

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

VIELE IMPULSE BEIM FACHFORUM WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Fit für den Jahresabschluss



BAUPAKET I

ECKPUNKTEPAPIER FÜR
MINISTER MANSOORI

FÖRDERUNG

ÄNDERUNGEN IN RHEINLAND-
PFALZ

GEFAHRSTOFFE

NOVELLE IST ERFOLG FÜR DIE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT



5

UMZUG DES VDW SÜDWEST

Neue Geschäftsstelle in Frankfurt



23

ARGE RHEINLAND-PFALZ

Adalbert Fettweiß neuer Vorsitzender



32

FACHAUSSCHUSS PLANUNG UND TECHNIK

Im Fokus: Serielles Sanieren



8

INES FRÖHLICH NEUE STAATSEKRETÄRIN

Nachfolgerin von Messari-Becker gefunden



26

RICHTUNGSWECHSEL IN KLIMAPOLITIK

GdW unterstützt Wissenschaftsinitiative



39

STÄNDE AUF AUSBILDUNGSMESSEN

Nachwuchs für den Verband begeistern

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | Umzug des VdW südwest
- | Neue Geschäftsstelle in Frankfurt
- | Bauen leichter und schneller machen
- | Neues Baupaket für Hessen vorgestellt
- | Ines Fröhlich neue Staatssekretärin
- | Nachfolgerin von Messari-Becker gefunden
- | Soziale Mietwohnraumförderung
- | Änderungen in Rheinland-Pfalz
- | Novelle der Gefahrstoffverordnung
- | Erfolg für die Wohnungswirtschaft

14

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Fachforum Wohnungswirtschaft
- | Fit für den Jahresabschluss
- | Tag der Wohnungswirtschaft
- | Forderungen des GdW zur Bundestagswahl
- | Austausch mit CDU Rheinland-Pfalz
- | Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum
- | Gemeinsam Wege aus der Krise finden
- | Wohnungspolitisches Gespräch in Mainz
- | Alle reden übers Wetter...
- | ... wir reden übers Klima
- | Neuer Praxisbericht erschienen
- | Initiative Wohnen.2050
- | KI in aller Munde
- | Erfahrungsaustausch für Unternehmen
- | Diskussion über Zukunftspläne
- | 9. Sitzung des Bündnis Innenstadt
- | Adalbert Fettweiß neuer Vorsitzender
- | ARGE Rheinland-Pfalz
- | 75 Jahre GSW Speyer
- | Festakt im Kaisersaal des Doms
- | Neubau der Gewo Wohnen GmbH
- | Richtfest in Speyer
- | Jubiläumsfeier in Usingen
- | 75 Jahre „Leben & Wohnen im Taunus GmbH“
- | Richtungswechsel in Klimapolitik gefordert
- | GdW unterstützt Wissenschaftsinitiative
- | Silberne Ehrennadel für Dietmar Kurz
- | Chef der WBG Neustadt geehrt
- | Forum Personal
- | Antworten auf die Transformation

- | Fachausschuss Kapitalgesellschaften
- | Förderung im Fokus
- | Fachausschuss für Genossenschaften
- | Folgen des Ampel-Aus'
- | Fachausschuss Recht
- | Viele Themen –lebhafter Austausch
- | Fachausschuss Planung und Technik
- | Ein Schwerpunkt: Serielles Sanieren
- | FA Bildung und Personalentwicklung
- | Coaching für Wohnungsunternehmen
- | Fachausschuss IT und Digitalisierung
- | Vielseitiges Themenspektrum
- | Fachausschuss Steuern
- | Rechtsprechung und Gesetzgebung 2024
- | AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- | Kampagnenplanung, KI und BFSG im Fokus
- | Erfahrungsaustausch Sozialarbeit
- | Besuch in der Lincoln-Siedlung
- | Aktuelle Urteile
- | Kurz und Knapp
- | Stände auf Ausbildungsmessen
- | Nachwuchs für den Verband begeistern
- | Azubi-Camp ein voller Erfolg
- | Profis von morgen vernetzen sich
- | Aareon stellt sich offenen Fragen
- | Gemeinsamer Arbeitskreis mit Unternehmen
- | TdW südwest erweitert Team
- | Zwei neue Kolleginnen an Bord

44

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
- | Information 4. Quartal

52

JUBILÄEN

- | Januar - März 2025



Wir danken allen Mitgliedern und Partnern Auf ein gutes Miteinander auch in 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie diese Ausgabe unseres digitalen Verbandsmagazins lesen, haben wir auch eine der letzten größeren Herausforderungen des Jahres bewältigt: den Umzug unserer Geschäftsstelle.

Seit gestern befinden sich unsere Büros in Frankfurt in der Lise-Meitner-Straße 4, nur rund einen Kilometer von unserem bisherigen Standort entfernt. Auch wenn wir noch ein paar Kisten auspacken und sich technische Feinheiten noch „rütteln“ müssen, zeichnet sich schon ab, dass wir hier sehr gute Rahmenbedingungen vorfinden, um für Sie ein noch stärkerer Partner zu werden. Und natürlich freuen wir uns auch schon, Sie bei Gremiensitzungen oder anderen Gelegenheiten in unseren neuen Räumlichkeiten begrüßen zu dürfen!

Das Tagesgeschäft ist während der gesamten Umzugsvorbereitungen dank der tatkräftigen Unterstützung aller Kolleginnen und Kollegen reibungslos weitergelaufen. Gut so, denn in den vergangenen Wochen stand auch noch Einiges auf der Agenda: Dazu gehörten die zweite Ausgabe des Fachforums Wohnungswirtschaft, zahlreiche politische Gespräche, Jubiläen und Veranstaltungen von Mitgliedsunternehmen, die letzte Runde aller Fachausschuss- und Arbeitskreissitzungen für dieses Jahr und vieles mehr. Zu allen diesen Themen finden Sie in gewohnter Manier Artikel und Meldungen in diesem Magazin.

Wie immer wünschen wir Ihnen viel Spaß bei der Lektüre, wollen aber zum Jahresabschluss vor allem Eines tun: Ihnen als unseren Mitgliedern und Partnern unseren großen Dank für die ausgezeichnete Zusammenarbeit aussprechen. Wir danken Ihnen für viele gute Gespräche, wertvolle Impulse, das konstruktive Miteinander und Ihren unermüdlichen Einsatz für das bezahlbare Wohnen!

Lassen Sie uns 2025 nahtlos daran anknüpfen. Auch im kommenden Jahr wollen und werden wir Sie mit ganzer Kraft unterstützen, damit Sie als faire Vermieter sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll zum Wohle Ihrer Mieterinnen und Mieter agieren können.

Doch zunächst hoffen wir, dass Sie in der nächsten Zeit auch ein wenig durchatmen können: Wir wünschen Ihnen erholsame und entspannte Feiertage und ein friedvolles, gesundes und in jeder Hinsicht gelungenes neues Jahr!

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Umzug des VdW südwest Neue Geschäftsstelle in Frankfurt

Wir sind umgezogen! Seit wenigen Tagen befindet sich die Geschäftsstelle des VdW südwest in der Lise-Meitner-Straße 4 in Frankfurt – nur rund einen Kilometer Luftlinie von unseren bisherigen Büroräumen entfernt. Noch sind zwar nicht alle Kisten ausgepackt, aber wir sind ohne Unterbrechung voll einsatzfähig geblieben und freuen uns auf die Arbeit im jetzt doch etwas moderneren und offeneren Umfeld. Kurze Wege zwischen den Abteilungen, helle Räume, Kreativbereiche – die Voraussetzungen stimmen, um künftig noch besser die perfekt passende Lösungen für die Herausforderungen unserer Mitgliedsunternehmen entwickeln zu können.

Ebenfalls umgezogen und an derselben neuen Adresse künftig tätig sind die Domizil-Revisions AG, die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH (TdW südwest) und die Assekuranz- und Finanzierungsvermittlungsservice GmbH (ASW südwest).

DANKE FÜR DIE TATKRÄFTIGE HILFE

Ein großer Dank gilt allen Kolleginnen und Kollegen, die den Umzug tatkräftig unterstützt und dabei mitgeholfen haben, dass alles im vorgesehenen Zeitplan ablaufen konnte, ohne dass trotz des Mehraufwands die tägliche Arbeit darunter gelitten hat!



Die neuen Büroräume des
VdW südwest befinden sich
im Gebäude „Link“.
Umzugs-Chef-Koordinatorin
Catherine Greving sagt:
Herzlich Willkommen!



Bauen leichter und schneller machen Neues Baupaket für Hessen vorgestellt

Bauen in Hessen effizienter und bezahlbarer machen – das hat sich die Kommission „Innovation im Bau“ unter der Leitung des Hessischen Wirtschaftsministeriums zum Ziel gesetzt. Das Ergebnis dieser Zusammenarbeit: ein Eckpunktepapier, das am 11. November an Hessens Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori überreicht wurde.

Der VdW südwest hat sich intensiv in die Arbeit der Kommission eingebracht. Herausgekommen ist ein Paket mit 20 praxisnahen Vorschlägen, um Bürokratie abzubauen, Baukosten zu senken und Flächen optimal zu nutzen. Ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft und die Arbeit des Verbands

Im Kern geht es um folgende Punkte:

- mehr Dachgeschossausbau und Aufstockung ohne Genehmigung
- Stellplatzverzicht bei der Schaffung neuer Wohnungen
- Verlängerte Baugenehmigungen
- Unterstützung des Gebäudetyps E

„Weniger Vorschriften, mehr Erleichterungen – das ist ein wichtiger Schritt, damit Bauen wieder schneller, einfacher und günstiger wird. Das Eckpunktepapier der Kommission enthält viele gute Vorschläge aus der Praxis. Welche Maßnahmen getroffen werden müssen, haben wir jetzt schwarz auf weiß“, sagte Kommissionsmitglied Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. „Nun ist es wichtig, am Ball zu bleiben und die Vorschläge im Gesetzgebungsverfahren so auch in die Hessische Bauordnung zu übernehmen, damit mehr dringend benötigte bezahlbare Wohnungen in Hessen entstehen.“

Pressemitteilung des Hessischen Wirtschaftsministeriums

„Die Vorschläge müssen schnell umgesetzt werden, damit zügig mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können.“

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand VdW südwest



AG INNOVATION IM BAU

Jahrelang war das Bauen zu günstigen Zinsen und mit auskömmlicher EH55-Förderung möglich. Als dann erst die Finanzierung der Zuschussförderung ausgeschöpft und anschließend in der Folge des Ukraine-Kriegs und der nachfolgenden Preissteigerung auf Rohstoffe die Zinsen angehoben wurden, implodierte der Wohnungsbau. Vor diesem Hintergrund folgte das Wirtschaftsministerium einer zentralen Forderung des VdW südwest und berief eine Experten-Kommission mit dem Auftrag, Ansätze für einen kostengünstigeren Wohnungsbau zu erarbeiten und im nächsten Schritt Nachhaltigkeit und Innovationen zu erleichtern. Seit Juni dieses Jahres haben Bauexperten gemeinsam mit dem Wirtschaftsministerium in mehreren Sitzungen das nun vorgelegte Eckpunktepapier mit Vorschlägen erarbeitet.

In weiteren Sitzungen wird es nun um die Aufarbeitung der technischen Baubestimmungen und weiterer angrenzender Gebiete des Baurechts gehen.

Die Übergabe des Eckpunktepapiers erfolgte auf einer Baustelle der ABG in Frankfurt. Dr. Axel Tausendpfund erläuterte die Inhalte des Eckpunktepapiers zusammen mit Wirtschaftsminister Mansoori und weiteren Mitgliedern der Kommission „Innovation im Bau“, Foto: HMWVW.





Ines Fröhlich bringt Erfahrung aus ihrer Staatssekretärinnen-Tätigkeit in Sachsen mit. Foto: Ines Fröhlich.

Ines Fröhlich neue Staatssekretärin Nachfolgerin von Messari-Becker gefunden

Neue Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum ist seit dem 20. November Ines Fröhlich. Sie folgt auf Lamia Messari-Becker, die Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori vor einigen Monaten aus dem Amt entlassen hatte.

ZULETZT IN SACHSEN

Fröhlich verfügt über jahrelange Erfahrung sowohl in der öffentlichen Verwaltung als auch in der Privatwirtschaft. Zuletzt war sie seit 2019 Staatssekretärin im Sächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr.

Fröhlich wurde 1964 in Karl-Marx-Stadt (jetzt Chemnitz) geboren. Nach dem Abschluss der Polytechnischen Oberschule absolvierte sie eine Facharbeiterausbildung als Köchin und holte nebenberuflich ihr Abitur nach. 1990 arbeitete Ines Fröhlich für die SPD-Fraktion der Volkskammer und wechselte 1991 zur SPD-Bundestagsfraktion, wo sie

bis 1996 tätig war. In dieser Zeit absolvierte sie nebenberuflich ein Fernstudium an der Humboldt-Universität Berlin. Dieses schloss sie 1995 als Diplom-Kauffrau ab. 1996 begann sie ihre Arbeit als Leiterin des Ministerbüros im Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Von 1999 bis 2002 fungierte sie dort als Staatssekretärin.

FRÜHER UNTERNEHMENSBERATERIN

Nach verschiedenen beruflichen Stationen im Bereich der Unternehmensberatung war Ines Fröhlich von 2006 bis Ende 2019 bei der Randstad GmbH Deutschland beschäftigt und leitete dort als Managerin in der Geschäftsregion Ost die Spezialisierung „Public Business“.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, gratuliert Ines Fröhlich zu der neuen Position: „Herzlichen Glückwunsch und auf eine gute Zusammenarbeit!“

Soziale Mietwohnraumförderung Änderungen in Rheinland-Pfalz

Die rheinland-pfälzische Landesregierung plant zum 1. Januar 2025 eine umfassende Anpassung der Programme der sozialen Mietwohnraumförderung. Zum ersten Mal seit vielen Jahren werden die Konditionen in einigen Bereichen abgesenkt. In anderen Bereichen ist eine Erhöhung vorgesehen.

Zum Hintergrund: Die veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau – steigende Zinsen bei gleichbleibend hohen Herstellungskosten – haben in vielen Bundesländern zu einer gestiegenen Nachfrage nach den Programmen der Wohnraumförderung geführt. In vielen Fällen ist es nur so möglich, begonnene Projekte fertigzustellen oder neu geplante Wohnungsbauprojekte durchzuführen.

Auch in Rheinland-Pfalz kam es in den vergangenen beiden Jahren und insbesondere seit Ende 2023 zu einem sprunghaften Anstieg der Anträge in der sozialen Mietwohnraumförderung. Verantwortlich dafür waren auch immer mehr Antragsteller, die in der Vergangenheit keinen sozialen Wohnungsbau betrieben hatten. Die hohe Zahl der Anträge führte zu längeren Bearbeitungszeiten bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) und zudem zu Unklarheit, ob die Fördermittel des Landes für das laufende Jahr alle Anträge abdecken. Dies hatte zur Folge, dass viele Anträge nicht bearbeitet oder beschieden wurden, darunter auch viele Anträge aus den Reihen der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest. Der Verband hat dies in den vergangenen Monaten stark kritisiert.

NEUER RAHMEN AB 2025

Als Reaktion möchte die Landesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung im Haushalt 2025/2026 auf 350 Millionen Euro pro Jahr erhöhen und damit fast verdoppeln. Zudem sollen die Programme der sozialen Wohnraumförderung angepasst werden und für das laufende Jahr nur noch die Förderanträge bewilligt werden, bei denen ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn genehmigt und schon mit dem Bau begonnen wurde. Alle weiteren noch nicht beschiedenen Förderanträge sollen nach den geänderten Konditionen für 2025 bewilligt werden.

Dem VdW südwest wurden die Pläne für eine Änderung der Programme der sozialen Mietwohnraumförderung erstmals im Sommer 2024 vorgestellt. Neben dem skizzierten Umgang mit noch nicht bearbeiteten Fällen sahen die vorgestellten Anpassungen eine Erhöhung der Fördermieten um rund 10 Prozent und eine Absenkung der Tilgungszuschüsse um 10 bis 15 Prozentpunkte vor. Zudem sollte ein einheitlicher Zinssatz von 1 Prozent über die gesamte Bindungsdauer festgesetzt werden. Einige energetische Zusatzdarlehen sollten aufgrund der geänderten gesetzlichen Lage entfallen und Abrisskosten nicht länger gefördert werden.

VERBAND SEHR AKTIV

Nach dieser ersten Vorstellung der geplanten Änderung startete der Verband umfangreiche interessenpolitische Aktivitäten unter Einbeziehung der Erfahrungen und Einschätzungen der Mitgliedsunternehmen. Bei keinem interessen-

Die Rahmenbedingungen in Rheinland-Pfalz waren lange Zeit sehr attraktiv - die neuen Regelungen reichen nicht an das bisherige Level heran.



politischen Vorhaben der vergangenen Jahre gab es so zahlreiche, umfangreiche und fundierte Rückmeldungen wie zu den geplanten Änderungen der Mietwohnraumförderung. Dies unterstreicht zum einen die Wichtigkeit des Themas für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, zum anderen jedoch auch die organisationale Stärke des Verbands und seiner Mitgliedsunternehmen.

Die Aktivitäten des VdW südwest – und auch des VdW Rheinland Westfalen – entfalteten sich auf mehreren Ebenen. Informelle und formelle schriftliche Stellungnahmen gehörten ebenso dazu wie umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter Einbeziehung der Mitglieder, des Finanzministeriums und der ISB. Vor allem aber fanden auch viele öffentliche und nicht-öffentliche Gespräche auf Fach- und Abteilungsleiterebene und auch mit Finanzministerin Doris Ahnen statt. In diesen Gesprächen, obwohl hart und deutlich in der Sache, wurden die Wertschätzung des Ministeriums für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft deutlich und auch das Bemühen, die Kritik der Wohnungswirtschaft an den geplanten Änderungen aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Inhaltlich kritisierten VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen vor allem den Umgang mit schon gestellten, aber noch nicht bearbeiteten oder bewilligten Anträgen

sowie die Annahme, die Erhöhung der Mietstufen gleiche die Absenkung der Tilgungszuschüsse und die Erhöhung der Zinsen wirtschaftlich aus. Die detaillierte Kritik an den Plänen haben die Verbände in einer Stellungnahme zusammengefasst.

In den Gesprächen kristallisierte sich sehr schnell heraus, dass für eine Bearbeitung aller noch offenen Förderanträge nach den gegenwärtigen Konditionen die Mittel nicht ausreichend sind. Würde dies geschehen, hätte dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die verfügbaren Mittel der kommenden Jahre. Hier bestand somit kein politischer Spielraum.

In der Folge konzentrierte sich die interessenpolitische Arbeit daher darauf, die Konditionen der Wohnraumförderung ab 2025 so zu beeinflussen, dass die Inanspruchnahme der Förderung für die Mitglieder des VdW südwest möglichst attraktiv ist und Projekte des sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung von geförderten Wohnungen weiterhin durchgeführt werden können.

Es liegt in der Natur der Sache, dass in schwierigen Verhandlungen nicht die Maximalpositionen durchgesetzt werden können. In intensiven und langen Gesprächen mit dem Finanzministerium, gipfelnd in mehreren Gesprächen



In zahlreichen Gesprächen mit Finanzministerin Doris Ahnen hat der VdW südwest die Interessen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft vertreten. Foto: Jonas Werner.

mit Finanzministerin Doris Ahnen, ist es gelungen, ein Entgegenkommen bei einigen zentralen Punkten zu erreichen.

Konkret wurden drei für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft wichtige Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf des Finanzministeriums erreicht:

1. Die Tilgungszuschüsse werden nun weniger stark abgesenkt, in Neubau- und Modernisierungsförderung pauschal um fünf Prozentpunkte weniger als ursprünglich geplant.
2. Für die wegfallenden energetischen Zusatzdarlehen um den Standard KfW55EE gibt es Übergangsregelungen.
3. Abrisskosten werden weiterhin als standortbedingte Mehrkosten gefördert.

Es wurde darüber hinaus vereinbart, im Laufe des Frühjahrs die neuen Förderkonditionen und die Antragszahlen in der Wohnraumförderung zu evaluieren, um bei Bedarf noch einmal die Konditionen anzupassen.

ANPASSUNGEN UND ÜBERGANGSREGELUNGEN

Die Verwaltungsvorschriften für die neuen Programme der Wohnraumförderung des Landes wurden veröffentlicht und können über die [Homepage des Finanzministeriums](#) abgerufen werden. Ein Schreiben des Finanzministeriums stellt die wichtigsten Änderungen dar und enthält zudem Informationen zu den Übergangsregelungen für bereits gestellte, aber noch nicht bewilligte Förderanträge, die nun nach den neuen Förderkonditionen bearbeitet werden.

Es gelten die folgenden Übergangsregelungen:

- Verfahren bei nach dem 6. September 2024 gestellten Förderanträgen für Mietwohnraumförderungen (inkl. Modernisierungen)

Für alle nach dem 6. September 2024 (Beginn des Beteiligungsverfahrens) bei der ISB eingegangene und eingehende Förderanträge auf Mietwohnraumförderungen (inkl. Modernisierungen) kommen die ab 1. Januar 2025 geltenden Verwaltungsvorschriften ohne Übergangsrecht zur Anwendung.

- Übergangsregelungen für bis zum 6. September 2024 bei der ISB eingegangene Förderanträge

Zwecks Verhinderung unbilliger Härten (wie der Vermeidung von Finanzierungslücken) wird zugelassen, dass für Förderanträge, die bis zum 6. September 2024 bei der ISB eingegangen sind, folgende Regelungen nicht zur Anwendung kommen:

- a) Förderausschluss bei der Veräußerung während der Bauphase bzw. innerhalb der ersten zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit,
- b) Förderausschluss von Bauvorhaben, wenn in einem Wohngebäude weniger als vier zu fördernde Mietwohnungen als Neubau errichtet werden,
- c) Änderungen bei den Regelungen zur Wohnflächenüberschreitung,
- d) Geänderte Anforderungen bei Zusatzdarlehen für erhöhte Energiestandards,
- e) Förderausschluss bei der Modernisierungsförderung für Wohnungen, die an Haushalte ohne aktuellen Wohnberechtigungsschein vermietet sind bei Nichterfüllung der Quote,
- f) Verminderung der Förderhöchstbeträge bei der Modernisierungsförderung bei Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche.

Übergangsregelungen für bis zum 4. November 2024 bei der ISB eingegangene Förderanträge

Förderanträge für den Ersterwerb von weniger als vier zu fördernden Mietwohnungen können übergangsweise abweichend von der neuen Regelung bewilligt werden, wenn bereits mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen wurde und Förderanträge bei der ISB bis zum 4. November 2024 eingegangen sind. Aus Gründen der Gleichbehandlung gilt der Förderausschluss für Anträge auf Förderung von weniger als vier Mietwohnungen im Rahmen des Ersterwerbs auch bei später eingegangenen Förderanträgen nicht, wenn für dasselbe Bauvorhaben (Mietwohnungsprojekt) bereits Förderanträge für den Ersterwerb von weniger als vier Wohneinheiten bei der ISB gestellt bzw. von der ISB bewilligt wurden.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdsuedwest.de
www.vdsuedwest.de



Die Änderungen im Gesetz stellen eine erhebliche Erleichterung für die Wohnungswirtschaft dar.

Novelle der Gefahrstoffverordnung Erfolg für die Wohnungswirtschaft

Am 13. November hat das Bundeskabinett die Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) beschlossen. Der ursprüngliche Entwurf hatte erhebliche Kritik aus der Wohnungswirtschaft ausgelöst, doch dank intensiver Verbandsarbeit, insbesondere des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft (GdW), des VdW südwest und weiterer Regionalverbände, wurden praxisgerechte Anpassungen erreicht. Der Fokus der Änderungen liegt auf dem Schutz von Gesundheit und Umwelt, ohne die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden übermäßig zu belasten.

KEIN GENERALVERDACHT

Ein zentraler Kritikpunkt des ursprünglichen Entwurfs war der geplante Generalverdacht auf Asbest für alle Gebäude, die bis 1993 fertiggestellt wurden. Dieser hätte Gebäudeeigentümer verpflichtet, umfassende Erkundungen zu potenziellen Asbestvorkommen vorzunehmen – unabhängig davon, ob konkrete Hinweise vorlagen. Auch die Einführung von Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer war vorgesehen, was immense Kosten und organisatorische Herausforderungen bedeutet hätte.

Die Verbände setzten sich erfolgreich dafür ein, diese Regelungen abzumildern. In der nun beschlossenen Fassung

müssen Gebäudeeigentümer lediglich anlassbezogene Informationen, etwa zum Baujahr und bekannten Baumaterialien, an die beauftragten Handwerksunternehmen weitergeben. Die Verantwortung für die Prüfung möglicher Gefahrenstoffe liegt bei den Fachleuten vor Ort, die durch ihr Know-how eine fundierte Einschätzung vornehmen können.

PRAXISGERECHTE LÖSUNG

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, erklärte: „Die umfassenden Erkundungspflichten wären kontraproduktiv gewesen – für Gebäudeeigentümer, Fachkräfte und den Klimaschutz. Die beschlossene Fassung ist praxisgerecht und gewährleistet dennoch höchsten Arbeitsschutz.“

Die Änderungen stellen eine erhebliche Erleichterung für die Wohnungswirtschaft dar. Insbesondere für energetische Sanierungen und Modernisierungen in Bestandsgebäuden schafft die Verordnung Klarheit und verhindert unnötige Verzögerungen. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, betonte die Bedeutung dieser Lösung: „Es ist gelungen, praxisferne Vorgaben abzuwenden und den Fokus auf realisierbare Maßnahmen zu legen. Die Interessen der Wohnungswirtschaft wurden in entscheidenden Punkten berücksichtigt.“

Die Verbände bleiben auch künftig aktiv in der Diskussion über die technischen Ausführungsbestimmungen, die im nächsten Schritt konkretisiert werden. Ziel ist es, die Verordnung so auszugestalten, dass sowohl der Arbeits- und Gesundheitsschutz als auch die wirtschaftlichen und klimatischen Herausforderungen in Einklang gebracht werden.

Fazit: Die Novelle der Gefahrstoffverordnung zeigt, wie wichtig eine starke Interessenvertretung ist, um ausgewogene Lösungen zu finden. Der Kompromiss berücksichtigt die Notwendigkeit eines hohen Arbeitsschutzes, ohne die Gebäudeeigentümer übermäßig zu belasten. Die Wohnungswirtschaft sieht sich nun besser aufgestellt, um ihre

zentrale Rolle bei der energetischen und nachhaltigen Modernisierung des Gebäudebestands weiterhin wahrzunehmen.



Ansprechpartner: Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

DW-Zukunftspreis

Anders Bauen für bezahlbares Wohnen

Innovativ, einfach, experimentell



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2025

Jetzt bewerben unter
www.dw-zukunftspreis.de

Fachforum Wohnungswirtschaft Fit für den Jahresabschluss

Steuerliche Updates, wichtige Fragen der Wirtschaftsprüfung, rechtliche News, aktuelle Energie- und Klimaschutzherausforderungen – an spannenden Themen hat es beim 2. Fachforum Wohnungswirtschaft des VdW südwest am 14. November definitiv nicht gefehlt.

Tim Ladewig, Oliver Schultze, Martin Sturm und Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst teilten ihr Expertenwissen und vermittelten den über 70 Gästen in Frankfurt wertvolles Know-how rund um wichtige Aspekte, die die Unternehmen bei ihrem Jahresabschluss und den künftigen Planun-

gen berücksichtigen sollten. Wie bei der Premiere im Vorjahr lieferte die Veranstaltung viele Impulse und bot eine gute Plattform für Netzwerk-Gespräche und einen tiefen Erfahrungsaustausch.

Einige Impressionen haben wir in einem **kurzen Film** zusammengefasst.

NÄCHSTES FACHFORUM 2025

Wir freuen uns auf die Fortsetzung im November 2025. Das genaue Datum teilen wir in Kürze mit.



Claudia Brünner-Grötsch



Dr. Axel Tausendpfund



Über 70 Teilnehmer kamen zum Fachforum in die Evangelische Akademie nach Frankfurt.



Oliver Schultze



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst



Tim Ladewig



Martin Sturm



Geschafft! Das Team des VdW südwest freut sich über eine gelungene Veranstaltung.

Tag der Wohnungswirtschaft Forderungen des GdW zur Bundestagswahl



GdW-Präsident Axel Gedaschko, Foto: NiklasKrug

Beim Wohnen als der wesentlichen sozialen Frage unserer Zeit besteht immer dringender Handlungsbedarf: Die Baugenehmigungen stürzen immer tiefer ins Bodenlose, die Wohnungsbaubedingungen bleiben schlecht und beim Ansteuern der Klimaziele stehen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieter vor nicht leistbaren Kosten. Eine Besserung mit Blick auf die Finanzierbarkeit der riesigen Aufgaben ist bislang nicht in Sicht. Beim Tag der Wohnungswirtschaft in Berlin legte der GdW am 19. November seine Lösungen in Form von Positionen zur Bundestagswahl 2025 vor und diskutiert diese mit Bundesbauministerin Klara Geywitz, Professor Dr. Moritz Schularick, Präsident des Kieler Instituts für Weltwirtschaft, und weiteren hochkarätigen Gästen.

„Wir sind es, die bezahlbaren Wohnraum in Deutschland schaffen und erhalten wollen. Und das trotz aller Widrigkeiten von Zinswende, Förderfiasco und Baukostensteigerungen von über 45 Prozent in nur vier Jahren. Wenn aber immer mehr Regulierungspläne von politischer Seite um sich greifen und handfeste Unterstützung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft Fehlanzeige bleibt, dann bleibt nur eines zu sagen: So geht es schlicht nicht weiter“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Statt politischer Realitätsverweigerung muss endlich gesehen und auch anerkannt werden: Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden! Wunschträume von einer Verdreifachung der bei 0,7 Prozent dümpelnden Sanierungsrate und dann auch noch zunehmenden Neubauinvestitionen sind komplett utopisch. Was wir deshalb von der neuen Regierung brauchen, um auch weiterhin bezahlbares Wohnen zu sichern: einen echten Boost für den Neubau, einen Richtungswechsel beim Klimaschutz und

endlich vernünftige Finanzierungsbedingungen“, sagt der GdW-Präsident. Vorschläge von Mietenstopps oder -moratorien sind dabei das Gegenteil einer sozial gerechten Wohnungspolitik. Solche Pläne würden Investitionen komplett abwürgen und wären damit Gift für die Zukunft des bezahlbaren Bauens, Sanierens und Wohnens.

Der GdW fordert in seinem Positionspapier zur Bundestagswahl, dass bezahlbarer Neubau bis 12 Euro pro Quadratmeter und sozialer Wohnungsbau absoluten Vorrang bekommen – so, wie der Ausbau von erneuerbaren Energien und Breitbandnetzen. Die Klimaziele im Wohnungsbestand müssen bezahlbar umgesetzt werden – dazu ist ein Paradigmenwechsel hin zu einem Fokus auf CO₂-Reduzierung statt einseitig überbordender Einzelgebäudeeffizienz notwendig. Bei den Finanzierungsbedingungen muss die Politik dringend nachbessern und die Vorgaben der EU-Taxonomie sowie die der Europäischen Gebäude-richtlinie EPBD miteinander vereinbar machen.

„Unsere Unternehmen mit sehr günstigen Mieten von vielfach unter 6 Euro und teilweise sogar unter 5 Euro pro Quadratmeter müssen nachhaltig unterstützt statt immer weiter reguliert werden. Wir brauchen eine realistische und sozial gerechte Klima- und Baupolitik. Nur dann können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen ihren Auftrag und ihre Berufung, bei der wir sie als GdW seit nunmehr 100 Jahren unterstützen, auch für kommende Generationen gewährleisten: sozial gerechten Wohnraum bereit stellen und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland sichern“, sagt Gedaschko.

Positionspapier des GdW



Bundesbauministerin Klara Geywitz, Foto: NiklasKrug

Austausch mit CDU Rheinland-Pfalz Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum

Wie gelingt es, schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen? Das ist DIE soziale Frage unserer Zeit. Denn alle Menschen benötigen ein Zuhause, das sie sich leisten können und in dem sie sicher und selbstbestimmt wohnen können.

Diesen Standpunkt vertraten Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) im Oktober bei ihrem Gespräch mit Gordon Schnieder (Landesvorsitzender der CDU-Landtagsfraktion Rheinland-Pfalz) und dem wohnungspolitischen Sprecher der CDU Christof Reichert (MdL).

Diskutiert wurden Wege, wie das Bauen schneller, einfacher und günstiger werden kann, um der Krise auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

Den offenen und konstruktiven Austausch empfanden alle Beteiligten als sehr gelungen. Für weiterführende Gespräche stehen die Verbände jederzeit zur Verfügung.



Intensiver Austausch (v.l.): Gordon Schnieder, Alexander Rychter, Dr. Axel Tausendpfund und Christof Reichert.

Expo Real in München Podiumsdiskussion bei NHW

Im Oktober trafen sich Experten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft auf der Expo Real in München, um über die wichtigsten Herausforderungen und Trends zu sprechen. Zu mehreren Diskussionsforen lud auch die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt an ihren Stand ein.

Unter anderem ging es auch um Projektentwicklungen im Rhein-Main-Gebiet. Bauen muss schneller, einfacher und günstiger werden, sonst bleibt bezahlbarer Wohnraum auf der Strecke. Darin waren sich die Podiumsteilnehmer als sie über dieses Thema diskutierten.

Dr. Axel Tausendpfund hob hervor, dass die Hessische Bauordnung einige Hebel biete. Er plädierte für Vereinfachungen bei Aufstockungen und beim Dachgeschossausbau sowie weniger strenge Stellplatzvorgaben. Gleichzeitig lobte er die NHW als enorm wichtigen Player, der vielen Menschen ein bezahlbares Zuhause ermögliche – auch durch Neubauten wie im Schönhofviertel, Hessens derzeit größter Baustelle für neue Wohnungen.



Dr. Constantin Westphal, Philipp Zindel (beide NHW), Ralf Werner (Instone Real Estate Group SE), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Professor Dr. Marcus Gwechenberger (Stadt Frankfurt am Main) und Moderator Thomas Ranft (v.l.n.r.)

Gemeinsam Wege aus der Krise finden Wohnungspolitisches Gespräch in Mainz

„Wege aus der Krise“ – so lautete der Titel des wohnungspolitischen Gesprächs, zu dem der VdW südwest gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen im Oktober ins Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz nach Mainz eingeladen hatte.

Mit Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen diskutierten die Verbandsvorstände Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) und Alexander Rychter (VdW RW) sowie Joachim Rind (Präsident Architektenkammer Rheinland-Pfalz) über die schwierige Situation im Wohnungsbau. Ein besonderer Fokus lag auf der Wohnraumförderung, die über viele Jahre aus Sicht der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft sehr gelungen gestaltet war, aktuell aber von einigen Unternehmen auch kritisch gesehen wird.

Tausendpfund hob hervor: „Die lange Bearbeitungszeit von Anträgen und die Ungewissheit, wann und zu welchen Konditionen geplante Projekte noch eine Förderung erhalten, sind für viele Unternehmen nicht zufriedenstellend. Wir hoffen deswegen sehr, dass die berechtigten Anliegen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft bei der Ausgestaltung der neuen Förderkulisse Berücksichtigung finden, damit wieder Planungssicherheit entsteht und mehr bezahlbarer Wohnraum kostendeckend geschaffen werden kann.“



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Im Zentrum Baukultur entwickelte sich ein lebhafter Austausch über die Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz.



Die Referenten der Tagung (v.l.): Cora Lehnert, Stephan Langner, Martin Sturm, Frauke Birgel und Julia Kremer.

Alle reden übers Wetter... ... wir reden übers Klima

Und darüber sollten wir dringend mehr sprechen. Klimawandel und Klimaanpassung standen im Oktober im Mittelpunkt einer Tagung des VdW südwest in Wiesbaden, immer orientiert an der Frage: Wie machen wir die Wohnungswirtschaft im wahrsten Sinne des Wortes wasserfest für die Zukunft?

Fabian Viehrig (GdW) lieferte eine profunde Einführung in die Thematik, Martin Sturm (VdW südwest) gab einen Ausblick auf die Gesetzeslage und Ulf Fichtinger (ASW südwest) erörterte Strategien zur Absicherung des Bestandes.

ANALYSE WICHTIG

Und was machen wir damit? Den eigenen Bestand analysieren, das Risiko bewerten und darüber reden. Frauke Birgel (VdW südwest) stellte Anleitungen vor: Wie kommt jeder an Daten? Wie kann jeder sie auch auswerten und was für Klimarisiken gibt es im Verbandsgebiet? Julia Kremer (VdW südwest) zeigte, welche Rolle die Risikobewertung in der Berichterstattung spielt und stellte mit dem Starter-Kit Wesentlichkeitsanalyse einen niedrighschwelligsten Einstieg in die Nachhaltigkeitsberichterstattung vor, der vom VdW südwest angeboten wird.

Also ist Klimaanpassung Zukunftsmusik? Nein, Cora Lehnert von der WBG Frankfurt und Stephan Langner von der Baugenossenschaft Langen eG demonstrierten, wie sich Klimaanpassungsmaßnahmen und Mehrwert für Mieter auch heute schon implementieren lassen. Während die WBG eine konsequente Strategie zur Fassadenbegrünung anwendet, beschreitet die BG Langen beim Floripark neue Wege zur naturnahen Gestaltung mit Mieterpartizipation. Allein diese Aufzählung zeigt: Klimaanpassung ist ein weiteres Thema, das tief in die Portfoliostrategie wirkt und mit der Klimastrategie verschnitten werden sollte.

Fazit: Es lohnt, sich frühzeitig mit Maßnahmen zur Klimaanpassung zu beschäftigen. Je früher diese Maßnahmen bei baulichen Maßnahmen direkt mitgedacht werden, desto einfacher sind sie umzusetzen.



**Ansprechpartnerin:
Frauke Birgel**
Tel.: 069 97065-245
frauke.birgel@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/klima



Neuer Praxisbericht erschienen Initiative Wohnen.2050

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) hat Mitte November ihren nunmehr 4. Praxisbericht veröffentlicht. Der Report 2024/2025 ist eine Momentaufnahme der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in Richtung Klimaneutralität. Auf rund 160 Seiten gewähren bis zu 83 der mittlerweile 240 IW.2050-Partnerunternehmen und 13 Verbände und Institutionen Einblicke in ihre praktische Arbeit, und zwar anhand der in einer umfassenden Webabfrage ermittelten Zahlen, Daten und Fakten, individueller Klimastrategien und realisierter Projekte.

„Der Blick hinter die Kulissen soll sowohl die Politik als auch die eigene Branche über Möglichkeiten und Maßnahmen der Energiewende im Bestand informieren, gleichzeitig aber auch sensibilisieren für die immensen Hemmnisse und Widerstände“, so Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e.V. So stelle die Finanzierung der durch stetig neue Regularien auf EU- und Bundesebene gekennzeichneten Energie- und Wärmewende insbesondere für Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag eines der größten Spannungsfelder dar. Vergrößert werde der Druck durch die allgemeine Wirtschafts- und Finanzlage, einhergehende Kostensteigerungen sowie nach wie vor akuten Wohnungs-, Personal- und Handwerker-Mangel.

PARADIGMENWECHSEL GEFORDERT

Überlegungen zu Lösungsansätzen kommen in der Zwischenzeit vermehrt auch von der Wissenschaft – das belegt nicht nur das jüngst publizierte Manifest der „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ (siehe Kampagne Seite 26). Bereits im 4. Praxisbericht der IW.2050 wurde dem von Forschung und Lehre geforderten Paradigmenwechsel erstmals ein eigenes Kapitel mit mehreren Beiträgen gewidmet.

Auch der Faktor Regionalität spielt im aktuellen Report eine größere Rolle: Die ostdeutschen Verbände mit ihrer in einigen Bereichen vollkommen anders gelagerten Problematik erhielten mehr Raum für die Schilderung ihrer Herausforderungen sowie durchgeführte Studien.

Der IW.2050-Praxisbericht steht für alle Interessierten zum kostenfreien Download bereit: <https://www.iw2050.de/praxisbericht/>



Auf rund 160 Seiten gibt der neue Praxisbericht der IW.2050 zahlreiche Einblicke in Projekte und liefert wichtige Zahlen, Daten und Fakten.



Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst
Tel.: 069 97065-145
sebastian-johannes.ernst@vdsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/klima

KI in aller Munde Erfahrungsaustausch für Unternehmen



Optat latiis re laut quis nimolup tatiisit velit inulpa dictur sitas est utatius et hil inihil eos aut fuga. Nam qui rem. Itas exeriatust quundae voluptur? Um delesti onsequi strum, quias idestia taturi de endus esecusa dissequ untemporepti deliquiae doluptatatur

Am 4. Dezember veranstaltete der VdW südwest einen Erfahrungsaustausch mit knapp 50 Teilnehmenden zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft. Das Webinar fand gemeinsam mit dem Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 statt. Darius Flecken, Projekt Manager bei der GWH Hessen, gab Einblick in aktuelle Projekte. Besonders im Fokus stand der eigene Chatbot und ein eigens programmiertes Übersetzungstool, das Mieterschreiben automatisiert in über 30 Sprachen übersetzt und so die Mieterkommunikation erleichtert. Flecken zeigte auf, wie die Implementierung von KI in die Unternehmensabläufe der GWH organisiert werden, wie dafür ein Team von KI-Experten, Projektmanagern und Programmierern eingestellt wurde und welche Aufgaben sie im Unternehmen haben. Er ermutigte die Teilnehmenden dazu, auch ohne ein spezielles Team für dieses Thema, als Mitarbeitender und auch im persönlichen Umgang ständig selbst zu versuchen, einfache Arbeitsabläufe und Aufgaben über Mittel der künstlichen Intelligenz auszutesten. So lerne man, diese zu integrieren und einfache Aufgaben zu automatisieren. Dies würde auch helfen, sich auf die Abläufe und Prozesse zu konzentrieren, die noch nicht von künstlicher Intelligenz ausgeführt werden können.

Benjamin Hanne und Fee Kaiser (beide VdW südwest) gaben einen Überblick über aktuelle KI-Entwicklungen und zeigten nützliche Lösungen für den Büroalltag und den privaten Gebrauch auf. Sie beleuchteten konkrete Anwendungsbeispiele, wie KI-Lösungen die Servicequalität steigern und gleichzeitig Ressourcen schonen können. Die Diskussion verdeutlichte, dass diese Technologien nicht nur großes Innovationspotenzial beinhalten, sondern auch reale Mehrwerte für die Wohnungswirtschaft schaffen können. Die rege Beteiligung zeigte das enorme Interesse und den Wunsch, sich intensiv mit KI-Entwicklungen auseinanderzusetzen und untereinander auszutauschen.



Ansprechpartner:
Benjamin Hanne
Tel.: 069 97065-145
benjamin.hanne@vdsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Ansprechpartner: Fee Kaiser
Tel.: 069 97065-304
fee.kaiser@vdsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Diskussion über Zukunftspläne 9. Sitzung des Bündnis Innenstadt



Das Bündnis Innenstadt mit Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (M.) und Matthias Berger (2.v.l.)

Am 29. November trafen sich Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zur 9. Sitzung des Bündnis Innenstadt in Wiesbaden. In den Räumlichkeiten der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen stand die Sitzung ganz im Zeichen der Weiterentwicklung des Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“ und der Festlegung neuer Schwerpunkte für die kommenden Jahre.

Den inhaltlichen Auftakt machte Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori. Er skizzierte die Fortschritte des Landesprogramms und unterstrich die Dringlichkeit weiterer Maßnahmen, um Innenstädte als Lebens- und Arbeitsräume attraktiv zu halten. Gerhard Greiner, Präsident der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, präsentierte den „Zukunftsplan für innerstädtische Räume“ als umfassenden Leitfaden zur Gestaltung moderner Zentren. Sein Fokus lag auf der Nutzung multifunktionaler Flächen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbinden. Ergänzend dazu sprach Hannah von Guionneau von der IHK Offenbach über die Rolle des Zukunftsplans als Multiplikator der Innenstadtentwicklung. Sie hob hervor, dass eine

enge Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Verwaltung entscheidend für den langfristigen Erfolg sei.

Mit klaren Zielsetzungen und einer positiven Bilanz zeigte die Sitzung des Bündnisses, wie wichtig eine enge Zusammenarbeit und der kontinuierliche Dialog zwischen allen Beteiligten sind.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Adalbert Fettweiß neuer Vorsitzender ARGE Rheinland-Pfalz

Am 10. Dezember fand die Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE Rheinland-Pfalz) in Mainz statt. Ein zentraler Programmpunkt war die Wahl des neuen Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft. Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbau GmbH, wurde dabei einstimmig zum neuen Vorsitzenden gewählt und wird künftig die Interessen der rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen vertreten. Ihm zur Seite stehen als stellvertretende Vorsitzende Thomas Bauer, Vorstand der Bau AG Kaiserslautern, sowie Oliver Pastor, Vorstand der Baugenossenschaft Speyer eG.

Nach der Wahl berichteten Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, und Alexander Rychter, Verbanddirektor des VdW Rheinland Westfalen, über die aktuellen politischen Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene. Dabei standen Themen wie die geplanten Änderungen der Wohnraumförderung, die Auswirkungen der neuen Konditionen auf die Branche sowie die Bundestagswahl im kommenden Jahr im Mittelpunkt.

Susanne Hannes vom Finanzministerium Rheinland-Pfalz und Alexandra Wüst von der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz erläuterten die geplanten Anpassungen und deren Umsetzung. Die Diskussion zeigte, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht, um die Förderprogramme effizienter und attraktiver zu gestalten.

Gespannt folgten die Teilnehmenden auch dem Vortrag von Nico Frankiewicz, Sparkassenverband Rheinland-Pfalz, der über die Rolle von Nachhaltigkeitskriterien in der Kreditvergabe referierte. Die Wohnungsunternehmen erhielten wertvolle Einblicke in die Anforderungen und konnten praxisorientierte Lösungsansätze diskutieren.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Foto links: Der neue ARGE-Vorsitzende Adalbert Fettweiß (M.) mit Dr. Axel Tausendpfund (r.) und Alexander Rychter (l.).

Foto unten: Bei der Vollversammlung berichtete Dr. Axel Tausendpfund über die wohnungspolitischen Schwerpunkte.



75 Jahre GSW Speyer Festakt im Kaisersaal des Doms

Die Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer GmbH (GSW) hat ihr 75-jähriges Jubiläum Anfang Oktober mit einem Festakt im Speyerer Dom gefeiert. Nach dem Gottesdienst mit Bischof Dr. Karl-Heinz Wiesenmann lud Geschäftsführer Christian Rohatyn die rund 80 Gäste zum Empfang in den Kaisersaal des Doms und anschließend in das Dom- und Diözesanmuseum ein. Alle Anwesenden nutzten die Gelegenheit zum geselligen Austausch und zur Diskussion über die aktuellen Herausforderungen, die sich unter anderem durch die Änderungen der Förderkonditionen für den sozialen Wohnraum in Rheinland-Pfalz ergeben.

Vom VdW südwest erhielt die GSW die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft, verbunden mit großem Dank für die verdienstvollen Leistungen der Gesellschaft für das bezahlbare Wohnen. Auch auf diesem Weg noch einmal unsere herzlichen Glückwünsche und die besten Wünsche für die Zukunft!



Stilvolles Ambiente: Die Jubiläumsgäste im Kaisersaal des Doms.

Neubau der Gewo Wohnen GmbH Richtfest in Speyer

Am 10. Oktober hat die Gewo Wohnen GmbH Speyer zum Richtfest in die Kurt-Schumacher-Straße neben dem Kirchengebäude St. Otto eingeladen: Dort entstehen 42 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern – klimagerecht und bezahlbar.

Fünf Wohnungen werden barrierefrei, davon drei rollstuhlgerecht. Fast die Hälfte der 42 Wohnungen wird sozial gefördert. Das entlastet den Wohnungsmarkt für mittlere Einkommen und sorgt dafür, dass die Miete in diesen Wohnungen auch in den nächsten 20 Jahren günstig bleibt.

Geschäftsführer Oliver Hanneder begrüßte zu den Festlichkeiten vor Ort unter anderem auch die Speyerer Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler, die die positive Bedeutung des Projekts für die Wohnsituation in der Stadt hervorhob. Das 19-Millionen-Euro-Projekt wird 2025 fertiggestellt.



Symbolische Hammerschläge durften beim Richtfest nicht fehlen.

Jubiläumsfeier in Usingen 75 Jahre „Leben & Wohnen im Taunus GmbH“

Anlässlich ihres 75-jährigen Jubiläums hat die „Leben & Wohnen im Taunus GmbH“ Ende September zur akademischen Feier nach Usingen eingeladen. Ort der Feierlichkeiten war das Gelände, auf dem in den nächsten Jahren die neue Geschäftsstelle des Unternehmens entstehen wird. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, überreichte die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft an Geschäftsführer Karsten Valentin und den Vorsitzenden des Aufsichtsrats Ulrich Krebs (Landrat Hochtaunuskreis). In seiner Laudatio lobte er die „Leben & Wohnen im Taunus GmbH“ als unverzichtbaren Akteur, um den Wohnungsmarkt in der Region zu entspannen. Mit ihren fairen Mieten und dem Ziel, in Zukunft noch mehr bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, sei die Gesellschaft auf einem hervorragenden Kurs und ein sehr geschätztes Mitglied im Verband.

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



Dr. Axel Tausendpfund (r.) überreichte die Jubiläumsurkunde an Karsten Valentin (l.) und Ulrich Krebs (M.).

ANZEIGE

GOLDBECK

Wohnraum – schaffen wir.

Wohnraum planen und bauen
ab 2.000 € brutto pro m².

Mehr erfahren Sie unter
goldbeck.de



Richtungswechsel in Klimapolitik gefordert GdW unterstützt Wissenschaftsinitiative

Fünf namhafte Wissenschaftler aus den Fachbereichen Architektur und Ingenieurwesen haben Mitte November in Berlin einen grundlegenden Kurswechsel in der Klimapolitik des Gebäudesektors gefordert. Dazu stellten sie eine neue Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ vor und präsentierten ein gemeinsames Manifest. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft unterstützt die Initiative der Wissenschaftler und ist ihr offiziell beigetreten.

Dazu sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Deutschland braucht dringend einen Kurswechsel in der Gebäude-Klimapolitik. Gerade angesichts der extrem angespannten Haushaltslage kommt die Initiative der Wissenschaftler zur rechten Zeit. Die Erkenntnisse der Forscher machen unmissverständlich deutlich: Die politischen Rahmenbedingungen für die Energiewende im Gebäudebereich müssen konsequent auf einen Praxispfad mit Fokus auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen neu ausgerichtet werden. Das bisherige, immer weitere Hochschrauben der Gebäudeeffizienz ist der unintelligenteste, weil teuerste Weg in Richtung Klimaziele.“

Allein in den zwölf Jahren von 2010 bis Ende 2022 wurde in Deutschland die Unsumme von 545 Milliarden Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden gesteckt, ohne dass der Energieverbrauch durch Raumwärme pro Quadratmeter nach einem bereits erreichten Rückgang um ein Drittel zwischen 1990 und 2010 dann noch weiter gesunken wäre. Das haben Analysen von Zahlen

des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesumweltamtes spätestens seit 2020 deutlich gemacht – und die Wohnungswirtschaft weist seitdem mit Nachdruck auf diesen Missstand hin.

KLUGE MISCHUNG WICHTIG

Der Weg, den wir stattdessen einschlagen müssen, ist günstiger für alle und viel besser fürs Klima: Er führt weg vom starren Fokus auf Gebäudeeffizienz, hin zu einer klugen, ausgewogenen Mischung aus Energieeinsparung mit Augenmaß und einem deutlichen Ausbau von digitaler Vermeidungstechnik zur Nutzerunterstützung. Dabei werden auch weiter Gebäude energetisch saniert, aber in der Breite geht es um smarte, kostengünstige Geräte zur abgestimmten Wärmesteuerung in Wohnungen – das heißt um eine vernetzte, optimierte Anlagensteuerung und um den Ausstieg aus der fossilen Energieerzeugung. Diese einfache Kombination aus Bausteinen für eine wirklich smarte Energiewende wird sehr viel mehr Effekt bei der CO₂-Einsparung bringen und ist bei Weitem nicht so kostenintensiv. Weder Eigentümer noch Mieter werden so überlastet, soziale Spaltung wird verhindert und wir können die Klimaziele auf effiziente Weise ansteuern.“

Manifest der Wissenschaftler

Hintergrundpapier zum Manifest

Kampagnenmotive zum Download

Das Narrativ ist zu ändern – die Sanierung der Gebäudehülle und der Umbau auf Flächenheizsysteme ist kein Muss, um Niedertemperatursysteme im Bestand einzusetzen - Wärmepumpen können fossile Verbrennung sogar in unsanierten Gebäuden ablösen.



Prof. Endres

Maßvolle Sanierung statt Überoptimierung. Das bedeutet: Nachhaltig sanieren, Graue Emissionen wahren und die Baukultur respektieren.



Prof. Walberg

Zu den Manifest-Herausgebern gehören unter anderem Prof. Elisabeth Endres und Prof. Dietmar Walberg.

Silberne Ehrennadel für Dietmar Kurz Chef der WBG Neustadt geehrt



Dietmar Kurz (l.) bei der Ehrung mit Martin Ulmer (M., Prokurist der WBG Neustadt) und Dr. Axel Tausendpfund (r.).

Nach 30 Jahren als Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Neustadt an der Weinstraße tritt Dietmar Kurz in den Ruhestand.

Für seine Leistungen und Verdienste zeichnete ihn der VdW südwest im Oktober mit der Ehrennadel in Silber aus. Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund lobte das erfolgreiche Wirken von Dietmar Kurz bei der WBG und seinen vorbildlichen Einsatz für das bezahlbare Wohnen. Auch in den Gremien des VdW südwest – wie etwa dem Verbandsrat, dem er über drei Jahre angehörte – hatte seine Stimme immer großes Gewicht.

Auch an dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön für die tolle Zusammenarbeit und alles erdenkliche Gute für die Zukunft, lieber Dietmar Kurz!

ANZEIGE



MACHEN SIE IHR
GEBÄUDE BARRIEREFREI



WOVITA ist ein patentiertes Verfahren, welches das Thema Sanierung weiterdenkt und als erstes neben der energetischen Sanierung die barrierearme Sanierung in den Fokus nimmt.



Mehr Infos gibt es hier:
www.wovita.de

Forum Personal Antworten auf die Transformation

In einer Zeit, in der sich die Arbeitswelt schneller denn je verändert, ist es für Unternehmen entscheidend, proaktiv auf die Herausforderungen von Transformation und Digitalisierung zu reagieren.

Das 12. Forum Personal, organisiert von der EBZ Akademie, den Regionalverbänden sowie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft, widmet sich zentralen Themen der Arbeitswelt von heute und morgen und bietet praxisnahe Einblicke sowie wertvolle Impulse, wie sich Unternehmen zukunftsfähig aufstellen können. An zwei Tagen diskutieren Experten und Praktiker über zukunftsfähige Organisationsstrukturen, Veränderungsmanagement sowie Handlungsmöglichkeiten im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements und Resilienz.

Die Veranstaltung ist exklusiv für Entscheider und Personalverantwortliche aus der Immobilienwirtschaft konzipiert. Seien Sie dabei und nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit Gleichgesinnten zu vernetzen und wertvolle Impulse für Ihren Arbeitsalltag mitzunehmen.

Termin: 18./19. Februar in Nürnberg, **Programm und Anmeldung**



Wie ein Puzzle: Das richtige Personaltableau zusammenzustellen ist oft eine schwierige Aufgabe.

ANZEIGE

Algenmax

vorher nachher

Die Alternative zum Neuanstrich.

Fassaden Reinigung
+putz
+wdvs
+asbest

Jetzt Beratung anfordern:
Tel: 0800 100 34 29
www.algenmax.de

Fachausschuss Kapitalgesellschaften Förderung im Fokus



Wohnraumförderung ist ein Dauerthema – derzeit wird es wegen der schwierigen Rahmenbedingungen aber besonders intensiv diskutiert.

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften des VdW südwest kam am 21. November in den Räumlichkeiten der Wohnungsbau Worms GmbH zu seiner letzten Sitzung des Jahres zusammen. Ein zentrales Thema war die aktuelle Entwicklung der Wohnraumförderung auf Bundes- und Landesebene. Es wurde deutlich, dass sich die Förderkonditionen in den vergangenen Monaten zunehmend verschlechtert haben. Neben gestiegenen Anforderungen und einer wachsenden Bürokratisierung sorgt vor allem die unklare Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern für Unsicherheit bei den Unternehmen. Sie liefert die Grundlage dafür, wie viele Mittel der Bund den Ländern für die Wohnraumförderung zur Verfügung stellt.

Das Gremium diskutierte ebenfalls intensiv über die Sozialwohnungsüberlassungsverordnung, die in Hessen gilt. Unterschiedliche Herangehensweisen der Kommunen und Einschränkungen durch das zuständige Ministerium erschweren die Umsetzung in der Praxis. Der Ausschuss betonte die Notwendigkeit, weiterhin den Dialog mit politischen Entscheidungsträgern zu suchen, um auf pragmatische Lösungen hinzuwirken.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der wachsenden Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wurde als große Herausforderung identifiziert, die jedoch auch Chancen für die Branche bietet. Der VdW südwest unterstützt seine Mitglieder aktiv mit branchenspezifischem Know-how, um die neuen Anforderungen zu bewältigen.

Abschließend wurden die Schwerpunktthemen des Fachausschusses für das kommende Jahr definiert. Besonders im Fokus stehen künftig die Themen Mietpreisgestaltung und -strategien sowie eine Überarbeitung der Broschüre „Gute Gründe für kommunale Wohnungsunternehmen“.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Fachausschuss für Genossenschaften Folgen des Ampel-Aus'

Am 12. November hat in Kassel die letzte Sitzung des Fachausschusses für Genossenschaften im Jahr 2024 stattgefunden. Gastgeberin war die Vereinigten Wohnstätten eG. Im Mittelpunkt der Sitzung standen aktuelle politische Themen und Entwicklungen.

Das Ende der Ampel-Koalition in Berlin führt zum Stopp bei vielen Gesetzesvorhaben. Betroffen ist auch die geplante Novelle des Genossenschaftsgesetzes, also der Regierungsentwurf des Justizministeriums zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform.

Größter Kritikpunkt der Verbände und der Wohnungsbaugenossenschaften ist die geplante gesetzliche Implementierung einer optionalen Regelungsmöglichkeit in den Satzungen, nach der die Generalversammlung oder ein von ihr legitimiertes Gremium dem Vorstand im operativen Geschäftsbetrieb Weisungen geben kann. Dies stößt bei vielen Genossenschaften auf völliges Unverständnis, da hier in die originäre Leitungshoheit der Geschäftsführung eingegriffen würde. Als Beispiel wird eine von den Mitgliedern diktierte Mietpreispolitik angeführt.

Durch den Bruch der Ampel-Koalition wird das gesamte Gesetzesvorhaben aber in dieser Legislatur nicht mehr umgesetzt werden. Dies betrifft jedoch zum Bedauern der Ausschussmitglieder auch viele positive Regelungssätze.

Ein weiteres Schwerpunktthema waren die Auswirkungen des zum 1. Januar 2025 in Kraft tretenden Bürokratieentlastungsgesetzes auf den genossenschaftlichen Bereich. An verschiedenen Stellen wurde im Genossenschaftsgesetz (Mitgliedschaftskündigung, Beitritt oder Übertragung von Geschäftsguthaben) die bisher zwingend geltende strenge Schriftform durch die weniger strengere Textform ersetzt, und zwar in Form der optionalen Einführungsmöglichkeit durch Satzungsregelungen. In einer angeregten Diskussion stellte sich heraus, dass die Wohnungsgenossenschaften hier weniger in Richtung einer Umstellung auf E-Mail-Erklärungen gehen möchten, sondern diese Formerleichterung eher bezüglich einer Implementierung von Mitglieder-Apps oder Portallösungen von Interesse ist, um Beitritte und Übertragungen digitaler gestalten zu können – weniger hingegen die Kündigungen. Digitale Lösungsangebote von Dienstleistern werden derzeit abgeglichen.



Die Ampelregierung mit Kanzler Olaf Scholz findet nach dem Koalitionsaus nicht mehr für alle Gesetzesvorhaben eine Mehrheit.
Foto: Bundesregierung/Steffen Kugler.

Ebenfalls auf der Agenda stand eine Bilanz zum ersten seit mehr als einem Jahrzehnt vom VdW südwest durchgeführten Genossenschaftstag im April in Bingen. Alle Teilnehmenden waren sich einig, dass die Veranstaltung ein großer Erfolg gewesen und eine Wiederauflage im Jahr 2026 wünschenswert ist. Das breite Portfolio an inhaltlichen Themen, der Mix aus internen und externen Referenten und die daraus resultierende Entwicklung neuer Dienstleistungsangebote des Verbandes stießen auf sehr positiven Anklang und hohen Zuspruch.

VdW-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund informierte zudem über aktuelle Entwicklungen aus der politischen Interessenvertretung. Schwerpunkte waren hier die Aktivitäten des Verbandes in der Kommission Innovation im Bau zwecks der Novellierung der Hessischen Bauordnung, aktuelle Entwicklungen in den Landesförderungen Hessen und Rheinland-Pfalz sowie die Initiative der Verbände „Weil wir keine Zeit mehr haben...“.

VdW-Justiziar Stephan Gerwing erörterte anschließend weitere aktuelle genossenschaftsspezifische Themen, politische und praktische Fragestellungen aus den Bereichen Energie, Klimaschutz und Telekommunikation sowie das aktuelle Rechtsberatungsangebot des VdW für Genossenschaften.



Ansprechpartner: Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Fachausschuss Recht Viele Themen – lebhafter Austausch

Am 30. Oktober 2024 fand die dritte Sitzung des Fachausschusses Recht für das Jahr 2024 in den Räumen des Volksbau- und Sparverein (VBS) in Frankfurt statt.

Nachdem Helena Rhein (Senior Referentin Recht) aus der Elternzeit zurück begrüßt wurde, ging es um aktuelle Themen wie die neue Gefahrstoffverordnung, die Novelle des BauGB („Bauturbo“) und des Genossenschaftsgesetzes, das Bürokratieentlastungsgesetz und die Mietpreisbremse.

Die Fachausschussvorsitzende Karin Lenz (VBS) und Martin Sturm (Senior Referent Recht) stellten ihre Arbeit zur Mustangenehmigung für die Installation von Balkonkraftwerken vor und berichteten über die Vorgehensweise und ihre Erfahrungen aus der Arbeitsgruppe. Insgesamt ein sehr effektives Projekt, dem gerne weitere folgen sollen.

Auch das Thema Energieversorgung rückte erneut in den Fokus, insbesondere das GEG und der hydraulische Abgleich. Die Unternehmensvertreter berichteten über den jeweils aktuellen Stand und offene Fragestellungen. Auch zum Thema Glasfaser und den Strategien der Anbieter wurden Erfahrungsberichte ausgetauscht.

Schwerpunktthemen des VdW südwest für die Fachausschussarbeit sind Mieterhöhungen und Mieterhöhungsstrategien. Justiziar Stephan Gerwing berichtete über die Vorbereitung der Kampagne des VdW südwest zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen und fragte nach erfolgreichen Vorgehensweisen in den Unternehmen. Die Teilnehmenden erörterten verschiedene Herangehensweisen bei der Mieterkommunikation und stellten Best-Practice-Beispiele vor.

Als „Hausaufgabe“ hat der Fachausschuss die Erarbeitung eines Arbeitspapiers mit den rechtlichen Grundlagen zur

Mieterhöhung mitgenommen. Außerdem werden verschiedene Argumentationsstrategien gesammelt, wie Mieterhöhungen kommuniziert werden können, wie Mieterhöhungsschreiben aussehen und welche Argumente kommuniziert werden sollten. Geplant ist dazu eine Arbeitsgruppe im neuen Jahr. Die Ergebnisse sollen dann allen Mitgliedsunternehmen zugutekommen und als Arbeitsgrundlage dienen.

Abschließend wurde über die Sitzungsplanung für 2025 gesprochen. Dabei kam der Wunsch auf, die gemeinsame Sitzung mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen um ein Vorabendprogramm auszuweiten. Verknüpft ist damit das Ziel, den Austausch untereinander noch intensiver gestalten zu können.



Ansprechpartnerin: Helena Rhein
Tel.: 069 97065-179
helena.rhein@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

WEBINAR „AKTUELLE RECHTSPRECHUNG“

Am 4. November hat die Rechtsabteilung des VdW südwest ein Webinar angeboten. Die drei Juristen Stephan Gerwing, Martin Sturm und Helena Rhein informierten in 90 Minuten über Aktuelles aus Politik und Gesetzgebung sowie die neueste Rechtsprechung rund ums Mietrecht. 2025 ist geplant, das Webinar-Angebot weiter auszubauen und insbesondere zum Mietrecht vertiefende Kenntnisse in verschiedenen Schwerpunkten zu vermitteln.

Fachausschuss Planung und Technik Ein Schwerpunkt: Serielles Sanieren

An Themen mangelt es dem Fachausschuss Planung und Technik nie – und so war auch die Agenda der November-Sitzung wieder prall gefüllt. Zu dem Termin waren noch einige Gesetzesvorhaben in der Pipeline oder erst vor kurzem beschlossen, so dass sich die Gespräche um die Europäische Gebäude-Richtlinie, die EU-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD), das Baugesetzbuch, das neue Emissionshandelssystem (ETS 2), die Gefahrstoffverordnung und das Solarpaket I drehten.

Einen Schwerpunkt bildete der Erfahrungsaustausch zum Seriellem Sanieren. Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes stellten Ditmar Joest (kwb Rheingau-Taunus) und René Weber (Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach) Erfahrungen aus aktuellen Projekten vor. Die beiden Projekte unterscheiden sich maßgeblich in Baualtersklasse (70er- bzw. 50er-Jahre), Struktur des Bauunternehmens (lokaler Holzbauer bzw. überregionales Bauunternehmen) sowie in der Frage der Aufstockung. Insgesamt wächst das Interesse an serieller Sanierung. Dies spiegelt sich nicht nur in einer zunehmenden Zahl an Projekten wider, sondern auch in der intensiven Diskussion.

Abschließend folgte die Besichtigung eines aktuellen Neubauprojektes der gastgebenden Baugenossenschaft 1889 in Kassel. Das Bauvorhaben Feldlager steht kurz vor dem Richtfest und umfasst vier Häuser mit insgesamt 25 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen. Der Entwurf der vier Holzgebäude mit breiten Laubengängen, die sich um einen begrünten Innenhof gruppieren, ging als Siegerentwurf aus einem Architektenwettbewerb hervor und stammt von Sprengwerk Architekten und foundation 5+. Eine Besonderheit stellen die Clusterwohnungen, also Miniapartments in einer Wohnung mit Gemeinschaftsräumen, dar. Hier können Einzelpersonen trotz geringer individueller Mietfläche an großflächigen Wohnangeboten partizipieren.

Die nächste Sitzung ist für Anfang März terminiert und wird insbesondere das Thema Stromversorgung und Netzstabilität im Zeichen der zunehmenden Elektrifizierung sowie das serielle Bauen adressieren.



Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst
Tel.: 069 97065-145
sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/klima



Neubauprojekt der Baugenossenschaft 1889 in Kassel: Das Projekt „Feldlager“ steht kurz vor dem Richtfest. Es umfasst vier Häuser mit 25 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen.

FA Bildung und Personalentwicklung Coaching für Wohnungsunternehmen

65 Prozent der Mitarbeitenden befinden sich laut einer Studie von Booz & Company in einem lethargischen Zustand, sind überlastet oder fühlen sich fremdbestimmt. Diese Unzufriedenheit führt zu einer geringeren Leistungsfähigkeit mit wirtschaftlichen Konsequenzen für die Unternehmen. Psychische Erkrankungen standen 2023 nach Atemwegs- und muskulären Erkrankungen nicht nur auf Platz 3 der Krankenstatistik, sie führen auch zu deutlich überdurchschnittlich langen Krankenschreibungen mit der Folge, dass die Arbeitsbelastung für die anwesenden Mitarbeitenden steigt.

Was können Unternehmen also tun, um Ihre Mitarbeiter mental zu stärken? Mit dieser Frage beschäftigten sich die Mitglieder des Fachausschuss berufliche Bildung und Personalentwicklung im Rahmen ihrer Sitzung am 31. Oktober bei der GAG Ludwigshafen. Hierfür hatten sie Hanna Huber, die als Coaching-Expertin bereits seit einigen Jahren mit der GAG zusammenarbeitet, als Referentin gewinnen können. In ihrer Einführung gab Huber einen Überblick über die neurologischen, körperlichen und mentalen Zusammenhänge, die die Handlungsfähigkeit im Arbeitsalltag beeinträchtigen, bevor sie auf die verschiedenen Coachingmethoden einging. In einem Workshop konnten die Sitzungsteilnehmer die Theorie in der Praxis erproben. Worin besteht aber der Mehrwert für Unternehmen, wenn sie ihre Mitarbeitenden coachen? Selbstbewusst und selbstreflektiert agierende Mitarbeitende zeigen mehr Engagement und folglich mehr Produktivität, arbeiten eigenverantwortlicher und sind entsprechend zufriedener, sodass die Mitarbeiterbindung steigt.

Selbstbewusst und
selbstreflektiert agierende
Mitarbeiter arbeiten
eigenverantwortlicher und sind
entsprechend zufriedener.

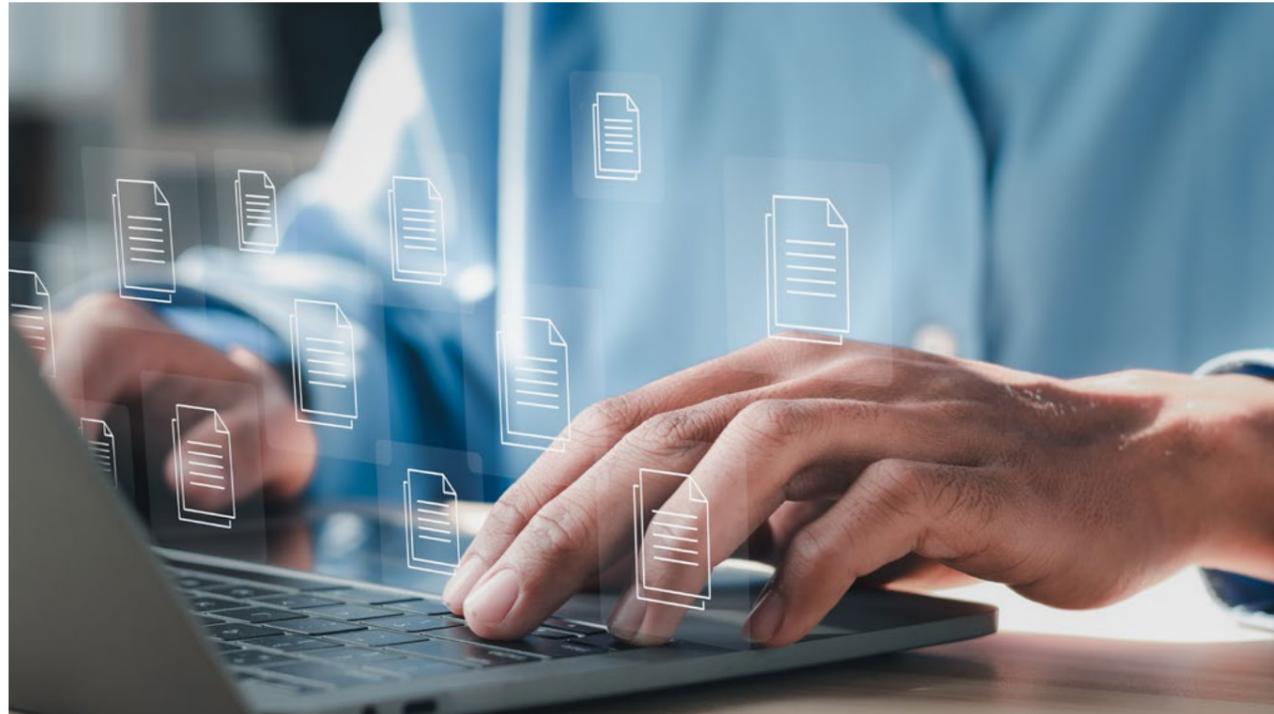


Referentin Hanna Huber gab zahlreiche Coaching-Tipps, von denen Unternehmen und Mitarbeitende profitieren können.

Ein weiterer Punkt der Tagesordnung war der turnusmäßige Austausch mit Lehrenden der im Verbandsgebiet vertretenen Berufsschulen. Thematisiert wurden hier die Herausforderungen, denen sich die Schulen, aber auch die Unternehmen stellen müssen. Die Palette reichte von den Gründen für die – statistisch gesehen – schlechter werdenden Abschlussprüfungen, zunehmend notwendige Unterstützungsleistungen zur Stärkung der Lese- und Lernkompetenz, Probe der Berufsschulen mit der IHK bis hin zu ersten Kooperationsanfragen an die Bildungseinrichtungen. Aufgrund des konstruktiven Austauschs beschlossen alle Beteiligten, diese turnusmäßige Gesprächsrunde weiterhin beizubehalten.



Ansprechpartnerin: Sabine Oefner
Tel.: 069 97065-128
sabine.oefner@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Online-Veranstaltungen schön und gut – doch auch der Fachausschuss IT freute sich nach langer Zeit über einen Präsenztermin.

Fachausschuss IT und Digitalisierung Vielseitiges Themenspektrum

Seit Pandemiebeginn im Jahre 2020 hatte es keine Präsenzveranstaltung des Fachausschusses IT & Digitalisierung (ehemals EDV & Organisation) mehr gegeben. Auch wenn gerade in diesem Themengebiet eine Online-Veranstaltung zum Standard gehört, wurde auch von den Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit der direkten Gespräche und Vernetzung vermisst. Deshalb sollen nun im jährlichen Turnus eine Präsenz- und eine Online-Veranstaltung im Wechsel stattfinden.

Die jüngste Präsenz-Veranstaltung, organisiert vom Fachausschuss-Vize-Vorsitzenden Jens Huthoff der GAG Ludwigshafen, bot dementsprechend den passenden Rahmen für vielseitige Themen. Unter anderem ging es um Best Practices und positive wie negative Erfahrungen im Umgang mit der Aareon-ERP-Software Wodis Yuneo und mögliche Konsequenzen für Wohnungsunternehmen aus der Übernahme Haufes durch Aareon.

Darüber hinaus war auch die Einführung der „X-Rechnung“ ein Thema, ebenso wie auch der Einsatz von künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft und die Wich-

tigkeit der Nutzung von Daten, die einem Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen. Denn der Datenschatz der Wohnungswirtschaft sei ein noch viel zu häufig unterschätzter Faktor, um das eigene Unternehmen effizienter und für die Zukunft besser aufzustellen. Auch für Themen wie etwa die Nachhaltigkeitsberichterstattung sei ein offener und vor allem abteilungsübergreifender Umgang mit Daten entscheidend.

Die anschließenden Diskussionen rankten sich zudem um IT-Security, Klimaschutz und Digitalisierung. Für die nächste Veranstaltung wird eine gemeinsame Exkursion zu einer PropTech-Veranstaltung in Erwägung gezogen.



Ansprechpartner:
Benjamin Hanne
Tel.: 069 97065-145
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Fachausschuss Steuern Rechtsprechung und Gesetzgebung 2024



Zum Jahresabschluss rückte die aktuelle Steuergesetzgebung in den Mittelpunkt.

Am 31. Oktober fand die zweite und letzte Sitzung des Fachausschusses für Steuern im Jahr 2024 statt. Themenschwerpunkte waren unter anderem die Neuerungen aus der aktuellen Rechtsprechung sowie die Steuergesetzgebung 2024. Insbesondere wurde das nun endlich ergangene Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 17. Juli 2024 zur Thematik der Stromlieferung im Mieterstrommodell als Hauptleistung zur Vermietung. Auch das Jahressteuergesetz 2024 rückte in den Fokus und die Gremiumsmitglieder diskutierten die daraus resultierenden Auswirkungen für die Praxis.

Im Rahmen der Themenschwerpunkte Veranstaltungen und Energiewende (verschiedene Fallbeispiele zur Nutzung von Photovoltaik-Anlagen) wurde mit den Sitzungsteilnehmern diskutiert, was zum Beispiel der aktuelle Status quo hinsichtlich Photovoltaik-Anlagen ist und was zukünftig geplant ist.



Ansprechpartner: Tim Ladewig
Tel.: 069 97065-138
tim.ladewig@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

ANZEIGE





Auch der Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit setzt sich mit den Potenzialen Künstlicher Intelligenz auseinander.

AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Kampagnenplanung, KI und BfSG im Fokus

Am 19. November traf sich der Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu seiner letzten Sitzung 2024. Zu Beginn stellten sich die neuen Mitglieder Nadine Spangenberg-Paul (Vereinigte Wohnstätten 1889 Kassel) und Jacqueline Rietzrau (Bauverein AG Darmstadt) vor.

Fee Kaiser berichtete über aktuelle Themen aus dem Verband und hob den erfolgreichen Verbandstag in Wetzlar hervor, bei dem unter anderem auch die neue Imagebroschüre des Verbands vorgestellt wurde. Ebenso erwähnte sie die interne Verstärkung durch eine neue Social-Media-Werkstudentin und warb für die Teilnahme an der GdW-Kampagne „Weil wir keine Zeit mehr haben ...“, die einen Paradigmenwechsel in der Klimapolitik im Gebäudebereich fordert. Der Fokus sollte statt überzogener Effizienzvorgaben mehr auf der Dekarbonisierung und CO₂-Vermeidung liegen.

NEUES DESIGN IN ARBEIT

Ein weiterer zentraler Punkt war die geplante Kampagne des VdW südwest zur Akzeptanz von Mieterhöhungen. Aufgrund eines umfassenden Corporate-Design-Relaunches beim GdW und den Regionalverbänden wird die Veröffentlichung jedoch erst gegen Ende des ersten Quartals 2025 erwartet. Die Mitglieder wurden gebeten, die Kampagne mit Bewegtbildmaterial zu unterstützen.

Zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BfSG) informierte Jan Voosen über den aktuellen Stand. Es bestehe noch Klä-

rungsbedarf, welche Unternehmen und in welchem Umfang betroffen seien. Eine offizielle Einschätzung des GdW dazu stehe noch aus. Da das Gesetz Mitte 2025 in Kraft tritt, wird der VdW südwest seine Mitglieder bezüglich der Entwicklungen engmaschig auf dem Laufenden halten.

Fee Kaiser schlug vor, eine kommende Sitzung des Arbeitskreises dem Thema Künstliche Intelligenz zu widmen. Der Vorschlag stieß auf Zustimmung. Zudem wurde auf ein kostenfreies Webinar am 4. Dezember hingewiesen, das den Erfahrungsaustausch zu KI-Projekten fördert.

Zur nächsten Sitzung im März lädt der VdW südwest die Mitglieder des Arbeitskreises in seine neuen Büroräume in Frankfurt ein. Alle Teilnehmenden können wie gewohnt im Vorfeld Themenvorschläge einbringen, um eine aktuelle und praxisnahe Agenda zu gestalten.



Ansprechpartner: Jan Voosen
Tel.: 069 97065-301
jan.voosen@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Ansprechpartner: Fee Kaiser
Tel.: 069 97065-304
fee.kaiser@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Erfahrungsaustausch Sozialarbeit Besuch in der Lincoln-Siedlung



Bei der Quartiersbesichtigung erhielten die Teilnehmenden zahlreiche interessante Einblicke.

Am 12. November besuchten die Teilnehmenden des Erfahrungsaustauschs Sozialarbeit die Lincoln-Siedlung in Darmstadt. Gastgeber waren dieses Mal zwei Darmstädter Unternehmen: Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH, die originär als Dienstleister in allen sozialen Bereichen von der Grundversorgung bis hin zu sozialpädagogischen Angeboten für die Wohnungswirtschaft tätig ist und nur einen geringen Wohnungsbestand hat, sowie die bauverein AG, das drittälteste kommunale Wohnungsunternehmen in Deutschland mit einem Bestand von rund 17.000 Wohneinheiten. Eine Gemeinsamkeit haben beide Unternehmen aber: Wohnungen in der Lincoln-Siedlung.



Sybille Wegerich (bauverein AG) gab einen Überblick über die Herausforderungen bei den Planungen der Siedlung.

Sybille Wegerich, Vorständin der bauverein AG, gab den Teilnehmenden einen allgemeinen Überblick über die Planung, das Konzept, die Vorgehensweise, aber auch die Problemstellungen, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung der 24 Hektar großen Konversionsfläche ergeben haben.

Doreen Petri, Geschäftsführerin der Neue Wohnraumhilfe gGmbH, erläuterte die Besonderheiten des Passivhauses SozialPlus mit seinen 42 Wohneinheiten, insbesondere die Vereinbarkeit von Klimaschutz und der Einsatz von moderner Technik im sozialgebundenen Wohnraum. Interesse bei den Teilnehmern fand das Budgetierungssystem für Strom und Wasser, das vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) wissenschaftlich begleitet wird. Der Vorteil für die Bewohner ist, dass sie jederzeit ihren Verbrauch im Blick haben.

Ein weiteres Projekt in der Siedlung ist das ZusammenHaus Lincoln, ein gemeinschaftliches Wohnkonzept mit 47 Wohneinheiten, das der Verein Zusammenhaus Lincoln e. V. gemeinsam mit der bauverein AG umsetzt. Hier war für die Teilnehmer nicht nur die Praxis der Wohnungsvergabe interessant, da der Vereinsvorstand über die Vergabe entscheidet, während das operative Geschäft bei der bauverein AG liegt.

Ein weiterer zentraler Punkt war die geplante Kampagne des VdW südwest zur Akzeptanz von Mieterhöhungen. Aufgrund eines umfassenden Corporate-Design-Relaunches beim GdW und den Regionalverbänden wird die Veröffentlichung jedoch erst gegen Ende des ersten Quartals 2025 erwartet. Die Mitglieder wurden gebeten, die Kampagne mit Bewegtbildmaterial zu unterstützen.

Ein kurzer Austausch zu aktuellen Themen und die Planung für 2025 rundeten den 38. Erfahrungsaustausch ab.



Ansprechpartnerin: Sabine Oefner
Tel.: 069 97065-128
sabine.oefner@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Aktuelle Urteile Kurz und Knapp

MIETMINDERUNG AUFGRUND GEBRAUCHSBEINTRÄCHTIGUNG BEI ÜBERNAHME DER BETRIEBSKOSTENLAST

LG Berlin, Urteil vom 11. Juni 2024

Trägt der Mieter die Betriebskostenlast für Leistungen des Vermieters oder Dritter, die auch der Vermeidung oder Beseitigung von Gebrauchsbeeinträchtigungen dienen, begründen Minderleistungen des Vermieters oder der von ihm beauftragten Leistungserbringer im Falle dadurch verursachter Gebrauchsbeeinträchtigungen Mängelbeseitigungsansprüche des Mieters. Einer ausdrücklichen vertraglichen Abrede bedarf es dazu nicht. Sind die durch die Minderleistungen verursachten Gebrauchsbeeinträchtigungen erheblich, ist der Mietzins außerdem gemindert. Der Mieter ist nicht auf seine betriebskostenrechtlichen Ansprüche wegen eines vermietenseitigen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beschränkt.

ESSENSRESTE IN DACHRINNE: MIETER MUSS WOHNUNG RÄUMEN

AG Hannover, Urteil vom 11. Januar 2024

Ein Mieter entsorgte seine Essensreste nicht in der Mülltonne, sondern über die Dachrinne. Die Dachrinne verstopfte und wurde durch den Säuregehalt der Essensreste beschädigt. Die Vermieterin mahnte den Mieter ab; es folgte die ordentliche und fristlose Kündigung des Mietvertrags. Durch die wiederholte Müllentsorgung über sein Wohnungsfenster habe der Mieter die Mietsache beschädigt und damit seine mietvertraglichen Pflichten nicht unerheblich schuldhaft verletzt. Das berechtige die Vermieterin zur Kündigung.



Ansprechpartner: Martin Sturm
Tel.: 069 97065-177
martin.sturm@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

SCHONFRISTZAHLUNG BEI ORDENTLICHER KÜNDIGUNG

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2024

Ein innerhalb der Schonfrist erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise ordentliche Kündigung.

Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.



Stände auf Ausbildungsmessen Nachwuchs für den Verband begeistern

Im November waren die Wirtschaftsprüfer und Steuerberater des VdW südwest mit einem Stand auf zwei Ausbildungsmessen vertreten – zum einen an der Wiesbaden Business School, zum anderen an der Fachhochschule Darmstadt.

Bei beiden Veranstaltungen kamen zahlreiche interessierte Studierende auf die Verbandsvertreter zu, um sich über das Aufgabenportfolio auszutauschen. Da sie die verschiedensten Studienrichtungen repräsentierten, eröffnete sich ein breites Spektrum an Fragen und Perspektiven. Eine Vielzahl der Gespräche drehte sich um die Möglichkeiten von Pflichtpraktika und Werkstudentenpositionen, wobei auch Festanstellungen nachgefragt wurden.



Elke Preuß (M.) und Mahmut Yigit (r.) gaben ebenso wie Marcel Schulz (nicht im Bild) den Interessenten am Stand wertvolle Einblicke in die Arbeit des VdW südwest.

BROSCHÜREN STARK NACHGEFRAGT

Die Image-Broschüre „Fairer Wohnen“ und die Dienstleistungsbroschüre „360°-Service für Mitglieder“ wurden sehr stark nachgefragt. In diesem Zuge hatten die Verbandsvertreter auch die Gelegenheit, die Bedeutung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft – insbesondere von Genossenschaften und kommunalen Unternehmen – in den Fokus zu rücken.

Dank der engagierten Unterstützung zahlreicher Kolleginnen und Kollegen sowie der bereichsübergreifenden Kooperation liefen beide Messeauftritte perfekt organisiert ab und lieferten zahlreiche neue Kontakte. Dabei wurde von einigen Besuchern auch die hervorragende Reputation der Verbandsfamilie hervorgehoben.



**Ansprechpartnerin:
Bianka Ranzemberger**
Tel.: 069 97065-155
bianka.ranzemberger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

ANZEIGE



**Ihr kompetenter Partner für die Sanierung
innerhäuslicher Abwasserleitungen**

Tubus System steht für die Revolution in der Sanierung innerhäuslicher Abwasserrohre (Schmutz- und Regenwasser) in Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien. Neue Rohre aus glasfaserverstärktem Polyesterharz werden in die alten Rohre gesprüht und so ein Rohr-in-Rohr System erstellt. Dieses Verfahren ermöglicht es, vor Ort bei laufendem Betrieb und ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz, nachhaltig Abwasserrohre zu sanieren, die weitere 50 Jahre halten.

Der Erfolg von Tubus System begründet sich auf eine jahrelange, eigene Entwicklungsarbeit, ausführliches Qualitätsmanagement, inklusive Fremdüberwachung, sowie hochspezialisierte und geschulte Mitarbeiter.

Als erstes Rohrrinnensanierungsverfahren für Abwasserrohre wurde das Rohr-im-Rohr-Verfahren in Deutschland DIBt-zertifiziert und steht zudem alleinig auf der Positivliste für die Sanierung von Asbestrohren (DGUV Information 201-202, BT25).

www.tubssystem.de

Azubi-Camp ein voller Erfolg Profis von morgen vernetzen sich

Für angehende Profis in der Wohnungswirtschaft ist es entscheidend, stets am Puls der Zeit zu sein. Das Azubi-Camp, entwickelt in einer Kooperation von EBZ Akademie und VdW Südwest, lieferte dafür Mitte Oktober wieder eine sehr gute Grundlage.

Die 27 Teilnehmenden, darunter 20 aus den Mitgliedsunternehmen des Verbands, erhielten wertvolle Tipps für Ihre persönliche und berufliche Entwicklung. Sie lernten die Grundzüge dafür, sich auf politische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen vorzubereiten. Gestärkt wurde nicht nur das Fachwissen, sondern auch Selbstorganisation, Selbstreflexion und Businessetikette.

Die Coaches und Experten lenkten den Blick über den Tellerrand, erörterten die Trends der Zukunft in der Woh-

nungswirtschaft und halfen den Azubis, die Fähigkeiten zu entwickeln, die sie brauchen, um in Wohnungsunternehmen erfolgreich agieren zu können.

Die zweieinhalb Tage in Bad Soden-Salmünster boten den Teilnehmenden zahlreiche Möglichkeiten, sich zu vernetzen, voneinander zu lernen und wichtige Future Skills zu erwerben. Unisono herrschte Einigkeit: Das Azubi-Camp war ein voller Erfolg!



Ansprechpartnerin: Sabine Oefner
Tel.: 069 97065-128
sabine.oefner@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Auch in diesem Jahr erfreute sich das Azubi-Camp einem großen Zuspruch. Alle Teilnehmenden, Coaches und Experten verbrachten zweieinhalb inspirierende Tage miteinander.



Aareon stellt sich offenen Fragen Gemeinsamer Arbeitskreis mit Unternehmen



Die Diskussionen und Erörterungen rund um Wodis Yuneo und weitere Aareon-Themen stießen auf großes Interesse.

Der wichtigste wohnungswirtschaftliche ERP-Anbieter, Aareon, rückte in der näheren Vergangenheit mehrfach in den Fokus vieler intensiver Debatten der Wohnungsunternehmen, sei es durch die oft noch aufwändige und mit Problemen behaftete Umstellung des ERP-Systems von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo, die Übernahme von ERP-Konkurrenten durch Aareon oder anlässlich des Verkaufs des Softwareanbieters an US-amerikanische Private Equity Investoren. Aus dieser Gemengelage entstanden vor wenigen Jahren zwei Arbeitskreise aus der Mitte der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest, einer in Rheinland-Pfalz unter der Leitung von Michael Stichler, GeWoBau Zweibrücken GmbH, und ein weiterer in Nordhessen unter der Leitung von Christoph Beutekamp (GEWOBAG Hofgeismar eG).

Unter der Schirmherrschaft des Verbandes wurden diese beiden Arbeitskreise am 27. November in Frankfurt zusammengeführt, um all diese Themen mit Vertretern von Aareon (Carsten Wiese, Geschäftsführung), Dirk Rasquin (Regionaldirektor Hessen) und Susanne Braun (Vertrieb) in einem offenen Diskussionsforum zu besprechen. Geführt und moderiert wurde die Veranstaltung von Stephan

Gerwing (Justiziar VdW südwest). Er vertrat Benjamin Hanne, Referent für Digitalisierung des VdW Südwest und Beisitzer der beiden wohnungswirtschaftlichen Arbeitskreise.

In den Räumlichkeiten der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt eG entwickelte sich schnell eine lebhaft und angeregte Diskussion. Die Vertreter der Wohnungsunternehmen äußerten erhebliche Kritik an der aktuellen Qualität von Service und Support seitens Aareon. Zu lange Reaktionszeiten und nur unzureichende Bearbeitung der „Tickets“ seien aktuell ein Hemmnis in der täglichen Büroarbeit. Die Vertreter von Aareon sicherten zu, dieses ihnen bekannte Problem so schnell wie möglich zu beheben. Sie kündigten auch eine erhebliche Personalaufstockung im Consultant-Bereich an. Insbesondere auf die Sorgen und Nöte der kleinen Wohnungsunternehmen gingen sie ein, und Aareon hoben hervor, die Sorgen der Wohnungswirtschaft ernst zu nehmen. Die vielen „Geburtsfehler“ des Yuneo-Systems seien mittlerweile reduziert worden, so dass es zunehmend Beispiele aus der unternehmerischen Praxis für erfolgreich durchgeführte Umstellungen gebe. Dort, wo es nach wie vor größere Umstellungsprobleme gebe, werde Aareon nochmals gesondert unterstützen.

Der informative Austausch endete mit einem Ausblick der Aareon-Vertreter auf die zukünftige strategische Ausrichtung des Unternehmens. Das Angebotsportfolio wird erheblich ausgeweitet und eine operative Erweiterung der Unternehmenstätigkeit auf andere europäische Länder ist geplant.

Aareon erklärte ausdrücklich, dass die Übernahme durch Investoren nicht zu eigenständigen und außerplanmäßigen Preiserhöhungen führen solle. Die Wohnungsunternehmen und auch Moderator Gerwing nahmen die Aareon-Vertreter insoweit in die Pflicht, als dass sie die Umsetzung der in der Veranstaltung geäußerten Zusagen und Erklärungen nachhalten und beobachten werden.



Carsten Wiese (vorne) und Dirk Rasquin (hinten) von Aareon.



**Ansprechpartner:
Benjamin Hanne**
Tel.: 069 97065-145
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

TdW südwest erweitert Team Zwei neue Kolleginnen an Bord



Antonia Fischer



Isabelle Weber

Zwei neue Kolleginnen verstärken das Team der TdW südwest: Seit dem 1. Juli ist Antonia Fischer im Bereich Betriebswirtschaft beschäftigt. Sie verantwortet dort die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und die laufende Buchhaltung für die Mandanten. Die ausgebildete Immobilienkauffrau hat zuvor bereits Erfahrungen in der Wohnungseigentumsverwaltung gesammelt. In ihrer Freizeit ist sie sehr sportinteressiert, spielt Fußball und schaut sich Spiele auch gerne live im Stadion an.

Ebenfalls noch recht neu an Bord ist Isabelle Weber. Sie hat am 1. Juli bei der TdW südwest begonnen und unterstützt ebenfalls den Bereich Betriebswirtschaft. Ihr Aufgabengebiet dort umfasst daher auch die Betriebskostenabrechnungen und die laufende Buchhaltung. Nach dem Abschluss ihrer Ausbildung als Immobilienkauffrau hat sie bereits als WEG-Verwalterin und Property Managerin gearbeitet. Ihre Freizeit gestaltet sie am liebsten mit der Familie und Freunden und zeichnet auch gerne.

Beide sind vom Team der TdW südwest sehr gut aufgenommen worden. Sie sagen: „Die Zusammenarbeit macht großen Spaß. Wir freuen uns darauf, alle Aufgaben und Herausforderungen mit den Kolleginnen und Kollegen gemeinsam angehen zu können.“

Markus Henrich, Geschäftsführer der TdW südwest, betont die Verstärkung, die Antonia Fischer und Isabelle Weber für das Team bedeuten: „Wir freuen uns, mit den beiden neuen Kolleginnen unser Team sehr gut ergänzt zu haben. Mit ihrer Unterstützung sind wir noch besser aufgestellt, um allen Anforderungen unserer Mandanten gerecht zu werden und somit ein wertvoller Partner und Dienstleister für sie zu sein.“

„Wir freuen uns, mit den beiden neuen Kolleginnen unser Team sehr gut ergänzt zu haben. Mit ihrer Unterstützung sind wir noch besser aufgestellt“

Markus Henrich,
Geschäftsführer TdW südwest



Termine 2025 Veranstaltungen des VdW südwest

- Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte, 24. Januar 2025, Frankfurt
- Verbandstag des VdW südwest, 3./4. September, Kaiserslautern
- Jahresauftakt-PK des VdW südwest, 28. Januar, vrsl. Wiesbaden
- Azubi-Camp mit dem EBZ, 13.-15. Oktober
- FrankfurtRheinMain baut!, 11. Juni, Bad Homburg
- Fachforum Wohnungswirtschaft, im November, Datum folgt
- Bauforum 2025, 17. Juni, Mainz

Steuern und Bilanzierung: Information 4. Quartal

EINKOMMENSTEUER

- | Anpassung wegen Wachstumschancengesetz: Erhöhung der Freigrenze für Geschenke ab 2024
- | Steuerklassen bei Ehepaaren: Mehrheit wählt Kombination aus III und V
- | Feiern im Betrieb: Welche Steuerregeln für Betriebsveranstaltungen gelten
- | Balkonkraftwerke: Mini-Photovoltaikanlagen lassen sich steuerfrei betreiben
- | Auf Herz und Nieren: Überprüfung des Einkommensteuerbescheids lohnt sich häufig

UMSATZSTEUER

- | Umsatzsteuerliche Organschaft: Nichtsteuerbarkeit von Inneumsätzen gerichtlich bestätigt

GEWERBESTEUER

- | Vermietung von Seniorenwohnungen: Vermittlung von Dienstleistungen schließt erweiterte Gewerbesteuerkürzung aus

ABGABENORDNUNG

- | Aussetzungszinsen: Zinssatz von 6 % pro Jahr als verfassungswidrig eingestuft

SONSTIGE

- | Vergabe startet im November 2024: Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer
- | Steuerfortentwicklungsgesetz: Ab 2025 soll es spürbar mehr Netto vom Brutto geben
- | Jahresendspurt 2024: Gezielte Kostensteuerung spart Steuern

EINKOMMENSTEUER

Anpassung wegen Wachstumschancengesetz: Erhöhung der Freigrenze für Geschenke ab 2024

Das Wachstumschancengesetz, das am 27.03.2024 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde, bringt eine Reihe wichtiger gesetzlicher Neuregelungen mit sich, die erstmals im jetzt laufenden Steuerjahr anzuwenden sind. Eine bedeutende Änderung betrifft die Freigrenze für Geschenke: Mit Wirkung zum 01.01.2024 wurde die Freigrenze für den Betriebsausgabenabzug von Geschenken von bisher 35 € auf 50 € angehoben.

In Reaktion auf diese Gesetzesänderung hat die Finanzverwaltung den Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) angepasst und dies in einem Schreiben vom 12.07.2024 bekanntgegeben. Die Änderungen betreffen insbesondere die Abschnitte 3.3, 15.6 und 15.12 des UStAE. Die Veröffentlichung dieser Anpassungen durch das Bundesfinanzministerium (BMF) unterstreicht die Bedeutung der Gesetzesänderung und gewährleistet eine klare und rechtssichere Umsetzung in der Praxis. Weitere Details und der vollständige Text des aktuellen Schreibens sind auf der Homepage des BMF verfügbar.

Hinweis: Die Anpassung des UStAE stellt sicher, dass die neuen Freigrenzen in der steuerlichen Praxis korrekt angewandt werden. Die Neuregelung soll Unternehmen mehr Spielraum bei der steuerlichen Behandlung von Geschenken bieten und somit letztlich auch die Wettbewerbsfähigkeit und Investitionsfreudigkeit stärken.

Steuerklassen bei Ehepaaren: Mehrheit wählt Kombination aus III und V

Das Statistische Bundesamt (Destatis) hat ermittelt, dass sich Ehepaare und eingetragene Lebenspartner nach wie vor mehrheitlich für die Steuerklassenkombination III und V entscheiden. Dies geht aus Daten der Lohn- und Einkommensteuerstatistik für das Veranlagungsjahr 2020 hervor (aktuellste Daten). Von den insgesamt rund 5,3 Millionen zusammenveranlagten Steuerzahlern mit ausschließlich Lohneinkünften wählten knapp 2,1 Millionen Paare (39 %) diese Steuerklassenkombination. Bei weiteren 1,3 Millionen Paaren (25 %) erzielte nur eine der beiden Personen Arbeitseinkommen und war entsprechend in Steuerklasse

III eingruppiert. 1,9 Millionen zusammenveranlagte Steuerpflichtige (36 %) waren hingegen in Steuerklasse IV eingruppiert.

Hinweis: Durch die Steuerklassenkombination III und V können zusammenlebende Paare ihre unterjährig abzuführende Lohnsteuer gegenüber einer Eingruppierung in die Steuerklasse IV reduzieren. Auf die tatsächlich festgesetzte Höhe der Lohn- und Einkommensteuer, die sich aus der jährlichen Einkommensteuererklärung ergibt, wirkt sich die Wahl der Steuerklassen aber nicht aus. Bei Steuerzahlern in Steuerklassen III und V kommt es deshalb deutlich häufiger zu Nachzahlungen, im Jahr 2020 waren davon knapp 46 % der Fälle betroffen. Zusammenveranlagte Steuerzahler in Steuerklasse IV mussten hingegen nur in knapp 5 % der Fälle nachzahlen.

Wie die Statistik weiter zeigt, stellten Männer mit fast 7,7 Millionen Steuerfällen mehr als drei Viertel aller Lohnsteuerfälle in der Steuerklasse III dar. Frauen fanden sich dagegen mit knapp 3,3 Millionen Steuerfällen über achtmal häufiger in der Steuerklasse V wieder als Männer (386.050 Steuerfälle). Die Daten zeigen auch die Auswirkungen der Wahl der Steuerklasse auf den Lohnsteuerabzug, also die von den Arbeitgebern einbehaltene Lohnsteuer, die dann an die Finanzämter abgeführt wird. So liegt das Verhältnis aus einbehaltener Lohnsteuer und der zugrunde liegenden Bruttolohnsumme für Steuerfälle der Steuerklasse III im Durchschnitt bei 16 %, während es für Steuerfälle der Steuerklasse V etwa 21 % beträgt. Mit der Wahl der Steuerklassenkombination III und V wird also der Lohnsteuerabzug für das (in der Regel höhere) Einkommen der Steuerklasse III zu Lasten des (in der Regel niedrigeren) Einkommens in Steuerklasse V reduziert.

Hinweis: Im Juli 2024 hat die Bundesregierung eine Reform der Steuerklassen auf den Weg gebracht. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Steuerklassen III und V künftig abgeschafft werden - für Paare soll ab dem Jahr 2030 automatisch Steuerklasse IV mit einem sogenannten Faktor gelten. Das heißt, der Steuerabzug wird an die individuelle Einkommenssituation des Paares angepasst - das Finanzamt errechnet die Einkommensverteilung des Paares, stellt Freibeträge fest und verteilt diese auf die beiden Steuerzahler. Die Jahressteuerlast ändert sich für die Paare damit zwar nicht, Nachzahlungen werden aber seltener, da der Lohnsteuereinbehalt passgenauer errechnet wird.

Feiern im Betrieb: Welche Steuerregeln für Betriebsveranstaltungen gelten

Betriebliche Feste und Feiern heben die Stimmung im Unternehmen, ermöglichen ein lockeres Zusammenkom-

men und stärken die Verbundenheit zwischen Unternehmensleitung und Beschäftigten sowie den Beschäftigten untereinander.

Steuerlich gilt: Arbeitgeber können alle Kosten der Betriebsveranstaltung als Betriebsausgaben absetzen und sogar etwaig anfallende Lohnsteuer für ihre Beschäftigten übernehmen. Allerdings müssen sie aufpassen, dass sie die Sozialversicherungsfreiheit nicht aufs Spiel setzen.

Bei einer betrieblichen Veranstaltung sind die Zuwendungen durch den Arbeitgeber bis 110 € pro Mitarbeiter steuerfrei. Allerdings ist dieser Freibetrag auf zwei Veranstaltungen im Jahr begrenzt. Wird häufiger im Jahr gefeiert, muss der daraus erwachsende Vorteil versteuert werden. Angestellte sind hier aber nicht in der Pflicht. Sie müssen in ihrer Steuererklärung nichts angeben, denn die Versteuerung obliegt dem Arbeitgeber. Dieser sollte wissen, dass die Steuerfreiheit für zwei Veranstaltungen pro Jahr nur dann beansprucht werden kann, wenn die Feier allen Angehörigen des Betriebs (oder eines Betriebsteils bei größeren Firmen) offensteht, es also keine hierarchische Begrenzung gibt. Zudem muss der Arbeitgeber aufzeichnen, wer tatsächlich an der Betriebsveranstaltung teilgenommen hat, um die Kosten korrekt auf die

Teilnehmer aufteilen zu können. Bringen Beschäftigte Begleitpersonen mit, werden die kompletten Ausgaben für die Begleitung dem betriebszugehörigen Mitarbeiter zugerechnet. Der Freibetrag von 110 € ist dann also schnell überschritten.

Den Teilnehmern einer Betriebsveranstaltung werden nicht nur ihre direkt zurechenbaren Kosten, wie z.B. Speisen, Getränke und Tombolagewinne, zugerechnet. Der Gesetzgeber verlangt, dass alle Bruttoaufwendungen des Arbeitgebers für die Feier, also auch nicht direkt zurechenbare Ausgaben, auf die Mitarbeiter umgelegt werden. So fließen in den Steuerfreibetrag anteilig auch z.B. Raummiete sowie die Kosten für gebuchte Künstler, externe Eventmanager, Trinkgelder oder sogar anwesende Sanitäter ein. Ausgenommen sind immerhin Strom- und Wasserkosten auf dem Betriebsgelände des Arbeitgebers sowie die Kosten für internes Personal, das für die Feier abgestellt wird. Wird das Fest auf dem Betriebsgelände ausgerichtet, fließen die Reisekosten ebenfalls nicht in den Steuerfreibetrag ein. Dies betrifft beispielsweise Mitarbeiter, die an einem anderen Standort tätig sind und für das Sommerfest zur Firmenzentrale anreisen. Der Arbeitgeber kann diese Reisekosten steuerfrei erstatten.

Fallen bei einer Betriebsveranstaltung beispielsweise Kosten je Mitarbeiter von 135 € an, müssen von der Lohnbuchhaltung also 25 € als geldwerter Vorteil versteuert werden. Der Arbeitgeber kann wählen, ob er diesen Mehrbetrag individuell zuzüglich Sozialabgaben oder pauschal mit 25 % sozialabgabenfrei versteuert. Letzteres ist für Beschäftigte regelmäßig vorteilhafter. Des Weiteren kann der Arbeitgeber die Lohnsteuer für die Beschäftigten übernehmen, so dass das Fest dann ein echtes Geschenk von der Firmenleitung ist.

Balkonkraftwerke: Mini-Photovoltaikanlagen lassen sich steuerfrei betreiben

Wer keine komplette Dachfläche zur Verfügung hat und im kleinen Stil zur Energiewende beitragen will, entscheidet sich häufig zur Installation eines sogenannten Balkonkraftwerks. Laut der Online-Datenbank „Statista“ wurden im Jahr 2023 rund 275.000 solcher Anlagen in Deutschland neu in Betrieb genommen. Somit waren im vergangenen Jahr hierzulande insgesamt 350.000 Balkonkraftwerke am Netz und die Tendenz ist steigend: Im ersten Quartal 2024 wurden bereits fast so viele Balkonkraftwerke installiert wie im gesamten Jahr 2022.

Zur Beliebtheit tragen die vergleichsweise geringen Kosten, der kleine Flächenbedarf und die einfache Installation der Anlagen bei: Sie lassen sich am Balkon oder an einer Wand befestigen und sind somit auch für Mietparteien interessant, die über keine Dachfläche verfügen. Ist die Anlage montiert, wird sie über eine Steckdose ans Stromnetz angeschlossen.

Wer ein Balkonkraftwerk installiert, muss sich keine Sorgen um mögliche Steuerzahlungen machen, denn rückwirkend seit 2022 sind die private Nutzung des Stroms aus kleinen Photovoltaikanlagen und eventuelle Einnahmen aus der Einspeisevergütung sowohl von der Einkommensteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit. Diese Steuerbefreiung gilt für Anlagen, deren Nennleistung bei Einfamilienhäusern 30 kWp und bei Mehrfamilienhäusern 15 kWp pro Wohnung nicht übersteigt. Diese Grenzen werden von den Balkonkraftwerken nicht erreicht: Eine Nennleistung von 1 kWp entspricht 1.000 Watt - und da Balkonkraftwerke nur bis 2.000 Watt erlaubt sind, können sie 15 oder 30 kWp gar nicht überschreiten.

Auch in Sachen Umsatzsteuer lässt sich für Balkonkraftwerke zumindest teilweise Entwarnung geben: Für den Erwerb und die Installation von PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Wohngebäuden oder Gebäuden, die für das Gemeinwohl genutzt werden, muss in der Regel keine Umsatzsteuer gezahlt werden; hierfür beläuft sich der Umsatz-

steuersatz seit 2023 auf 0 %. Für den Teil des erzeugten Stroms, den man selbst verbraucht, wird ebenfalls keine Umsatzsteuer fällig. Überschüssiger Strom, der über den Eigenverbrauch hinausgeht, wird in der Regel gratis ins öffentliche Netz eingespeist oder fließt in einen Balkonkraftwerkspeicher; auch dann wird keine Umsatzsteuer fällig.

Hinweis: Wer für den erzeugten Strom des Balkonkraftwerks einen Zähler einbaut und gegen Bezahlung ins öffentliche Netz einspeist, muss für diese Einspeisevergütung grundsätzlich eine Umsatzsteuerpflicht beachten. Allerdings greift bei Mini-Solaranlagen in der Regel automatisch die Kleinunternehmerregelung, dann ist dennoch keine Umsatzsteuer zu entrichten. Kleinunternehmer ist man, wenn der Umsatz der Photovoltaikanlage im Anschaffungsjahr nicht größer als 22.000 € und im Folgejahr voraussichtlich nicht höher als 50.000 € sein wird.

Auf Herz und Nieren: Überprüfung des Einkommensteuerbescheids lohnt sich häufig

Immer mehr Steuerzahler legen Einspruch gegen ihren Steuerbescheid ein und haben damit Erfolg. Laut einer Statistik des Bundesfinanzministeriums (BMF) gingen 2023 fast 10 Mio. Einsprüche bei den Finanzämtern ein. Im Jahr zuvor waren es nur knapp 3 Mio.; Grund dafür sind insbesondere die Einsprüche in Zusammenhang mit der Grundsteuerreform. Es kommt aber immer wieder vor, dass sich auch in den Einkommensteuerbescheid Fehler einschleichen und das Finanzamt (FA) zu viel Steuern verlangt. Dagegen können Steuerzahler innerhalb eines Monats nach Erhalt ihres Steuerbescheids Einspruch einlegen.

Von fast 3,7 Millionen erledigten Einsprüchen im Laufe des vergangenen Jahres waren immerhin rund 69 % erfolgreich. Das heißt: Über 2,5 Mio. Steuerbescheide mussten die FA im Einspruchsverfahren richtigstellen und zugunsten der Steuerzahler ändern. Nur 12 % der Einsprüche hatten keinen oder nur teilweise Erfolg. Rund ein Fünftel der Einsprüche wurde zurückgenommen.

Bei Erhalt des Einkommensteuerbescheids sollte daher überprüft werden, ob Bruttolohn, Rente und andere Einnahmen korrekt vom FA erfasst wurden. Gleiches gilt für Renten- und Krankenversicherungsbeiträge, Jobkosten, Spenden, Krankheitskosten und haushaltsnahe Dienstleistungen. Es lohnt der Blick darauf, ob Zahlendreher enthalten sind oder elektronische Daten falsch übermittelt wurden. Zudem empfiehlt sich eine Prüfung, ob bei aberkannten Kosten gerade bei einem obersten Gericht in einem ähnlichen Sachverhalt gestritten wird. Ist dies der Fall, sollte unter Hinweis auf das anhängige Musterverfahren Einspruch eingelegt und das Ruhen beantragt werden.

Geht der Prozess zugunsten der klagenden Steuerzahler aus, lässt sich davon dann im eigenen Fall profitieren.

Hinweis: Die FA können derzeit mehr als 4,8 Mio. Einsprüche nicht abschließend bearbeiten, weil erst ein oberstes Gericht (Bundesfinanzhof, Bundesverfassungsgericht oder Europäischer Gerichtshof) noch entscheiden muss und Steuerzahler sich auf diese Musterverfahren berufen haben.

Einspruchsverfahren sind für den Steuerzahler kostenlos. Wichtig ist aber, die Einspruchsfrist nicht zu verpassen: Innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids muss der Einspruch schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift beim zuständigen FA eingehen. Innerhalb der Einspruchsfrist lassen sich auch vergessene Ausgaben nachreichen, zum Beispiel für Reparatur- oder Malerarbeiten im Haushalt.

UMSATZSTEUER

Umsatzsteuerliche Organschaft: Nichtsteuerbarkeit von Innenumsätzen gerichtlich bestätigt

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit Urteil vom 11.07.2024 eine wichtige Entscheidung zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Innenumsätzen innerhalb einer Organschaft getroffen. Diese Entscheidung bestätigt die bisherige Praxis in Deutschland und sorgt für Klarheit und Rechtssicherheit für Unternehmen mit Organschaftstrukturen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte dem EuGH Anfang 2023 erneut Fragen zur Umsatzsteuerpflicht von Innenumsätzen innerhalb einer umsatzsteuerlichen Organschaft vorgelegt. Dies geschah im Zuge eines Verfahrens, in dem die Trägerin einer Universität, die sowohl umsatzsteuerbare Leistungen als auch hoheitliche Aufgaben erbringt, als Organträgerin einer GmbH auftrat, die für sie unter anderem entgeltliche Reinigungsarbeiten durchführte. Der BFH wollte wissen, ob solche Innenumsätze steuerbar sind, insbesondere wenn der Leistungsempfänger nicht oder nur teilweise vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Am 16.05.2024 legte der zuständige Generalanwalt des EuGH seine Schlussanträge vor. Er stellte klar, dass entgeltliche Leistungen zwischen finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch eng verbundenen (juristischen) Personen innerhalb einer Mehrwertsteuergruppe nicht der Mehrwertsteuer unterliegen, selbst wenn der Leistungsempfänger nicht oder nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Der Generalanwalt betonte, dass die Ziele

der Mehrwertsteuergruppe gemäß der Mehrwertsteuer-Richtlinie diese Auffassung stützten. Eine gegenteilige Lösung wäre nur möglich, wenn die Mitglieder der Gruppe als getrennte Steuerpflichtige betrachtet würden, was dem Wesen der Mehrwertsteuergruppe widerspreche.

Der EuGH folgte dieser Einschätzung und stellte klar, dass entgeltliche Leistungen zwischen Mitgliedern einer Mehrwertsteuergruppe nicht der Mehrwertsteuer unterliegen. Er hob hervor, dass im Fall einer Mehrwertsteuergruppe nur noch ein einziger Steuerpflichtiger existiere und die Gruppenmitglieder nicht mehr als getrennte Steuerpflichtige betrachtet werden dürften. Somit fehle es an einer Leistung von einem Steuerpflichtigen an eine andere Partei, die aber Voraussetzung für einen steuerbaren Umsatz wäre.

Hinweis: Das Urteil sorgt für Rechtssicherheit bei Unternehmen mit Organschaftstrukturen. Bestehende Gestaltungsmodelle, die auf der Nichtsteuerbarkeit von Innenumsätzen basieren, bleiben grundsätzlich wirksam. Unternehmen können sich daher weiterhin auf die Nichtsteuerbarkeit solcher Innenumsätze verlassen.

GEWERBESTEUER

Vermietung von Seniorenwohnungen: Vermittlung von Dienstleistungen schließt erweiterte Gewerbesteuerkürzung aus

Hält ein Gewerbebetrieb Grundbesitz in seinem Betriebsvermögen, das nicht von der Grundsteuer befreit ist, so mindert sich sein für die Gewerbesteuer relevanter Gewerbebeitrag um 1,2 % des Einheitswerts, der zuletzt für den Grundbesitz festgestellt worden ist. Diese pauschale Kürzung soll eine Doppelbesteuerung des Grundbesitzes mit Gewerbesteuer und Grundsteuer abmildern.

Reinen Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, steht eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu, das heißt, sie können ihren Gewerbebeitrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung in vollem Umfang vermieden wird. Wichtig hierfür ist, dass die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes ausschließlich erfolgt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht beansprucht werden kann, wenn ein Vermieter von seniorengerechten Ap-

partements seinen Mietern dazu verhilft, parallel Dienstleistungsverträge zu erheblich reduzierten Preisen abzuschließen (Service-Zubuchung) und er hierfür aber das Doppelte der ortsüblichen Miete kassiert. Im Mittelpunkt des zugrunde liegenden Falls standen zwei Brüder, die je zur Hälfte an einer GmbH beteiligt waren, welche eine Seniorenresidenz betrieb.

Das Gebäude war auf einem Grundstück der Brüder errichtet worden, das unmittelbar neben einem Hotel- und Restaurantbetrieb lag. Letzteren führten die Brüder als Kommanditisten über eine GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaft betrieb das Café im Gebäude der Seniorenresidenz. Die GmbH hatte die Räumlichkeiten hierzu mit privatwirtschaftlichem „Kaufvertrag“ an die KG „übertragen bzw. abgetreten“ (so der Wortlaut des Vertrags). Ein weiterer Synergieeffekt ergab sich für die Brüder daraus, dass durch die KG diverse Servicedienstleistungen an die Bewohner der Residenz erbracht wurden - darunter die Reinigung der Wohnungen, ein Wäscheservice, ein Hausmeisterdienst und Verpflegungsleistungen. Hierzu hatten die Bewohner - neben den mit der GmbH geschlossenen Mietverträgen - separate Dienstleistungsverträge mit der KG abgeschlossen.

Die GmbH beantragte in ihrer Gewerbesteuererklärung die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen, da ausschließlich eigener Grundbesitz verwaltet und genutzt werde. Das Finanzamt vertrat demgegenüber die Auffassung, dass die erweiterte Kürzung nicht anwendbar sei. Der BFH gab der Behörde recht und urteilte, dass die erweiterte Kürzung nicht beansprucht werden konnte, da die GmbH gegen den Ausschließlichkeitsgrundsatz verstoßen hatte, denn sie hatte den Senioren eben nicht nur Wohnungen zur Nutzung überlassen, sondern ihnen mit dem Abschluss des Mietvertrags auch zum Abschluss von Dienstleistungsverträgen verholfen. Darin sah das Gericht eine weder zwingend notwendige noch quantitativ geringfügige Nebentätigkeit.

ABGABENORDNUNG

Aussetzungszinsen: Zinssatz von 6 % pro Jahr als verfassungswidrig eingestuft

Wenn Steuerzahler Einspruch beim Finanzamt einlegen oder Klage vor dem Finanzgericht erheben, müssen sie die strittige Steuer zunächst einmal zahlen, da diese beiden Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung entfalten. Wer nicht zahlen will, kann aber einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) stellen, so dass er die Steuerschuld

zunächst nicht begleichen muss, sofern ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheids bestehen (summarische Prüfung). Bleiben Einspruch oder Klage nach bewilligter AdV aber endgültig erfolglos, müssen neben der ausgesetzten Steuer auch Aussetzungszinsen von 6 % pro Jahr gezahlt werden.

Hinweis: Für Erstattungs- und Nachzahlungszinsen hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) bereits im Jahr 2021 entschieden, dass ein sechsprozentiger Zinssatz ab dem Jahr 2014 verfassungswidrig ist. Für Verzinsungszeiträume ab 2019 wurde dem Steuergesetzgeber vom BVerfG auf-erlegt, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu schaffen. Nach der mittlerweile erfolgten gesetzlichen Anpassung wurde der Zinssatz für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen auf 0,15 % pro Monat (das heißt 1,8 % pro Jahr) abgesenkt.

Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass auch der AdV-Zinssatz von 6 % pro Jahr mit dem Grundgesetz unvereinbar ist. Das Gericht rief in dieser Frage deshalb nun ebenfalls das BVerfG an. Zugrunde lag dem BFH-Beschluss der Fall eines Klägers, der Aussetzungszinsen für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 15.04.2021 zahlen sollte. Der BFH erklärte, dass es zumindest in einer anhaltenden strukturellen Niedrigzinsphase nicht mehr erforderlich sei, einen Zinssatz von 6 % anzusetzen, um den durch eine spätere Zahlung erzielbaren Liquiditätsvorteil abzuschöpfen. Weiter verwies der BFH auf die Ungleichbehandlung, die nun im Hinblick auf Erstattungs- und Nachzahlungszinsen bestehe.

Hinweis: Es bleibt abzuwarten, wie sich das BVerfG in dieser Frage positionieren wird. Steuerzahler, die sechsprozentige Aussetzungszinsen zahlen sollen, können dagegen Einspruch einlegen und unter Hinweis auf den anhängigen Musterprozess ein Ruhen ihres Verfahrens erwirken.

SONSTIGE

Vergabe startet im November 2024: Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 28.06.2024 den Entwurf einer Verordnung zur Vergabe steuerlicher Wirtschafts-Identifikationsnummern (Wirtschafts-Identifikationsnummerverordnung - WIdV) veröffentlicht. Diese Verordnung regelt die Zuteilung der Wirtschafts-Identifikationsnummern (W-IdNr.) an Unternehmen aller Rechtsformen in Deutschland.

Die Vergabe der W-IdNr. basiert auf § 139c Abgabenordnung und erfolgt auf Anforderung der zuständigen Finanzbehörde durch das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt). Mit der Einführung der W-IdNr. soll eine eindeutige Identifizierung im Besteuerungsverfahren sichergestellt und die Kommunikation zwischen den wirtschaftlich Tätigen und den Behörden vereinfacht werden. Zudem wird die W-IdNr. perspektivisch als bundeseinheitliche Wirtschaftsnummer gemäß dem Unternehmensbasisdatenregistergesetz dienen.

Die initiale Vergabe der W-IdNr. soll zum 01.11.2024 beginnen und in mehreren Stufen bis 2026 abgeschlossen werden. Die Nummer besteht aus den Buchstaben „DE“ gefolgt von neun Ziffern und übernimmt die Aufgaben der bisherigen Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-IdNr.). Wirtschaftlich Tätige, die bereits über eine USt-IdNr. verfügen, sollen diese ab dem 30.09.2024 auch als W-IdNr. verwenden können. Wirtschaftlich Tätigen ohne USt-IdNr., aber mit umsatzsteuerlicher Erfassung (bzw. Befreiung als Kleinunternehmer) wird das BZSt eine W-IdNr. zuweisen und elektronisch mitteilen - vorausgesetzt, sie haben ein ELSTER-Benutzerkonto. Alle anderen wirtschaftlich Tätigen erhalten ihre W-IdNr. zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Verordnungsentwurf regelt zudem Einzelheiten zur W-IdNr. wie den Zeitpunkt der Einführung, Richtlinien zur Vergabe und Fristen zur Löschung der W-IdNr. Die Bundesregierung wird die Verordnung beschließen, nachdem der Bundesrat zugestimmt hat. Diese Zustimmung wird für den 27.09.2024 erwartet.

Hinweis: Die Einführung der W-IdNr. markiert einen wichtigen Schritt zur Vereinfachung von Verwaltungsprozessen und der behördlichen Kommunikation. Der Verordnungsentwurf ist auf der Internetseite des BMF verfügbar.

Steuerfortentwicklungsgesetz: Ab 2025 soll es spürbar mehr Netto vom Brutto geben

Die Bundesregierung hat sich in ihren Haushaltsgesprächen darauf verständigt, die Bürger weiter zu entlasten. Hierzu hat das Kabinett das Steuerfortentwicklungsgesetz auf den Weg gebracht, das ab 2025 für spürbar mehr Netto vom Brutto sorgen soll. Auch Unternehmen und gemeinnützige Organisationen sollen profitieren. Die geplanten Maßnahmen im Überblick:

- Für 2025 und 2026 sollen die Grund- und Kinderfreibeträge deutlich erhöht werden. Der steuerliche Grundfreibetrag - also das Einkommen, bis zu dem keine Einkommensteuer gezahlt werden muss - liegt aktuell bei 11.604 € und soll 2025 auf 12.084 € und

2026 auf 12.336 € steigen. Gleichzeitig soll auch der steuerliche Kinderfreibetrag angehoben werden - von aktuell 9.312 € auf 9.600 € im Jahr 2025 und 9.756 € im Jahr 2026.

- 2025 und 2026 soll auch die Freigrenze beim Solidaritätszuschlag steigen und der Einkommensteuertarif - mit Ausnahme des sogenannten „Reichensteuersatzes“ - erneut an die Inflation angepasst werden. Das bedeutet: Löhne und Gehälter werden nicht höher besteuert, wenn ihr Anstieg lediglich die höheren Preise ausgleichen soll.
- Das Kindergeld soll im kommenden Jahr von 250 € auf 255 € monatlich steigen, 2026 dann um weitere 4 € auf 259 €.
- Für Unternehmen sollen steuerliche Impulse durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten und die Ausweitung der Forschungsförderung gesetzt werden.
- Steuerbegünstigte Organisationen sollen sich künftig außerhalb ihres Zwecks gelegentlich zu tagespolitischen Ereignissen äußern dürfen, ohne hierdurch ihre Steuerbegünstigung zu verlieren. Sportvereine dürfen sich beispielsweise anlässlich aktueller Vorkommnisse gegen Rassismus positionieren. Außerdem erhalten gemeinnützige Organisationen mehr Zeit, um die ihnen zugewiesenen Mittel zu verwenden, und mehr Flexibilität, wenn sie Photovoltaikanlagen anschaffen oder betreiben.
- Die Steuerklassenkombination III und V soll ab 2030 abgeschafft und in das Faktorverfahren der Lohnsteuerklasse IV überführt werden. Das Splittingverfahren bleibt Ehe- und Lebenspartnern aber auch in Zukunft erhalten; mit dem Faktorverfahren kann die steuermindernde Wirkung des Ehegattensplittings bereits beim monatlichen Lohnsteuerabzug individuell berücksichtigt werden.

Jahresendspurt 2024: Gezielte Kostensteuerung spart Steuern

Die letzten Monate des Jahres 2024 sind angebrochen und Steuerzahler können bis zum Jahreswechsel noch ein paar wichtige Weichen stellen, um ihre Einkommensteuerbelastung für 2024 zu senken:

- Werbungskosten: Das Finanzamt gewährt jedem Arbeitnehmer eine Werbungskostenpauschale in Höhe von 1.230 €. Diesen Betrag zieht es automatisch vom Arbeitslohn ab, sofern keine höheren Kosten ab-

gerechnet werden. Macht der Arbeitnehmer jedes Jahr konstant berufliche Kosten bis 1.230 € geltend, erzielt er dadurch also steuerlich keinen Mehrwert. Es lohnt sich für ihn daher häufig, berufliche Kosten - sofern möglich - jahresweise zusammenzuballen, damit die 1.230-€-Grenze in einem Jahr übersprungen wird (und die Kosten sich dann steuermindernd auswirken) und in einem anderen Jahr dann der Pauschbetrag greift. Wer diese Strategie umsetzen will, sollte noch vor dem Jahreswechsel sämtliche berufliche Kosten zusammenrechnen, die ihm 2024 entstanden sind und dann gegebenenfalls noch Werbungskosten vorverlagern (z.B. durch den Kauf von Arbeitsmitteln wie Laptops, Fachliteratur).

ten Kosten möglichst auf das nächste Jahr verschoben werden.



Ansprechpartner: Tim Ladewig
Tel.: 069 97065-138
tim.ladewig@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

- **Außergewöhnliche Belastungen:** Selbst getragene Kosten für ärztliche Behandlungen, Krankenhausaufenthalte, Medikamente, Brillen oder Zahnersatz können als außergewöhnliche Belastungen abgerechnet werden. Bevor sich die Kosten steuermindernd auswirken, bringt das Finanzamt aber eine zumutbare Belastung in Abzug. Weil dieser Eigenanteil jedes Jahr aufs Neue übersprungen werden muss, sollten Steuerzahler ihre Krankheitskosten möglichst jahresweise zusammenballen, um einen steueroptimalen Abzug zu erreichen. Zwar ist in der Regel nicht planbar, wann Krankheitskosten anfallen, ein paar Einflussmöglichkeiten gibt es aber doch: Zunächst sollten Steuerzahler sämtliche Krankheitskosten zusammenrechnen, die ihnen 2024 bereits entstanden sind. Ergibt die Berechnung, dass die zumutbare Belastung für das Jahr bereits überschritten ist, können Steuerzahler noch schnell nachlegen und beispielsweise eine Brille kaufen. Ergibt die überschlägige Berechnung, dass 2024 bisher nur wenige oder noch keine außergewöhnlichen Belastungen angefallen sind, kann es sinnvoll sein, diese Kosten auf 2025 zu verschieben.
- **Handwerkerleistungen:** Eine andere Strategie sollten Steuerzahler bei Handwerkerleistungen verfolgen. Da bei diesen Kosten ein Höchstbetrag gilt, sollten sie möglichst gleichmäßig über die Jahre verteilt werden. Private Haushalte dürfen Handwerkerlöhne mit 20 % von der Einkommensteuer abziehen. Das Finanzamt erkennt Lohnkosten bis 6.000 € pro Jahr an, die maximale Steuerersparnis beträgt also 1.200 €. Eine Ersparnis kurz vor Jahresende ist drin, wenn Steuerzahler die Höchstbeträge für 2024 noch nicht komplett ausgeschöpft haben. In diesem Fall können sie vor Silvester noch offene Handwerkerrechnungen begleichen oder ausstehende Reparaturen in Auftrag geben und zahlen. Sind die Höchstbeträge bereits ausgeschöpft, soll-

JUBILÄEN



JANUAR – MÄRZ 2025

135 JAHRE

| ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt // 16.01.1890

115 JAHRE

| Gemeinnützige Eschweger Wohnungsgenossenschaft eG, Eschwege // 04.03.1910

105 JAHRE

| Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft mbH, Lauterbach // 02.03.1920

75 JAHRE

- | Geno 50 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG, Wiesbaden // 05.01.1950
- | Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn, Marburg // 26.01.1950
- | Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG, Hungen // 23.02.1950
- | HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt // 08.03.1950
- | Baugenossenschaft Hanau eG Hanau // 09.03.1950
- | Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Nauheim // 28.03.1950
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft Bad Bergzabern eG, Bad Bergzabern // 28.03.1950

55 JAHRE

Wohnbau Germersheim GmbH, Germersheim // 13.02.1970

IMPRESSUM VDW AKTUELL:

VdW südwest e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main
Tel. 069 – 97065-01 | 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: Karen Berneburg | axentis_Lopata | Kristina Schäfer | Adobe
Stock: Seetwo, SewcreamStudio, ipopba, LALAKA, vegefox.com,
Pakin, Andrii Yalanskyi, Wolfilser, tomertu, nBhutinat, Alva Steury,
Alexander Limbach | VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunter-
nehmen |

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser