlichen Dank vorab für Ihre Unterstützung!

**UMFRAGE**

ANZEIGE

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

**Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise**

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

Ihre Ansprechpartnerin  
**Linda Klinkert**

+49(2294)696-4886  
[linda.klinkert@alho.com](mailto:linda.klinkert@alho.com)  
[www.alho.com](http://www.alho.com)



# Tag der Architektur 2024

## Projekte der Mitglieder

„Einfach (Um)Bauen“ – so lautet das Motto des diesjährigen Tag der Architektur, der in Hessen und Rheinland-Pfalz bereits zum dreißigsten Mal stattfindet. Am 29. und 30. Juni können die Projekte besichtigt werden. Sie reichen von Miet- und Eigentumswohnungen, neuen Wohnformen und Wohnhäusern über Schulen und Kitas bis hin zu Verwaltungs- und Kulturbauten. Der Fokus liegt in diesem Jahr auf der Bestandsentwicklung und nachhaltigem Bauen.

Auch die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind wieder zahlreich vertreten und zeigen damit, dass sie nicht nur für guten und bezahlbaren Wohnraum, sondern auch für eine ansprechende und innovative Architektur stehen.



Projekt der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt „Gemeinsam Suffizient Leben“.



GWH-Projekt „Lyoner Gärten“ (l.) und das Projekt Feldlager in Kassel (r.).

Die **GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen** nimmt mit zwei Projekten teil. In Kassel mit dem Projekt Feldlager, zu dem fünf Häuser mit 71 Wohnungen und einem zentralen Gemeinschaftsraum gehören. Das zweite Projekt „Lyoner Gärten“ ist ein Teil der Umstrukturierung der Bürostadt Niederrad in Frankfurt. Auf dem Gelände standen ursprünglich drei Hochhäuser und ein Parkhaus. Während das Parkhaus und die zwei kleineren Hochhäuser abgerissen wurden, wurde das dritte Bürohochhaus saniert und zu Wohnungen umgewandelt. Zusätzlich entstanden eine Wohnschiene und ein Parkhaus mit Wohnnutzung.

Die **Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt am Main eG** hat unter dem Motto „Gemeinsam Suffizient Leben“ ein Modellprojekt für zukunftsfähiges und nachhaltiges Bauen im KfW-153-Standard erstellt. Das Projekt ist in einem partizipativen Planungsprozess entstanden. Die individuelle Wohnfläche ist reduziert, dafür stehen Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, die das Zusammenleben stärken sollen.



Das Quartier Moltkestraße vom bauverein Darmstadt.

Die **bauverein Darmstadt AG** hat das Quartier Moltkestraße neu bebaut. Von der Nachverdichtung sind sechs Mehrfamilienhäuser mit 131 Wohneinheiten, einer Kita und einer Schulbetreuung umfasst. Die hohe Bebauungsdichte wurde mit einem Außenanlagenkonzept und Fassadenbegrünung ausgeglichen.

Die **GENO50 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden** ist mit vier Wohngebäuden mit 42 Wohneinheiten, sechs modernen Townhäusern und einer zentralen Gewerbeeinheit im Rheingauviertel vertreten. Die tragende Bauwerksstruktur ist in Stahlbetonskelettbau erstellt und alle Außenwände sind in Holzrahmenbauweise ausgeführt. Mit großzügigen Balkonanlagen wurde die Verbindung zum alten Baumbestand geschaffen.



Quartier der GENO 50 im Rheingauviertel.

In Rheinland-Pfalz zeigt die **WBI Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein** das neue Wohnquartier



Wohnquartier Kirchstraße der WBI Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim.

Kirchstraße. In Ingelheim Nord sind Einzel- und Winkelhäuser mit 83 Wohnungen mit einer Tiefgarage entstanden. Die Gebäude sind vielfältig gestaltet mit Klinkerziegel, Holz und Kalksandstein. Ihre Bewohner haben Zugang zu privaten Gärten, einem Spielplatz und grünen Treffpunkten mit Bänken.



**Ansprechpartnerin:**  
**Frauke Birgel**  
**Tel.: 069 97065-245**  
**[frauke.birgel@vdwsuedwest.de](mailto:frauke.birgel@vdwsuedwest.de)**  
**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**

## Verleihung bfb-immopreis Auszeichnung in Biebrich

Am 27. Mai wurde der bfb-immopreis an die jahrgangsbesten Geprüften Immobilienfachwirtinnen und Immobilienfachwirte der Südwestdeutschen Fachakademie (SFA) im Schloss Biebrich verliehen. Eingeladen hatte der bfb – Bundesverband der Fach- und Betriebswirte gemeinsam mit der SFA. Mit dem Preis soll die Wichtigkeit und Notwendigkeit der Fort- und Weiterbildung in der Immobilienbranche unterstrichen und die Anstrengungen gewürdigt werden, sich neben einer beruflichen Tätigkeit neuen Herausforderungen zu stellen.

Preisträgerinnen in diesem Jahr sind Lisa Emmerich (LBIH – Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen) und Lena Schellhaas (Hektar Liegenschaftsverwaltung). Rechtsanwalt Stephan Gerwing, Justiziar beim VdW südwest, hielt die Keynote und sprach über die Aufgaben und Herausforderun-

gen in der Wohnungswirtschaft – und wie wichtig es ist, qualifizierte Nachwuchsfachkräfte für die Branche zu gewinnen.



**bfb-Vorstände Holger Münch und Sebastian Rumpel, Preisträgerin Lisa Emmerich und Stephan Gerwing, Justiziar beim VdW südwest (v.l.n.r.). Foto: bfb**

# Doppelte Wesentlichkeitsanalyse Fit für die Berichterstattung



**Marvin Schmitt, Jan Zöller (beide 7steps), Julia Kremer, Claudia Brännler-Grötsch, Tobias Löhnner (GAG Ludwigshafen) und Waldemar Penner (gewobau Rüsselsheim, v.l.n.r.) beim Projekt-Kick-Off.**

Kick-Off für das Projekt „Doppelte Wesentlichkeitsanalyse“: Am 17. Juni haben die Projektverantwortlichen des VdW südwest, Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst und Julia Kremer, zur Präsentation des Verlaufs, der Hauptziele und Schwerpunkte des Projekts Vertreter der GAG Ludwigshafen, der GSW Frankfurt, der Gewobau Rüsselsheim und der GWW Wiesbaden und dem Bauverein Darmstadt nach Frankfurt eingeladen. Begleitet wird das Projekt von der Firma 7steps solution, die die technische Grundlage bietet und Expertise im Bereich Nachhaltigkeit und Berichterstattung mitbringt.

Doppelte Wesentlichkeit bedeutet, dass nicht nur die finanzielle Wesentlichkeit bewertet wird, sondern auch der Impact, den das Unternehmen auf die Umwelt und Menschen hat. Die „Doppelte Wesentlichkeitsanalyse“ zielt darauf ab, Unternehmen auf die Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vorzubereiten. Denn eine Wesentlichkeitsanalyse ist zentraler Ausgangspunkt für den Inhalt der Nachhaltigkeitsberichterstattung und soll den Unternehmen ermöglichen, ihre Nachhaltigkeitsstrategien und -berichte präziser und transparenter zu gestalten. Ergänzend werden im Projekt sogenannte Starterkits entwickelt. Diese Kits sind darauf ausgelegt, den teilnehmenden Unternehmen Werkzeug und Anleitung an die Hand zu geben, mit denen sie die generellen Ergebnisse der We-

sentlichkeitsanalyse individuell anpassen und prüfischer erläutern können.

Das Projektteam freut sich auf eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit und darauf, die teilnehmenden Unternehmen fit für die Zukunft der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu machen.

Sind Sie daran interessiert, Ihr Unternehmen optimal auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzubereiten und von maßgeschneiderten Lösungen zu profitieren? Kontaktieren

Sie uns gerne, um mehr über Unterstützungsmöglichkeit zu erfahren. Gerne können Sie auch an unserem Webinar am 9. Juli zum Thema „Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung“ teilnehmen (siehe auch S. 35).

## ANMELDUNG WEBINAR



**Ansprechpartner:**

**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**

**Tel.: 069 97065-145**

**sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de**

**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**



**Ansprechpartnerin:**

**Julia Kremer**

**Tel.: 069 97065-144**

**julia.kremer@vdwsuedwest.de**

**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**

## Neu beim VdW südwest Julia Kremer, Nachhaltigkeitsmanagerin



Julia Kremer gehört seit Mai zum Team des VdW südwest.

Seit dem 1. Mai unterstützt Julia Kremer die Abteilung Klimaschutz und Technik im VdW südwest als Nachhaltigkeitsmanagerin mit den Schwerpunkten Nachhaltigkeitsberichterstattung und Kreislaufwirtschaft.

Geboren und aufgewachsen in Würzburg, studierte sie neben dem Abitur einige Semester Wirtschaftsinformatik an der Uni Würzburg und entschied sich nach dem Abitur das Studium der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Nachhaltigkeit & Datenanalyse an der Heinrich-Heine-Universität in Düsseldorf aufzunehmen. Begeistert von der Innovationskraft des Themas Nachhaltigkeit, absolvierte Sie erfolgreich ihren Master an der Universität Groningen in Sustainable Entrepreneurship, mit dem Fokus auf zirkuläre Geschäftsmodelle. Der Berufseinstieg gelang ihr als Nachhaltigkeitsmanagerin in der Joseph-Stiftung Bamberg. Dort baute sie das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung auf. Parallel leitete sie Projekte zu den Themen Wohnraum- & Heizungsoptimierung mit Mieterkommunikation sowie zu kreislaufwirtschaftlichen Praktiken. Privat ist Julia gerne sportlich aktiv, schwimmt, reist gerne und freut sich darauf, das sommerliche Frankfurt zu erkunden.

„Ich kann es kaum erwarten, gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen und den tollen Kolleginnen und Kolle-

„Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle, so dass Julia Kremer eine wertvolle Unterstützung sein wird. Auf eine sehr gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!“

Dr. Axel Tausendpfund

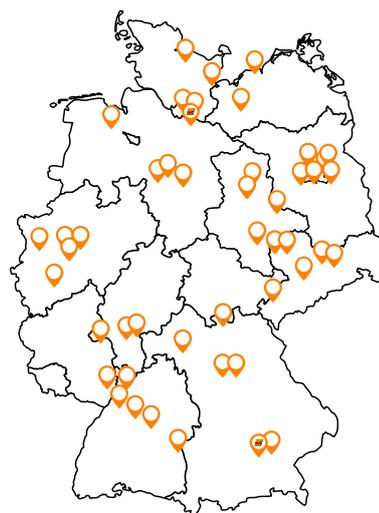
gen an zukunftsfähigen Lösungen für die Wohnungswirtschaft zu arbeiten“, sagt Julia Kremer.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, heißt sie herzlich willkommen: „Wir freuen uns, dass Frau Kremer unser Team weiter verstärkt. Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle, so dass sie eine wertvolle Unterstützung sein wird. Auf eine sehr gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!“

ANZEIGE

svt Brandschutz-Services

Ihre Einbau-Experten



Die svt Brandschutz-Services ist der **führende Dienstleister im passiven baulichen Brandschutz** in Deutschland und bundesweit aktiv. Sie profitieren von einer umfassenden Palette an Dienstleistungen, die **standardisierte** wie auch **individuelle Brandschutzlösungen** ermöglicht.



[svt-dienstleistung.de](http://svt-dienstleistung.de)

## Zwei Jahre Kundencenter Wohnbau Gießen verbessert Servicequalität



**Mit dem Kundencenter hat die Wohnbau Gießen den Service für die Mieterinnen und Mieter weiter verbessert.**

Rückblick: Bis Mai 2022 war die Erreichbarkeit der Wohnbau Gießen sehr eingeschränkt. Die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern lief vor allem über das Telefon. Die Mitarbeitenden konnten die Flut an Anrufen allerdings nicht abfangen. Zwar gab es Sprechzeiten, die jedoch stark eingeschränkt waren. Das musste sich ändern.

„Als Wohnungsunternehmen ist es uns wichtig, für unsere Mieterschaft erreichbar zu sein. Es war schnell klar, dass sich etwas ändern musste. Also haben wir das Kundencenter geplant, die Räumlichkeiten umgebaut und es schließlich im Mai 2022 eröffnet“, betont Geschäftsführerin Dorothee Haberland.

### **SCHON ÜBER 24.000 BESUCHER**

Seit der Eröffnung haben sich über 24.000 Besucherinnen und Besucher im Kundencenter beraten lassen. Viele Anliegen können direkt vor Ort geklärt werden. Allerdings gibt es auch Fälle, die sich schneller lösen lassen und bei denen ein Termin vor Ort gar nicht notwendig ist. „Damit wir die Kommunikationsmöglichkeiten für unsere Mieterschaft ausbauen und somit unsere Erreichbarkeit steigern können, haben wir zusätzlich die Schadensmeldung über WhatsApp und eine Chatfunktion auf der Homepage ein-

geführt“, erklärt Haberland. So könnten kleinere Anliegen auch schnell und einfach online abgewickelt werden.

Die neuen Kommunikationsmöglichkeiten nutzen seit Dezember 2023 schon über 2.000 Mieterinnen und Mieter für ihre Schadensmeldungen. Das bedeutet nicht nur eine erhebliche Entlastung für die Mitarbeitenden des Unternehmens, sondern bringt auch viele Vorteile für die Mieterschaft. Anliegen können schnell und einfach von zuhause aus geregelt werden – ein Schaden kann beispielsweise auch außerhalb der Öffnungszeiten gemeldet werden.

### **KOOPERATION MIT TOCHTERUNTERNEHMEN**

Gleichzeitig ist eine schnellere Bearbeitung der Anfragen möglich. Vor allem auch, da die Abwicklung nun komplett vom Tochterunternehmen Wohnbau Immobilienservice (WIS) übernommen wird. Die Anfragen werden von den Mitarbeitenden der WIS in der Zentrale bearbeitet und an die entsprechenden Stellen weitergeleitet. In den meisten Fällen können die Schäden auch direkt von der WIS behoben werden. Ist dies nicht möglich, werden externe Firmen beauftragt. „Alles in Allem konnten wir unsere Prozesse somit erheblich beschleunigen. Mein besonderer Dank geht an die Mitarbeitenden in der Auftragszentrale der

WIS. Sie arbeiten mit Hochdruck daran, die Anfragen so schnell wie möglich zu beantworten. Aufgrund der Auftragsflut kann es aber immer mal wieder zu Verzögerungen kommen“, so Haberland.

Nach wie vor besteht natürlich die Möglichkeit, Anliegen am Telefon zu klären. Um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbau zu entlasten, werden die Schadensmeldungen auch hierbei komplett zur WIS umgeleitet. Wer anruft, muss wählen zwischen Schadensmeldung und der Durchstellung ins Kundencenter für ein anderes Anliegen. Somit können die Kolleginnen und Kollegen der Wohnbau mehr allgemeine Anfragen annehmen.

Wer nicht telefonieren möchte oder keine Möglichkeit hat, digitale Mittel zu nutzen, kann selbstverständlich nach wie vor in das Kundencenter kommen. Öffnungszeiten: Montag und Dienstag von 8 bis 16 Uhr, Mittwoch und Freitag von 9 bis 12 Uhr und Donnerstag von 9 bis 18 Uhr (Eingang vorn an der Ludwigstraße 6 neben dem Supermarkt).



Hell, modern und freundlich präsentiert sich das Kundencenter den Besuchern.

**Kontakt:**

**Vanessa Thamer**

**Wohnbau Gießen GmbH**

[vanessa.thamer@wohnbau-giessen.de](mailto:vanessa.thamer@wohnbau-giessen.de)

ANZEIGE

## Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓

Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓

Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓

Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓

Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung
- ✓

Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)

Erfahren Sie  
mehr unter:  
[www.kalo.de](http://www.kalo.de)

# KI in der Wohnungswirtschaft

## Datenaustausch und Datenschutz



**Künstliche Intelligenz wird auch für die Wohnungswirtschaft eines der Megathemen der nächsten Jahre sein.**

Derzeit gibt es wohl keine wohnungswirtschaftliche Fachzeitschrift, die sich nicht mit dem Thema und der Bedeutung von Künstlicher Intelligenz (KI) beschäftigt. Herausforderungen wie effiziente Datenverarbeitung, Personalengpässe und steigende Kundenanforderungen verlangen nach innovativen Lösungen. Die Informationsflut scheint überwältigend: Microsoft-CoPilot und andere Tools werden genutzt, da sie schnell und einfach in das eigene System integriert werden können.

Aber gerade in der Wohnungswirtschaft arbeiten Genossenschaften täglich mit sensiblen Daten. Wie können es ERP-Anbieter schaffen, dass der Einsatz von KI dem Datenschutz entspricht und darüber hinaus auch schnell implementiert werden kann?

Gerade für ERP-Systeme ist diese dynamische Entwicklung am Puls der Zeit unerlässlich, weiß Michael Stockhausen, Chief Product Officer von Wowiport, dem ERP-System der Dr. Klein Wowi Digital AG: „Für uns ist es essenziell, dass wir KI sinnvoll einsetzen und die sensiblen Datenschutzvor-

gaben erfüllen. Es gibt viele Programme auf dem Markt, bei denen die Daten unserer Kunden nicht sicher sind, das lehnen wir natürlich generell ab. Außerdem muss die Lösung einen echten Mehrwert für unsere Kunden bieten. Diese Lösung haben wir mit Managbl.AI gefunden. CEO Mario Nagel und sein Team haben sich innerhalb weniger Tage über unsere offene Schnittstelle Openwowi an unser ERP-System angedockt und so die KI für alle unsere Kunden nutzbar gemacht.“

Das Berliner Unternehmen Managbl.AI hat eine KI entwickelt, die Telefonanrufe entgegennimmt, aus den Antworten die wichtigsten Informationen herausfiltert und diese Angaben in ein Ticket für das ERP-System Wowiport umwandelt. Diese KI-basierte Text- und Sprachanalyse ermöglicht eine schnellere und präzisere Bearbeitung von Kundenanliegen, was letztlich auch zu einer höheren Kundenzufriedenheit führt.

CEO Nagel sagt: „Gemäß unseren internen Analysen können Immobilienverwaltungen mit ungefähr 1.000 Einhei-

ten durch den Einsatz unserer Mailbox-Lösung bis zu sechs Tage im Monat an Arbeitszeit reduzieren. In Zeiten, in denen der Fachkräftemangel eine große Herausforderung darstellt, trägt diese Entwicklung erheblich zur Entlastung der Mitarbeiter bei.“

Beide Systeme kommunizieren über die offene Schnittstelle Openwowi, über die Managbl.AI die Stammdaten aus dem ERP-System datenschutzkonform abrufen kann. Diese Daten werden mit der Transkription des Anrufes verbunden. Daraus erstellt die KI ein Ticket, das direkt im Nachrichtencenter von Wowiport ankommt und mit den korrekten und verlinkten Feldern des Anrufenden versehen ist.

Die Integration von Künstlicher Intelligenz kann einen wichtigen Schritt in Richtung effizienter und sicherer Datenverarbeitung bedeuten. Es lohnt sich für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, sich näher damit auseinanderzusetzen.

# DR. KLEIN WOWI



## KONTAKT:

Jennifer Schilling  
Key Account Managerin Digitalisierung  
0160 9920 8074  
jennifer.schilling@drklein-wowi.de

## Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

Nachhaltigkeitsberichterstattung und Klimastrategie – was müssen Wohnungsbaununternehmen und -genossenschaften dazu wissen? In dem Webinar erörtern wir Ihnen die aktuellen Anforderungen und zeigen auf, wie wir Sie mit unserem Angebot bestmöglich unterstützen können. Neben der Berichterstattungspflicht und der zugrundeliegenden EU-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) kommt dabei auch der Deutsche Nachhaltigkeitskodex zur Sprache. Ihre Bedürfnisse und Anliegen nehmen wir gerne direkt in der Veranstaltung auf und diskutieren mit Ihnen darüber.

Termin: 9. Juli, 14:00 - 15:30 Uhr, Online

### Anmeldung und Programm

## ANZEIGE

**objectfloor**  
Your Flooring Partner

**EXPONA LIVING**

**CLIC: Trittschall inklusive**

**INDOOR AIR COMFORT**  
**eurofins**  
**GOLD**  
**CERTIFIED PRODUCT**

**FEEL. GOOD. HEALTHY. LIVING.**  
**EXPONA LIVING**

Designbelag für den strapazierten Wohnbereich – Jedes Dessin ist zum Kleben und zum Klicken erhältlich und sechs authentische Hölzer sogar als moderne Fischgrät-CLIC-Planken.

EXPONA LIVING bietet Lösungen. Für individuelle Statements beim Wohnen.

Entdecken Sie inspirierende Designs und innovative Bodenbeläge auf

www.objectfloor.de

Weil jede Wohnsituation andere Ansprüche stellt. Auch bei der Verlegung.

## Genossenschaftstag in Bingen Comeback eines „Klassikers“

Der erste Genossenschaftstag des VdW südwest nach vielen Jahren war ein voller Erfolg. Über 60 Teilnehmende füllten den Saal im Hotel „Papa Rhein“ in Bingen Ende April bis auf den letzten Platz. Die Veranstaltung beleuchtete interdisziplinär aktuelle Herausforderungen, vor denen Wohnungsgenossenschaften derzeit stehen. So bot das facettenreiche Programm Einblicke in viele verschiedene Themen und lieferte zahlreiche Impulse.

Dr. Matthias Zabel (Referatsleiter Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen/Berufliche Bildung und Personalentwicklung) berichtete über aktuelle Entwicklungen im politischen Berlin, während Rüdiger Grebe (Leiter EBZ Akademie) Bildungs- und Weiterbildungsthemen in den Vordergrund rückte. Fee Kaiser und Jan Voosen (beide Kommunikation VdW südwest) blickten auf die Rolle der Künstlichen Intelligenz in der Kommunikation, Bianka Ranzenberger (Human Resources VdW südwest) erörterte, wie Genossenschaften auch bei personellen Veränderungen handlungsfähig bleiben.

Um das Thema Digitalisierung ging es im Vortrag von Mark-Thomas Kling (Vorstand GBS Herborn) und Benjamin

Hanne (Referent Digitalisierung VdW südwest), insbesondere wie sie die Staffelstabübergabe erleichtern kann. Markus Henrich (Geschäftsführer TdW südwest) stellte das Dienstleistungsportfolio der Treuhandgesellschaft des Verbands vor, Mona Ahmed (Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften) ging auf zahlreiche Best-Practice-Beispiele der Initiative ein. Stephan Gerwing (Justiziar VdW südwest) rundete die Veranstaltung mit Hinweisen auf die aktuelle Rechtsprechung für Genossenschaften ab.

Neben den inhaltlichen Schwerpunkten bot der Genossenschaftstag den Teilnehmenden die Gelegenheit, das persönliche Netzwerk zu pflegen und auszubauen. Wir danken allen Gästen und Referenten und freuen uns schon jetzt auf die nächste Ausgabe des Genossenschaftstages!



**Ansprechpartner: Stephan Gerwing**  
Tel.: 069 97065-178  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)



Referenten und Ausrichter des Genossenschaftstags (v.l.n.r.): Fee Kaiser, Jan Voosen, Rüdiger Grebe, Stephan Gerwing, Mona Ahmed, Mark-Thomas Kling, Benjamin Hanne, Stephan Langner, Bianka Ranzenberger, Dr. Axel Tausendpfund, Markus Henrich und Tim Ladewig.



Die über 60 Teilnehmenden des Genossenschaftstages erhielten von den Referenten Einblicke in ein breites thematisches Spektrum, das unter anderem die Gebiete Recht, Personal, Kommunikation, IT und Künstliche Intelligenz umfasste.



# Jubiläum der GWH

## 100 Jahre für das bezahlbare Wohnen



Axel Gedaschko (l.) und Dr. Axel Tausendpfund (2.v.l.) überreichen die Jubiläumsurkunde an die Geschäftsführer Stefan Bürger (2.v.r.) und Matthias Voss (r.).

Seit 100 Jahren ist die GWH Wohnungsgesellschaft Hessen ein Garant für bezahlbares Wohnen in Hessen. Das Unternehmen ist aber nicht nur mit seinem werteorientierten Engagement ein Vorbild innerhalb der Wohnungswirtschaft: Es geht stets mit der Zeit und antizipiert Entwicklungen frühzeitig. Nicht ohne Grund ist die GWH beispielsweise zu Beginn des Jahres im Deutschlandtest von Focus

Money mit der Maximalpunktzahl als Digital Champion ausgezeichnet worden. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, überreichte gemeinsam mit GdW-Präsident Axel Gedaschko die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft. Herzlichen Glückwunsch – wir sind stolz, ein solch traditionelles und gleichzeitig hochmodernes Unternehmen im Kreis unserer Mitglieder zu haben!



GdW-Präsident Axel Gedaschko lobte die Erfolgsgeschichte der GWH.



Bestes Sommerwetter: die Jubiläumsfeier der GWH in Marburg aus der Vogelperspektive.

# 75 Jahre Genossenschaft BG Klein-Auheim feiert Jubiläum



**Übergabe der Jubiläumsurkunde: Jörg Zimpel, Claudia Brännler-Grötsch, Bärbel Valina Allo und Stephan Gerwing (v.l.n.r.).**

Mitte Juni lud die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Klein-Auheim zu ihrer 75-jährigen Jubiläumsfeier in die Fasanerie nach Hanau/Klein-Auheim ein. Claudia Brännler-Grötsch (Vorstand VdW südwest) und Stephan Gerwing (Justiziar) überreichten zu diesem Anlass die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft. Brännler-Grötsch lobte dabei das große Engagement der Genossenschaft und ihre bedeutende Rolle für das bezahlbare Wohnen in Klein-Auheim und Steinheim. Die BG, der rund 240 Mitglieder angehören, stellt dort 170 Wohneinheiten zur Verfügung.

Vorständin Bärbel Valina Allo gab in ihrer Festrede einen Überblick über die Historie der Genossenschaft und die Gründungszeit wenige Jahre nach dem zweiten Weltkrieg. Auch heute seien die Herausforderungen noch groß, doch die BG Klein-Auheim setze sich weiter mit aller Kraft dafür ein, dass möglichst viele Menschen ein bezahlbares und sicheres Zuhause haben.

Auch an dieser Stelle noch einmal herzlichen Glückwunsch und alles Gute für die Zukunft!



**Die Veranstaltung bot den Gästen auch eine gute Netzwerkplattform.**



**Die Alte Fasanerie erfreut sich als Veranstaltungs-Location großer Beliebtheit.**

# Serielles Sanieren in Idstein

## Projekt der kwb Rheingau-Taunus



Ein Kran hebt die vorgefertigten Fassadenteile zwischen Hauswand und Gerüst.

Wohnungen zu sanieren und zu modernisieren ist aufgrund der enormen Baukosten und der schwierigen Zins-situation für viele Unternehmen aktuell ein finanziell kaum zu stemmender Kraftakt. Deswegen gilt es, innovative Lösungen zu finden, die es möglich machen, den Wohnungsbestand auf ein klimagerechteres Level zu bringen und gleichzeitig ökonomisch verantwortungsvoll zu handeln. Eine Option ist in diesem Kontext das serielle Sanieren. Dabei kommen abseits der Baustelle vorgefertigter Fassadenelemente einschließlich damit verbundener Anlagentechnik zum Einsatz, die zur Baustelle geliefert und an die dortigen Gebäude montiert werden.

### KWB ALS VORREITER

Einer der Vorreiter für das serielle Sanieren – und auch das serielle Bauen – in Hessen ist die Kommunale Wohnungsbau (kwb) GmbH Rheingau-Taunus. Geschäftsführer Ditmar Joest sagt: „Wir haben früh-

zeitig damit angefangen, uns mit den Möglichkeiten, die das serielle Sanieren bietet, zu beschäftigen. Angesichts der explodierenden Bau- Modernisierungskosten ist es eine gute Option, den Wohnungsbestand auf ein besseres energetisches Level zu bringen. Und auch zeitlich sind die Vorteile immens.“

### AUSFÜHRLICHE KOMMUNIKATION

Deutlich wird das an einem Projekt, das die kwb Rheingau Taunus gerade in Idstein umsetzt und nahezu finalisiert hat. Die Gesellschaft saniert dort drei nebeneinander liegende Wohngebäude aus den Baujahren 1977, 1979 und 1984 mit insgesamt 24 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.931 Quadratmetern. „Für alle Wohneinheiten bestehen derzeit Mietverhältnisse, so dass es natürlich auch unser Bestreben war und ist, die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten“, erklärt Joest. Ganz ausschließen könne man Störungen im Wohnalltag zwar nie bei solchen Maßnahmen, aber durch eine ausführliche und frühzeitige Information sei jeweils weit im Vorfeld der einzelnen Bauschritte alles transparent kommuniziert worden. So habe immer Klarheit geherrscht, wann mit welchen Einschränkungen zu rechnen gewesen sei.



kwb-Geschäftsführer Ditmar Joest.



**Auf Tiefladern werden die Fassadenteile angeliefert.**

Bereits im Januar wurde das Projekt allen Mieterinnen und Mietern bei einer Versammlung in der Stadthalle Idstein vorgestellt. Es folgten wöchentlich schriftliche Informationen per Brief oder über Aushänge sowie stetige Hinweise zum Projekt auf der Homepage der kwB. Ein monatlicher Jour fixe bot Möglichkeiten zum Austausch und Sozialarbeiter waren durchgängig im Einsatz, um die Maßnahme zu begleiten.

Kernstück der Sanierung war die Anbringung von Holztafelwänden an die Fassade zur Außenwanddämmung. Bevor die fertigen Elemente geliefert und mit Hilfe eines Krans zwischen Wand und Baugerüst montiert werden konnten, mussten die vorhandenen Balkone und Fensterbänke zurück- sowie das Vordach abgeschnitten werden. Auch die Glasbausteine vom Treppenhaus wurden entfernt und die Rolladenblenden eingeschnitten. Die alten Fenster und Rolläden selbst haben die Handwerker erst am Tag der Montage ausgebaut.

Joest sagt: „Wir haben mit den Holztafelwänden nicht nur eine energetisch bessere und nachhaltigere Fassade geschaffen, sondern im Zuge der Baumaßnahmen auch die Fensterflächen vergrößert und die Rolläden außen angebracht.“ Zudem wurden neue Vorstellbalkone, die eine größere Fläche besitzen als ihre Vorläufer.

Damit nicht genug: Im Zuge der Sanierung tauschte die kwB auch die alten Öl- und Gaszentralheizungen gegen moderne Wärmepumpen aus. Zudem wurde eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Photovoltaikanlage auf den Dächern installiert.



**Die Holzfassade ist auch optisch ein attraktiver Hingucker.**

„Insgesamt ist es uns in knapp fünf Monaten gelungen, die drei Wohngebäude nacheinander auf ein deutlich attraktiveres und vor allem nachhaltigeres Niveau zu heben“, betont Joest. Möglich sei dies alles aber nur aufgrund guter Förderkonditionen gewesen: Die kwB erhielt aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG, Effizienzhaus 55) ein Darlehen über 3,6 Millionen Euro mit einem Zinssatz von 1,52 Prozent. Zudem gab es einen Tilgungszuschuss von insgesamt 1,44 Millionen Euro, in dem auch ein Zuschuss für so genannte WPB (worst performing building) und serielle Sanierung enthalten war.

„Ohne diese Förderung wäre die Umsetzung des Projekts für uns finanziell nicht darstellbar gewesen“, hebt Joest hervor. Er blickt zufrieden auf die zurückliegenden Monate und die nahezu fertige Sanierungsmaßnahme: „Wir haben von den Mieterinnen und Mietern viele zufriedene Rückmeldungen bekommen. Es ist uns gelungen, die Attraktivität unseres Wohnungsbestands zu erhöhen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Und das in unschlagbar kurzer Zeit, die wir in herkömmlichen Sanierungsverfahren niemals erreicht hätten. Die serielle Sanierung hat sich daher in jeder Hinsicht gelohnt.“

## 75-JÄHRIGES JUBILÄUM

Am Donnerstag, 27. Juni, feiert die kwB Rheingau-Taunus ihr 75-jähriges Jubiläum. Der VdW südwest sagt: Herzlichen Glückwunsch. Mehr über die Jubiläumsfeier lesen Sie im nächsten Nesletter, der am 4. Juli erscheint.

# Fachtagung Aktuelles Mietrecht

## Rechtsslage beim Tod des Mieters

Am 10. Juni hat in Frankfurt die diesjährige Fachtagung „Aktuelles Mietrecht“ des VdW südwest stattgefunden, an der über 40 Vertreterinnen und Vertreter aus den Wohnungsunternehmen teilnahmen. Die beiden VdW-Juristen Stephan Gerwing und Martin Sturm erörterten praxisbezogene Rechtsfragen des Mietrechts.

Einen Schwerpunkt bildete unter anderem das Thema „Tod des Mieters“. Verstirbt der Mieter, gehen damit für den Vermieter vielfältige rechtliche Fragen einher, mit denen sich Wohnungsunternehmen zunehmend konfrontiert sehen: Unter welchen Voraussetzungen treten Haushaltsangehörige des Verstorbenen in den Mietvertrag ein? Wer räumt die Wohnung bzw. kommt für die Kosten auf? Wer ist Ansprechpartner bei fälligen Mieten? Was ist eine sogenannte Nachlasspflegschaft? Häufig stehen die gesetzlichen Regelungen im BGB einer praktikablen und wirtschaftlich vertretbaren Vorgehensweise für den Vermieter entgegen. Hier stellte Martin Sturm rechtssichere Handlungsoption vor, durch die diese Diskrepanz zumindest reduziert werden kann.

Im Anschluss informierte Stephan Gerwing die Teilnehmer über die aktuelle praxisrelevante Rechtsprechung des achten Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Wohnraummietrecht. Inhaltlich befasste sich der BGH unter anderem mit Wirksamkeitsfragen zu Quotenabgeltungsklauseln, Modernisierungsmieterhöhungen und Kündigungserklärungen. Auch auf einige Entscheidungen zur Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenarten mit hoher Praxisrelevanz ging Gerwing ein.

Die Referenten konnten viele Fragen der sehr interessierten Teilnehmenden beantworten, so dass diese die Erkenntnisse aus der Tagung in ihre tägliche Arbeit in den Wohnungsunternehmen einfließen lassen können. Es blieb zudem Raum, auch an der einen oder anderen Stelle über bestimmte praktische Erfahrungen zu diskutieren. Viele spannende und interessante Gespräche in den Pausen rundeten die gelungene Veranstaltung ab.



**Stephan Gerwing, Justiziar und Abteilungsleiter Recht und Bildung beim VdW südwest.**



**Martin Sturm, Senior Referent Recht beim VdW südwest**



**Über 40 Teilnehmende folgten gespannt den Vorträgen.**



**Ansprechpartner: Stephan Gerwing**  
 Tel.: 069 97065-178  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## 23. Bauforum in Mainz Bauen im Bestand



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen eröffnete das Bauforum

Klimafreundlich, ressourcenschonend und einzigartig – das Bauen im Bestand birgt enorme Potenziale. Dennoch bleiben Vorbehalte gegenüber Bestandsprojekten in der Praxis hartnäckig bestehen. Welche Chancen bietet der Bestand und wo liegen die Herausforderungen? Das war das Thema des 23. Bauforums im ZDF-Konferenzzentrum in Mainz am 16. Mai.

Eröffnet wurde die Tagung durch die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und Dr. Ulrich Link, Vorsitzender des Bauforums Rheinland-Pfalz und Vorstand der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz. Professor Torsten Bölting, InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, hielt einen Vortrag zu den Chancen und Herausforderungen, die sich aus dem Gebäudebestand in Rheinland-Pfalz



Ulrich Link, Vorstand der ISB Rheinland-Pfalz, begrüßte die zahlreichen Gäste.

ergeben. Weitere Vorträge widmeten sich unter anderem einer angemessenen energetischen Sanierung und auch Suffizienzstrategien im Bauwesen. Best-Practice-Beispiele lieferten den Teilnehmenden viele Impulse und boten die Grundlage für einen interdisziplinären Austausch innerhalb des Netzwerks.

Dokumentation und Präsentationen zur Veranstaltung finden Sie **online beim Bauforum**



**Ansprechpartner: Matthias Berger**  
Tel.: 069 97065-300  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)



Volles Haus beim ZDF in Mainz: Auch in diesem Jahr sorgte das Bauforum für reges Interesse.

## Interview mit Markus Henrich TdW südwest wieder auf Kurs



**Markus Henrich, Geschäftsführer TdW südwest**

*Seit dem 1. Februar ist Markus Henrich Geschäftsführer der TdW südwest. In VdWaktuell spricht er über die Arbeit in den ersten Monaten und seine Pläne für die Zukunft.*

### **Herr Henrich, worauf haben Sie in den ersten Monaten bei Ihrer Tätigkeit für die TdW südwest die Schwerpunkte gelegt?**

In erster Linie ging es mir darum, einen persönlichen Kontakt zu den Genossenschaften und Unternehmen aufzubauen, für die wir arbeiten. Wir müssen so ehrlich sein, dass dies in der jüngeren Vergangenheit aufgrund personeller Engpässe an einigen Stellen etwas zu kurz gekommen ist. Um vertrauensvoll zusammenarbeiten zu können, ist eine aufrichtige und häufigere Kommunikation mit unseren Mandanten als Basis unverzichtbar. Dabei ist es mir wichtig, den Menschen aufgeschlossen und ehrlich zu begegnen und kritische Punkte transparent offenzulegen, um gemeinsam Lösungen erarbeiten zu können, wie etwas in Zukunft besser laufen kann.

„Ich bin froh, mit einem Team zusammenarbeiten zu dürfen, das voll mitzieht und alles dafür tut, die Mandanten zufriedenzustellen.“

### **Was haben Sie dafür getan?**

Ich habe vielfach das Gespräch gesucht und bin, wann immer es möglich war, zu den Unternehmen und Genossenschaften gefahren. Vor Ort lässt sich viel besser eine persönliche Ebene aufbauen als über digitale Konferenzen oder Telefonate. Und natürlich war ich auch bei vielen Veranstaltungen dabei, zum Beispiel beim Genossenschaftstag, bei der Fachtagung Mietrecht und auch im Fachausschuss Steuern. Dort hatte ich die Gelegenheit, immer gleich mehrere Ansprechpartner kennenzulernen. Und natürlich sind sie ja auch alle gespannt gewesen, „den Neuen“ kennenzulernen.

### **Wo sehen Sie derzeit Ihre Hauptaufgabe?**

Für unsere Mandanten wollen wir eine Dienstleistungs-Performance gewährleisten, die den geforderten Bedarfen entspricht und die höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird – sei es bei Lohnabrechnungen, bei Jahresabschlüssen, beim Datenschutz und auch bei einer betriebswirtschaftlichen Vollbetreuung. Dafür brauchen wir ein schlagkräftiges Team, das gut erreichbar ist, alle Anfragen bearbeiten kann und auch selbst aus Eigeninitiative heraus den Unternehmen und Genossenschaften Hilfestellungen in den genannten Fachgebieten anbieten kann.

„Ganz wichtig wird es sein, weiter „auf Kurs“ zu bleiben und das Vertrauen in unsere Arbeit durch zuverlässige und gute Leistungen zu stärken. Wir wollen für unsere Mandanten ein starker Partner sein.“

### **Ist das Personaltableau dafür schon entsprechend aufgestellt?**

Es ist uns gelungen, die angesprochenen personellen Engpässe der vergangenen Jahre zu beheben. Ich bin froh, mit einem Team zusammenarbeiten zu dürfen, das voll mitzieht und alles dafür tut, die Mandanten zufriedenzustellen. Ab Anfang Juli werden uns noch zwei zusätzliche Kol-

leginnen unterstützen. Als ausgebildete Immobilienkauf-  
frauen, die auch schon bei Genossenschaften gearbeitet  
haben, sind sie mit den Schwerpunkten unserer Arbeit bes-  
tens vertraut und werden als betriebswirtschaftliche Con-  
sultants unser Team weiter verstärken.

„Für unsere Mandanten wollen wir  
eine Dienstleistungs-Performance  
gewährleisten, die den geforderten  
Bedarfen entspricht und die  
höchsten Qualitätsansprüchen  
gerecht wird.“

**Welche Ziele verfolgen Sie in den nächsten Monaten?**

Ganz wichtig wird es sein, weiter „auf Kurs“ zu bleiben und  
das Vertrauen in unsere Arbeit durch zuverlässige und  
gute Leistungen zu stärken. Wir wollen für unsere Man-  
danten ein starker Partner sein, auf den sie sich verlassen

können und der ihnen jederzeit zügig Unterstützung und  
Lösungen anbietet. Und natürlich wollen wir perspekti-  
visch unser Portfolio ausbauen, um noch weitreichendere  
Services leisten zu können. Zufriedene Mandanten sind  
unser oberstes Ziel, denn natürlich macht unsere Arbeit  
dann am meisten Freude, wenn wir sehen, dass wir den  
Genossenschaften und Unternehmen damit erfolgreich  
weiterhelfen können.



ANZEIGE

**partnerschaftlich  
tatkräftig  
systematisch**

[www.isd-service.de](http://www.isd-service.de)



↑ HAUSTECHNIK / HAUSMEISTERSERVICE



↑ AUSSENREINIGUNG



↑ BÜROREINIGUNG



↑ GRÜNFLÄCHENPFLEGE



↑ TREPPENHAUSREINIGUNG



↑ WINTERDIENST

ISD Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG ■ Region Hessen / Reinlandpfalz / Saarland ■ Oliver Schwaak  
■ [oliver.schwaak@isd-service.de](mailto:oliver.schwaak@isd-service.de) ■ T +49 617 217 759 16 ■ [www.isd-service.de](http://www.isd-service.de)



# Erfahrungsaustausch Sozialarbeit

## Das Bielefelder Modell 2.0

Im Jahr 2017 fiel in Kaiserslautern der Startschuss für das Projekt „Nils – Wohnen im Quartier“, das seitdem deutschlandweit Beachtung findet. Nils steht für **N**achbarschaftlich, **i**nklusiv, **l**ebenswert, **s**elbstbestimmt. Gemäß dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ errichtete die Bau AG sukzessive zwei Quartiere nach dem sogenannten Bielefelder Modell, in denen die Bewohner mit Versorgungssicherheit, aber ohne Betreuungspauschale, leben können „wie auf dem Dorf“. Und das mitten in Kaiserslautern.

Das Sozialmanagement startete bereits 2011 mit einem Einkaufsservice. Zu Beginn noch mit externer Unterstützung, wird es nun von zwei Ehrenamtlichen übernommen. Heute umfasst das Sozialmanagement der Bau AG Serviceleistungen in den Bereichen Pflege, Alltags- und Mobilitätsunterstützung sowie Beratungsleistungen für alle Altersgruppen und Lebensformen.

Herzstück des Wohnprojektes Nils ist das Wohncafé „Guud Stubb“, dessen Türen mittlerweile für alle Bewohner des Stadtteils offen stehen. Hiervon und auch vom Quartier selbst, konnten sich die 22 Teilnehmenden des Erfahrungsaustauschs Sozialarbeit des VdW südwest am 12. Juni vor Ort ein sehr lebendiges Bild machen und der Quartiersmanagerin und ihren ehrenamtlichen Helferinnen zahlreiche



**Der Name des Wohnprojekts Nils ist auch auf der Fassade deutlich sichtbar.**

Fragen zur praktischen Umsetzung stellen. Die Philosophie des Projektes und die Rahmenbedingungen hatten zuvor bereits Projektleiterin Gabriele Gehm und Bau AG-Vorstand Thomas Bauer erläutert, die auch auf Fragen eingingen, die vom Bewerbungsprozess über Finanzierungsfragen bei altersgerechten Umbauten bis hin zu den notwendigen Kooperationspartnern reichten.

„Bei uns herrscht aber keine Sozialromantik“, so Gehm in ihrem Resümee, „Wir haben in den beiden Nils-Projekten die gleichen Probleme wie andere Quartieren auch. Aber das Miteinander steht hier bei den Bewohnern eindeutig im Vordergrund, und das merkt man.“ Auch das Bielefelder Modell in seiner ursprünglichen Form konnte nicht beibehalten werden. So sei beispielsweise der ambulante Pflegedienst immer gut erreichbar, habe aber kein eigenes Servicebüro mehr vor Ort. Auch das Quartiersmanagement ist umgezogen. Nun steht der Schreibtisch in der „Guud Stubb“ mit dem Vorteil, dass die Quartiersmanagerin mitten im Geschehen ist.



**Bau AG-Vorstand Thomas Bauer (M.) und Projektleiterin Gabriele Gehm (l.) erläuterten die Vorzüge von Nils.**

„Eines darf man nicht verkennen: So ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ist mit einem enormen Kostenaufwand verbunden. Man muss es wollen“, so Bau AG-Vorstand Bauer. „Wir werden auf jeden Fall noch ein drittes und letztes Quartier in Angriff nehmen.“

Neben dem Austausch zu aktuellen Themen stand noch ein weiteres Thema auf der Agenda: Elna Nikolaus vom Sozialmanagement der Bauhilfe Pirmasens GmbH stellte den Anwesenden ihre Masterthesis zur sozialen Arbeit in Wohnungsunternehmen vor. Im Rahmen der empirischen Sozialforschung wurden Online-Interviews mit Sozialarbeitenden aus der Wohnungswirtschaft geführt, die mittels der inhaltlich strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet wurden. Insbesondere das Spannungsverhältnis zwischen den Interessen der Unternehmen und der Mieter prägt den Arbeitsalltag der befragten Personen. Gleichzeitig existiert mit dem Einsatz für ein von Zufriedenheit geprägtes Wohnen auch ein gemeinsames Ziel der Parteien. Die befragten Sozialarbeiter verstehen sich in der Mehrheit als Interessenvertretung der Mieter. Dabei nehmen sie jedoch eine Rolle ein, die den Anspruch hat, beiden Parteien gerecht zu werden. Die Befragten verorten sich selbst unter anderem als Vermittler in einem anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsfeld, in dem die An-



Das Wohncafé „Guud Stubb“ ist ein beliebter Treffpunkt.

erkennung der eigenen Arbeitsleistung lange nicht selbstverständlich war und zum Teil noch immer nicht ist.



**Ansprechpartnerin: Sabine Oefner**  
Tel.: 069 97065-128  
[sabine.oefner@vdwsuedwest.de](mailto:sabine.oefner@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Fachausschuss Steuern

### Erste Sitzung unter neuer Leitung



**Thomas M. Bach, Vorsitzender des Fachausschuss' Steuern.**

Am 16. Mai fand die erste Sitzung des Fachausschusses Steuern unter dem neu gewählten Ausschussvorsitzenden Thomas M. Bach (Prokurist, Bereichsleiter Betriebswirtschaft, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen) und seinem Stellvertreter Dr. Sven Groth (Vorstand, Hochtaunus Baugenossenschaft EG), im Jahr 2024 statt.

Themenschwerpunkte waren unter anderem das gerade verabschiedete Wachstumschancengesetz sowie der Ausblick auf den Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2024. Insbesondere zum Thema der Einführung der elektronischen Rechnungen ab dem 1. Januar 2025 diskutierten die Sitzungsteilnehmer untereinander über den Fortschritt der jeweiligen Prozesse in den Unternehmen. Außerdem wurde um Rückmeldung gebeten, inwieweit die neue Baukostenobergrenze im Rahmen der Sonderabschreibung nach § 7b EStG für aktuelle oder zukünftige Bauprojekte noch zu niedrig ist und somit die Sonderabschreibung nicht beantragt werden kann.



**Ansprechpartner: Tim Ladewig**  
Tel.: 069 97065-138  
[tim.ladewig@vdwsuedwest.de](mailto:tim.ladewig@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/steuern](http://www.vdwsuedwest.de/steuern)

## Fachausschuss Genossenschaften

# BSG-Urteil zur Sozialversicherungspflicht

Am 24. April hat in Bingen die erste Sitzung des Fachausschusses Genossenschaften in diesem Jahr stattgefunden. Der Sitzungsort wurde bewusst so gewählt, da der VdW südwest am folgenden Tag nach langjähriger Pause erstmals wieder einen Genossenschaftstag veranstaltet hat.

Inhaltlich stand das im Dezember 2023 ergangene Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) zur Sozialversicherungspflicht nebenamtlicher Genossenschaftsvorstände im Fokus. Mit diesem Urteil vollzog das BSG eine Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung, dass nebenamtliche Vorstände ohne operative Verwaltungsaufgaben von der allgemeinen Sozialversicherungspflicht ausgeklammert seien. Auch wenn die Entscheidungsgründe zum Zeitpunkt der Ausschusssitzung noch nicht in Gänze vorlagen, bestanden keine Zweifel daran, dass eben solche Vorstandsmitglieder zukünftig bei den Sozialversicherungsträgern gemeldet werden müssen. Einige Genossenschaften dürften nach Ansicht des Fachausschusses Genossenschaften von diesem Urteil betroffen sein, während viele Wohnungsgenossenschaften nebenamtliche Vorstandsmitglieder schon in der Vergangenheit ordentlich gemeldet haben. In Zukunft wird die korrekte Abgrenzung nebenamtlicher von ehrenamtlichen Vorständen auch unter den Folgen dieses Urteils eine noch wichtigere Rolle spielen.

In einer sehr lebhaften Diskussion wurde zudem der Umgang der im Fachausschuss vertretenen Genossenschaften mit Mieterhöhungen diskutiert. Aufgrund der stetig wachsenden Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, mit denen auch ein Anstieg der Kosten einhergeht, stellt sich eine Art Gegenfinanzierung durch Mieterhöhungen mittlerweile als unumgänglich dar. Wohnungsgenossenschaften bewegen sich traditionell auf einem sehr niedrigen Mietpreislevel. Nun führt aber kaum ein Weg daran vorbei, diese jahrzehntelange Zurückhaltung beim Umgang mit Mieterhöhungen zumindest zu überdenken, eher noch aufzugeben.

Viele Genossenschaften haben sich für Mieterhöhungsstrategien entschieden, die die Mieter auf der einen Seite nur moderat belasten sollen, aber auf der anderen Seite dringend erforderliche Einnahmemöglichkeiten schaffen. Hier waren sich alle Sitzungsteilnehmer einig, dass dieser Paradigmenwechsel mit großen kommunikativen Herausforderungen verbunden ist. Daher werden die aktuell vom

VdW südwest geplanten Kommunikationsinitiativen in diesem Bereich sehr begrüßt.

Berichte der VdW-Vorstände Claudia Brännler-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen, des VdW-Justizars Stephan Gerwing zu derzeitigen genossenschaftsrechtlichen Themen und der Fachausschussvorsitzenden Stephan Langner und Ulrich Tokarski aus der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften rundeten die gelungene Sitzung ab.



**Wenn mit Uwe Menges und Yavuz Tezcan gleich zwei Mitglieder des Fachausschusses Genossenschaften am Sitzungstag auch Geburtstag haben, durfte eine leckere Torte natürlich nicht fehlen. So viel sei verraten: Der fachmännische Anschnitt ist gelungen. Und wie es sich für Genossenschaftsvertreter gehört, stand das Wohl der Gemeinschaft im Vordergrund: Alle Sitzungsteilnehmer haben ein Stück des Konditor-Meisterwerks kosten dürfen.**



**Ansprechpartner: Stephan Gerwing**  
 Tel.: 069 97065-178  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

# Rechtsprechung kurz und knapp

## FRISTLOSE KÜNDIGUNG BEI BEREICH EIGENER WOHNUNG ÜBERSCHREITENDEN CANNABISKONSUMS (AG BRANDENBURG, URTEIL VOM 30.4.2024)

Ein Kündigungsgrund kann auch nach Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetzes grundsätzlich dann gegeben sein, wenn der Bereich der eigenen Wohnung durch die Auswirkungen des Cannabiskonsums überschritten wird, da dann ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit eine erhebliche Störung des Hausfriedens in Betracht kommt.

## VERMIETERIN MIT WASSER ÜBERGOSSEN – FRISTLOSE KÜNDIGUNG GERECHTFERTIGT (AG HANAU, BESCHLUSS VOM 19.2.2024)

Zwei Mal hatte eine Mieterin ihre Vermieterin vom Balkon aus mit Wasser übergossen. Sie wollte verhindern, dass ihr Fahrrad umgestellt wird und hatte bereits weitere Aktionen angekündigt. Dieses Verhalten rechtfertigt die fristlose Kündigung des Wohnraum-Mietverhältnisses, ohne das Erfordernis einer vorherigen Abmahnung.

## KÜNDIGUNG MUSS KEINEN TERMIN NENNEN (BGH, URTEIL VOM 10.4.2024)

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses erfordert grundsätzlich keine Angabe der Kündigungsfrist oder des Termins, zu dem die Kündigung wirksam werden soll. Nennt der Vermieter einen zu frühen Kündigungstermin, kann die Kündigung gleichwohl zum nächstmöglichen Termin wirksam sein.



**Ansprechpartner: Martin Sturm**  
 Tel.: 069 97065-177  
 martin.sturm@vdwsuedwest.de  
[www.vdwsuedwest.de/recht](http://www.vdwsuedwest.de/recht)

## KEIN KÜNDIGUNGSRECHT DES VERMIETERS BEI VOM MIETER ERNEUT VORGENOMMENER MODERNISIERUNG DES BADEZIMMERS (BGH, URTEIL VOM 13.9.2023)

Hat ein Mieter auf eigene Kosten und mit Zustimmung des Vermieters das Badezimmer modernisiert, so kann der Vermieter zwar formal Eigentümer der eingebrachten Einbauten werden. Dies hindert den Mieter aber nicht an einer erneuten Modernisierung. Der Mieter kann selbst eingebrachte Einbauten jederzeit wieder entfernen bzw. ersetzen. Dem Vermieter steht kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Denn eine auf die erneute Modernisierung gestützte Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht gerechtfertigt.

### ANZEIGE

[www.wisag.de](http://www.wisag.de)



- Grünpflege
- Freiflächenmanagement
- Baumpflege
- Neuanlagen
- Winterdienst



**WISAG Garten- & Landschaftspflege Süd-West GmbH & Co. KG**  
 Sonderburger Straße 18  
 D-68307 Mannheim  
 Tel. +49 621 803978-0  
[www.wisag.de](http://www.wisag.de)

## Ein „Dino“ des bezahlbaren Wohnens 125 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt



Edgar Dingeldein, Vorsitzender des Aufsichtsrats, die Vorstände Matthias Henties und Martin Neckel sowie Dr. Axel Tausendpfund (v.l.n.r.) mit der Jubiläumsurkunde.

125 Jahre wird der Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) in diesem Jahr – und spielt damit seit weit mehr als einem Jahrhundert eine wichtige Rolle für das bezahlbare Wohnen in Frankfurt. „Der Beamten-Wohnungs-Verein ist bis heute Vorbild, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Belange zu vereinen“, betonte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest. So habe sich der BWV in all den Jahren zu Frankfurts zweitgrößter Wohnungsgenossenschaft mit rund 2.500 Mitgliedern und 1.500 Wohnungen entwickelt. Mit einer Durchschnitts-Nettokaltmiete von 7,11 Euro pro Quadratmeter leiste der BWV einen riesigen Beitrag zur Entlastung auf dem angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt. Als Anerkennung für die großartige Arbeit überreichte Tausendpfund die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft.

## VdW südwest beim Firmenlauf JP Morgan Corporate Challenge

Herausforderung gemeistert: Ein kleines, aber feines Team des VdW südwest hat Anfang Juni beim J.P. Morgan-Lauf die 5,6 Kilometer lange Strecke durch die Frankfurter Innenstadt in Angriff genommen. Perfekt von Teambetreuerin Sabine Oefner auf den Lauf eingestellt, erreichten Catherine Greving, Julia Kremer, Therese Schmude, Danil Dudenkov, Christian Hardt und Marcel Schulz in Windes-

eile das Ziel. Gerüchten zufolge sind sie dabei nur haarscharf an Top10-Platzierungen vorbeigeschrammt...

Und keine Sorge: Muskelkater ist für das Team ein Fremdwort. Dank ihrer wunderbaren Kondition sind alle Kolleginnen und Kollegen am Tag danach wieder topfit am Arbeitsplatz erschienen!



Vor dem Lauf sind alle stark fokussiert...



... doch nach dem Lauf brechen alle Dämme.

## Kleiner Pokal, große Ehre... ...und ein guter Zweck

Da ist das Ding! Der Frankfurter Eintracht blieb ein Pokal in dieser Saison verwehrt, nicht jedoch einem ihrer treuen Fans: Oliver Schultze („Sevilla2022“) hat das traditionsreiche Bundesligatippspiel des VdW südwest 2023/2024 gewonnen – herzlichen Glückwunsch!

Er setzte sich souverän gegen 20 weitere Mitstreiterinnen und Mitstreiter durch und verwies Jan Voosen („Betzebub“) und Kim Eichhorn („AMF14“) auf die Plätze zwei und drei. „Die Trophäe wird einen Ehrenplatz in meinem Büro bekommen“, so der strahlende Sieger, während die Kolleginnen und Kollegen schon jetzt an die kommende Saison denken: „Wir werden unsere Fehler analysieren und im nächsten Jahr wieder angreifen.“

Freuen dürfen sich aber nicht nur die Gewinner, denn wie im Vorjahr verknüpfen die drei Erstplatzierten das Tippspiel mit einem guten Zweck: Ihre Prämien in Höhe von 210 Euro spenden sie der Deswos (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen) für ein Projekt in Malawi, das sich für bessere Lebensbedingungen von Slumbewohnern in der Hauptstadt Lilongwe einsetzt.

## Verbandstag des VdW südwest 2024

Der Verbandstag ist und bleibt für die wohnungswirtschaftliche „Familie“ das Highlight des Jahres. Auch in diesem Jahr gibt es ein interessantes Programm. Freuen Sie sich mit uns unter anderem auf politische Berichte aus der Landes-, Bundes- und Europaperspektive sowie auf Einblicke in die Jahrhundert-Chance, die uns KI bietet. Neben vielen guten Gesprächen laden wir alle Sponsoren, Aussteller und Sportbegeisterte ein, sich bei „WUMMS“ in ihrer Wurfschnelligkeit beim Handball zu messen.

**Informationen und Anmeldung**



**Tippspielsieger Oliver Schultze (M.) mit den Zweit- und Drittplatzierten Jan Voosen (l.) und Kim Eichhorn (r.).**

Und noch eine gute Nachricht: Die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, stocken die Summe auf 500 Euro auf. Fußball kann so schön sein...

ANZEIGE

**Innotec**  
abfallmanagement

\*Spannend ist, was nicht drin ist!



**Abfallmanagement:  
Unser Booster  
für Ihre Klimabilanz**

[www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de)

# Steuern und Bilanzierung:

## Information 2. Quartal

### GESETZGEBUNG

- | Einkommensteuererklärung 2023: Vorteil aus Gaspreisbremse muss doch nicht versteuert werden
- | Für einen starken Standort Deutschland: Wachstumschancengesetz aus Sicht der Umsatzsteuer

### EINKOMMENSTEUER

- | Firmenwagen: Parkplatzgebühren können geldwerten Vorteil mindern
- | Luxusimmobilien: Verlustbringende Vermietung bringt häufig keine Steuerersparnis
- | Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern: Steuerfreiheit erfasst auch fest verbautes Zubehör
- | Hauseigentümer trennt Gartenteilstück ab: Veräußerung innerhalb Spekulationsfrist ist steuerpflichtig
- | Einkommensteuererklärung 2023: Wie sich die Kosten für Homeoffice und Arbeitszimmer absetzen lassen

### KÖRPERSCHAFTSTEUER

- | Gesellschafter-Geschäftsführer: Privatnutzung eines Firmen-Pkw ist zu vermuten

### UMSATZSTEUER

- | Blockheizkraftwerk: Wärmelieferung aus einer Biogasanlage als unentgeltliche Zuwendung
- | Nullsteuersatz bei Photovoltaikanlagen: Weitere Klärung von Einzelfragen
- | Nutzung privater Parkplätze: Kontrollgebühren sind steuerpflichtig
- | Aufsichtsratsmitglied: Keine Umsatzsteuerpflicht trotz teilweise sitzungsabhängiger Vergütung

### GEWERBESTEUER

- | Immobilienverkauf: Gewerbesteuerkürzung bei Veräußerung einer Teilfläche?

### GRUNDERWERBSTEUER

- | Grunderwerbsteuer: Sind auch Zuwendungen von öffentlichen Trägern steuerbefreit?
- | Zahlen zur Immobilienflaute: Grunderwerbsteuer bricht um 33,5 % ein

### ABGABENORDNUNG

- | Säumniszuschläge: Zinssatz von 12 % pro Jahr ist weiterhin rechtens

### SONSTIGES

- | Grundsteuerreform: Verbände unterstützen Musterklagen gegen neues Bewertungssystem
- | Betriebsprüfung: Eine gute Vorbereitung zahlt sich aus

## GESETZGEBUNG

### Einkommensteuererklärung 2023: Vorteil aus Gaspreisbremse muss doch nicht versteuert werden

Um Gaskunden während der Energiekrise von den drastisch gestiegenen Verbrauchskosten zu entlasten, hatte der Bund 2022 die sogenannte Gaspreisbremse eingeführt. Mit der Dezember-Soforthilfe wurden Verbraucher Ende 2022 von ihren Abschlägen befreit. Ab 2023 mussten sie aufgrund der Preisbremse dann einen niedrigeren, subventionierten Betrag zahlen. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Entlastung durch die Gaspreisbremse von Besserverdienenden nachversteuert werden muss. Im Jahr 2023 lag die Grenze bei einem zu versteuernden Einkommen von 66.915 € bei Einzelveranlagung und 133.830 € bei Zusammenveranlagung. Der Entlastungsbetrag musste auf der Anlage SO (Zeile 17) zur Einkommensteuererklärung erklärt werden. Besteuert werden sollte die Leistung in dem Jahr, in dem die Endabrechnung des Energieversorgers, die Nebenkostenabrechnung des Vermieters bzw. die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt wurde. Die Dezember-Soforthilfe 2022 muss somit in der Regel in der Steuererklärung 2023 angegeben werden.

Da die Versteuerung erheblichen bürokratischen Aufwand verursacht, nahm die Bundesregierung hiervon nun aber wieder Abstand. Mit dem Kreditzweitmarktförderungsgesetz vom 22.12.2023 wurde von der Besteuerung der Gaspreisbremse abgesehen.

**Hinweis:** Zu diesem Zeitpunkt waren die Papiervordrucke zur Einkommensteuererklärung aber schon gedruckt und an die Finanzämter ausgeliefert worden, eine Änderung dieser Vordrucke wird nicht mehr erfolgen. Wer seine Einkommensteuererklärung elektronisch via Elster abgibt, erhält ab dem 26.03.2024 keine entsprechende Abfrage zur Gaspreisbremse mehr in der Anlage SO.

FinMin Bremen, Pressemitteilung v. 29.01.2024

### Für einen starken Standort Deutschland: Wachstumschancengesetz aus Sicht der Umsatzsteuer

Mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“, kurz Wachstumschancengesetz, soll die Liquiditätssituation der Unternehmen verbessert werden. Außerdem sollen Impulse gesetzt werden, damit Unternehmen dauerhaft mehr investieren. Darüber hinaus soll das Steuersystem vereinfacht und durch die Anhebung von Schwellenwerten und Pauschalen vor allem kleine Betriebe von Bürokratie entlastet werden. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die umsatzsteuerlichen Neuerungen:

- Umsatzsteuerbefreiung für Verfahrenspfleger: Alle im Rahmen eines Betreuungs- und Unterbringungsverfahrens zur Unterstützung einer hilfsbedürftigen Person tätigen Verfahrenspfleger werden nun als begünstigte Einrichtungen anerkannt. Dazu zählen insbesondere die Verfahrenspflegerbestellungen im Vorfeld der Bestellung eines Betreuers. Die Änderung gilt ab dem 01.04.2024.
- Umsatzsteuerbefreiung für Verfahrensbeistände: Die Steuerbefreiung wird um die im Rahmen einer Unterbringung oder von freiheitsentziehenden Maßnahmen für Minderjährige tätige Verfahrensbeistände ergänzt. Diese Änderung gilt gleichfalls ab dem 01.04.2024.
- Übertragung von Emissionszertifikaten: Für bestimmte, der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers unterfallende Umsätze enthält § 13b Abs. 5 Satz 8 Umsatzsteuergesetz (UStG) eine Vereinfachungsregelung, wonach der Leistungsempfänger als Steuerschuldner gilt, wenn der leistende Unternehmer und der Leistungsempfänger für diesen Umsatz die Regelung des § 13b Abs. 2 UStG angewandt haben, obwohl dies nach Art der Umsätze unter Anlegung objektiver Voraussetzungen nicht zutreffend war. Auch die Übertragung von Emissionszertifikaten soll unter diese Vereinfachungsregelung fallen. Die Änderung gilt ab dem 01.04.2024.
- Zwingende Verwendung einer elektronischen Rechnung (E-Rechnung): Alle Unternehmen werden in einem zeitlich gestuften Verfahren gesetzlich verpflichtet, im Geschäftsverkehr untereinander elektronische Rechnungen zu verwenden. Ab dem

01.01.2025 sind alle Unternehmen verpflichtet, elektronische Rechnungen empfangen und archivieren zu können.

- Anhebung der Ist-Besteuerungsgrenze von 600.000 € auf 800.000 €.
- Anhebung des Schwellenwerts zur Befreiung von der Abgabe von vierteljährlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen von 1.000 € auf 2.000 € (Steuer im Vorjahr) ab Besteuerungszeitraum 2025.

**Hinweis:** Der Bundesrat hat am 22.03.2024 dem Wachstumschancengesetz zugestimmt. Die Vorschläge des Vermittlungsausschusses wurden angenommen. Das Gesetz wurde am 27.03.2024 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

*Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation; BGBl I Nr. 108 v. 27.03.2024*

## EINKOMMENSTEUER

### Firmenwagen: Parkplatzgebühren können geldwerten Vorteil mindern

Für die private Nutzung eines Firmenwagens muss man einen geldwerten Vorteil versteuern. Dieser kann jedoch reduziert werden, wenn der Arbeitnehmer einen Eigenanteil für die Nutzung des Wagens zahlt. Aber wie ist es eigentlich, wenn der Arbeitnehmer zwar nicht direkt für die Fahrzeugnutzung eine Zahlung an den Arbeitgeber leistet, jedoch für das Abstellen des Firmenwagens einen Parkplatz mietet? Reduziert auch das den geldwerten Vorteil? Das Finanzgericht Köln (FG) musste hierüber entscheiden.

Die Klägerin ermöglichte es ihren Arbeitnehmern, für 30 € im Monat an oder in der Nähe der Arbeitsstätte einen Parkplatz anzumieten. Einigen Beschäftigten standen Firmenwagen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Der geldwerte Vorteil hierfür wurde nach der 1%-Methode unter Berücksichtigung der 0,03%-Regelung (Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte) für die Lohnsteuer ermittelt. Dabei wurde die gezahlte Stellplatzmiete vom geldwerten Vorteil abgezogen. Im Rahmen einer Lohnsteuer-Außenprüfung bei der Klägerin vertrat das Finanzamt die Auffassung, der geldwerte Vorteil dürfe nicht um die Stellplatzmiete gekürzt werden. Eine Stellplatzanmietung an der Arbeitsstätte sei für die Beschäftigten für die dienstliche Nutzung des Fahrzeugs nicht erforderlich.

Die hiergegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Eine Lohnsteuernachforderung komme nicht in Betracht, da die Klägerin die Lohnsteuer zutreffend einbehalten habe. Sie sei zu Recht davon ausgegangen, dass die Stellplatzmiete beim geldwerten Vorteil mindernd zu berücksichtigen sei. Es fehle insoweit an einer Bereicherung der Arbeitnehmer. Somit liege auch kein steuerpflichtiger Arbeitslohn vor. Das Nutzungsentgelt mindere also bereits auf der Einnahmenseite den Vorteil aus der Überlassung des Firmenwagens zu privaten Fahrten sowie zu Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte. Der geldwerte Vorteil sei unabhängig davon zu mindern, ob die Miete durch den Arbeitnehmer freiwillig oder aufgrund einer arbeitsvertraglichen Vereinbarung gezahlt werde.

*FG Köln, Urt. v. 20.04.2023 – 1 K 1234/22, Rev. (BFH: VI R 7/23)*

### **Luxusimmobilien: Verlustbringende Vermietung bringt häufig keine Steuerersparnis**

Wer eine Immobilie mit mehr als 250 qm Wohnfläche vermietet, darf daraus resultierende Vermietungsverluste nicht ohne weiteres mit seinen anderen Einkünften verrechnen - dies geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor.

Geklagt hatte ein Ehepaar, das drei Villengebäude mit einer Wohnfläche von jeweils mehr als 250 qm erworben hatte. Die Immobilien hatte es unbefristet an seine volljährigen Kinder vermietet, wodurch jährliche Verluste zwischen 172.000 € und 216.000 € entstanden. Die Verluste verrechnete das Ehepaar mit seinen übrigen Einkünften, so dass sich eine erhebliche Einkommensteuerersparnis ergab.

Der BFH ließ die Verrechnung der Verluste mit den übrigen Einkünften und die damit verbundene Steuerersparnis jedoch nicht zu. Die Bundesrichter entschieden, dass der Vermieter bei solch großen Objekten nachweisen muss, dass die Vermietung mit der Absicht erfolgte, einen finanziellen Überschuss zu erzielen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, weil über einen längeren Zeitraum Verluste erwirtschaftet werden, handelt es sich bei der Vermietungstätigkeit um eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei, so dass die aus dieser Tätigkeit stammenden Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar sind.

Der BFH bestätigt mit dieser Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei der Vermietung von aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Objekten (z.B. mit

Größe von mehr als 250 qm Wohnfläche; Schwimmbad) nicht automatisch von einer steuerbaren Tätigkeit ausgegangen werden kann. Es handelt sich hierbei um Objekte, bei denen die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht angemessen widerspiegelt und die sich aufgrund der mit ihnen verbundenen Kosten oftmals auch nicht kostendeckend vermieten lassen. Bei diesen Objekten ist daher regelmäßig nachzuweisen, dass über einen 30-jährigen Prognosezeitraum ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

**Hinweis:** Die Hürden für den Verlustabzug liegen bei Luxusimmobilien damit also entsprechend hoch. Nicht betroffen sind hiervon Vermieter, die Immobilien außerhalb des Luxussegments dauerhaft zu Wohnzwecken vermieten, denn in diesen Fallgestaltungen wird nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung unwiderlegbar vermutet, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt (ausgenommen sind aber verbilligte Vermietungen oder teilweise selbstgenutzte Ferienwohnungen).

*BFH, Urt. v. 20.06.2023 – IX R 17/21*

### **Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern: Steuerfreiheit erfasst auch fest verbautes Zubehör**

Arbeitgeber können ihren Arbeitnehmern lohnsteuerfrei (Elektro-)Fahrräder überlassen, sofern dieser Vorteil zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird. Geht die Überlassung des Dienstfahrrads mit einer Lohnkürzung einher, kommt die Steuerbefreiung also nicht zum Tragen, in diesem Fall lässt sich aber von einer abgesenkten Bemessungsgrundlage für die Vorteilsversteuerung profitieren.

Es gilt die Grundregel: Als monatlicher Durchschnittswert der privaten Nutzung muss für das Fahrrad 1 % der (auf volle 100 € abgerundeten) unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers, Importeurs oder Großhändlers einschließlich Umsatzsteuer lohnversteuert werden. Überlässt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer das betriebliche Fahrrad aber erstmals nach dem 31.12.2018 und vor dem 01.01.2031, muss als monatlicher Durchschnittswert ab dem 01.01.2020 nur noch ein Viertel der unverbindlichen Preisempfehlung versteuert werden. Für das Kalenderjahr 2019 darf noch ein Ansatz der halbierten unverbindlichen Preisempfehlung erfolgen.

Es muss nach wie vor die volle Preisempfehlung lohnversteuert werden, wenn der Arbeitgeber das Fahrrad bereits vor dem 01.01.2019 einem Arbeitnehmer zur privaten

Nutzung überlassen hat und nach dem 31.12.2018 lediglich der Nutzungsberechtigte für dieses Fahrrad wechselt.

Die Sachbezugsfreigrenze von 50 € pro Monat ist auf Fahrradüberlassungen nicht anwendbar - auch nicht bei der Anwendung der Halbierungs- bzw. Viertelungsregelung. Gehört die Nutzungsüberlassung von Fahrrädern zur (an Dritte gerichteten) Angebotspalette des Arbeitgebers (z.B. bei Fahrradverleihfirmen), kann der geldwerte Vorteil aber unter den Rabattfreibetrag von 1.080 € pro Jahr gefasst werden. Dies gilt jedoch nur, wenn die Lohnsteuer nicht pauschal erhoben wird.

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main (OFD) hat jetzt klargestellt, dass die günstigen Besteuerungsregelungen auch anwendbar sind, wenn einem Arbeitnehmer mehrere (Elektro-)Fahrräder überlassen werden. Für Elektroroller lassen sich die Steuerbefreiung und die günstigen Bewertungsregelungen allerdings nicht anwenden.

Die OFD weist weiter darauf hin, dass auch fest verbautes Zubehör des (Elektro-)Fahrrads steuerfrei an den Arbeitnehmer überlassen werden kann. So kann beispielsweise nachträglich ein fest verbautes Schloss oder Navigationsgerät am Fahrradrahmen bzw. Lenker angebracht werden, ohne dass hierauf Lohnsteuer anfällt. Wird hingegen zusätzlich ein Fahrradanhänger überlassen, ist der daraus entstehende Vorteil steuerpflichtig (nicht fest verbaut). Gleiches gilt für die Überlassung von Fahrradhelmen, mobilen Navigationsgeräten und Satteltaschen an den Arbeitnehmer.

*OFD Frankfurt am Main, Verf. v. 02.11.2023 – S 2334 A - 32 - St 210*

### **Hauseigentümer trennt Gartenteilstück ab: Veräußerung innerhalb Spekulationsfrist ist steuerpflichtig**

Verfügt das selbstgenutzte Einfamilienhaus über ein großes Gartengrundstück, kann es angesichts der stark gestiegenen Grundstückspreise der vergangenen Jahre sehr lukrativ sein, eine unbebaute Teilfläche abzutrennen und durch Veräußerung zu Geld zu machen. Wer meint, den erzielten Erlös aufgrund der vorherigen Selbstnutzung steuerfrei einnehmen zu können, ist allerdings auf dem Holzweg: Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass der Verkauf einer unbebauten Teilfläche eines selbstbewohnten Einfamilienhauses beim Verkauf binnen Zehnjahresfrist ein privates Veräußerungsgeschäft auslöst.

**Hinweis:** Grundstücke können innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei veräußert werden, wenn eine

vorherige Nutzung zu eigenen Wohnzwecken stattgefunden hat.

Geklagt hatten Eheleute aus Niedersachsen, die 2014 ein Wohnhaus mit einem 3.863 qm großen Garten erworben und bezogen hatten. Fünf Jahre später teilten sie das weitläufige Grundstück und veräußerten eine 1.000 qm große Teilfläche, die am Ende ihres Gartens lag. Das Finanzamt besteuerte einen privaten Veräußerungsgewinn, wogegen die Eheleute vor den BFH zogen und geltend machten, dass der Verkauf aufgrund der früheren Selbstnutzung nicht besteuert werden dürfe.

Der BFH bestätigte jedoch den Steuerzugriff und stellte zunächst fest, dass zwischen dem ursprünglich angeschafften Flurstück und der veräußerten Teilfläche eine wirtschaftliche Teilidentität bestanden habe, was Grundlage für die Annahme eines privaten Veräußerungsgeschäfts sei. Der Verkauf der Teilfläche konnte nicht aufgrund früherer eigener Wohnnutzung steuerfrei bleiben. Begrifflich kann nur das Wohngebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Zwar darf auch der Grund und Boden des Gebäudes unter die Selbstnutzung gefasst werden - allerdings nur, wenn zwischen ihm und dem Gebäude ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang bestanden hat. Dieser Zusammenhang war im vorliegenden Fall durch die Grundstücksteilung, mit der die Veräußerungsabsicht zu Tage getreten war, verdrängt worden.

*BFH, Urt. v. 26.09.2023 – IX R 14/22*

### **Einkommensteuererklärung 2023: Wie sich die Kosten für Homeoffice und Arbeitszimmer absetzen lassen**

Wer in den eigenen vier Wänden arbeitet, kann seine Raumkosten in der Regel steuerlich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzen. Erwerbstätige, die im häuslichen Arbeitszimmer den Mittelpunkt ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit haben, dürfen ihre Raumkosten ab 2023 entweder

- in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen (in unbeschränkter Höhe) abrechnen
- oder eine Jahrespauschale von 1.260 € absetzen.

Wer die tatsächlich entstandenen Raumkosten geltend macht, muss zunächst die Kosten des Hauses bzw. der Wohnung zusammenrechnen, z.B. Miete, Gebäudeabschreibung und Renovierungskosten. Der abziehbare Raumkostenanteil ist dann nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zu der Wohnfläche der Wohnung zu berechnen. Voll absetzbar sind daneben die Kosten für die

Ausstattung des Raums (z.B. für Tapeten, Teppiche, Gardinen). Aufwendungen für Arbeitsmittel, wie beispielsweise Computer, Bürostühle oder Schreibtische, sind separat von den Raumkosten in voller Höhe abzugsfähig.

Wer hingegen die Jahrespauschale wählt, muss dem Finanzamt nicht mehr die tatsächlich angefallenen Raumkosten nachweisen. Die Pauschale ist personenbezogen. Der Betrag verdoppelt sich daher, wenn zwei Personen dasselbe Arbeitszimmer nutzen. Andererseits bedeutet dies auch, dass es bei der Nutzung von zwei Arbeitszimmern durch dieselbe Person bei dem einen Höchstbetrag bleibt. Die Pauschale muss zudem monatsweise gekürzt werden, wenn das häusliche Arbeitszimmer nicht das ganze Jahr über der Tätigkeitsmittelpunkt war. Für diese Kürzungsmonate lässt sich allerdings wiederum die Tagespauschale für Homeofficetätigkeiten in Höhe von 6 € pro Tag (maximal ebenfalls 1.260 € pro Jahr) abziehen, sofern weiterhin zumindest überwiegend von zu Hause aus gearbeitet und keine erste Tätigkeitsstätte aufgesucht wurde.

Bis einschließlich 2022 konnten Erwerbstätige ihr häusliches Arbeitszimmer bei fehlendem Tätigkeitsmittelpunkt im

Arbeitszimmer zumindest beschränkt mit 1.250 € pro Jahr abziehen, wenn ihnen kein Alternatarbeitsplatz (z.B. im

Betrieb) zur Verfügung stand. Diese Fallvariante wurde ab 2023 abgeschafft. Erwerbstätige, deren Tätigkeitsmittelpunkt außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers liegt, können ihre Raumkosten nun nur noch auf dem Wege der Tagespauschale für Homeofficetätigkeiten abziehen (wie gesagt 6 € pro Arbeitstag, maximal 1.260 € pro Jahr).

**Hinweis:** Für Arbeitnehmer kann es steuerlich sinnvoll sein, einen Raum ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses an ihren Arbeitgeber zu vermieten und diesen Raum dann wiederum selbst als Homeoffice für ihre Angestelltentätigkeit zu nutzen. Die Mietzahlungen des Arbeitgebers können vom Arbeitnehmer dann als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden, sofern ein betriebliches Interesse des Arbeitgebers an diesem Anmietungsmodell besteht. Der Vorteil: Der Arbeitnehmer kann dann alle Kosten seiner Wohnung bzw. seines Hauses (z.B. Erhaltungsaufwendungen, Abschreibungen) anteilig als Werbungskosten im Vermietungsbereich abziehen und auf diese Weise sogar steuerliche Verluste erzielen, sofern er grundsätzlich eine Einkünfteerzielungsabsicht hat. Die Absetzungsbeschränkungen für häusliche Arbeitszimmer gelten bei diesem Vermietungsmodell nicht, so dass die auf den vermieteten Raum entfallenden Kosten selbst dann in

voller Höhe komplett absetzbar sind, wenn der Arbeitnehmer seinen Tätigkeitsmittelpunkt nicht im Homeoffice hat.

*Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung Nr. 3/2024 v. 28.02.2024*

## KÖRPERSCHAFTSTEUER

### Gesellschafter-Geschäftsführer: Privatnutzung eines Firmen-Pkw ist zu vermuten

Will der Arbeitgeber einem Beschäftigten etwas Gutes tun - zum beiderseitigen Vorteil -, gibt es verschiedene Möglichkeiten. So kann er zum Beispiel einen Tankgutschein ausgeben oder gleich einen Firmenwagen zur Verfügung stellen. Auch ein Gesellschafter-Geschäftsführer einer Kapitalgesellschaft ist prinzipiell Arbeitnehmer. Wie allen anderen, so kann auch ihm ein Pkw entweder nur für Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte oder auch für andere, private Fahrten, etwa in den Urlaub, zur Verfügung gestellt werden. Wurde ein Privatnutzungsverbot ausgesprochen, muss der Arbeitnehmer auch keinen geldwerten Vorteil für private Fahrten versteuern. Aber gilt das auch für einen Alleingesellschafter-Geschäftsführer? Das Finanzgericht Münster (FG) musste darüber entscheiden.

Die Klägerin, eine GmbH, vereinbarte mit ihrem alleinigen Gesellschafter-Geschäftsführer A den Anspruch auf einen Firmen-Pkw der gehobenen Mittelklasse. Diesen durfte er allerdings nicht privat nutzen. Die GmbH machte für den neuangeschafften Pkw eine Sonderabschreibung geltend. Eine private Nutzung wurde nicht erfasst. Das Finanzamt setzte jedoch einen Anteil für Privatnutzung an (1-%-Regelung) und erkannte die Sonderabschreibung nicht an, da durch die vermutete Privatnutzung keine (fast) ausschließliche betriebliche Nutzung vorlag.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Im Streitfall sprach der Anscheinsbeweis dafür, dass trotz des Verbots eine private Nutzung erfolgte und zu einer verdeckten Gewinnausschüttung bei A führte. Die allgemeine Lebenserfahrung spreche dafür, dass ein Gesellschafter-Geschäftsführer ein Fahrzeug, das ihm von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werde, auch privat nutze. Dies gelte auch bei einem Privatnutzungsverbot, wenn keine organisatorischen Maßnahmen getroffen würden, um eine private Nutzung auszuschließen.

Der Senat ist damit nicht der bisherigen Rechtsprechung gefolgt, wonach keine Privatnutzung anzunehmen ist, wenn diese vertraglich verboten wurde. Für den An-

scheinsbeweis spricht ihm zufolge, dass sich selbst bei einem Privatnutzungsverbot aufgrund des fehlenden Interessengegensatzes keine gesellschaftsrechtlichen oder arbeitsrechtlichen Konsequenzen für A ergeben würden.

**Hinweis:** Die Nutzung von Firmen-Pkw ist ein ständig aktuelles Thema in einkommensteuerlichen Angelegenheiten. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an!

*FG Münster, Urt. v. 28.04.2023 – 10 K 1193/20 K,G,F, Rev. (BFH: I R 33/23)*

## UMSATZSTEUER

### Blockheizkraftwerk: Wärmelieferung aus einer Biogasanlage als unentgeltliche Zuwendung

Liefert ein Unternehmer mit einer von ihm hergestellten Biogasanlage vorsteuerabzugsberechtigten Strom gegen Entgelt, während er die mit der Anlage erzeugte Wärme unentgeltlich auf andere Personen überträgt, ist die Wärmelieferung als eine Zuwendung im umsatzsteuerlichen Sinne einzustufen. Das hat das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern (FG) entschieden.

Die Klägerin, eine GmbH, errichtete und betreibt seit dem Jahr 2012 eine Biogasanlage mit angeschlossenen Blockheizkraftwerk (BHKW). In der Anlage wird durch Vergärung von Biomasse aus der eigenen Agrargesellschaft Biogas erzeugt, das anschließend im BHKW in elektrische Energie und Wärme umgewandelt wird. Die Beteiligten streiten über die umsatzsteuerpflichtige Behandlung der Nutzung von Abwärme aus dem Betrieb des BHKW für das unentgeltliche Trocknen von Holzhackschnitzeln für einen Dritten.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 vertrat der Prüfer die Auffassung, die unentgeltliche Wärmeabgabe für die Trocknung unterliege der Umsatzsteuer. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren klagte die GmbH.

Das FG stellte klar, dass es sich bei der Wärmelieferung um eine Zuwendung handelt, wenn ein Unternehmer mit einer von ihm hergestellten Biogasanlage vorsteuerabzugsberechtigten Strom gegen Entgelt liefert, während er die mit der Anlage erzeugte Wärme unentgeltlich auf andere Personen überträgt. Einer Lieferung gegen Entgelt wird jede andere unentgeltliche Zuwendung eines Gegenstands, ausgenommen Geschenke von geringem Wert für Zwecke des Unternehmens, gleichgestellt. Auf eine Ent-

nahme für Zwecke außerhalb des Unternehmens kommt es hierfür nicht an. Voraussetzung ist jedoch, dass der Gegenstand oder seine Bestandteile zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt haben. Wenn der Unternehmer die Abwärme der Biogasanlage nutzt, um in eigenen Trocknungscontainern Holzhackschnitzel eines Dritten unentgeltlich zu trocknen, liegt jedoch weder eine Zuwendung noch dem Grunde nach eine sonstige Leistung vor.

Die Gewährung unentgeltlicher sonstiger Leistungen aus unternehmerischen Gründen ist nicht steuerbar, so die Richter. Den unternehmerischen Grund sahen sie darin, dass die Betreiberin der Biogasanlage durch die unentgeltliche Trocknung fremder Holzhackschnitzel einen höheren KWK-Bonus erlangen konnte.

**Hinweis:** Gegen diese Entscheidung wurde Revision eingelegt.

*FG Mecklenburg-Vorpommern, Bescheid v. 27.02.2023 – 2 K 352/20, Rev. (BFH: XI R 4/23)*

### Nullsteuersatz bei Photovoltaikanlagen: Weitere Klärung von Einzelfragen

Die Lieferung und Installation bestimmter Photovoltaikanlagen unterliegt seit dem 01.01.2023 einem Nullsteuersatz. Nachdem sich das Bundesfinanzministerium (BMF) am 27.02.2023 in einem Einführungsschreiben zu dieser Neuregelung geäußert hat, hat es nun in einem Folgeschreiben seine Verwaltungsauffassung präzisiert und ergänzt. Im Zuge dessen wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass entsprechend angepasst.

Die aktuelle Stellungnahme ist überwiegend klarstellender bzw. vereinfachender Natur. Im Fokus des Schreibens stehen Aussagen zur Entnahme von Altanlagen und Fragen der Abgrenzung, etwa welche Sachverhalte als weitere Leistungen oder Nebenleistungen ebenfalls dem Nullsteuersatz unterliegen. Zudem äußert sich das Ministerium zu den Folgen einer Entnahme bei vorher erfolgter Option zur Regelbesteuerung.

Darüber hinaus geht das BMF auf Neuerungen ein. Unter gewissen Voraussetzungen sollen nun auch Energiespeichersysteme, die in Wasserstoff umgewandelten überschüssigen Strom speichern, oder die isolierte Erweiterung bzw. Erneuerung eines Zählerschranks im Zusammenhang mit der Installation einer Photovoltaikanlage begünstigt sein. Weitere Erläuterungen betreffen zum Beispiel Solar-Carports und -Terrassenüberdachungen.

Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Die Finanzverwaltung hat zwei Übergangsregelungen getroffen: Hinsichtlich der isolierten Erweiterung bzw. Erneuerung eines Zählerschranks im Zusammenhang mit der Installation einer Photovoltaikanlage wird es für vor dem 01.01.2024 ausgeführte Leistungen nicht beanstandet, wenn die Beteiligten übereinstimmend noch den Regelsteuersatz anwenden. Zudem wird es aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht beanstandet, wenn sich der leistende Unternehmer für bis zum 01.01.2024 ausgeführte Lieferungen von Wasserstoffspeichern mit ausschließlicher Bestimmung zur Stromerzeugung durch Rückumwandlung des Wasserstoffs in Strom auf die Anwendung des Regelsteuersatzes beruft.

*BMF-Schreiben v. 30.11.2023 – III C 2 - S 7220/22/10002 :01*

### **Nutzung privater Parkplätze: Kontrollgebühren sind steuerpflichtig**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein aktuelles Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Parkraumbewirtschaftungsverträgen herausgegeben. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass angepasst.

Vorausgegangen war eine vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) im Jahr 2022 getroffene Entscheidung. In einem dänischen Verfahren hatte er geurteilt, dass ein Unternehmen, das die Einhaltung der Nutzungsbedingungen auf privaten Parkplätzen kontrolliert, steuerbare und steuerpflichtige Leistungen an die Nutzer ausführt, soweit dort wegen eines Verstoßes gegen die Nutzungsbedingungen Kontrollgebühren erhoben werden. Die Kontrollgebühren sind nach Auffassung des EuGH als Gegenleistung für eine Dienstleistung und als integraler Bestandteil des Gesamtbetrags für die Parkdienstleistung anzusehen. Die Leistung werde von dem kontrollierenden Unternehmer nicht an den Inhaber des Parkplatzes, sondern direkt an den Parkplatznutzer ausgeführt.

Diese Rechtsprechung hat die Finanzverwaltung mit dem aktuellen Schreiben übernommen und einen neuen Absatz in den Umsatzsteuer-Anwendungserlass eingefügt. Bislang wurde die Kontrollgebühr regelmäßig als nicht-steuerbarer Schadenersatz eingestuft. Zukünftig wird sich für Unternehmer, die aus unternehmerischen Gründen auf diesen Parkplätzen parken und gegen die Nutzungsbedingungen verstoßen, ein Vorsteuerabzug aus den Kontrollgebühren ergeben.

**Hinweis:** Die Grundsätze dieses BMF-Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Bis zum 15.12.2023 eingegangene Zahlungen können vom leistenden Unternehmer noch als echter Schadenersatz behandelt werden, ohne dass dies beanstandet wird.

*BMF-Schreiben v. 15.12.2023 – III C 2 - S 7100/19/10004 :005*

### **Aufsichtsratsmitglied: Keine Umsatzsteuerpflicht trotz teilweise sitzungsabhängiger Vergütung**

Das Finanzgericht Köln (FG) hat entschieden, dass ein Aufsichtsratsmitglied, das eine Sitzungsvergütung erhält, kein umsatzsteuerlicher Unternehmer ist. Im Urteilsfall ging es um die umsatzsteuerliche Behandlung der Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender verschiedener Gesellschaften in den Jahren 2015 bis 2020. Der Kläger erhielt für seine Tätigkeit eine Sitzungsvergütung, die er entsprechend der damals geltenden Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung der Umsatzsteuer unterwarf. Später beantragte er mit Hinweis auf die neuere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundesfinanzhofs (BFH) zur fehlenden Unternehmereigenschaft von Aufsichtsräten eine Änderung der verfahrensrechtlich noch offenen Umsatzsteuerbescheide, was das Finanzamt ablehnte.

Laut FG ist der Aufsichtsrat jedoch nicht als umsatzsteuerlicher Unternehmer anzusehen. Hierfür spreche, dass er in seiner Funktion als Organ der AG nicht in eigenem Namen und eigener Verantwortung tätig gewesen sei. Zudem habe er im Hinblick auf seine Vergütung kein wirtschaftliches Risiko getragen, da es sich bei den vereinbarten Sitzungsgeldern nicht um eine variable Vergütung gehandelt habe. Insbesondere habe er keine Möglichkeit gehabt, auf die Höhe der Sitzungsvergütung - etwa durch eine häufigere Einberufung von Sitzungen - Einfluss zu nehmen, da die gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben eine zurückhaltende Sitzungspraxis vorsähen.

**Hinweis:** Interessant ist, dass das FG entgegen der Verwaltungsauffassung und der BFH-Rechtsprechung mangels Gefährdung des Steueraufkommens eine rückwirkende Korrektur der Umsatzsteuer ohne Rechnungsberichtigung und ohne Rückzahlung der Steuer an den Leistungsempfänger für möglich hält. FG Köln, Urt. v. 15.11.2023 – 9 K 1068/22, Rev. (BFH: XI R 35/23); Die Revision des FG-Urteils ist beim BFH anhängig.

*FG Köln, Urt. v. 15.11.2023 – 9 K 1068/22, Rev. (BFH: XI R 35/23);*

## GEWERBESTEUER

### Immobilienverkauf: Gewerbesteuerkürzung bei Veräußerung einer Teilfläche?

Kennen Sie den Begriff der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung? Hierbei dürfen Grundstücks- und Wohnungsunternehmen auf Antrag den Anteil des Gewerbeertrags, der auf die Grundstücksüberlassung entfällt, vom Gesamtertrag abziehen. Dies soll den Nachteil durch die Gewerbesteuerpflicht im Vergleich zu einer Vermögensverwaltung reduzieren. Entscheidend ist, dass der Gewerbebetrieb ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt. Im Streitfall war bereits mit dem Grundstückserwerb der Verkauf einer Teilfläche vereinbart. Nach Ansicht des Finanzamts war dies schädlich für die erweiterte Kürzung. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste entscheiden, ob das wirklich zutrifft.

Die Klägerin ist eine GmbH. Im Jahr 2016 erwarb sie ein Gesamtareal, um dieses baureif zu machen und zu erschließen. Des Weiteren war bereits die Veräußerung einer Teilfläche vereinbart. Auf dem Rest des Areals wollte die GmbH Gewerbeimmobilien bauen und diese vermieten. Die GmbH und die Stadt schlossen einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zu Abbrucharbeiten auf dem Areal, zur Herstellung einer Erschließungsstraße sowie -damit zusammenhängend - zur Planung, Koordinierung und Durchführung der Arbeiten zur Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die von der Klägerin beantragte erweiterte Kürzung lehnte das Finanzamt ab, da durch die Vereinbarung des Verkaufs der Teilfläche ein schädlicher Grundstückshandel vorgelegen habe.

Auch die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Die Veräußerung der Teilfläche und die zur Vorbereitung der Veräußerung durchgeführten Arbeiten zur Baureifmachung und Erschließung gingen über die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes hinaus. Entgegen der Ansicht der Klägerin liege kein zwingend notwendiges (und zulässiges) Nebengeschäft vor, nur weil dies von der Stadt so gefordert worden sei. Denn die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebende Verpflichtung zum Verkauf spreche nicht gegen die Veräußerungsabsicht. Die umfangreichen Tätigkeiten der Klägerin hätten zu einer völlig anderen Marktgängigkeit des Objekts geführt. Schon aufgrund der umfangreichen Maßnahmen stelle der Verkauf der Teilfläche keine unschädliche Nebentätigkeit dar, was für die Annahme einer bloßen Grundstücksverwaltung aber zwingend notwendig wäre.

**Hinweis:** Die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung erfordert die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen. Wir erläutern Ihnen diese gern.

*FG Düsseldorf, Urt. v. 21.12.2023 – 14 K 1546/22 G, Rev. Zugelassen*

## GRUNDERWERBSTEUER

### Grunderwerbsteuer: Sind auch Zuwendungen von öffentlichen Trägern steuerbefreit?

Wenn Sie ein Grundstück erwerben, fällt für gewöhnlich Grunderwerbsteuer an. Allerdings kann bei einer Schenkung zu Lebzeiten eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen in der Regel unter anderem bei Schenkungen zwischen engeren Verwandten vor. Der Steuergesetzgeber will damit eine doppelte Belastung mit Schenkungsteuer und Grunderwerbsteuer vermeiden. In einem Streitfall musste das Finanzgericht Hessen (FG) entscheiden, ob auch bei einer Schenkung der öffentlichen Verwaltung an eine Stiftung die Voraussetzungen für die Befreiung vorliegen.

Die Klägerin ist eine von der Stadt S gegründete gemeinnützige Stiftung. Im Stiftungsgeschäft wurde geregelt, dass die Stiftung als Vermögensausstattung diversen Grundbesitz von der Stadt erhält. Die Stadt wiederum erhielt diesen etwa aus Schenkungen oder Vermächtnissen. Mit notariellem Vertrag übertrug die Stadt den in der Auflassungserklärung genannten Grundbesitz. Die Kosten und Steuern sollte die Klägerin tragen. Das Finanzamt erließ anschließend einen Bescheid über die gesonderte Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer. Dieser enthielt keine weiteren Angaben zu den Grundstücken. Nach Ansicht der Klägerin war der Erwerb jedoch grunderwerbsteuerfrei.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Es lag ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang vor. Im Feststellungsbescheid müssen alle relevanten Feststellungen enthalten sein. Zu den gesondert festzustellenden Besteuerungsgrundlagen gehört auch die verbindliche Entscheidung über die Steuerpflicht sowie etwaige Steuerbefreiungen. Nach dem Gesetz sind Grundstücksschenkungen unter Lebenden von der Besteuerung ausgenommen. Die Voraussetzungen einer solchen Grundstücksschenkung lagen im Streitfall aber nicht vor. Unentgeltliche Vermögensübertragungen durch Träger der öffentlichen Verwaltung sind keine freigebigen Zuwendungen. Vielmehr erfolgte die Übertragung in Erfüllung der ihnen obliegenden öffentlichen Aufgaben.

FG Hessen, Urt. v. 10.07.2023 – 5 K 228/22

### Zahlen zur Immobilienflaute: Grunderwerbsteuer bricht um 33,5 % ein

Die Kaufzurückhaltung beim Erwerb von Häusern, Wohnungen und Grundstücken hat die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer einbrechen lassen: Nach neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) nahmen die Bundesländer im ersten Halbjahr 2023 rund 6,3 Mrd. € aus der Grunderwerbsteuer ein. Das sind 33,5 % weniger als im ersten Halbjahr 2022, als das Steueraufkommen noch bei knapp 9,5 Mrd. € lag. Damit fielen die Einnahmen auf den tiefsten Stand seit mehr als sechs Jahren: Geringer war das Steueraufkommen letztmals im zweiten Halbjahr 2016 mit damals gut 6,2 Mrd. €.

**Hinweis:** Das Aufkommen an Grunderwerbsteuer hängt von drei Faktoren ab: von der Höhe des Steuersatzes in den einzelnen Bundesländern, von der Anzahl der Verkäufe sowie von der Höhe des jeweiligen Kaufpreises.

Während im ersten Halbjahr 2022 noch 33.800 Kauffälle registriert worden waren, sank diese Zahl im ersten Halbjahr 2023 auf 16.700 Kauffälle. Im ersten Halbjahr 2023 sind die Preise für Wohnungen und Häuser zudem um 8,2 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 gesunken. Dieser Trend setzte sich nach vorläufigen Ergebnissen auch im dritten Quartal 2023 fort - mit einem Rekordrückgang von 10,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Grund für den Rückgang ist eine gesunkene Nachfrage aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten.

Auch der durchschnittliche Kaufwert für Bauland sank, von 141,58 €/qm im ersten Halbjahr 2022 auf 122,13 €/qm im ersten Halbjahr 2023. Eingerechnet werden hierbei sowohl private als auch gewerbliche Bauflächen mit einer Mindestgröße von 100 qm.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 009 v. 22.02.2024

## ABGABENORDNUNG

### Säumniszuschläge: Zinssatz von 12 % pro Jahr ist weiterhin rechtens

Steuerzahler müssen Säumniszuschläge an ihr Finanzamt zahlen, wenn sie ihre fälligen Steuern nicht rechtzeitig zahlen. Für jeden angefangenen Monat der Säumnis berechnet das Finanzamt einen Säumniszuschlag von 1 % des

rückständigen Steuerbetrags, so dass über ein Jahr gesehen ein stolzer Zuschlag von 12 % des Rückstands auflaufen kann.

Nachdem der Steuergesetzgeber den Zinssatz in einem anderen Bereich - und zwar für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen - auf Druck des Bundesverfassungsgerichts ab 2019 von 6 % auf 1,8 % pro Jahr abgesenkt hatte, da die Zinshöhe von 6 % pro Jahr nicht mehr mit dem niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt vereinbar war, stellte sich die Frage, ob auch der Zinssatz von Säumniszuschlägen heruntergeschraubt werden muss. Daraufhin entschied der Bundesfinanzhof (BFH) 2022 aber, dass keine verfassungsmäßigen Zweifel an der Höhe der Säumniszuschläge bestehen.

Der BFH erklärte damals, dass sich die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Höhe von Erstattungs- und Nachzahlungszinsen nicht auf Säumniszuschläge übertragen ließen. Während die Zinsen einen Ausgleich für die Kapitalnutzung darstellen, sollen Säumniszuschläge in erster Linie ein Druckmittel sein, um fällige Steuerzahlungen durchzusetzen. Der Steuerzahler soll durch den Zuschlag zur zeitnahen Zahlung angehalten werden. Daneben soll der Zuschlag auch eine Gegenleistung für das Hinausschieben der Zahlung fälliger Steuern sein und den Verwaltungsaufwand ausgleichen, den die Finanzbehörden durch die verspäteten Zahlungen haben. Es ist damit nur ein Nebenzweck des Säumniszuschlags, Liquiditätsvorteile beim Steuerzahler abzuschöpfen. Der BFH erklärte weiter, dass die Höhe der Säumniszuschläge auch in einer Niedrigzinsphase nicht anzupassen sei. Die Entscheidungsfälle betrafen Säumniszuschläge, die für Zeiträume bis zum 31.12.2018 entstanden waren.

Der V. Senat des BFH hat nun in einem Verfahren über die Aussetzung der Vollziehung erklärt, dass an dieser Rechtsprechung auch für Säumniszuschläge festzuhalten sei, die für Zeiträume nach dem 31.12.2018 entstünden.

**Hinweis:** Die Höhe von 12 % pro Jahr basiert auf der Überlegung, dass Steuerzahler sich durch das Hinausschieben einer fälligen Steuerzahlung selbst kein zinsgünstiges Darlehen einräumen sollen. Die Zuschläge sollen höher sein als ein Kredit auf dem Geldmarkt. Es muss somit ein Vergleich mit den Zinssätzen für Kontoüberziehungen gezogen werden.

BFH, Beschl. v. 16.10.2023 – V B 49/22 (AdV)

## SONSTIGES

### Grundsteuerreform: Verbände unterstützen Musterklagen gegen neues Bewertungssystem

Der Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) und Haus & Grund Deutschland unterstützen mehrere Eigentümer, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) ziehen wollen. In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden mittlerweile die ersten Klagen eingereicht (Verfahren beim Finanzgericht Berlin Brandenburg: 3 K 3142/23, Verfahren beim Finanzgericht Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23). Mit den beiden Musterklagen lassen die Verbände prüfen, ob die Neubewertung der Grundstücke nach dem Bundesmodell verfassungsmäßig ist.

Die Klagen richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwerts zum 01.01.2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Grundsteuerbewertung war notwendig geworden, weil das BVerfG das bisher geltende Bewertungssystem für verfassungswidrig erklärt hatte. Die Verfassungsrichter hatten den Gesetzgeber aufgefordert, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen. Ab Januar 2025 sollen die Kommunen die neue Grundsteuer aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge erheben.

BdSt und Haus & Grund halten die neue Bewertung im Bundesmodell aus zahlreichen Gründen für verfassungswidrig und streben an, das neue Bewertungsverfahren vom Bundesverfassungsgericht erneut prüfen zu lassen. Die Verbände haben im Rahmen der Klagen ein Rechtsgutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof eingebracht, nach dem das Grundsteuergesetz des Bundes verfassungswidrig ist. Vor allem die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte werden beanstandet, da sie die Werte der Grundstücke deutlich beeinflussen.

**Hinweis:** Eigentümer können sich auf die beiden Musterklagen berufen, indem sie Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen, sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in den Musterverfahren zunächst offen.

*Bund der Steuerzahler Deutschland e.V., Presseinformation vom 11.12.2023*

### Betriebsprüfung: Eine gute Vorbereitung zahlt sich aus

Wenn eine Prüfungsanordnung des Finanzamts im Briefkasten liegt, sorgt das häufig für Unruhe in dem zu prüfenden Unternehmen. Die Sorgen vor vielen Nachfragen, möglichen Hinzuschätzungen und Steuernachzahlungen sind groß. Steht eine Prüfung ins Haus, sollte zunächst der steuerliche Berater über die anstehende Prüfung informiert werden. Eine gute, gemeinsame Prüfungsvorbereitung kann erheblich zur Entspannung beitragen, denn wer sich mit Ablauf, Spielregeln und Tücken einer Prüfung auskennt, kann viele unangenehme Überraschungen vermeiden. Bei einer Betriebsprüfung gilt:

Wie oft das Finanzamt im Rahmen einer Betriebsprüfung vorbeischaut, hängt neben anlassbezogenen Prüfungen insbesondere von der Größe des Unternehmens ab. Das Spektrum reicht vom Kleinstbetrieb, der statistisch nur sehr selten geprüft wird, bis zu Großbetrieben, die laufend der Prüfung unterliegen. Auch Privatpersonen können geprüft werden, sofern sie in einem Jahr mindestens 500.000 € positive Einkünfte aus nichtunternehmerischen Tätigkeiten erhalten.

Im Unterschied zu den Überraschungsbesuchen im Rahmen der Lohnsteuer-, Umsatzsteuer- oder Kassennachschau muss eine Betriebsprüfung vom Fiskus immer schriftlich angekündigt werden. Damit sind Umfang, Dauer und Zeitraum der Prüfung bekannt und Steuerzahler können sich gemeinsam mit ihrem Steuerberater darauf vorbereiten.

Der Ablauf einer Prüfung sollte mit dem Steuerberater besprochen werden. Im Zuge einer Schwachstellenanalyse lassen sich vorab kritische Punkte besprechen und entschärfen, wie z.B. ungewöhnliche Entnahme- oder Einlage-

tatbestände. Vorab sollte gemeinsam überlegt werden, ob eine Verfahrensdokumentation oder die Implementierung

eines Tax-Compliance-Management-Systems sinnvoll ist. Während der Prüfung kann der Steuerberater bei der Entwicklung der richtigen Strategie beraten und Lösungsoptionen für strittige Fälle aufzeigen.

Steuerzahler, die geprüft werden, unterliegen bestimmten Mitwirkungspflichten. Sie müssen Auskünfte erteilen, Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Urkunden zur Einsicht und Prüfung vorlegen, Erläuterungen geben, die zum Verständnis der Aufzeichnungen erforderlich

sind, und die Finanzbehörde bei Ausübung ihrer Befugnisse unterstützen.

Die Finanzbehörden haben bei der Prüfung in der Regel direkten Zugriff auf die Datenverarbeitungssysteme des

Geprüften, wo die relevanten Unterlagen digital zur Verfügung stehen.

Wurden alle Unterlagen und Daten geprüft, endet die Prüfung regelmäßig mit einer Schlussbesprechung und einem Prüfungsbericht mit den Prüfungsfeststellungen.

*Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung Nr. 2/2024 v. 08.02.2024*



# JUBILÄEN



## JULI – SEPTEMBER 2024

### 135 JAHRE

| Vereinigte Wohnstätten 1889 eG Kassel // 19.08.1889

### 125 JAHRE

| Gemeinnützige Spar- und Baugenossenschaft eG, Pirmasens // 11.09.1899

### 120 JAHRE

| Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG, Wetzlar // 14.07.1904  
| Wohn- und Bauverein Dill eG, Dillenburg // 09.09.1904

### 105 JAHRE

| Baugenossenschaft Edenkoben eG, Edenkoben // 12.09.1919

### 100 JAHRE

| Pfälzische Postbaugenossenschaft eG, Speyer // 02.07.1924

### 75 JAHRE

| Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH  
Hochtaunuskreis, Usingen // 14.07.1949  
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossen-  
schaft der Heimatvertriebenen Frankfurt  
(Main) eG, Frankfurt // 09.08.1949  
| Baugenossenschaft Lollar und Lumdatal  
eG, Lollar // 21.09.1949

## IMPRESSUM VDW AKTUELL:

VdW südwest e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main  
Tel. 069 – 97065-01 | [info@vdwsuedwest.de](mailto:info@vdwsuedwest.de)

Vorstand: Dr. Axel Tausendpfund, Claudia Brännler-Grötsch

Vereinsregister: Nr. 5138 Frankfurt am Main  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE114113080

Berufshaftpflicht  
Versicherungsstelle Wiesbaden, Dotzheimer Str. 23, 65185 Wiesbaden

Bildquellen sofern nicht anders angegeben:

| Titel: Felix Holland | Adobe Stock: alphaspirt, ArTo, anatoliy\_gleb |  
Felix Holland | S. 28-29: Constantin Meyer Fotografie | Frank Blüm-  
ler Hans Drexler (DGJ Architektur), planungsgruppeDRE, PLAN.B  
– Freie Architekten und Ingenieure, Ruediger Prof. Kramm | Kristina  
Schäfer | pixabay | VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunterneh-  
men |

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser