

01/25

VdW

aktuell

Das Verbandsmagazin der
Wohnungswirtschaft südwest

Reform der Bauordnung

HBO-Novelle geplant: Hessens
Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori
greift viele Vorschläge der Experten-
kommission auf

Mieterhöhungen
Kampagne „Deine Miete. Für
Dein Zuhause.“ ist gestartet.

Spitzengespräch
Treffen mit Ministerpräsident
Alexander Schweitzer.

Netzwerken auf der ISH
Messe in Frankfurt führt viele
Experten zusammen.



08

Gesetzesentwurf zur HBO-Novelle vorgestellt. Pressekonferenz mit Kaweh Mansoori und Dr. Axel Tausendpfund.



48

Viele Eindrücke und (Bau-)Impulse. Exkursion zur Baumesse und Fertighäusern in Bad Aiblingen.



23

Deine Miete. Für Dein Zuhause. Kampagne für größere Akzeptanz von Mieterhöhungen.



52

Tagung im Stadion. Die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ fand an einem besonderen Ort statt.



32

Expertendiskussion auf der ISH. Buderus hat in Frankfurt zur Podiumsdiskussion eingeladen.

Inhalt

- 05 Editorial
- 08 Gesetzesentwurf zur HBO-Novelle vorgestellt
- 10 Klausurtagung der Verbandsdirektoren in Saarbrücken
- 12 Parlamentarischer Abend der AWI Hessen
- 14 Pressekonferenz des VdW südwest
- 17 Wohnraumförderung in Hessen
- 19 Zusätzliche Belastungen durch Leerstandsgesetz drohen
- 22 Wohnungspolitisches Spitzengespräch
- 23 Deine Miete. Für Dein Zuhause.
- 28 Wohnungswirtschaft im neuen Look
- 30 Genossenschaftliches Herzensprojekt in Speyer
- 34 Expertendiskussion auf der ISH
- 36 Wohnungswirtschaft meets Handwerk
- 38 Trends der ISH
- 42 Das Hin und Her bei den Nachhaltigkeitsberichten
- 45 VdW südwest auf Instagram
- 46 Fachausschuss Kapitalgesellschaften
- 48 Viele Eindrücke und (Bau-) Impulse
- 52 Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte
- 53 Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- 55 Führung neu definieren
- 57 Fachausschuss Planung und Technik
- 60 Fachausschuss Recht
- 62 Forum Personal: Zukunft gestalten
- 65 Rauchwarnmelder: Sicherheit, Komfort und Werterhalt
- 67 Recht – kurz und knapp
- 68 Verstärkung für die ASW Südwest
- 69 TdW südwest stärkt das Thema Datenschutz
- 70 Neuer Steuerberater im Team
- 72 Steuern und Bilanzierung
- 80 Jubiläen

Impressum

Herausgeber: Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970 65 01

info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

© VdW südwest 2025

Editorial

Novelle der HBO, Gespräch mit Ministerpräsident Alexander Schweitzer, ein Kampagnenstart und „busy season“ für unsere Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – das Jahr 2025 hat ereignisreich begonnen. Und: Wir präsentieren uns in einem neuen Look!

Liebe Leserinnen und Leser,

beim Lesen dieser Zeilen wird es Ihnen vielleicht schon aufgefallen sein: VdW aktuell erscheint in einem frischen Gewand. Das Layout unseres Verbandsmagazins orientiert sich am neuen Corporate Design, das der GdW und die Regionalverbände gemeinsam entwickelt haben. Offiziell zum Einsatz kommen wird es bundesweit erst ab Mitte April, aber mit einer Sondergenehmigung unseres Bundesverbandes dürfen wir es schon früher präsentieren.

Der Grund: Unsere Social-Media-Kampagne zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen („Deine Miete. Für Dein Zuhause.“; S. 23) ist bereits im März gestartet. Da sie über knapp vier Monate läuft, wurde sie schon im neuen Look konzipiert und soll von Beginn an in ein einheitliches Design-Umfeld eingebettet sein. Was das neue Erscheinungsbild auszeichnet, erörtern wir ebenfalls ausführlich in dieser Ausgabe (S. 27).

Spannende Neuigkeiten gibt es auch zur Reform der Hessischen Bauordnung (S. 7), zur Entwicklung bei der Wohnraumförderung (S. 17) und zu vielen Netzwerkevents rund um die Sanitär-, Heizungs- und Klimamesse ISH in Frankfurt (S. 33-40) sowie auf der BAU in München (S. 47). Fehlen dürfen natürlich auch nicht die aktuellen Diskussionen rund um die Nachhaltigkeitsberichterstattung (S. 41), Best-Practices unserer Mitgliedsunternehmen (S. 30) und diverse Gremienberichte.

Hinweisen möchten wir Sie auch schon jetzt auf einige Veranstaltungshighlights des VdW südwest: Dazu zählen neben dem Verbandstag (3./4. September, Kaiserslautern) das Fachforum Wohnungswirtschaft (13. November, Frankfurt), der Baukongress (6./7. Mai, Marburg) und der KI-Tag (24. Juni, Frankfurt). Wir freuen uns, Sie bei möglichst vielen dieser Events begrüßen zu dürfen.

Jetzt aber zunächst viel Freude bei der Lektüre!

Dr. Axel Tausendpfund

Claudia Brännler-Grötsch





Dr. Axel Tausendpfund stand zahlreichen Medienvertretern nach der Pressekonferenz Rede und Antwort.

Gesetzesentwurf zur HBO-Novelle vorgestellt

Mit Experten aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft hat der hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori am 24. März den Entwurf zur Änderung der Hessischen Bauordnung präsentiert.

„Wir gießen ein stabiles Fundament, auf das sich bauen lässt – im wahrsten Sinne des Wortes. Unser klares Ziel für Hessen ist es, dass die Bürgerinnen und Bürger ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum finden. Die Novelle der Hessischen Bauordnung ist dafür ein wichtiger Baustein. In einem ersten Baupaket haben wir jetzt die Vorschläge unserer Expertenkommission in einen Gesetzesentwurf überführt. Der unmittelbare Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Praxis war dabei von unschätzbarem Wert“, sagte Mansoori vor den zahlreichen Medienvertretern. Zu den Podiumsteilnehmern bei der Vorstellung der Novelle gehörte auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des

Foto: VdW südwest



Wollen eine zügige Reform (v.l.): Gerhard Greiner (AKH), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Thomas M. Reimann (VHU) und Minister Kaweh Mansoori.

VdW südwest. Er ist Mitglied der Expertenkommission „Innovation im Bau“ und hob hervor: „Die geplanten Änderungen der HBO sind an vielen Stellen Schritte in die richtige Richtung. Wir begrüßen, dass die Impulse der Kommission weitgehend aufgegriffen wurden, um das Bauen schneller, einfacher und günstiger zu machen.“ Von den beabsichtigten Novellierungen befürwortete er insbesondere die erheblichen Erleichterungen beim Dachgeschossausbau und bei Aufstockungen, weil damit mehr Wohnungen in bestehenden Gebäuden geschaffen werden können. Positiv bewertete er auch die erweiterte Genehmigungsfreiheit für Neubauten im innerstädtischen Bereich.

Doch Tausendpfund mahnte auch Verbesserungsbedarf an: „Die Vorgaben zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen sind noch immer zu weitreichend, da es – im Gegensatz zur Empfehlung der Expertenkommission – im Neubau nur zu Erleichterungen für die fünf größten Städte in Hessen führt.“ Er kündigte an, dass sich der VdW südwest im weiteren Gesetzgebungsprozess daher intensiv dafür einsetzen werde, diese und weitere kostentreibende sowie nicht sicherheitsrelevante Vorschriften weiter zu reduzieren. Denn, so Tausendpfunds Fazit: „Nur dann kann es gelingen, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Mansoori betonte ebenfalls, dass er mit der geplanten Novelle keinen Schlussstrich unter das Thema Bauen setzen möchte. Er erklärte: „Wir werden die Zusammenarbeit mit der Kommission weiter fortführen und haben bereits zum nächsten Treffen in wenigen Wochen eingeladen. Ich freue mich auf den weiteren Austausch und bin überzeugt, dass wir noch weitere Themen gemeinsam anpacken können.“



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

„Die geplanten Änderungen der HBO sind an vielen Stellen Schritte in die richtige Richtung.“

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand des VdW südwest



Foto: VdW südwest



Klausurtagung in Saarbrücken

Konstruktiver Austausch bei der Konferenz der Verbandsdirektoren im Februar im Saarland

Der VdW saar war im Februar Gastgeber der Klausurtagung der Konferenz der Verbandsdirektoren. Diverse Themen aus Berlin und aus den Regionalverbänden fanden ihren Platz auf der Tagesordnung. Unter anderem ging es in

dem wie immer offenen und konstruktiven Austausch um die damals noch bevorstehende Bundestagswahl, das neue Corporate Design, die Schwerpunkte der Interessenvertretung in Brüssel sowie die Neubesetzung der GdW-Gremien.

Foto: VdW saar



Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori will den Wohnungsbau in Hessen wieder ankurbeln.

Wohnungsbau weit nach oben auf die Agenda setzen

Beim Parlamentarischen Abend Ende Februar in Wiesbaden machte die AWI Hessen ihre Forderungen an die Politik deutlich.

„Die Politik muss nach der Bundestagswahl auch auf Landes- und Kommunalebene den Fuß von der Bremse nehmen und konkrete Lösungen umsetzen, damit der Wohnungsbau massiv zunimmt.“ Diesen Appell richteten Vertreter der AWI Hessen Ende Februar in Wiesbaden an die anwesenden Politiker, darunter auch der Hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori.

Ein Alarmsignal sei insbesondere der Sinkflug der Baugenehmigungen. Bundesweit ist die Zahl genehmigter Wohnungen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 43.700 auf 215.900 Genehmigungen gesunken (-16,8 Prozent) – und damit auf den niedrigsten Stand seit 2010. In Hessen fällt der Rückgang mit einem Minus von 27,5 Prozent noch drastischer aus. „Die Konsequenz dieser Schreckensbilanz kann nur lauten: Vorfahrt für den Wohnungsbau. Er muss sowohl im Bund als auch im Land einen viel größeren Stellenwert erhalten“, betonten die Vertreter der drei Verbände.

Foto: Schenk/Fotostudio

Christian Streim (Haus & Grund Hessen), Staatsminister Kaweh Mansoori, Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland) und Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest).

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, plädiert vor allem für einen zügigen Bürokratieabbau. Kostentreibende und nicht sicherheitsrelevante Vorschriften in der Hessischen





Der Parlamentarische Abend bot beste Gelegenheiten zum politischen Netzwerken.

„Die Politik muss nach der Bundestagswahl auch auf Landes- und Kommunalebene den Fuß von der Bremse nehmen“

AWI Hessen

AWI Hessen:

In der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI Hessen) haben sich die Verbände der hessischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen, um für die Branche ein gemeinsames Sprachrohr zu bilden. Über ihre Mitglieder vertreten sie nahezu die Gesamtheit der Anbieterseite auf dem hessischen Wohnungsmarkt. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft sind der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, Landesverband Haus & Grund Hessen, sowie der VdW südwest.

Bauordnung müssten verschwinden. „Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden. Dafür brauchen wir eine grundsätzliche Genehmigungsfreiheit für Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und bei Änderungen bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken.“ Zudem fordert er geringere Anforderungen an Brand- und Schallschutz beim Dachgeschossausbau und bei Aufstockungen von Wohngebäuden. Allein im Rhein-Main-Gebiet könnten so rund 200.000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Auch die Pflicht zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen für neue Wohnungen müsse entfallen. Damit ließen sich bis zu 1,50 Euro pro Quadratmeter bei der Wohnraummiete einsparen.

Mit dem AWI-Sprecher Gerald Lipka (BFW) und Christian Streim (Haus & Grund Hessen) war er sich einig: Die Politik darf angesichts der prekären Situation auf den Wohnungsmärkten keine Zeit mehr verlieren. Wohnen darf nicht das Stiefkind der Politik bleiben!

Der Abend stieß auf eine große Reso-

nanz. Die fast 80 Gäste nutzten den Abend zum intensiven Austausch mit den Vertretern der Politik, darunter auch rund 20 Abgeordnete des Hessischen Landtags.

Diskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern Dr. Stefan Naas (FDP), Martina Feldmayer (Grüne) und Elke Barth (SPD).



Foto: Sehen/Fotostudio

Keine weiteren Hängepartien

Bei seiner Jahresauftakt-Presskonferenz im Januar in Wiesbaden zog der VdW südwest eine gemischte Bilanz nach gut zwölf Monaten CDU/SPD-geführter Landesregierung in Hessen. In der Wohnungspolitik gebe es zwar gute Ansätze, nötig sei aber auch deutlich mehr Tempo bei der Umsetzung von Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagte: „Die Trendwende auf dem hessischen Wohnungsmarkt ist noch nicht gelungen. Nach wie vor gibt es viel zu wenig bezahlbare Wohnungen und der Neubau liegt nahezu brach.“ Er verwies auf die Baugenehmigungen, die sich seit 2022 im Sinkflug befinden: Allein im November 2024 sind sie im Vergleich zum Jahr davor um fast die Hälfte (49,5%) zurückgegangen. Was nicht genehmigt werde, könne auch nicht gebaut werden. Deswegen sei absehbar, dass die Lücke zwischen dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen und den am Markt verfügbaren Wohnungen in den nächsten Jahren noch größer werde. „Wir werden auf noch größere Engpässe zusteuern. Immer mehr Menschen werden kein Zuhause finden, das sie sich leisten können“, warnte Tausendpfund.

Dies sei aufgrund der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen nicht allein der Landesregierung anzulasten. Tausendpfund sagte aber: „Wir hätten uns eine Wohnungsbauoffensive gewünscht, die schnell zu mehr

bezahlbaren Wohnungen führt.“ Entscheidungen wie die Förderung des Wohneigentums über das Hessengeld seien zwar grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings entlaste dies eine breite Schicht überhaupt nicht – nämlich alle die Menschen, die sich kein Eigentum

Für SAT.1 gab Vorstand Dr. Axel Tausendpfund nach der Pressekonferenz ein ausführliches Interview.



17:30 SAT.1 LIVE

AXEL TAUSENDPFUND
Vorstand VdW Südwest

leisten könnten, die aber auch keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten. Dies betreffe gerade in den hessischen Ballungsgebieten enorm viele Personen. „Die Regierung hat somit zwar etwas für den Wohnungsmarkt getan, damit aber nicht den Menschen geholfen, die mit kleineren oder mittleren Einkommen auf eine Mietwohnung angewiesen sind“, so Tausendpfund.

Eine Chance dafür wäre die Absenkung der Grunderwerbsteuer gewesen. Die damit verbundene Kostenersparnis hätte den Wohnungsbauunternehmen Möglichkeiten gegeben, mehr Bauprojekte in Angriff zu nehmen.

Lob für Kommission

Positiv bewertete der Vorstand hingegen die vom Wirtschaftsministerium ins Leben gerufene Kommission „Innovation im Bau“. Das Expertengremium, dem der VdW südwest angehört, habe im sogenannten Baupaket 1 viele gute Vorschläge erarbeitet, wie der Wohnungsbau wieder angekurbelt werden könne, insbesondere durch eine Reduzierung der kostentreibenden und nicht sicherheitsrelevanten Vorschriften in der Bauordnung.

Tausendpfund sagte: „Wir plädieren dafür, dass Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und Änderungen bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken grundsätzlich genehmigungsfrei sind. Eine Genehmigung soll nur dann erforderlich sein, wenn der Bauherr es ausdrücklich verlangt oder es von der Bauaufsichtsbehörde ausnahmsweise gefordert wird, etwa bei bauplanungsrechtlich komplizierten oder denkmalchutzrelevanten Sachverhalten.“

Er forderte zudem generell geringere Anforderungen an Brand- und Schallschutz beim Dachgeschossausbau und bei Aufstockungen von Wohngebäuden. „Hier liegt enormes Potenzial. Allein im Rhein-Main-Gebiet könnten

rund 200.000 zusätzliche Wohnungen entstehen.“ Auch die Pflicht zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen müsse vor dem Hintergrund der damit verbundenen hohen Baukosten entfallen. „Wohnen ist wichtiger als Parken“, so Tausendpfund. Sein dringender Appell im Januar: „Die Vorschläge des Expertengremiums liegen auf dem Tisch. Der Gesetzesentwurf für die Novelle der Bauordnung steht aber leider noch aus. Die Politik darf angesichts der prekären Situation auf den Wohnungsmärkten hier keine Zeit verlieren.“ (Anm.: Der Entwurf liegt mittlerweile vor, siehe Artikel S. 7)

Gleiches gelte beim Thema Wohnungsbauförderung: Viele Unternehmen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft warteten im Januar noch händeringend auf Rückmeldungen zu den mit großem Vorlauf beantragten Fördergeldern für Neubauten und Modernisierungen. Diese waren für Ende 2024 avisiert, ließen jedoch im Januar noch auf sich warten. „Unsere kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind dank ihrer fairen Mieten das Rückgrat des bezahlbaren Wohnens in Hessen. Für ihre Bau- und Modernisierungsvorhaben sind Fördermittel unerlässlich. Das Wirtschaftsministerium muss diese Unternehmen als wichtige Partner besonders im Blick behalten und schnellstmöglich für Klarheit sorgen, welche Mittel für welche Projekte bereitgestellt werden. Derartige Hängepartien kann sich die Politik nicht leisten“, mahnte Tausendpfund auf der Pressekonferenz. Die Rückmeldungen des Ministeriums erfolgten dann – nicht immer mit positiven Ergebnissen – im Februar (siehe Artikel S. 17).

Tausendpfund forderte auch, dass die Wohnungspolitik einen größeren Stellenwert bekomme – dies gelte für Hessen ebenso wie auf Bundesebene. „Das Thema Wohnen darf nicht länger das Stiefkind der Politik bleiben. Es ist DIE soziale Frage unserer Zeit.“

„Das Thema Wohnen darf nicht länger das Stiefkind der Politik bleiben“

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand des VdW südwest

Er resümierte: „In der kommenden Legislaturperiode muss die neue Bundesregierung alle verfügbaren Hebel in Bewegung zu setzen, um die dramatische Lage zu entschärfen. Das Bauen von Wohnungen muss gegenüber anderen Belangen regelmäßig im Vordergrund stehen. In der aktuellen Krise ist ein Zinsprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau die einzig schnell wirkende Hilfe. Ein Zinssatz von einem Prozent würde die Bautätigkeit enorm ankurbeln und in Kombination mit dem seriellen und modularen Bauen wieder bezahlbare Mieten ermöglichen. Darüber hinaus ist weiter ein eigenständiges Bauministerium notwendig, das künftig auch für Klimaschutzfragen zuständig ist.“



Jan Voosen,
Abteilungsleiter Kommunikation, Pressesprecher
jan.voosen@vdwsuedwest.de

Foto: Open Sams regular 5,5pt/6pt

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Süddeutsche Zeitung

ZEITUNG ONLINE

Frankfurter Rundschau

17:30 SAT.1 LIVE

ntv

dpa

hessenschau

RADIO FRANKFURT

stern

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**Medienresonanz zur Pressekonferenz.
Reichweite: über 1,5 Mio. Kontakte.**

Baukongress am 6./7. Mai

Diskutieren Sie in Marburg über die Top-Themen der Branche mit renommierten Experten.

Vor welchen Herausforderungen stehen Wohnungsbauunternehmen beim Neubau und bei Sanierungen und Modernisierungen? Diskutieren Sie auf dem Baukongress des VdW südwest mit renommierten Expertinnen und Experten über die Top-Themen aus dem Bereich Planen und Bauen.

Im Fokus stehen nicht nur Materialien und neue Technologien, sondern auch Aspekte der Kreislaufwirtschaft und rechtliche Rahmenbedingungen. Seien Sie unser Gast – wir freuen uns auf den interdisziplinären Austausch!

[Anmeldung](#)

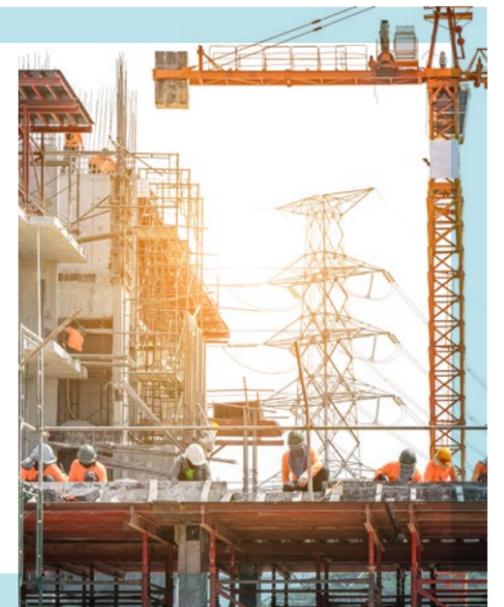


Foto: stock.adobe.com/JTeeraphun

Überzeichnung der Mittel

Der Etat für die Wohnraumförderung in Hessen reichte im vergangenen Jahr bei weitem nicht aus. Insbesondere Modernisierungsvorhaben blieben daher auf der Strecke. Der VdW südwest setzt sich für umfangreichere Fördermittel ein.

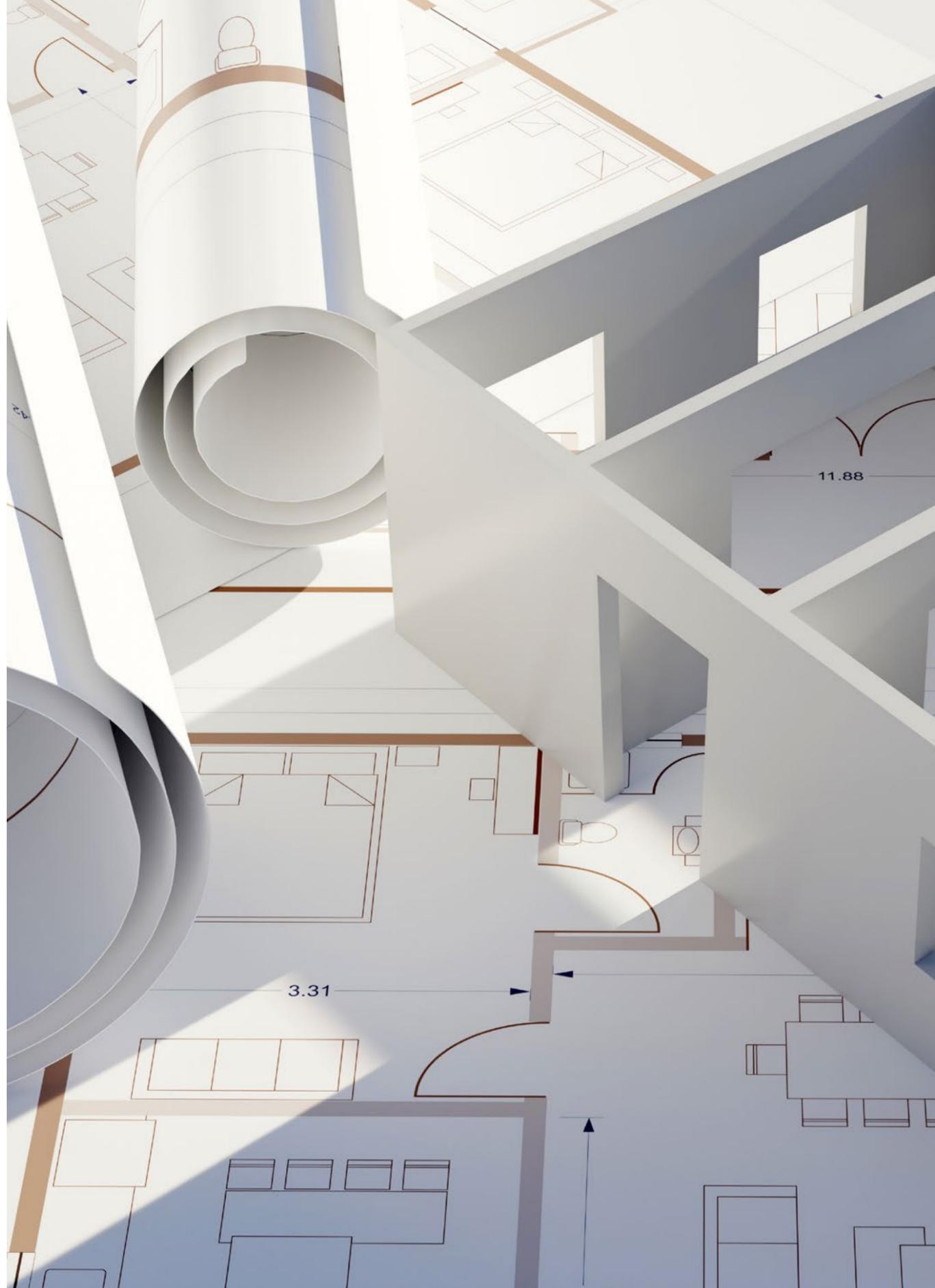
Schon in den zurückliegenden Jahren gab es aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im frei finanzierten Wohnungsbau eine steigende Nachfrage nach den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in vielen Bundesländern, so auch in Hessen. Dies führte schon 2023 dazu, dass die Mittel fast nicht mehr ausreichten.

Im vergangenen Jahr ist die Nachfrage nach den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Hessen noch weiter gewachsen. Wie groß die Nachfrage tatsächlich war, war zunächst nicht ersichtlich. Erst als die beantragenden Unternehmen im November, wenn typischerweise die Nachrichten zur Bereitstellung von Mitteln der Wohnraumförderung vom Wirtschaftsministerium verschickt werden, nichts hörten, kamen Zweifel auf, ob die Mittel reichen.

Nach dem Ausbleiben der Schreiben machten schnell Gerüchte die Runde, dass die vorhandenen Mittel massiv überzeichnet seien und daher nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden könnten. Der VdW südwest wandte sich daher noch Ende vergangenen Jahres an Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori, um nähere Informationen zu erhalten und die Mitgliedsunternehmen informieren zu können.

Priorisierung nötig

Ende Januar bestätigten sich die Gerüchte. Die Mittel für die soziale Wohnraumförderung waren um mehrere hundert Millionen Euro überzeichnet. Das Wirtschaftsministerium erklärte, dass nun eine Priorisierung der eingegangenen Anmeldungen erfolgen würde. Wieder wandte sich der Verband an Wirtschaftsminister Mansoori und forderte eine bevorzugte Behand-



lung der Mitglieder des VdW südwest, die seit vielen Jahrzehnten das Rückgrat der sozialen Wohnraumförderung in Hessen bilden.

Im Februar teilte das Wirtschaftsministerium mit, dass eine Priorisierung der Mittel mit dem Fokus „auf angespannte Wohnungsmärkte, den ländlichen Raum sowie Hochschulstandorte“ erfolgt sei. Eine Förderung im Mietwohnungsbau erfolgte jedoch ausschließlich für den Neubau und nicht für Modernisierungsvorhaben.

Ersten Informationen und einer vom Verband durchgeführten Umfrage zufolge haben die Aktivitäten des VdW südwest dazu beigetragen, dass die große Mehrzahl der Anmeldungen seiner Mitglieder berücksichtigt werden konnte.

Fördertöpfe aufstocken

Der Verband wird sich intensiv dafür einsetzen, dass nicht in Anspruch genommene Mittel zügig wieder der Wohnraumförderung zugeführt werden, damit auch weitere Projekte umgesetzt werden können – gerade auch im Bereich der Modernisierung. Zudem plädiert der Verband auf Bundesebene dafür, dass die Fördertöpfe der Länder über das geplante Infrastrukturprogramm der neuen Bundesregierung aufgestockt werden, um die Nachfrage besser bedienen zu können.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdsuedwest.de

Zusätzliche Belastungen durch Leerstandsgesetz drohen

Die hessische Landesregierung plant die Einführung eines Gesetzes gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum. Der VdW südwest lehnt den Entwurf ab. Es drohe eine unverhältnismäßige Belastung für Vermieter sowie eine Gefahr für sozialverträgliche Sanierungsprojekte.

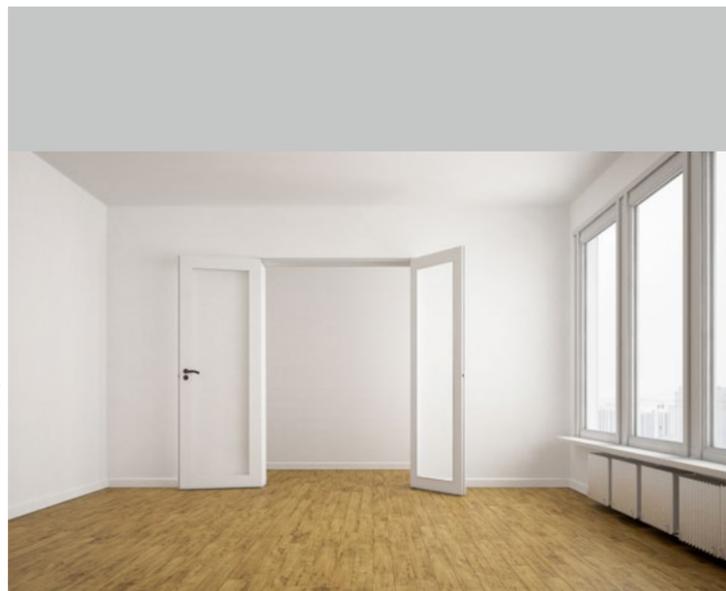
Ziel des Gesetzes ist es laut Wirtschaftsministerium, Wohnraum in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt schneller wieder der Nutzung zuzuführen und spekulativen Leerstand zu unterbinden. Die in der [Mieterschutzverordnung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten](#) sollen daher ermächtigt werden, durch eine Leerstandssatzung festzulegen, dass Wohnraum nicht länger als sechs Monate leer stehen darf, es sei denn, es liegt eine Genehmigung der Gemeinde vor.

Die Genehmigung kann in Ausnahmefällen erteilt werden, beispielsweise:

- bei laufenden Sanierungen oder wenn Sanierungen wirtschaftlich

Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest spekulieren nicht mit leerstehenden Wohnungen.

Foto: stockadobbe.com Mediaparts



- nicht zumutbar sind,
- bei einem beantragten, aber noch nicht bestandskräftigen Bauantrag,
- bei nachgewiesenen Erbaueinandersetzungen,
- bei Wohnungen, die aufgrund eines besonderen Näheverhältnisses des Eigentümers ungenutzt bleiben (z.B. Einliegerwohnungen).

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass eine Gemeinde nach Einreichung der vollständigen Unterlagen innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden muss. Nach Ablauf dieser Frist gilt der Antrag als genehmigt. Zudem enthält der Entwurf umfangreiche Auskunfts- und Betretungsrechte für Gemeinden vor und ermöglicht es, empfindliche Geldbußen von bis zu 500.000 Euro bei Verstößen zu verhängen.

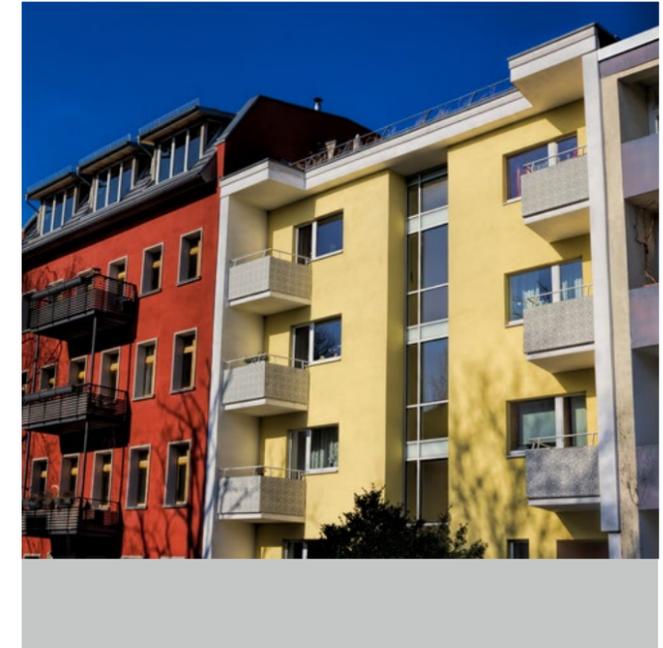
Kritik des VdW südwest

Der VdW südwest spricht sich entschieden gegen das geplante Leerstandsgesetz aus. Anstatt zusätzliche Hürden und bürokratische Auflagen zu schaffen, sollte der Fokus auf der Förderung von Neubau und der Vereinfachung von Sanierungsprozessen liegen. Die Bekämpfung des Wohnungsmangels erfordert pragmatische und zielführende Lösungen – nicht neue Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft. Der Verband kritisiert den Gesetzentwurf in mehrfacher Hinsicht und lehnt ihn als unverhältnismäßig und praxisfern ab. Dabei verweist er auf folgende Punkte:

- **Fehlende valide Datenbasis:** Der VdW südwest bemängelt, dass es keine belastbaren Zahlen gibt, die das Problem eines spekulativen Leerstands in Hessen ausreichend belegen. Laut dem Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote in Hessen mit 3,8 Prozent im Bereich der sogenannten „Fluktuationsreserve“, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Auch in den Städten Frankfurt und Wiesbaden,

Foto: stockadobbe.com Ar To

Nur im Falle von Modernisierungen oder Mieterwechseln stehen Wohnungen kurzfristig leer.



auf die sich die Begründung des Gesetzes bezieht, liegen die Leerstandsquoten mit 3,1 bzw. 3,3 Prozent im normalen Rahmen.

- **Unverhältnismäßige Einschränkung von Eigentumsrechten:** Das Gesetz greift erheblich in das Grundrecht auf Eigentum ein und verpflichtet Eigentümer zu umfangreichen Nachweispflichten und Genehmigungsverfahren. Der VdW südwest hält dies angesichts der unklaren Faktenlage für unverhältnismäßig.

- **Gefahr für sozialverträgliche Sanierungsprojekte:** Die Mitglieder des VdW südwest betreiben keine Luxusmodernisierungen, sondern setzen auf sozialverträgliche Sanierungen. Dabei stehen Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln und längerfristigen Sanierungen naturgemäß über längere Zeit leer. Das Leerstandsgesetz würde diese Projekte behindern, da Vermieter in solchen Fällen künftig Genehmigungen beantragen müssten. Dies könnte dazu führen, dass Sanierungsmaßnahmen hinausgezögert oder sogar ganz unterlassen werden – ein Rückschlag für die

energetische Ertüchtigung und den altersgerechten Umbau von Wohnraum.

- **Aufbau zusätzlicher Bürokratie:** Der VdW südwest sieht im Gesetz eine erhebliche bürokratische Mehrbelastung für die Wohnungswirtschaft und die Kommunen. Da viele Leerstände auf legitime Gründe wie Sanierungen oder Erbaueinandersetzungen zurückzuführen sind, würde das Gesetz vorrangig rechtschaffene Vermieter belasten, während spekulative Leerstände schwer nachweisbar bleiben.

Der VdW südwest hat seine Kritik am Gesetzentwurf in einer Stellungnahme im Rahmen der Regierungsanhörung geäußert. Auch im sich nun anschließenden parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren wird der Verband sich kritisch zum Leerstandsgesetz positionieren.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdsuedwest.de



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, Ministerpräsident Alexander Schweitzer und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland-Westfalen.

Wohnungs- politisches Spitzen- gespräch

Austausch mit dem rheinland-pfälzischen Ministerpräsidenten Alexander Schweitzer.

Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest) und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) sprachen Ende Januar mit dem rheinland-pfälzischen Ministerpräsidenten Alexander Schweitzer über aktuelle Herausforderungen in der Wohnungspolitik. Neben der Wohnraumförderung und der Landesbauordnung ging es auch um die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich und um eine stärkere Fokussierung auf CO₂-Vermeidung anstelle von immer strengeren Effizienzvorgaben.

Ministerpräsident: „Wie sie wohnen, beschäftigt die Menschen mehr, als viele glauben.“ Tausendpfund sagte: „Wir danken Ministerpräsident Schweitzer für den offenen, konstruktiven und guten Austausch. Gerne bringen wir unsere Expertise weiter in die politischen Debatten ein, um die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass alle Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können.“

Die Bedeutung des Themas Wohnen sei enorm, wie Tausendpfund betonte. Wohnen sei DIE soziale Frage unserer Zeit. Dies unterstützte auch der Mi-



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Foto: VdW südwest

Deine Miete. Für Dein Zuhause.

Mit einer Kampagne möchte der VdW südwest gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen eine größere Akzeptanz für die Notwendigkeit von Mieterhöhungen erzeugen.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind das Rückgrat des bezahlbaren Wohnens in Hessen und Rheinland-Pfalz. Doch auch sie sind aufgrund enorm hoher Baukosten und strenger Klimaschutzvorgaben gezwungen, die Mieten maßvoll zu erhöhen, um ihren Bestand kostendeckend sanieren und zusätzliche Wohnungen bauen zu können.

Häufig stoßen sie im Falle moderater Erhöhungen jedoch auf wenig Verständnis, obwohl die Mieten auch danach noch sehr fair sind und meist weit unter den Durchschnittsmieten der jeweiligen Bundesländer liegen.

Politik, Medien und Gesellschaft haben nicht immer ausreichend im Blick, dass maßvolle Erhöhungen notwendig sind, um den Mieterinnen und Mietern weiter langfristig ein Zuhause bieten zu können, in dem sie gut, sicher, nachhaltig und eben auch günstig leben können.

In enger Abstimmung mit seinen Mitgliedsunternehmen hat der VdW südwest sich zum Ziel gesetzt, in einer Kampagne mehr Hintergrundwissen zur Notwendigkeit von Mieterhöhungen zu vermitteln und so für eine größere Akzeptanz dieser Maßnahmen zu sorgen.

Zielgruppen

Die Kampagne richtet sich an Mieterinnen und Mieter, politische Entscheider und Meinungsbildner sowie Journalisten und Medienvertreter. Durch die Ansprache dieser verschiedenen Gruppen als Multiplikatoren soll auch gewährleistet werden, dass in der gesamten Gesellschaft ein größeres Verständnis für Mieterhöhungen wächst.

Slogan und Botschaften

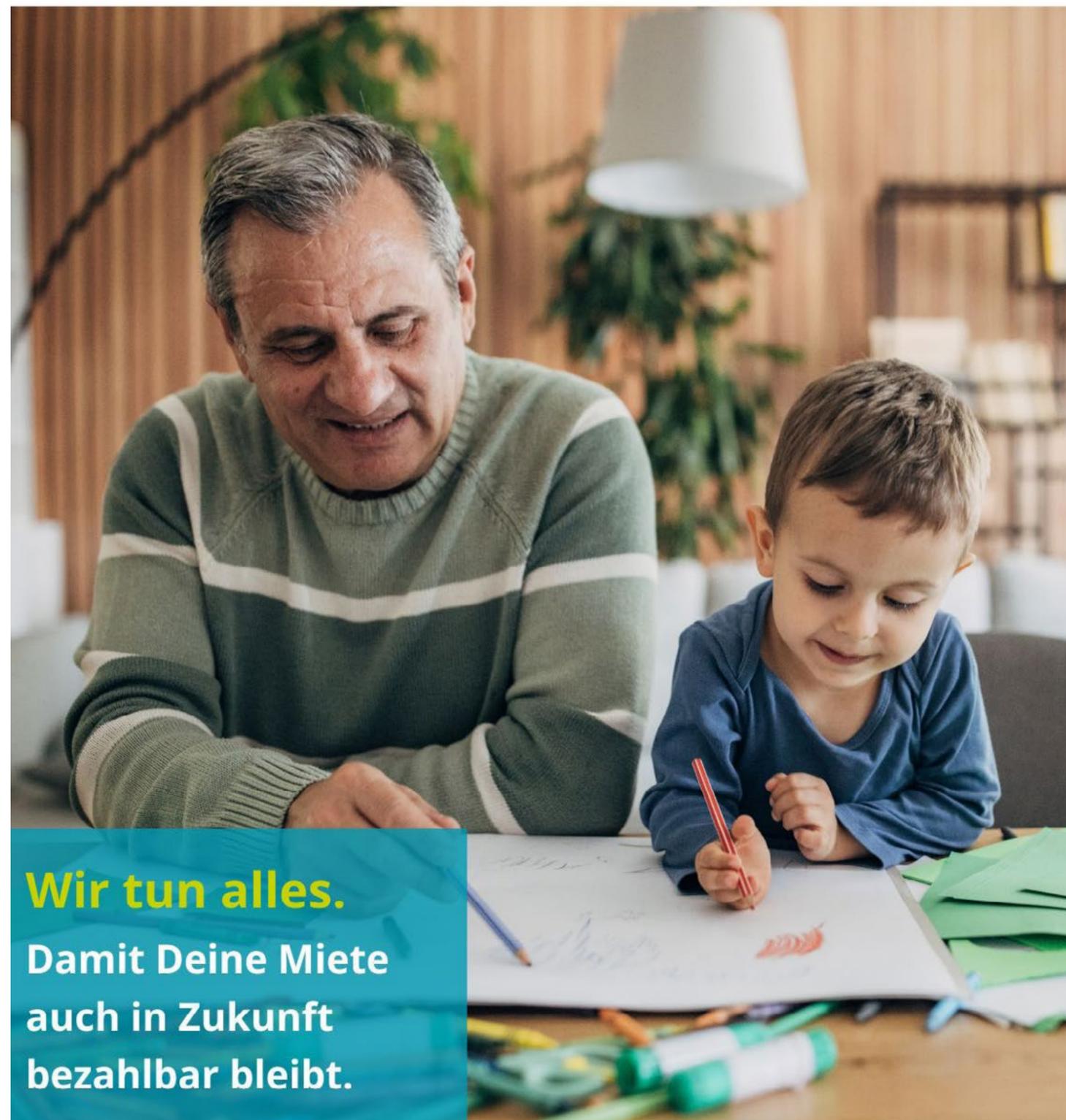
Die Kampagne ist ausschließlich positiv konnotiert und beinhaltet keine rechtfertigenden Erklärungen. Argumentiert wird aus einer Position der

Stärke, da die Mieten der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen auch nach Mieterhöhungen weiter deutlich unter dem Durchschnitt in Hessen und Rheinland-Pfalz liegen.

Herausgestellt wird, dass die Mieten – entsprechend der DNA der sozial orientierten Wohnungswirtschaft – nicht dazu dienen, die Gewinne der Wohnungsunternehmen zu maximieren. Vielmehr wird betont, dass die Mieterinnen und Mieter einen Gegenwert für Ihre Mietzahlungen erhalten.

Die Tonalität der Kampagne ist auf eine unmittelbare Ansprache der Mieterinnen und Mieter zugeschnitten. Sie werden geduzt, um keine distanziert wirkende Kommunikationsebene zu erzeugen. Außerdem wird betont, dass es um ein partnerschaftliches Verhältnis geht, das auf das Wohl der Mieterinnen und Mieter ausgerichtet ist. ➔

Deine Miete. Für Dein Zuhause.



**Wir tun alles.
Damit Deine Miete
auch in Zukunft
bezahlbar bleibt.**

Der Hauptslogan der Kampagne lautet: Deine Miete. Für Dein Zuhause.

Verknüpft wird der Slogan mit passenden Bildmotiven und acht verschiedenen Botschaften, die unterschiedliche Schwerpunkte und damit verknüpfte Mehrwerte für die Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellen.

8

Botschaften der Kampagne

Wir tun alles. Damit Deine Miete auch in Zukunft bezahlbar bleibt.
Schwerpunkt: Bezahlbarkeit; Start 18. März)

Wir bauen. Damit auch Deine Kinder zukünftig gut und sicher wohnen können.
Schwerpunkt: Gesellschaftliche Verantwortung, Wohnen für Kinder und Enkel ermöglichen, Neubau, Start 2. April)

Wir engagieren uns. Damit Du Dich in Deiner Nachbarschaft wohlfühlst.
Schwerpunkt: Soziales Engagement, „Sozialrendite“, Quartierslösungen; Start 15. April

Wir versprechen es. Deine Wohnung bleibt langfristig Dein Zuhause.
Schwerpunkt: Langfristiges, sicheres Zuhause; Start 29. April

Wir modernisieren. Damit Deine Energiekosten nicht durch die Decke gehen.
Schwerpunkt: Klimaschutz, Nachhaltigkeit; Start 13. Mai)

Wir sorgen vor. Damit Du auch im Alter sorgenfrei bei uns wohnen kannst.
Schwerpunkt: Barrierearmut, altersgerechtes Wohnen; Start 27. Mai

Wir sind für Dich da. Wenn Du in Deinem Zuhause mal Hilfe brauchst.
Schwerpunkt: Service; Start 10. Juni

Wir übernehmen Verantwortung. Für Dein Zuhause.
Abschluss der Kampagne; Start 24. Juni



Bitte um Unterstützung

Der VdW südwest stellt seinen Mitgliedsunternehmen sämtliche Plakatmotive mit den Botschaften zum Download zur Verfügung. Der Link wurde bereits per Rundschreiben versendet

Die zur Verfügung gestellten Dateien sind für die Nutzung auf LinkedIn und Instagram zugeschnitten sowie als



Plakate und Anzeigen verwendbar. Wer die Motive ergänzend zum mit Logo des VdW südwest mit seinem eigenen Unternehmenslogo branden möchte, kann gerne auf uns zukommen.

Wir bitten Sie, die Kampagne möglichst intensiv zu unterstützen, um ihr eine große Reichweite zu verleihen. Je mehr Menschen die Botschaften und Inhalte wahrnehmen, desto besser wird es gelingen, ein größeres Verständnis in der Gesellschaft für die Notwendigkeit von Mieterhöhungen zu erzeugen.

Die Botschaften folgen einem einheitlichen Aufbau: Im ersten Satz wird hervorgehoben, was die Wohnungsunternehmen für ihre Mieterinnen und Mieter tun. Im Anschluss wird geschildert, wie die Mieterinnen und Mieter davon profitieren und was die Unternehmen damit erreichen wollen.

Der VdW südwest rollt die Kampagne über seine Social-Media-Kanäle LinkedIn und Instagram aus, parallel gibt es eine Microsite als Unterseite der Verbands-Website www.vdwsuedwest.de geben. Zusätzlich werden die Botschaften mit den jeweiligen Motiven im wöchentlichen Newsletter des Verbands vorgestellt.

Die Mitgliedsunternehmen können die Plakatmotive mit dem Slogan und den Botschaften zur unmittelbaren Mieteransprache im Umfeld ihrer Liegenschaften und in Publikationen als Anzeigenmotive nutzen. Parallel können sie die Social-Media-Kampagne des Verbands mit Posts, Likes und Kommentaren unterstützen.

Sowohl der VdW südwest als auch die Unternehmen sprechen ergänzend ihren bekannte Journalisten im Rahmen der Pressearbeit an, um die Kampagne auch in deren Medien zu präsentieren.

Das erste Kampagnenmotiv ist am 18. März veröffentlicht worden. Danach folgen zwei bis drei ergänzende Posts, die auf das im ersten Post präsentierte Motiv aufbauen und näher erläutern, was sich hinter den jeweiligen Botschaften verbirgt.

Alle 14 Tage wird die jeweils nächste Botschaft mit einem neuen Kampagnenmotiv in Szene gesetzt. Mit insgesamt acht Motiven und den jeweiligen Folge-Posts ist die Kampagne auf rund vier Monate ausgerichtet (acht mal zwei Wochen). Das achte Motiv („Wir übernehmen Verantwortung. Für Dein Zuhause.“) wird mit einem Resümee verknüpft und schließt die Kampagne ab.



Jan Voosen,
Abteilungsleiter Kommunikation, Pressesprecher
jan.voosen@vdwsuedwest.de

Die Kampagne bei LinkedIn und Instagram:



VdW

Die Wohnungswirtschaft südwest



Wohnungs- wirtschaft im neuen Look

Zeitgemäß, flexibel und sympathisch – der GdW und seine regionalen Mitgliedsverbände geben sich ein neues Erscheinungsbild

Das neue Logo des VdW südwest tritt dank der neuen Farben und Stilelemente frischer als zuvor auf.

Sie sehen es an der vorliegenden Ausgabe von VdWaktuell: Die Wohnungswirtschaft erscheint in einem neuen Look.

Der offizielle schrittweise Roll-Out der neuen Designsprache mit neuem Logo, frischen Farben und einer optimierten Schrift beginnt bundesweit Mitte April, doch der VdW südwest durfte bereits früher mit der Umstellung beginnen, da auch die neue Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“ (siehe Seite 23) im neuen Design gestaltet wurde. So ist eine Einheitlichkeit mit den anderen Medien des Verbandes gewährleistet. Das neue Design folgt dem Ansatz des „Liquid Brandings“, einem zukunftsgerichteten Gestaltungsprinzip: Keine engen Vorgaben und Grenzen, sondern Flexibilität und Spielraum für die Anwendung in einer immer vielfältigeren und zusehends digitalen Medienlandschaft.

Foto: VdW südwest

Diese bewusste Offenheit ist praxisnah und geht dabei nicht auf Kosten der Wiedererkennbarkeit, denn anstelle starrer Regeln garantieren klare Gestaltungsprinzipien Konsistenz und Identifizierung.

Das neue Markenlogo kombiniert vier sich teilweise überlagernde Farbflächen, die an Gebäude und Fassaden erinnern. Sowohl Farben als auch Formen stehen dabei für die Vielfalt von Gebäuden, Lebensräumen und Menschen, für die die Wohnungswirtschaft bezahlbaren Wohnraum bietet.

Die Wohnungswirtschaft mit ihren Regionalverbänden, Unternehmen und Beteiligungen ist selbst ein äußerst vielfältiger Verbund aus Akteuren, die eine breite

Palette an Namen und Firmierungen mit sich bringen. Auch diesem Tatbestand trägt das neue Design Rechnung, indem es unterschiedlichste Logo-Varianten und Farbspektren bietet, die in der Vielfalt auch stets die Einheit erkennen lassen.

Der GdW hatte in einem gut zwölfmonatigen Prozess gemeinsam mit den Regionalverbänden an der Neugestaltung gearbeitet. Federführende Agentur war C3.



Jan Voosen,
Abteilungsleiter Kommunikation, Pressesprecher
jan.voosen@vdwsuedwest.de

The screenshot shows the VdW website homepage. At the top left is the VdW logo with the tagline 'Die Wohnungswirtschaft südwest'. To its right are navigation links: 'VdW südwest', 'Themen', 'Veranstaltungen', and 'Presse'. Below these is a 'Mitgliederbereich' link. The main banner features a photograph of a modern apartment building with a green hedge in the foreground. Below the banner, there is a purple bar with the text 'Breite Kompetenzen und unabhängige Beratung' and a button for '» Dienstleistungen'. The main heading reads 'Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Kompetenz in allen Fragen der Wohnungswirtschaft'. At the bottom, there are two small images: one of a family reading together and another of four men in suits standing together. To the right of these images is a 'Presse' section with the date '12.03.2025' and the headline 'Geplantes Finanzpaket von CDU/CSU und SPD' followed by the sub-headline 'Bezahlbares Wohnen muss beim Infrastruktur-Sondervermögen berücksichtigt werden'.

Auch auf der Website des Verbands finden sich die neuen Gestaltungsmerkmale wieder.



Die neuen Wohnungen sind in dem ehemaligen Gebäude einer Kita entstanden.

Genossenschaftliches Herzensprojekt

13 neue Wohnungen hat die Baugenossenschaft Speyer (GBS) im Langensteinweg in Speyer-West nach 18 Monaten fertiggestellt. GBS-Vorstand Oliver Pastor spricht von einem Herzensprojekt und nennt den Bau ein klares Bekenntnis zum genossenschaftlichen Gedanken.

„Wir wollten nicht einfach Wohnungen schaffen, sondern einen Ort, an dem echte Nachbarschaft gelebt wird – ein Zuhause, in dem man sich kennt, sich unterstützt und sich aufeinander verlassen kann“, erläutert Pastor.

Diesem Grundgedanken folgend, hat die GBS in dem ehemaligen Gebäude einer Kindertagesstätte nicht nur sechs Zwei- und sieben Dreizimmerwohnungen geschaffen, sondern auch einen 49

Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum, den alle Mieterinnen und Mieter gemeinsam nutzen können. Auch die große Terrasse und der Garten stehen der gesamten Hausgemeinschaft des Mehrgenerationenhauses zur Verfügung und sollen gemeinsam bewirtschaftet werden.

Zusätzlich wurden auch Beratungsräume für den Nachbarschaftsverein der GBS und eine Gemeinschaftsküche inte-

Foto: VdW südwest

Foto: GBS Speyer

griert. „Dieses Haus bietet alles, was eine starke Gemeinschaft braucht. Es gibt viel Platz für Begegnungen und gemeinsame Feiern“, so Pastor.

Deswegen war es ihm und seinem Vorstandskollegen Bernd Reif auch von Anfang an sehr wichtig, dass die Menschen, die dort leben zusammenpassen und sich für Gemeinschaft begeistern. Im Vergabeverfahren stand vor allem im Fokus, dass die Interessenten bereit sind, füreinander da zu sein und Lust darauf haben, gemeinsam etwas zu gestalten. Pastor hebt hervor, dass darauf geachtet wurde, wie die potenziellen Mieterinnen und Mieter miteinander ins Gespräch kommen und wie sie aufeinander zugehen. Schnell hat er dann gespürt: „Hier entsteht etwas Besonderes.“

Günstiger als geplant

Besonders ist auch, dass das Projekt bereits nach 18 Monaten – und damit schneller als geplant – fertig gestellt werden konnte. Die Herstellungskosten blieben zudem mit rund 3,8 Millionen Euro circa zehn Prozent unter dem ursprünglich veranschlagten Budget, wie Reif nicht ohne Stolz feststellt.

Vier Wohnungen sind barrierefrei, zwei weitere rollstuhlgeeignet. Energetisch entspricht das Gebäude dem Standard eines Effizienzhauses 55. Es verbraucht somit nur rund die Hälfte der Energie eines vergleichbaren Standardhauses. Dafür sorgen neben der Kalksandsteinfassade, die mit einer 18 Zentimeter starken Dämmung versehen wurde, die dreifachverglaste Fenster, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und der Anschluss an das Fernwärmenetz. „Das Gebäude kann sich auch von außen sehen lassen. Es ist zeitgemäß und fügt sich gleichzeitig hervorragend in den umliegenden Bestand ein“, so Reif.

Er und Pastor sind sich einig: „Für uns ist das ein Herzensprojekt. Es erinnert uns daran, warum Genossenschaften überhaupt gegründet wurden: Weil Menschen gemeinsam mehr erreichen als alleine. Wir wollten das dieser Gedanke

wieder auflebt – nicht nur hier, sondern überall dort, wo Menschen zusammenwohnen.“ Sie wünschen sich, dass das Haus ein Signal sendet, dass Nachbarschaft mehr sein kann als nur eine Adresse. Und dass die Menschen nicht nur Tür an Tür leben, sondern miteinander.

Gemeinschaft wächst

Die Voraussetzungen dafür sind bereits geschaffen. Ende Januar sind die Mieterinnen und Mieter eingezogen – und sorgen Woche für Woche dafür, dass die Gemeinschaft immer stärker zusammenwächst.



Oben:
Die Vorstände
Oliver Pastor und
Bernd Reif haben
zur Einweihung
symbolisch einen
goldfarbenen
Schlüssel
übergeben.

Rechts:
Hinter dem Haus
entsteht noch
ein Garten, der
gemeinschaftlich
genutzt werden
kann.





Experten- diskussion auf der ISH

Buderus hat während der ISH in Frankfurt zu einer Podiumsdiskussion eingeladen, die Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Verbänden zusammenbrachte. Im Fokus: wohnungspolitische Themen nach der Bundestagswahl.



Foto: VdW südwest

Zeitenwende – von altem Denken zu neuen Pfaden. Zu diesem Thema diskutierte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, mit der rheinland-pfälzischen Klimaschutzministerin Katrin Eder, Dr. Karsten McGovern (LEA LandesEnergieAgentur Hessen), Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland), Tobias Dworschak (Vedec, Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting) und Marco Weber (Verband der Immobilienverwalter Deutschland).

Tausendpfund hob hervor, dass das Thema bezahlbares Wohnen schon im Wahlkampf deutlich zu kurz kam und auch jetzt bei den Debatten rund um das geplante Infrastrukturpaket zu wenig Berücksichtigung findet: „Das angestrebte Wirtschaftswachstum ist nur zu erreichen, wenn genügend Wohnungen zur Verfügung stehen. Denn der Wohnraumangel bremst schon jetzt die Gewinnung der notwendigen Mitarbeiter.“ Außerdem trage die Immobilienbranche rund 20% zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Wenn

es ihr nicht gut gehe, leide die gesamte Wirtschaft. Deswegen müsse das bezahlbare Wohnen bei der Entwicklung des geplanten Infrastrukturpakets eng mitgedacht und unterstützt werden.

Viele Zuschauer folgten gespannt der Diskussionsrunde mit Teilnehmenden aus Wirtschaft und Politik.





Wohnungswirtschaft meets Handwerk

Auf der ISH Frankfurt waren die Klimaschutz- und Technik-Experten Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst und Frauke Birgel bei einem Fachrundgang mit einer Gruppe aus Wohnungswirtschaft und Handwerk unterwegs.

Am Stand des ZVSHK sprach Michelle Bruchmüller über Fassaden- und Dachbegrünung.

Wärmewende bleibt ein Team sport – darin waren sich die Teilnehmenden der gemeinsamen Veranstaltung des VdW Südwest und des Fachverbands Sanitär, Heizung und Klimatechnik (FV SHK) Hessen einig. Bei ihrem Rundgang erhielten sie wertvolle Einblicke in aktuelle Lösungen mit smarten Thermostaten (termios), in die Trends der Gebäudeautomatisierung (Deos AG) und moderne Heizgeräte (Daikin; Buderus). Abgerundet wurde der Rundgang durch den Besuch auf der Sonderfläche des Zentralverbands Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) „Green Roofs & Facades“. Michelle Bruchmüller vom Bundesverband GebäudeGrün gab



Der Rundgang bot viele Einblicke in Themen, die sowohl für das Handwerk als auch für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind.

einen Überblick über die Möglichkeiten und Trends der Fassaden- und Dachbegrünung.

Die abschließende Diskussion hat gezeigt: Die technischen Lösungen sind alle am Markt vorhanden, aber der Prozess der Heizungsmodernisierung ist deutlich komplexer und reicher an Schnittstellen geworden. Hier liegt noch deutliches Optimierungspotenzial. Um dies zu nutzen, ist eine enge Verzahnung und das Teamplay aller Akteure am Markt unverzichtbar.

Vielen Dank an Stephan Rinn (FV SHK Hessen) für die Mitorganisation des gemeinsamen Rundgangs und den guten Dialog!



Frauke Birgel
Junior Referentin
Klimastrategie
frauke.birgel@vdwsuedwest.de

Foto: VdW südwest



Trends der ISH

Die ISH in Frankfurt ist vielen in erster Linie als Heizungsmesse bekannt. Doch sie befindet sich im Wandel.

Das Interesse an Schwammstadt-Lösungen nimmt deutlich zu. Georg Fischer hat bereits zur ISH 2023 das Zeitalter des Wassers ausgerufen, Neoperl warb mit dem schönsten Wasserstrahl. Dieses Jahr war neben den goldenen und silbernen Wasserhähnen und Porzellan in allen Farben eine ganze Sonderausstellung zum Thema klimaresiliente Stadt und Gebäudebegrünung im Angebot. Aber auch weitere wasserführende Systeme sind im Aufgebot: hydraulischer Abgleich der Trinkwasserleitung, Absicherung der Trinkwasserhygiene.

Intelligent regelnde Systeme sollten spätestens nach ersten Problemen bei der Beprobung eingebaut werden, besser natürlich bereits im Vorhinein. Systeme hierfür werden immer kleiner und einfacher im Aufbau und sind mittlerweile auch ohne Gebäudeleittechnik einsetzbar.

Effizient heizen

Spätestens mit dem Stichwort hydraulischer Abgleich sind wir dann aber doch auch beim Thema effizient heizen. Eines der Highlights aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist sicher das Wohnungswirtschaft-Thermostat Termios. Der von der LEG und Oventrop gemeinschaftlich entwickelte Thermostatkopf kommt nicht nur ohne externe Stromversorgung oder Batterien aus, sondern erledigt auch den hydraulischen Abgleich, kontinuierlich. Eine der Fragen aus Anwendersicht war bis zuletzt: Ist das Verfahren tatsächlich

Foto: VdW südwest

geeignet, den Vorschriften zum hydraulischen Abgleich zu genügen? Auf der ISH wurde dazu eine „Checkliste zur Anerkennung der Gleichwertigkeit mit dem Verfahren B“ veröffentlicht, nach der nun auch innovative Verfahren zweifelsfrei zertifiziert werden können.

Positiver Nebeneffekt der Thermostatköpfe: In Folge des hydraulischen Abgleichs können verlässliche Messwerte ermittelt werden, die als Grundlage für eine Optimierung des Heizsystems und einen angeschlossenen Heizungstausch dienen können. Die ISH stellt dabei den

Stylisch: die Ausstellungsfläche von Neoperl.



OV+ Cloud

Kein Raumschiff, kein „Beam me up, Scotty“ – spektakuläre Effekte gab es an den Ständen der ISH aber durchaus.



aktuellen Stand der Technik dar. Im Fokus vor allem: Wärmepumpen mit allen denkbaren Quellen wie beispielsweise Photovoltaik, kalter Nahwärme, Sondenbohrungen, Außenluft oder auch Abluft – um nur einige zu nennen. Die Pumpen sind auch in vielen verschiedenen Leistungsklassen vertreten: von einhalb bis sechs Kilowatt als Ersatz für Gasetagenheizungen bis hin zu mehreren Hundert Kilowatt als Herzstück einer Quartierslösung.

Das Kältemittel R290 als natürliches, klimafreundliches Kältemittel hat sich ebenso durchgesetzt wie Wärmepumpen in variablen Einbausituationen von Hybrid- bis hin zu monovalenten Lösungen.

Vorkonfektionierte Lösungen

Eine weitere positive Entwicklung ist das wachsende Angebot vorkonfektionsierter Heizzentralen, in denen Wärmepumpensystem bereits fertig verrohrt und verkabelt in schalldämpfender Einhausung angeliefert und aufgestellt werden. Für den Handwerker vor Ort bleibt lediglich noch der Anschluss an das lokale Heizsystem und Stromnetz und fertig ist der Energieträgerwechsel. Konkurrierende Technologien wie Pelletheizungen finden sich noch in Nischen, über Wasserstoff redet niemand mehr.

Eine Entwicklung am Rande ließ sich noch beobachten: Die Gestaltung der Messestände und das Marketing ändern sich. Hersteller nehmen mehr und mehr Abschied von Messeständen, die Geräte an der Wand präsentierten. Im Fokus stehen stattdessen Emotionen

und der Eventcharakter. Die Darstellung ging nahtlos vom Messestand über zu Social Media und zum Storytelling in Podcast-Formaten.

Vernetzter Ansatz fehlt

Diesen vernetzten Auftritt vermisst man allerdings bisher noch in der Breite beim Technologieeinsatz. Für die Zukunft wird es nämlich nicht reichen, Heizzentralen anzubieten. Wesentlich wichtiger wird die Fragestellung, wie wir die Energieversorgung insgesamt organisieren. Stichworte hier sind Sektorkopplung, Flexibilitäten, netzdienlicher Betrieb, schnittstellenoffene Digitalisierung. Auf diese Fragestellungen wurden zwar Antworten angeboten, allerdings immer nur innerhalb des Datensystems eines Herstellers. Aus Kundensicht stellt das den ungünstigsten Weg dar, da so bei einer Mischung verschiedener Hersteller und Technologien, wie sie in einem Bestand typischerweise auftritt, immer ein Wildwuchs an verschiedenen Plattformen und Datensilos entsteht.

Und so bleibt das Fazit: Alle Bausteine für eine erfolgreiche Wärmewende sind da, die technischen Probleme gelöst. Nun ist es an den Wohnungsunternehmen, die Bausteine mit Planern und mit dem Handwerk gemeinsam zu passgenauen Energiekonzepten zusammenzusetzen.



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst,
Abteilungsleiter Klimaschutz,
Technik und Digitalisierung
[sebastian-johannes.ernst@
vdwsuedwest.de](mailto:sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de)

Das Hin und Her bei den Nachhaltigkeitsberichten

Die nicht-finanzielle Berichterstattung gewinnt zunehmend an Bedeutung - auch wenn die geforderten Standards sich aktuell noch ändern. Der VdW südwest bietet seinen Mitgliedern Beratung und Unterstützung an.

Die Veränderung der Berichterstattung hat seit der Verabschiedung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Sommer 2023 als Teil der Nachhaltigkeitsberichterstattungsdirektive (CSRD) große Wellen in der Unternehmensplanung geschlagen. Aufgrund vieler offener Fragen blieb für das Innehalten und Erkennen, wofür dieses Berichtswesen gut sein kann, mancherorts kaum Zeit. Während mancher über die nicht zu meisternde Anzahl zu erfüllender Datenpunkte klagte, haben wenige das Potential und den strategiebildenden Charakter der strukturierten Aufarbeitung von Nachhaltigkeitsthemen entlang der Logik „Strategie, Maßnahme, Ziele & Kontrollkennzahl“ als hilfreich eingestuft. Trotz aller Vorteile verursacht die Berichterstattung

Die Vorgaben aus Brüssel sorgen für viel Unruhe in der Branche.



zusätzlichen Aufwand zum operativen Kerngeschäft.

Nun stellt nicht nur die ökologische und digitale Transformation die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen vor die Frage, wie man allen Anforderungen und den eigenen Werten gerecht werden kann. Auch die Unsicherheit über die Anforderungen setzt vielen zu. Dabei war das Motto „Tu Gutes und sprich darüber“ das Äquivalent zur Berichterstattung über die eigene Unternehmenstätigkeit. Jedoch kommunizieren noch nicht alle Unternehmen das großartige Engagement für ihre Mieter in strukturierter Form und verwirken damit Chancen, Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. ➤

ESG



Die Nachhaltigkeitsberichterstattung bringt für viele Unternehmen einen großen Aufwand mit sich.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung – nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) – gab dazu eine mögliche Struktur vor. In 20 Kriterien, die von der Unternehmensstrategie bis zu Ressourcenschonung und gesellschaftlicher Verantwortung reichten, hatten Unternehmen die Möglichkeit, ihren Stakeholdern wie Banken, Mietern und potenziellen Mitarbeitern darzustellen, wofür das Unternehmen steht und wie es in dem jeweiligen Jahr nicht nur finanziell, sondern auch sozial und ökologisch abgeschnitten hat. Ab Ende Mai dieses Jahres gibt es den DNK jedoch in der bisherigen Form nicht mehr. Durch die europäischen Vorgaben der Nachhaltigkeitsberichterstattungsrichtlinie (CSRD) treten die Berichtswerke der ESRS, des Listed Small and Medium-sized Enterprises Standards (LSME) und des Voluntary Small and Medium-sized Enterprises-Standard (VSME) auch durch die Verpflichtung der Erweiterung des Lageberichts in den Vordergrund, sodass sich auch der DNK diesen Anforderungen anpasst. Mit der Veröffentlichung der Omnibuspakete am 26. Februar 2025 hat die Europäische Kommission ihre Vor-

schläge zur Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichtsrichtlinien bekanntgegeben. Diese Vorschläge betreffen im Wesentlichen die CSRD, deren derzeit gültige Fassung bislang noch nicht in nationales Recht überführt wurde. Eine der grundsätzlichen Änderungen sieht vor, dass die Berichtspflicht künftig nur noch für Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern, sowie einem Umsatz von über 50 Millionen Euro oder einer Bilanzsumme von mehr als 25 Millionen Euro gilt. Dies hätte zur Folge, dass alle Mitgliedsunternehmen des VdW südwest von der bisherigen Berichtspflicht nach ESRS entlastet würden.

Überarbeitung angekündigt

Die Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards sollen zudem innerhalb der nächsten sechs Monate einer umfassenden Überarbeitung unterzogen werden, mit dem Ziel, die Anzahl der erforderlichen Datenpunkte signifikant zu reduzieren. Die ursprünglich geplante Einführung sektorbezogener Berichtsstandards wurde verworfen. Ebenso wird von der zunächst gedachten Erhöhung der Prüfungsintensität von einer begrenzten Sicherheit

zu einer hinreichenden Sicherheit Abstand genommen. Des Weiteren wird durch die Verabschiedung eines delegierten Rechtsakts die Grundlage für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen, wobei der VSME als geeigneter Standard anerkannt wird.

Der Voluntary Reporting Standard, also der freiwillige Berichtsstandard für nicht börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wurde entwickelt, um nicht börsennotierten Unternehmen eine praxisnahe und zugleich effiziente Möglichkeit zur Nachhaltigkeitsberichterstattung zu bieten. Dabei orientiert sich dieser Standard mit seinen erfassten Nachhaltigkeitsthemen an den Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS). Er stellt jedoch eine vereinfachte Alternative zur verpflichtenden Berichterstattung dar. Dies ermöglicht Unternehmen jeder Größe eine strukturierte und dennoch flexible Herangehensweise an die Nachhaltigkeitskommunikation mit einem Basis- und einem erweiterten Modul. Er dürfte hinsichtlich der Omnibuspakete für alle Unternehmen, die weniger als 1000 Mitarbeiter haben, interessant werden.

Diese möglichen Neuerungen sind von dem bitteren Beigeschmack begleitet, dass die bisherigen Bemühungen dadurch hinfällig erscheinen. Jedoch sollte berücksichtigt werden, dass das Omnibuspaket in Vergleich zu der bestehenden CSR-Direktive das Gesetzgebungsverfahren auf EU-Ebene noch nicht durchlaufen hat und die wesentlichen Inhalte für das Unternehmen nicht an strategischer Relevanz verlieren, nur weil die Berichtsverpflichtung wegfällt. Die beschriebenen Änderungen bedeuten für Unternehmen, die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2025 zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet gewesen wären, möglicherweise eine verlängerte Frist sowie eine Reduktion der Berichtspflichten.

Foto: adobe.stock.com David

Große und kommunale Unternehmen stehen nun vor der Herausforderung, einen guten Mittelweg für die Fortführung der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu definieren. Nahe liegt eine strategiegetriebene Berichterstattung in Anlehnung an die ESRS ausgehend von einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse, jedoch mit reduzierter Erfüllung der Datenpunkte. Zu bedenken ist, dass die inhaltlichen Themen und der interne Managementbedarf nicht wegfallen, auch wenn die Berichtsverpflichtung potenziell verändert wird.

Verband bietet Plattform

Für Unternehmen, die den Prozess der Berichtspflicht noch nicht gestartet haben, empfiehlt sich eine Beschäftigung mit dem VSME, der in diesem Zusammenhang eine sinnvolle Möglichkeit darstellt, weiterhin auf eine strukturierte Nachhaltigkeitskommunikation zu setzen, ohne den administrativen Aufwand der verpflichtenden Berichterstattung tragen zu müssen. Hierzu entsteht auf Verbandsebene ein Plattformprojekt, in dem mehrere kleine und mittlere Unternehmen die Anforderungen interpretieren und eine Probeberichtsstruktur erarbeiten. Bei Interesse kommen Sie gerne

auf das Kompetenzzentrum Klimaschutz im VdW südwest zu.

Fazit: Unabhängig von den konkreten Standards führt die laufende Debatte um Berichtspflichten und nicht zuletzt das Omnibus-Paket zu einer gestiegenen Aufmerksamkeit und einem steigenden Bewusstsein für die Bedeutung der nicht-finanziellen Berichterstattung. Um weiterhin die bestmögliche Unterstützung anzubieten, beteiligt sich der VdW südwest aktiv an der Arbeitsgruppe des GdW, die auf Basis des VSME einen spezifischen Branchenstandard für Wohnungsunternehmen erarbeitet. Dieser Standard soll, in Anlehnung an die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), eine angemessene und praxisnahe Grundlage für die freiwillige Berichterstattung in der Wohnungswirtschaft bieten.

Einen guten Überblick über die Unternehmensstrategien mit Blick auf die verschiedenen Szenarien der Omnibuspakete gibt diese [Matrix](#).



Julia Kremer
Nachhaltigkeitsmanagerin
julia.kremer@vdwsuedwest.de

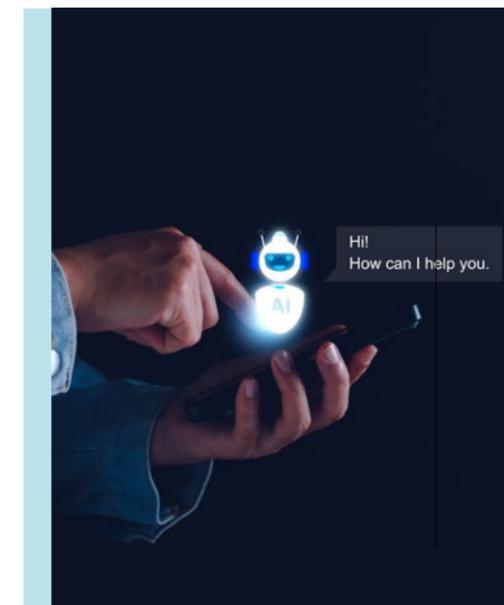


Foto: adobe.stock.com Phirwilais und LALAKA

KI-Tag des VdW südwest

24. Juni in Frankfurt

Inspirierende Einblicke in die Welt der KI, praxisnahe Beispiele aus der Wohnungswirtschaft, rechtliche Aspekte und Chancen im Umgang mit KI sowie spannende Impulse zur Transformation der Arbeitswelt.

Um diese und weitere Themen geht es am 24. Juni beim

KI-Tag des VdW südwest in Frankfurt.

Erleben Sie, wie KI unsere Branche revolutionieren kann und welche Potenziale sich für Ihr Unternehmen eröffnen. Lust auf KI? Dann seien Sie dabei und notieren Sie gerne schon heute den Termin. Nähere Infos folgen in Kürze.



Wusstest Du, dass...?

In den ersten Posts stellt sich der Verband auf dem neuen Kanal vor.

VdW südwest auf Instagram

Der VdW südwest hat Mitte März eine zweite Social-Media-Präsenz eröffnet. Der Verband ist nun neben LinkedIn auch auf Instagram vertreten.

Frischer Wind in den sozialen Medien: Mit seinem neuen Instagram-Kanal möchte der VdW südwest seine Zielgruppen nun auch auf einer weiteren Plattform neben LinkedIn ansprechen. Da nicht nur einige Mitgliedsunternehmen, sondern auch viele wichtige Ansprechpartner aus der Politik und aus anderen Verbänden und Partnerorganisationen auf diesem Kanal aktiv sind, bieten sich hier zusätzliche Vernetzungs- und Informationsmöglichkeiten.

Aufgrund des erst wenige Tage zurückliegenden Starts befindet sich die Plattform noch im Aufbau. Sie wird aber schon jetzt auch dafür genutzt, die neue Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“ zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Perspektivisch werden dort aber auch viele weitere News aus dem Verband zu finden sein, manchmal mit klassisch interessenpolitischem Hintergrund, manchmal aber auch ein wenig „augenzwinkernd“ aus dem Alltag des Verbandes.

Follower sind herzlich willkommen – und ebenso Impulse für spannende und interessante Geschichten, denen der Verband über die neue Plattform eine größere Wahrnehmung geben kann. Schauen Sie gerne vorbei unter [instagram.com/vdwsuedwest](https://www.instagram.com/vdwsuedwest).



Förderung und Bauordnung

Am 12. März kam der Fachausschuss Kapitalgesellschaften zu seiner ersten Sitzung des Jahres zusammen. Im Fokus standen die Wohnraumförderung in Hessen und Rheinland-Pfalz, Anpassungen der Hessischen Bauordnung sowie neue Geschäftsmodelle in der Wohnungswirtschaft.

Der Austausch machte einmal mehr deutlich, wie wichtig der kontinuierliche Dialog zwischen den Mitgliedsunternehmen und dem Verband ist. Gerade angesichts drängender Themen wie der angespannten Situation der Wohnraumförderung in Hessen. Die Nachfrage nach Fördermitteln übersteigt die verfügbaren Mittel deutlich. Insbesondere für die Mitglieder des Verbands, die sich aktiv im sozialen Wohnungsbau engagieren, ist diese Entwicklung besorgniserregend. Dank intensiver Gespräche und gezielter Interventionen konnte der VdW südwest erreichen, dass zahlreiche Mitgliedsunternehmen trotz der begrenzten finanziellen Ressourcen des Förderetats berücksichtigt wurden. Dennoch bleibt die Situation herausfordernd. Der Verband wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass ausreichend Mittel bereitgestellt werden, um die Wohnraumversorgung langfristig zu sichern.

Foto: stock.adobe.com Watchara

In Rheinland-Pfalz bereiten den Mitgliedsunternehmen neue Regelungen zur Modernisierungsförderung Kopfzerbrechen. Die neuen Vorgaben erschweren in vielen Fällen die praktische Umsetzung geplanter Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier setzt sich der VdW südwest in seiner politischen Interessenvertretung für eine praxistaugliche Regelung ein,

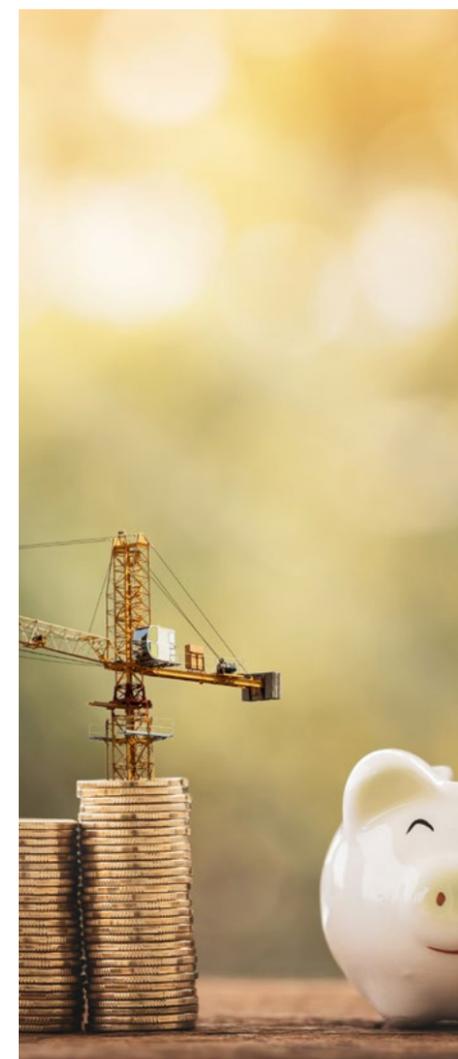
Die Wohnraumförderung ist im Fachausschuss eines der zentralen Themen.

die den Realitäten der Wohnungswirtschaft Rechnung trägt.

Die Sitzung thematisierte auch die bevorstehenden Anpassungen der Hessischen Bauordnung (HBO, siehe Artikel S. xy). Die Expertenkommission „Innovation im Bau“, in der sich der VdW südwest als Mitglied aktiv einbringt, hatte hierzu Vorschläge unterbreitet. Zahlreiche Impulse, wie zum Beispiel Vereinfachungen von Aufstockungen und Erweiterungen von Wohnraum, wurden in die nun geplante Novelle der HBO übernommen. Bei anderen Punkten, wie zum Beispiel der Reduzierung der Stellplatzanforderungen im Neubau gibt es hingegen noch Nachbesserungsbedarf.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de





Viele Eindrücke und (Bau-) Impulse

Im Januar 2025 unternahm der Fachausschuss Planung & Technik des VdW südwest eine zweitägige Exkursion mit 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu den Forschungshäusern in Bad Aibling sowie zur Baumesse in München.

Die von Florian Nagler Architekten in Zusammenarbeit mit der B&O Gruppe entwickelten Forschungshäuser in Bad Aibling stehen exemplarisch für das Konzept des „Einfach Bauens“. Drei nahezu identische Gebäude wurden jeweils in monolithischer Bauweise aus Holz, Mauerwerk und Beton errichtet. Ziel des Projekts ist es, durch reduzierte Komplexität und den Verzicht auf übermäßige Technik eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise zu fördern, sowie

Foto: VdW südwest



das Raumklima, die Energieeffizienz und das Nutzerverhalten zu untersuchen.

Die Teilnehmer der Exkursion zeigten besonderes Interesse an der Komponententrennung von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer, der architektonischen Qualität sowie der vereinfachten Bauweise. Es wurde intensiv diskutiert, inwieweit eine solche Vereinfachung für die Mieter und Vermieter der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft zu erhöhten Kosten in Betrieb oder unzumutbaren gestalterischen Elementen führen könnte. Die Forschungshäuser werden von der Technischen Universität München begleitet, die in ihren Schlussberichten betont, dass einfache Konstruktionen mit monolithischen Wandaufbauten und reduzierter Haustechnik nicht nur die Baukosten senken, sondern auch den Energieverbrauch positiv beeinflussen können.

Ein Highlight war der Vortrag von Thorsten Kopp von der B&O Gruppe zum Bauprojekt „Dante II“ in München. Dieses Projekt demonstriert eindrucksvoll, wie serielles und modu-

Spannende Einblicke: Die Forschungshäuser in Bad Aibling folgen dem Konzept des einfachen Bauens.



lares Bauen im Niedrigpreissegment schnell und qualitativ hochwertig umgesetzt werden kann. Auf einer kommunalen Parkfläche wurde in kürzester Zeit mittels Ständerbauweise sozialer Wohnraum geschaffen, ohne dabei bestehende Parkmöglichkeiten einzuschränken.

Während der Exkursion wurden zentrale Themen der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft diskutiert, darunter die Bezahlbarkeit des Bauens, Hindernisse im Brand- und Schallschutz sowie Herausforderungen bei Genehmigungsverfahren durch kommunale Behörden. Es wurde deutlich, dass zur Sicherstellung der zukünftigen gesellschaftlichen Bezahlbarkeit des Wohnens ein Umdenken in den Baustandards erforderlich ist. Konzepte wie „Low Tech“, „Einfach Bauen“ und serielles Bauen werden als notwendige Schritte angesehen, die auch politisch unterstützt werden sollten.

Auf der Baumesse in München unternahmen die Teilnehmer dann am zweiten Tag einen Rundgang zu den



Gruppenbild am Stand von Uponor: Nachhaltige und ressourcenschonende Wasserversorgung rückte hier in den Fokus.

Den Abschluss des Rundgangs bildete der Besuch bei Fraunhofer BAU, wo sich die Diskussion um erneuerbare Energien in Form von Dämmelementen mit integriertem PV-Modul und innovative Baustoffe wie Myzelien drehte. Fasziniert waren die Teilnehmer von der Idee, Pilzstrukturen als nachhaltige Baumaterialien zu nutzen, die vollständig biologisch abbaubar sind. Auch neue Konzepte für die Integration von Photovoltaik in Fassaden und Dachstrukturen wurden vorgestellt.

Vielfältige Lösungen

Die Vielfalt an Lösungen, die auf der Baumesse präsentiert wurden, verdeutlichte, dass die Baubranche sich zunehmend auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Ressourceneffizienz konzentriert. Viele der präsentierten Technologien und Materialien könnten eine wichtige Rolle bei zukünftigen Bauvorhaben der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft spielen.

Die Exkursion verdeutlichte, dass die Unternehmen der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft bereit sind, neue Wege zu gehen, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Fest steht aber auch, dass die Politik diese Bestrebungen unterstützen und die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen muss, um innovative Bauweisen und Prozesse zu fördern.

Ständen verschiedener Hersteller, um sich über innovative Bauweisen und Materialien zu informieren.

Am Stand des ift Rosenheim gewannen sie Einblicke in die neuesten Entwicklungen zur technischen Optimierung von Fenstern, Fassaden, Türen und Toren. Hier wurde deutlich, dass moderne Bauelemente nicht nur hinsichtlich ihrer Wärmedämmung, sondern auch in puncto Sicherheit und Langlebigkeit stetig weiterentwickelt werden.

Weiter ging es zum Stand von Uponor, einem führenden Unternehmen im Bereich Wassertechnik. Besonders beeindruckend waren die vorgestellten Lösungen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Wasserversorgung, die sowohl im Neubau als auch in der Sanierung Anwendung finden können.

Carbonbeton als Alternative

Ein weiteres Highlight war der Besuch bei C³ – Carbon Concrete Composite e.V., wo neue Baustoffe und Techniken zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs vorgestellt wurden. Carbonbeton als Alternative zum klassischen Stahlbeton bietet nicht nur eine längere Lebensdauer, son-

dern spart auch erhebliche Mengen an CO₂ bei der Herstellung ein. Die Teilnehmer diskutierten, inwiefern diese Technologie in zukünftige Bauprojekte der Wohnungswirtschaft integriert werden könnte.

Am Stand der ASSA ABLOY Group lag der Fokus auf modernen Schließsystemen. Von elektronischen Zutrittslösungen bis hin zu nachhaltigen Sicherheitssystemen wurde deutlich, dass die Digitalisierung auch in der Gebäudesicherung eine zunehmend zentrale Rolle spielt. Besonders interessant war die Demonstration intelligenter Türschlösser, die sich flexibel an verschiedene Wohnsituationen anpassen lassen.

Ein ganz anderes, aber nicht weniger spannendes Thema erwartete die Gruppe bei Leipfinger-Bader, wo Lehm als Baustoff im industriellen Maßstab präsentiert wurde. Lehm bietet als regional verfügbarer und vollständig recyclebarer Baustoff eine ökologisch nachhaltige Alternative zu konventionellen Baumaterialien. Die Möglichkeit, Lehm in modernen Fertigungsprozessen effizient zu verarbeiten, stieß auf großes Interesse besonders auch hinsichtlich der feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaft.



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst,
Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung
sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de



Gruppenbild statt Mannschaftsfoto: Am Abend vorher fand noch ein Spiel von Eintracht Frankfurt im Europapokal statt, doch für die Teilnehmenden der Tagung war rechtzeitig alles vorbereitet.

Foto: VdW südwest



Tagung im Stadion

Die Veranstaltung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“ fand an einem besonderen Ort statt: im Stadion der Frankfurter Eintracht.

Der „Deutsche Bank Park“ bot die Kulisse für die Tagung „Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte“, die der VdW südwest Ende Januar ausgerichtet hat. Im Fokus der Ausführungen der Juristen Stephan Gerwing, Helena Rhein und Martin Sturm standen Rechte und Pflichten von Aufsichtsräten und aktuelle Themen aus dem Genossenschaftsrecht.

Die lebhaften Diskussionen mit den rund 70 Teilnehmenden haben gezeigt, welche große Relevanz die Inhalte derzeit haben – vor allem weil die Rolle von Aufsichtsräten in Genossenschaften angesichts steigender Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft immer wichtiger wird.

Als besonderes Highlight im Anschluss an die Fachvorträge durfte eine Stadionführung natürlich nicht fehlen. Allen Teilnehmenden ein herzliches Dankeschön für ihr Engagement und die rege Beteiligung. Auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit im Bereich Genossenschaftsrecht!

Rund 70 Teilnehmende folgten den Ausführungen von Stephan Gerwing, Martin Sturm und Helena Rhein.



Stephan Gerwing
Justiziar, Abteilungsleiter
Recht

stephan.gerwing@vdsuedwest.de



Kampagne und viele weitere Themen

Am 19. März traf sich der Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VdW südwest zu seiner insgesamt zehnten Sitzung.

Zwanzig Kommunikationsverantwortliche aus den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest kamen in der Frankfurter Geschäftsstelle des Verbands oder digital per Microsoft Teams zugeschaltet zusammen, um sich über aktuelle Herausforderungen und neue Projekte auszutauschen.

Nach einem kurzen Bericht über die Schwerpunkte der politischen Interessenvertretung rückte das neue

Corporate Design des GdW und der Regionalverbände in den Fokus (siehe Artikel S. 27). Die Teilnehmenden erhielten Einblicke in die neuen Gestaltungsvorgaben und deren Umsetzung. Das frische und Erscheinungsbild soll für eine modernere Außendarstellung sorgen und mehr Flexibilität in der Anwendung bieten.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Mitte März gestartete Kampagne zur

größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“ (siehe Artikel S. 23). Jan Voosen und Fee Kaiser stellten die ersten Social-Media-Motive und Posts vor und erläuterten die geplante Kommunikationsstrategie, um mit Unterstützung der Mitgliedsunternehmen mehr Verständnis und Transparenz für dieses sensible Thema in Politik, Medien und Gesellschaft zu erreichen.

14 Teilnehmende vor Ort, sechs weitere zugeschaltet – die aktuelle Sitzung stieß auf große Resonanz.



Foto: VdW südwest

Mit Blick auf aktuelle Gesetzesänderungen wurde zudem das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) thematisiert. Die Mitglieder berichteten, wie sich ihre Unternehmen den Anforderungen stellen und welche Maßnahmen sie planen.

Auch die Künstliche Intelligenz kam nicht zu kurz: Neben einem kurzen Überblick, wie der Verband sein Know-how in diesem Segment ausbaut, wurde auch auf den KI-Tag hingewiesen, den der VdW südwest am 24. Juni erstmals veranstaltet, um alle interessierten Mitglieder noch näher an das Thema und die damit verknüpften Potenziale heranzuführen.

Abschließend stellte Michaela Ohlsen von der Baugenossenschaft Langen den neuen Podcast „Mietschlaue & Kurzweil“ ihres Unternehmens vor. Darin geben der Vorstandsvorsitzende Rechtsanwalt Wolf-Bodo Friess und Sozialmanager Zijad Dolicanin einen informativen und unterhaltenden Blick hinter die Kulissen des deutschen Mietwohnungsalltags.

Einmal mehr zeigte der Arbeitskreis, wie wertvoll und konstruktiv der Dialog zwischen den Kommunikationsverantwortlichen ist – sowohl für den Wissensaustausch als auch für die erfolgreiche Positionierung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in

der Öffentlichkeit. Die nächste Sitzung wird voraussichtlich im Juli stattfinden.



Jan Voosen,
Abteilungsleiter Kommunikation, Pressesprecher
jan.voosen@vdwsuedwest.de



Fee Kaiser
Senior Referentin Kommunikation
fee.kaiser@vdwsuedwest.de

Führung neu definieren

Angeregte Diskussionen rund um das Thema New Leadership prägten die Sitzung des Fachausschusses Berufliche Bildung und Personalentwicklung am 13. März dieses Jahres bei der Baugesellschaft Hanau.

Die Grundlage für den lebendigen Austausch legte Anne Klimek, Teamleiterin für Personal- und Organisationsentwicklung der EBZ Akademie. In einem Impulsvortrag stellte sie die Anforderungen an Führungskräfte und Mitarbeitende vor.

Anne Klimek (EBZ Akademie, hinten rechts) gab dem Ausschuss mit ihrem Referat viele Impulse.

Die heutige Berufswelt ist geprägt von den Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität, kurz VUCA. Hierarchische Führungsmodelle funktionieren in diesem dynamischen Umfeld nur begrenzt, besonders, da die Anzahl relevanter Themen zunimmt. Daher ist es ratsam, wenn sich Unternehmen zu agilen, lernenden Organisationen entwickeln, in denen die Verantwortung auf mehrere Schultern übertragen wird und die sogenannte Schwarmintelligenz der Mitarbeitenden genutzt wird.

Foto: VdW südwest



Netzwerke und Shared Leadership ersetzen starre Strukturen auf Basis einer stärkeren Selbstverantwortung und Entscheidungsfreiheit der Mitarbeitenden, die von den Führungskräften als „Coaches“ begleitet werden. Essenziell hierfür ist eine psychologische Sicherheit, um Innovationen und offenes Feedback zu ermöglichen. Hierzu zählt auch das sogenannte „Growth Mindset“, eine Theorie, die auf der Überzeugung basiert, dass Talente, Intelligenz und Fähigkeiten durch Üben ständig weiterentwickelt werden können. Das Growth Mindset beruht auf drei Säulen: Alle Beteiligten sehen Fehler als Lernchance, Unternehmen führen eine Experimentierkultur ein, um Innovationen zu fördern. Zudem werden Reflexion und Wissensaustausch mit- und untereinander institutionalisiert.

In der Diskussion arbeiteten die Teilnehmenden heraus, dass New Leadership eine Haltung ist, die Führung neu definiert. Zukunftsfähige Unternehmen benötigen adaptive Führungskräfte, die Verantwortung

in Teams verteilen und gezielt Netzwerkstrukturen und Lernprozesse ausbauen.

Des Weiteren diskutieren die Sitzungsteilnehmer ausführlich die Umsetzung der KI-Integration in ihren Unternehmen, Probleme der Lehrenden an den berufsbildenden Schulen, die Auswertung der Mediensichtungen der Azubi- und Arbeitgeberkampagne des GdW, die Auswirkungendessogenannten „Herrenberg-Urteils“ zur Sozialversicherungspflicht von Dozenten auf die Unternehmen. Auch die Kampagne des VdW südwest zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen rückte in den Fokus (siehe Artikel S. 27).



Sabine Oefner,
Senior Referentin Berufliche
Bildung und Personal-
entwicklung
sabine.oefner@vdwswest.de

Angeregt diskutierten die Teilnehmenden über die neuen Erkenntnisse und Ideen.



Fokus auf Energiewende

Auf Einladung von Cora Lehnert, Vorständin der WBG Frankfurt, tagte der Fachausschuss Planung und Technik zu seiner Frühjahrssitzung in den Geschäftsräumen der Genossenschaft.

Neben der Nachbesprechung der Bundestagswahl und der Exkursion zu den „Einfach Bauen“-Projekten bei B&O in Bad Aibling sowie zur BAU in München stand der Ausblick auf künftige Schwerpunkte auf der Agenda.

Ein Thema: die Wohnungswirtschaft und der Strom. Nach der Vorstellung der Solarstrategie der Wohnbau Gießen diskutierten die Teilnehmer des Fachausschusses mit Jens Hardick von den Stadtwerken Oberursel zur Rolle von Energieversorgern und insbesondere Netzbetreibern in der Energiewende. Schnell war klar, dass es neben der Wärmeplanung, die zunehmend an Fahrt aufnimmt, auch einer gut abgestimmten Energienetzplanung bedarf. Aus Sicht des Netzbetreibers sind vor allem folgende Fragen schwer einzuschätzen: Muss das Stromnetz in einem Straßenzug ertüchtigt werden, um dem Strombedarf auch dann gerecht zu werden, wenn dieser infolge des Wärmepumpenausbaus zunimmt? Oder reicht die Dimensionierung des Stromnetzes aus, weil bis zur vollständigen Elektrifizierung auch ein hoher Sanierungsgrad erreicht wurde?

Die Reihenfolge des Netzausbaus birgt somit eine hohe Gefahr, falsche Entschei-



Foto: VdW südwest

Projekt der WBG in Frankfurt: 15 Wohneinheiten wurden mit dem Gemeindezentrum der angrenzenden Kirche verbunden.





Auf diesem Dach ist noch eine passende Begrünung geplant.

dungen getroffen zu haben. Gleichzeitig leiden Wohnungsunternehmen zunehmend unter lokalen Leistungsengpässen und notwendigen Trafo-Aufrüstungen, die nicht nur hohe Kosten sondern auch verlängerte Projektlaufzeiten mit sich bringen.

Dialog mit Netzbetreibern

Außerdem führte Hardick aus, dass das Klimaschutzgesetz wie auch das GEG unausweichlich zu einem Abschalten der Gasnetze bis spätestens 2045 führen werden und Nachrichten wie die Abschaltpläne in Mannheim positiv als Planungssicherheit zu verbuchen sind. Insgesamt haben alle Beteiligten ein großes Interesse am vertieften Austausch und gegenseitigen Verständnis. Der Dialog mit Netzbetreibern wird also weiter intensiviert werden.

Ein weiteres Zukunftsthema betrifft das kürzlich umgesetzte Projekt der WBG in der Waldschmidtstraße. Hier wurden 15 Wohneinheiten mit dem Gemeindezentrum der angrenzenden Kirche verbunden. Zu den Besonderheiten gehören die gemeinsam genutzte Tiefgarage, der verbundene Innenhof und die extensive Dachbegrünung. Den Weg der Fassadenbegrünung beschreibt die WBG schon länger, so beispielsweise auch bei einem Nachverdichtungsprojekt im Ostend und beim geplanten Neubau im Kellerskopfweg.

Der wie immer lebhafteste Austausch des Gremiums wird turnusgemäß Anfang Juli fortgeführt werden.



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst,
Abteilungsleiter Klimaschutz,
Technik und Digitalisierung
sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

Foto: VdW südwest

Mieten, KI und Gesetze

Der Fachausschuss Recht kam in Oberursel zusammen. Zu aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft fand ein intensiver Austausch statt.

In Oberursel fand am 26. Februar das erste Treffen des Fachausschusses Recht im Jahr 2025 statt. Die Teilnehmer diskutierten intensiv über zentrale Themen, die die Branche derzeit bewegen. Ein Schwerpunkt der Sitzung lag auf den Mieterhöhungsstrategien, die in Anbetracht der aktuellen Marktentwicklungen und gesetzlichen Rahmenbedingungen von großer Relevanz sind. Die Mitglieder tauschten bewährte Praktiken aus und erörterten innovative Ansätze, um Mieterhöhungen transparent und fair zu gestalten. Eine Arbeitsgruppe soll gesammelte Ansätze zusammentragen.

Ein weiteres wichtiges Thema war das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz, das unter anderem darauf abzielt, den Zugang zu Produkten und Dienstleistungen im digitalen Vertrieb für Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen zu verbessern. Hier stand im Mittelpunkt der Diskussion die Frage des Anwendungsbereichs. Für wen und in welcher Form bringt das Gesetz Pflichten mit

Foto: adobe.stock.com thatinchan

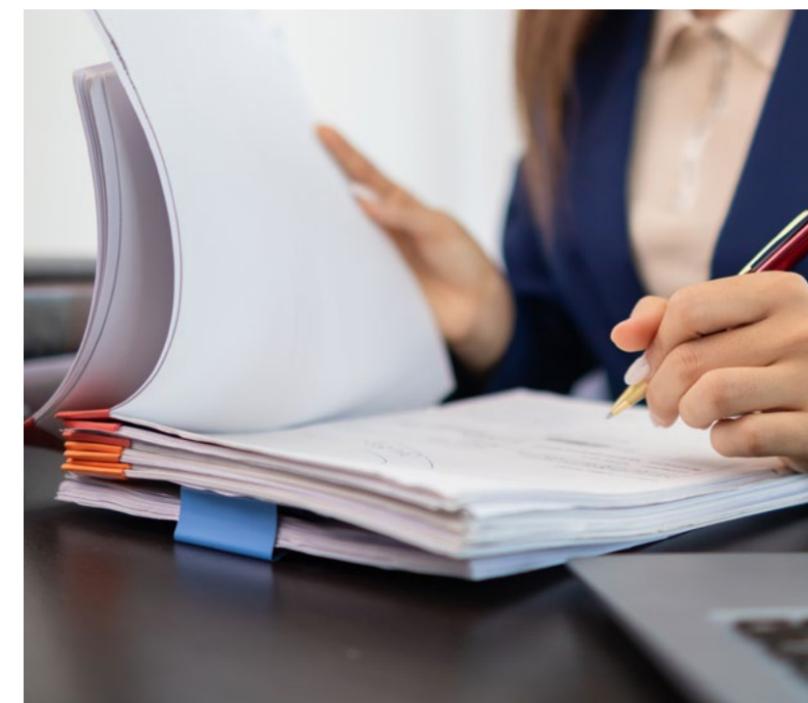
sich? Noch ist die Rechtslage unklar, so dass diese Frage wohl auch in der nächsten Sitzung ein Thema bleibt.

Außerdem ging es um den Umgang mit Künstlicher Intelligenz (KI) in der Wohnungswirtschaft. In den Mittelpunkt rückten nicht nur die Möglichkeiten, die KI bietet, um Prozesse zu automatisieren und Entscheidungen zu unterstützen, sondern auch Fragestellungen in Bezug auf Datenschutz und rechtliche Vorgaben im Sinne des EU-AI-Acts.

Der gute und lebhafteste inhaltliche Austausch während der Sitzung und die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder unterstrichen die Bedeutung solcher Treffen für die Weiterentwicklung der Wohnungswirtschaft. Daran wollen die Teilnehmenden in der kommenden Sitzung mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen am 8. Mai in Ludwigshafen anknüpfen.



Stephan Gerwing
Justiziar, Abteilungsleiter
Recht
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de





Forum Personal: Zukunft gestalten

Da sich die Arbeitswelt schneller denn je verändert, ist es für Unternehmen entscheidend, mit Blick auf die Herausforderungen der Transformation proaktiv zu handeln.

Mit 80 Teilnehmenden war das Forum Personal sehr gut besucht.

Beim 12. Forum Personal beleuchteten Vorstände, Geschäftsführer und Personalverantwortliche, welche Rahmenbedingungen nötig sind, um Organisationen zukunftsfähig aufzustellen und Veränderungsmanagement zu ermöglichen. Rund 80 Teilnehmende aus 61 Unternehmen, darunter auch zwölf Teilnehmende aus den Reihen des VdW südwest, kamen am 18. und 19. Februar nach Nürnberg, dem diesjährigen Veranstaltungsort des Forums.

Katja Kaiser-Himmelsbach, Bildungsreferentin des VdW Bayern, hob die Besonderheit der zweitägigen Fachtagung hervor: An ihrer Konzeption arbeiteten gemeinsam Verantwortliche der EBZ Akademie, des GdW, zehn Regionalverbände sowie vom AGV Arbeit-

Foto: VdW südwest

geberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft mit. Die große Nachfrage der Teilnehmenden zeigt, welch hohen Stellenwert Personalthemen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben.

Rüdiger Grebe und Elke Nippold-Rothes, von der EBZ Akademie, stiegen mit ihrem gemeinsamen Vortrag direkt in die Praxis ein: Klimaneutralität, Digitalisierung, demografischer Wandel und Fachkräftemangel fordern ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit. Dabei müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen Veränderungen nicht nur akzeptieren, sondern sie vielmehr aktiv gestalten. Resilienz spielt dabei die entscheidende Rolle. Denn in einer Welt, die sich immer schneller verändert, entscheidet die Fähigkeit, sich anzupassen und zugleich gestärkt aus Veränderungen hervorzugehen, über den Erfolg.

Resilienz sehr wichtig

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

Wichtig ist dabei, die Belegschaft mitzunehmen. Doch Veränderung stößt innerhalb des Unternehmens häufig auf Widerstand. Dr. Angela Daalman, Consultant und Coach bei der anda GmbH, erläuterte, dass es fünf Widerständler-Typen gibt. Ob rationaler, emotionaler, passiver, offener oder verdeckter Widerständler – der Mensch ist von Natur aus ein Gewohnheitstier, das sich zunächst vor Veränderungen sträubt. Die Personalverantwortlichen lernten unterschiedliche Techniken, wie es gelingt, ihre Mitarbeitenden bei Chan-



Das Team des Forum Personal freut sich über eine gelungene Veranstaltung.

ge-Prozessen mitzunehmen. Spätestens der Blick auf die steigenden Krankheits-tage der Angestellten in den Unternehmen sensibilisierte die Teilnehmenden, mehr Wert auf Maßnahmen zur Prävention zu legen. Dabei betonte Prof. Dr. Peter Schulte, Wissenschaftliche Leitung des „Länger Leben-Instituts“ und Professor für Prävention und Betriebliches Gesundheitsmanagement an der Hochschule Weserbergland, dass das Vorbeugen von Krankheiten sich auszahle. Dafür müssen die Unternehmen unterschiedliche Zielgruppen definieren

und mehrere Maßnahmen anbieten. Als Beispiel wurde ein Gesundheitstag mit unterschiedlichen Angeboten für alle Mitarbeitenden eines Unternehmens angeführt.

Auch kleinere Unternehmen sollten ein betriebliches Gesundheitsmanagement umsetzen. Alle Bestrebungen sollten darauf ausgerichtet sind, dass Mitarbeitende so selten wie möglich krank sind.

Individuell und im Team

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

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

Das nächste Forum Personal findet 2026 in Hamburg statt.



Foto: VdW südwest

Zu den Teilnehmerinnen gehörten auch Meike Förtsch (BG Hanau), Sabrina Wolz (VBS Frankfurt) und Selina Worsch (WWG Wetzlar).



Sabine Oefner, Senior Referentin Berufliche Bildung und Personalentwicklung

sabine.oefner@vdwsuedwest.de



Rauchwarnmelder: Sicherheit, Komfort und Werterhalt

Wie Multisensorgeräte das Gebäudemanagement revolutionieren und den Immobilienwert erhalten.

Gastbeitrag von Klaus Bernschneider, Regionalmanager Techem Energy Services GmbH

Die Vorteile von Rauchmeldern sind unbestritten. Statistisch gesehen retten sie am Tag durchschnittlich vier Menschen vor gesundheitlichen Schäden oder sogar dem Tod. So ging die Zahl der Brandtoten von 787 im Jahr 1990 auf etwa 325 im Jahr 2023 zurück. Dies wird vor allem

der Rauchmelderpflicht sowie begleitender Aufklärungskampagnen zugeschrieben. Neben dem Brandschutz wird aber auch die Prävention von Feuchtigkeit seit Jahrzehnten intensiv diskutiert, um mögliche Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden. Sicherheit und Komfort in

Foto: Techem / Jonas Ratermann

den eigenen vier Wänden sind essenziell, denn nirgendwo halten wir uns häufiger auf.

Genau hier setzen innovative Technologien an: Lösungen, wie etwa Multisensorgeräte, können diesen Herausforderungen wirksam begegnen. Indem sie nicht nur vor den Gefahren Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit warnen, sondern auch untereinander vernetzt sind, erhöhen sie maßgeblich die Sicherheit der Bewohnenden, schützen die Gebäudesubstanz und tragen damit langfristig zum Werterhalt der Immobilie bei.

Durch die flächendeckende Installation neuerer Multisensorgeräte können kostengünstig viele Kriterien gleichzeitig abgedeckt werden. Techem verfolgt deswegen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft einen ganzheitlichen Ansatz und hat hierfür den Multisensor Plus entwickelt. Dieser vereint nicht nur Sensoren für die Erkennung von Hitze, Rauch, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit, sondern ist auch in der Lage die Temperatur sowie die relative Luftfeuchtigkeit in Räumen zu messen. Der Sensor kann zudem in der Küche eingesetzt werden; einem der risikoreichsten Bereiche des Hauses.

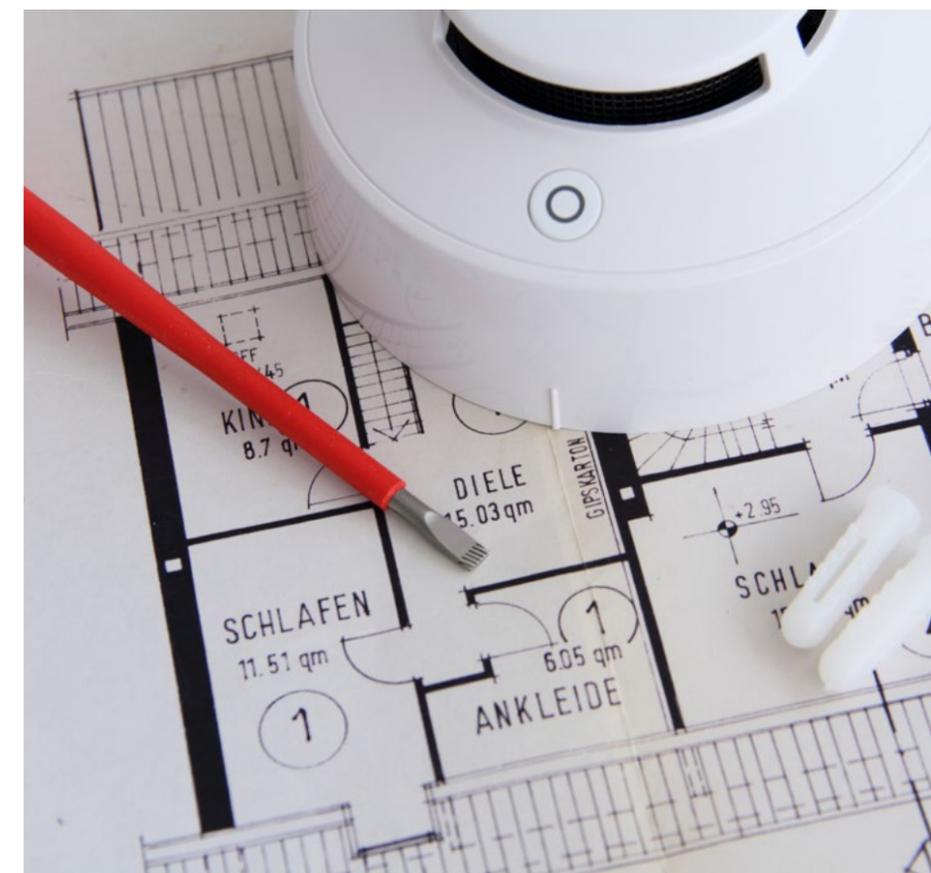
Das Gerät verfügt darüber hinaus über einen optimierten Alarmton, der zwischen zwei Frequenzen wechselt und so durch die Interkonnektivität in jedem Raum gut hörbar ist. Ein integriertes Assistenzlicht erleichtert bei Dunkelheit oder Rauch die Orientierung. Eine zuverlässige und langlebige Funktionsfähigkeit ist durch die 10-Jahres-Batterie gewährleistet. Die in den Geräten verbaute Funktechnologie ermöglicht zudem eine vollständige Ferninspektion, was den Wartungsaufwand sowohl für Mietende als auch Vermietende bzw. Verwaltende erheblich reduziert. Neben der Ferninspektion ermöglicht der Multisensor Plus durch eine zweiwöchige, automatische Funktionsprüfung zudem eine frühe Störungserkennung.

Foto: adobe.stock.com/maho

Mit dem optionalen ‚Klimaservice‘ kann das Raumklima von Wohnungen ermittelt und die Immobilie besser vor Feuchtigkeitsschäden geschützt werden. Während Vermietende eine Auswertung zum Wohnungsklima ihrer Immobilie erhalten, können Mietende konkrete Handlungsempfehlungen, etwa in Form von Energiespartipps oder Lüftungsempfehlungen, direkt via App abrufen.

Dabei steht der Schutz der erhobenen Daten, die streng nach DSGVO verarbeitet werden, zu jeder Zeit an oberster Stelle. Einzelnen Funktionen, wie z.B. dem ‚Klimaservice‘, müssen Mietende zudem vorab ausdrücklich zustimmen. Nur mit Einwilligung des Mietenden erfolgt eine Übertragung der Klimadaten.

Multisensorgeräte erhöhen die Sicherheit in den Wohnungen.



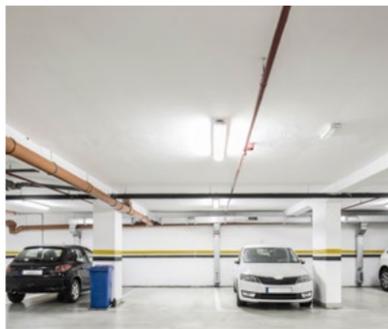
Recht – kurz und knapp

Einheitliches Mietverhältnis (Wohnung und Stellplatz) oder selbstständige Verträge

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 2.5.2024

Ausgangspunkt für die Frage, ob selbstständige Verträge oder ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum und einen Pkw-Stellplatz begründet werden sollten, ist der Wille der Vertragsparteien.

Auf die örtliche Nähe der Garage und der Wohnung ist nicht abzustellen, wenn sich im konkreten Fall aus der Regelung im Stellplatzmietvertrag und wegen der gleichzeitigen Fertigung zweier Vertragsurkunden eindeutig ergibt, dass die Parteien zwei separate Verträge schließen wollten.



Martin Sturm
Senior Referent Recht
martin.sturm@vdwsuedwest.de

Kündigung wegen Nachzahlungsforderung aus Betriebskostenabrechnungen

Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne weiteres zur (laufend zu zahlenden) Miete, so dass ein Verzug aus einer Nebenkostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wohl grundsätzlich noch nicht rechtfertigen kann. Jedoch kann eine Rückstandshöhe von mindestens zwei Monatsmieten eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Exzessiver Raucher macht sich schadenersatzpflichtig

LG Neuruppin, Urteil vom 30.10.2024

Eine Schönheitsreparaturklausel, die zwar der Vorgabe in § 28 Abs. 4 der II. Berechnungs-VO entspricht, darüber hinaus aber nicht hinreichend kenntlich macht, dass der Mieter Wohnungsfenster gegebenenfalls lediglich von innen zu streichen hat, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist infolgedessen unwirksam.

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

Foto: adobe.stock.com/rilueda

Verstärkung für die ASW Südwest

Seit dem 1. Februar verstärkt Yannic Schaufler als Firmenberater für den Innen- und Außendienst die ASW Südwest GmbH.

Yannic Schaufler war zuvor bei der Allianz tätig, wo er umfassende Erfahrung in der Versicherungsberatung für Privat- und Firmenkunden gesammelt hat. Er möchte diese Kompetenzen nun in seiner neuen Position nutzen. Schaufler sagt: „Versicherungslösungen sind mehr als nur Verträge – sie bedeuten Sicherheit und Verlässlichkeit. Mein Ziel ist es, meine Erfahrung einzubringen, um meinen Ansprechpartnern

maßgeschneiderte Konzepte anzubieten, die optimal zu Ihren Bedürfnissen passen. Ob Risikobewertung, Schadenmanagement oder individuelle Absicherung – ich unterstütze sie mit Fachwissen, Engagement und vor allem einem großen Maß an Herzlichkeit und Aufrichtigkeit. Ich freue mich auf den persönlichen Austausch und darauf, gemeinsam die besten Lösungen für ihre Sicherheit und die ihres Unternehmens zu finden.“



Foto: Kristina Schäfer / VdW südwest; privat

Fachforum Wohnungswirtschaft Am 13. November im Fokus: Top-Themen aus Steuern, Wirtschaftsprüfung und Recht.

Jetzt schon den Termin notieren: Die dritte Ausgabe des Fachforum Wohnungswirtschaft veranstaltet der VdW südwest in diesem Jahr am 13. November. Tagungsort ist das Best Western Plus Welcome Hotel in Frankfurt (Leonardo-da-Vinci-Allee 2, 60486 Frankfurt).

Auch in diesem Jahr stehen die Top-Themen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Recht und Klimaschutz im Fokus.

Nähere Infos zum Programm und Anmelde-möglichkeiten folgen in den nächsten Wochen.

Eric Postlack ist neben Jan Heiner Hoffmann der zweite Datenschutz- und IT-Sicherheits-experte.

TdW stärkt das Thema Datenschutz

Seit September 2024 ist Eric Postlack für die TdW südwest als zusätzlicher Datenschutzexperte aktiv.

Datenschutz und Informationssicherheit – das sind die Beratungsspezialgebiete von Eric Postlack, der seit einem guten halben Jahr die TdW südwest unterstützt. Mit ihm und Jan Heiner Hoffmann ist die Treuhandgesellschaft im Bereich Datenschutz und Informationssicherheit nun bestens aufgestellt, um die Mitglieder des Verbandes professionell und rechtskonform zu begleiten.

Postlack war zunächst über zehn Jahre im automotiven Konzernumfeld in unterschiedlichen Rollen tätig, bevor er 2009 in die Selbstständigkeit wechselte und Beratungs- und Umsetzungsmandate zu meist in Stabsfunktion übernahm – überwiegend bei technischen oder softwarenahen Entwicklungsprojekten im nationalen und internationalen Umfeld.

Den TÜV-zertifizierten Datenschutzbeauftragten und IT-Sachverständigen „Systeme und Anwendungen“ (DEKRA zertifiziert) reizen die informationstechnologischen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Aufgrund der sich rasant verändernden Umfeldes empfiehlt er, das Themenfeld Datenschutz und Informationssicherheit nicht auf die leichte Schulter zu nehmen und „blind“ auf die Aussagen von IT-Anbietern zu vertrauen. Er steht gerne allen Unternehmen mit Rat und Tat zur Seite, die diese professionelle Unterstützung nutzen möchten, um den informationstechnologischen Anforderungen begegnen zu können.

Foto: adobe.stock.com Deemerwha studio; privat

Neuer Steuerberater im Team

Seit dem 1. März verstärkt Louis Will als Steuerberater das Team von Tim Ladewig in der Steuerabteilung des Verbands.

Louis Will hat Betriebswirtschaftslehre studiert und war zunächst als Steuerassistent und ab 2021 als Steuerberater in mittelständischen Steuerberatungskanzleien mit Schwerpunkt bei Projektentwicklungsgesellschaften tätig.

In seiner Freizeit ist er gerne sportlich aktiv, insbesondere im Fitnessstudio und beim Joggen. Aber auch das Wandern in der Natur, Reisen und das Kennenlernen verschiedener Kulturen gehören zu seinen Leidenschaften. Zudem hat er sich im vergangenen Jahr einen Traum erfüllt und den Motorbootführerschein gemacht. Zur Entspannung greift er auch gern zu einem guten Buch.

Louis Will sagt: „Ich freue mich sehr, Teil dieses Teams zu sein und mit meiner Tätigkeit in der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft einen sinnvollen und wichtigen Beitrag zu leisten. Für die offener Art, mit der ich aufgenommen wurde, bin ich sehr dankbar und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.“

Tim Ladewig heißt den neuen Kollegen herzlich willkommen: „Wir freuen uns, Louis Will in unserem Team begrüßen zu dürfen. Mit ihm erweitern wir sowohl unsere Kapazitäten als auch unsere Expertise, um unsere Mitgliedsunternehmen noch besser unterstützen zu können. Auf eine sehr gute Zusammenarbeit!“

„Ich freue mich sehr, mit meiner Tätigkeit in der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft einen sinnvollen und wichtigen Beitrag zu leisten.“

Louis Will,
Steuerberater im VdW südwest



Steuern und Bilanzierung

Information im 1. Quartal 2025

Einkommensteuer

Firmenjubiläen, Betriebsausflüge & Co.: Was bei Betriebsveranstaltungen steuerlich zu beachten ist

Um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken, veranstalten Arbeitgeber gerne Feste und Feiern im Betrieb. Steuerrechtlich werden Veranstaltungen wie Weihnachtsfeiern, Sommerfeste, Betriebsausflüge und auch Firmenjubiläen privilegiert: Sofern sie einen geselligen Charakter haben - was zumeist der Fall ist -, gelten sie steuerrechtlich als Betriebsveranstaltungen, so dass Zuwendungen durch den Arbeitgeber bis 110 € pro Mitarbeiter steuer- und sozialabgabenfrei bleiben. Wichtig zu wissen ist aber, dass dieser Freibetrag auf zwei Veranstaltungen im Jahr begrenzt ist. Wird häufiger im Jahr gefeiert, muss der daraus erwachsende Vorteil versteuert werden.

Hinweis: Arbeitnehmer sind hier aber nicht in der Pflicht, denn die Versteuerung obliegt dem Arbeitgeber. Er muss zudem aufzeichnen, wer tatsächlich an der Betriebsveranstaltung teilgenommen hat, um die Kosten korrekt auf die Teilnehmer aufteilen zu können. Bei der Anwendung der 110-€-Grenze

müssen alle Aufwendungen der Veranstaltung einschließlich der Umsatzsteuer zusammengerechnet werden (z.B. für Speisen, Eintrittskarten, Geschenke anlässlich der Feier, Musik, Fahrtkosten bei einem Ausflug und Raummiete).

Der **Steuerfreibetrag** kann nur für Betriebsveranstaltungen beansprucht werden, die allen Angehörigen des Betriebs (oder bei größeren Firmen: eines Betriebsteils) offenstehen. Vorsicht ist daher bei Veranstaltungen für einzelne Mitarbeitergruppen geboten. Soll nur eine Abteilung feiern, muss auch hier jedes Teammitglied teilnehmen können. Einladungen nur nach Hierarchie, erreichten Umsatzzahlen oder Funktion sind nicht begünstigt.

Steuerliche Probleme bereiten in der Praxis diejenigen Personen, die trotz vorheriger Zusage nicht an der Betriebsveranstaltung teilnehmen, denn die auf sie entfallenden Kosten müssen dann bei der Berechnung des Freibetrags auf die teilnehmenden Mitarbeiter verteilt werden, so dass die 110-€-Schwelle ungeplant überschritten werden kann. Bei der Organisation von Betriebsveranstaltungen sollten Arbeitgeber deshalb immer noch einen finanziellen Spiel-

raum einplanen. Wird der Freibetrag von 110 € überschritten oder sollen mehr als zwei Veranstaltungen im Jahr durchgeführt werden, kommt für den über 110 € liegenden Betrag (oder für die weitere Veranstaltung) aber auch eine Pauschalversteuerung mit 25 % durch den Arbeitgeber in Betracht. Für den Arbeitnehmer entstehen dann keine finanziellen Nachteile, denn die Versteuerung übernimmt allein der Arbeitgeber.

Fallen bei einer Betriebsveranstaltung beispielsweise Kosten von 135 € je Mitarbeiter an, müssen von der Lohnbuchhaltung 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 die Beschäftigten regelmäßig vorteilhafter. Des Weiteren kann der Arbeitgeber die Lohnsteuer für die Beschäftigten übernehmen, so dass das Fest dann auch ein echtes Geschenk der Firmenleitung ist.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 13/2024 v. 11.12.2024

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Ausgleichszahlungen: Neue Regelung zu Telekommunikationszahlungen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 18.10.2024 ein Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Zahlungen veröffentlicht, die an einen Telekommunikationsanbieter bei einer **vorzeitigen Beendigung eines Dienstleistungsvertrags** mit einer **Mindestbindungsfrist** geleistet werden. Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) wurde entsprechend angepasst.

Kern der Neuregelung ist die Einführung eines Absatzes 16c nach Abschnitt 1.3 Abs. 16b UStAE. Danach gelten Beträge, die ein Telekommunikationsanbieter aufgrund der vorzeitigen, vom Kunden initiierten Vertragsauflösung erhält, als **Entgelt für eine erbrachte Dienstleistung**. **Diese sogenannten Ausgleichszahlungen** werden somit umsatzsteuerlich als Dienstleistungsentgelt eingeordnet. Das bedeutet, dass sie der Umsatzsteuer unterliegen, da sie als Vergütung für die ursprünglich vertraglich vereinbarte Dienstleistung betrachtet werden, auch wenn diese vorzeitig beendet wurde. Die Änderung betrifft insbesondere Verträge mit festen Mindestlaufzeiten, die vom Kunden vorzeitig beendet werden, wofür Telekommunikationsanbieter entsprechende Ausgleichszahlungen einfordern.

Hinweis: Das BMF betont zudem, dass die Regelung in allen offenen Fällen anzuwenden ist. Mit dieser Klarstellung schafft das BMF eine einheitliche und rechtssichere Grundlage für die umsatzsteuerliche Behandlung von Ausgleichszahlungen im Telekommunikationssektor.

BMF-Schreiben v. 18.10.2024 – III C 2 - S 7100/19/10004 :007

Digitalisierung konkret: Finales BMF-Schreiben zur E-Rechnung veröffentlicht

Am 15.10.2024 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) das finale Schreiben zur Ausstellung von Rechnungen nach § 14 Umsatzsteuergesetz veröffentlicht. Kernpunkt der Neuregelung ist die **Einführung einer obligatorischen elektronischen Rechnung** (E-Rechnung) für inländische **B2B-Umsätze**, wobei Ausnahmen für steuerfreie Leistungen, Kleinbetragsrechnungen und Fahrausweise gelten.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Verwendung von E-Rechnungen gilt für Unternehmen, die in Deutschland ansässig sind. Ab dem 01.01.2025 müssen alle inländischen Unternehmer **E-Rechnungen empfangen** können. Für deren **Ausstellung** sind jedoch **Übergangsfristen** vorgesehen. Während große Unternehmen verpflichtet sind, E-Rechnungen ab dem 01.01.2027 auszustellen, gilt diese Verpflichtung für kleinere Unternehmen mit einem Jahresumsatz von bis zu 800.000 € erst ab dem 01.01.2028. Auch für die Verwendung bestimmter Formate, die nicht den Anforderungen an die E-Rechnung entsprechen, gibt es bis zum 31.12.2027 Übergangsregelungen.

Grundsätzlich müssen E-Rechnungen in einem standardisierten, maschinenlesbaren Format erstellt werden, das der europäischen Norm EN 16931 entspricht. Die Echtheit der Herkunft, die Unversehrtheit des Inhalts und die Lesbarkeit der Rechnung müssen gewährleistet sein. Zulässige Formate sind unter anderem XRechnung und ZUGFeRD (ab Version 2.0.1, mit Ausnahmen). Es können auch andere interoperable Formate verwendet werden, sofern sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Das BMF-Schreiben behandelt auch die Übermittlung und den Empfang von E-Rechnungen sowie Regelungen zur Rechnungsberichterstattung, zum Vorsteuer-

erabzug und zur Aufbewahrung.

Hinweis: Das finale BMF-Schreiben ist ein wichtiger Schritt zur Digitalisierung der Rechnungsstellung in Deutschland. Es bietet Regelungen und Übergangsfristen, um Unternehmen bei der Anpassung zu unterstützen. Viele Anregungen aus der Praxis, insbesondere des Deutschen Steuerberaterverbands, wurden berücksichtigt, um die Umsetzung zu erleichtern. Unternehmen sollten sich frühzeitig mit den notwendigen neuen Vorgaben vertraut machen.

BMF-Schreiben v. 15.10.2024 – III C 2 - S 7287-a/23/10001 :007

Umsatzsteuer: Steuerfreie Grundstücksveräußerung und Vorsteuerberichtigung

Ein Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg (FG) behandelt die Frage, ob die Veräußerung eines Unternehmens ohne bisherige Ausgangsumsätze als nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a Umsatzsteuergesetz (UStG) eingestuft werden kann. Es konkretisiert die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen, insbesondere hinsichtlich der Fortführungsabsicht des Erwerbers.

Im Besprechungsfall plante der Kläger, ein Grundstück mit einem ehemaligen Gutshof in einen Ferienpark mit barrierefreien Apartments und Freizeitangeboten umzubauen. Seine finanzielle Situation zwang ihn jedoch Ende 2015, das Projekt zunächst auszusetzen. Im Jahr 2019 veräußerte er das Grundstück dann für 650.000 € an eine Immobilien-GmbH ohne Ausweis der Umsatzsteuer. Satzungsgemäßer Gegenstand der Erwerberin war und ist der Erwerb und die Vermittlung von Immobilien. Das Finanzamt qualifizierte diesen Verkauf als steuerfreie Grundstücksveräußerung und verlangte eine Berichtigung der bisher geltend gemachten Vorsteuerbeträge

.Das FG gab dem Finanzamt recht und wies die Klage als unbegründet zurück. Für eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen ist die Übertragung eines funktionsfähigen Betriebs oder Unternehmensteils erforderlich, so dass eine Fortführung durch den Erwerber möglich ist. Maßgeblich ist dabei die Absicht des Erwerbers, das Unternehmen in der vom Veräußerer vorgesehenen Weise weiterzuführen. Im vorliegenden Fall plante die Erwerberin jedoch nicht die Nutzung des Grundstücks als Ferienpark (den es im Übrigen nie gegeben hat), sondern für Wohnzwecke. Somit besteht keine hinreichende Übereinstimmung oder Kontinuität im Unternehmenszweck, was die Annahme einer nichtsteuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen ausschließt.

Da eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen ausgeschlossen ist, wird die Veräußerung gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG als steuerfrei behandelt. Die Steuerfreiheit der Grundstücksveräußerung erfordert, dass der Kläger den Vorsteuerabzug für die bisherigen Herstellungskosten und Ausgaben berichtigt. Dies betrifft hier etwa 182.000 € der bereits geltend gemachten Vorsteuer.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 13.03.2024 – 7 K 7083/23

E-Rechnungspflicht ab 2025: BMF beantwortet zahlreiche Praxisfragen

Seit dem 01.01.2025 sind elektronische Rechnungen im B2B-Bereich (von Firma zu Firma) verpflichtend auszustellen, wenn leistender Unternehmer und Leistungsempfänger im Inland ansässig sind. Es gibt allerdings großzügige Übergangsregelungen, Kleinbetragsrechnungen bis 250 € dürfen zudem weiterhin in Papierform übermittelt werden.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat in einem FAQ-Katalog nun zahlreiche Praxisfragen zur neuen

E-Rechnungspflicht beantwortet. Die wichtigsten Aussagen im Überblick:

- **Rechnungsformat:** Ab 2025 liegt eine E-Rechnung nur noch dann vor, wenn die Rechnung in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird und eine elektronische Verarbeitung ermöglicht. Ein einfaches PDF-Dokument fällt dann nicht mehr unter diese Definition.
- **Kleinunternehmer:** Für Kleinunternehmer gilt die E-Rechnungspflicht nicht, sie können ihre Rechnungen also weiterhin auf Papier ausstellen.
- **Übermittlungsweg:** Auf welchem Weg die neue E-Rechnung übermittelt werden muss, ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Daher kommen z.B. der Versand per E-Mail, die Bereitstellung der Daten mittels einer elektronischen Schnittstelle, der gemeinsame Zugriff auf einen zentralen Speicherort innerhalb eines Konzernverbands, die Übergabe auf einem USB-Stick oder der Download über ein Internetportal in Betracht.
- **Rechnungsempfang:** Unternehmen müssen ab 2025 den Empfang einer E-Rechnung sicherstellen. Dazu reicht aber bereits ein bestehendes E-Mail-Postfach aus.
- **Übergangsfrist:** Im einem Übergangszeitraum bis zum 31.12.2026 können alle Rechnungsaussteller statt einer E-Rechnung auch noch eine sonstige Rechnung ausstellen (z.B. eine E-Mail mit PDF-Datei oder eine Papierrechnung). Eine E-Mail mit einer PDF-Datei kann aber - wie bisher - nur verwendet werden, wenn der Empfänger diesem Format zustimmt. Bei einem Vorjahresumsatz des Rechnungsausstellers bis 800.000 € verlängert sich die Übergangsfrist noch bis 31.12.2027. Erst nach Ablauf dieser Übergangsfristen ist bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen die Verwendung einer E-Rechnung also tatsächlich verpflichtend.

BMF, FAQ v. 19.11.2024

Vordrucke 2025: Umsatzsteuer-Voranmeldung und Umsatzsteuer-Vorauszahlung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat die Muster der Vordrucke für das Umsatzsteuer-Voranmeldungs- und Umsatzsteuer-Vorauszahlungsverfahren für das Kalenderjahr 2025 veröffentlicht. Diese Vordrucke betreffen alle Voranmeldungszeiträume ab Januar 2025 und umfassen folgende Vordruckmuster:

- USt 1 A: Umsatzsteuer-Voranmeldung 2025
- USt 1 H: Antrag auf Dauerfristverlängerung und Anmeldung der Sondervorauszahlung 2025
- USt 1 E: Anleitung zur Umsatzsteuer-Voranmeldung 2025
- USt 5 E: Anleitung zum Antrag auf Dauerfristverlängerung/zur Anmeldung der Sondervorauszahlung 2025

Diese Vordrucke sowie weiterführende Erläuterungen sind auf der Website des BMF verfügbar. Zusätzlich zu den Formularen wurden auch Änderungen im Bereich der Kleinunternehmerregelung bekanntgegeben. Seit dem 01.01.2025 gelten neue Regelungen zur Steuerbefreiung für Kleinunternehmer, wenn diese ihre Umsatzgrenzen überschreiten. So muss ein Unternehmer, dessen Umsatz die Grenze von 100.000 € im laufenden Jahr überschreitet, den überschreitenden Betrag der Regelbesteuerung unterwerfen und diesen in den entsprechenden Zeilen der Umsatzsteuer-Voranmeldung angeben.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Einführung eines besonderen Meldeverfahrens für Unternehmer im übrigen Gemeinschaftsgebiet. Dies betrifft Unternehmer, die als Kleinunternehmer tätig sind, aber ihre Umsätze (auch) in anderen EU-Mitgliedstaaten erzielen. Die Steuerbefreiung nach § 19 Umsatzsteuergesetz findet auch auf sie Anwendung.

Hinweis: Zu beachten ist, dass die Umsatzsteuer-Voranmeldung sowie der Antrag auf Dauerfristverlängerung und die Anmeldung der Sondervorauszahlung grundsätzlich über die amtlich vorgeschriebene Datenschnittstelle elektronisch übermittelt werden müssen. Weitere Informationen zur elektronischen Übermittlung sind auf der Website des Elster-Portals verfügbar.

BMF-Schreiben v. 09.12.2024 – III C 3 - S 7344/19/10001 :006

Gewerbsteuer

Weitervermietungsmodell: Erweiterte Gewerbesteuerkürzung im Organkreis scheidet aus

Hält ein Gewerbebetrieb Grundbesitz in seinem Betriebsvermögen, das nicht von der Grundsteuer befreit ist, so mindert sich sein für die Gewerbesteuer relevanter Gewerbeertrag 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 sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu, d.h. sie können ihren Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung in vollem Umfang vermieden wird.

Nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) ist die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für ein Grundstücksunternehmen, das als Organgesellschaft sämtliche Grundstücke an eine andere Organgesellschaft derselben Organschaft verpachtet hat, auch dann zu versagen, wenn die pachtende Organgesellschaft den Grundbesitz an Dritte außerhalb des Organkreises weitervermietet. Im

zugrunde liegenden Fall hatte eine Wohnungsanbieterin geklagt, die Konzernmutter und ertrag- wie umsatzsteuerliche Organträgerin war.

Zum Konzern gehörten (in der Rechtsform einer GmbH organisierte) Organgesellschaften, welche die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien an die gleichfalls zum Konzern gehörende W-GmbH verpachtet hatten. Diese GmbH fungierte als zentrale Managementgesellschaft und war selbst nicht Eigentümerin von Grundstücken. Sie vermietete die Immobilien ihrer Schwestergesellschaften im eigenen Namen an fremde Dritte außerhalb des Organkreises, trug Aufwendungen und kümmerte sich um die Verwaltung der Grundstücke (sog. Weitervermietungsmodell). Die Pachtzahlungen an die Schwestergesellschaften verbuchte die W-GmbH als Aufwand, eine gewerbsteuerliche Hinzurechnung der Pacht nahm sie nicht vor. Die Organgesellschaften mit Immobilienbestand beanspruchten für sich die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Das Finanzamt brachte jedoch nur die Kürzung in Höhe von 1,2 % des Einheitswerts in Ansatz. Das Finanzgericht gewährte der Klägerin die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in erster Instanz, berücksichtigte jedoch auch die Hinzurechnung der Pachtzahlungen.

Der BFH gab nun der Revision des Finanzamts statt. Nach Gerichtsmeinung hatten die Organgesellschaften zwar ausschließlich ihren eigenen Immobilienbestand an die W-GmbH verpachtet und daher für sich betrachtet die Voraussetzungen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung erfüllt. Die durch die gewerbsteuerliche Organschaft bedingten Besonderheiten standen der Anwendung der erweiterten Kürzung jedoch entgegen.

Hintergrund: Bei einer Organschaft ist der Gewerbeertrag des Organkreises durch Addition der getrennt ermittelten Gewerbeerträge des Organträ-

gers und der Organgesellschaften zu bestimmen. Dabei sind unberechtigte steuerliche Be- und Entlastungen herauszurechnen, so dass Geschäftsbeziehungen innerhalb des Organkreises nicht zu Hinzurechnungen und Kürzungen führen, es sei denn ihre Wirkungen würden sich ausgleichen. Auch im sog. Weitervermietungsmodell sind nur die Geschäftsbeziehungen zwischen den Organgesellschaften zu betrachten.

Hinsichtlich dieser organkreisinternen Beziehungen würden auf Ebene des Organträgers die Pachterträge der einen Organgesellschaft durch die Pacht aufwendungen der anderen Organgesellschaft neutralisiert. Daher wäre die Korrespondenz zwischen der Aufwand- und der Ertragseite gestört, wenn die Pachterträge durch Anwendung der erweiterten Kürzung aus der gewerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgenommen würden, obwohl die korrespondierenden Aufwendungen (zumindest teilweise gewerbsteuermindernd) abgezogen werden könnten.

BFH, Urt. v. 11.07.2024 – III R 41/22

Gewerbsteuer: Gehören angemietete Räume zum fiktiven Anlagevermögen?

Bei der Ermittlung der Gewerbesteuer dient zwar Ihr steuerlich ermittelter Gewinn als Grundlage, jedoch werden hieran noch einige Änderungen vorgenommen. So gibt das Gesetz bestimmte Hinzurechnungen und Kürzungen zur Ermittlung des Gewerbeertrags vor. Dazu gehören zum Beispiel auch Hinzurechnungen für fiktives Anlagevermögen. Hierbei werden die Miet- und Pachtzinsen für solche Wirtschaftsgüter hinzugerechnet, die zum Anlagevermögen des Nutzens gehören würden, wenn sie sich in seinem Eigentum befänden. Sie müssen dafür bestimmt sein, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Im Streitfall musste das Finanzgericht

Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden, ob wirklich fiktives Anlagevermögen vorlag.

Unternehmensgegenstand der Klägerin war unter anderem die Veranstaltung von Reisen und die Durchführung von Tagungen und Kongressen. Bei der Gewinnermittlung im Rahmen des Gewerbeertrags wurden Miet- und Pachtzinsen hinzugerechnet. Nach einer Außenprüfung für die Jahre 2011 bis 2013 kam das Finanzamt zu der Ansicht, die Anmietung von Hotelzimmern unterliege ebenfalls der Hinzurechnung. Die mit den Kunden geschlossenen Verträge seien keine Verträge besonderer Art, weil ihnen weder die Raumüberlassung noch eine sonstige Leistung das Gepräge gebe. Die einzelnen Leistungskomponenten seien vielmehr einzeln zu betrachten, so dass die der Hotelunterkunft zuzurechnenden Entgelte auch der Hinzurechnung unterliegen würden. Laut der Klägerin erfordert jedoch keines ihrer Geschäftsfelder die ständige Anmietung von Hotelzimmern. Deren Anmietung sei integraler Bestandteil ihrer Dienstleistungen. Sie veranstalte die Kongresse nicht selbst, sondern biete den Kunden ein Leistungsbündel (Gesamtpaket) an.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die strittigen Aufwendungen sind nicht hinzuzurechnen. Die Aufwendungen für die angemieteten Hotelzimmer sind nicht als fiktives Anlagevermögen der Klägerin zu behandeln. Für die Hinzurechnung ist entscheidend, ob die Wirtschaftsgüter als Anlagevermögen der Klägerin zu berücksichtigen wären, wenn sie in ihrem Eigentum stünden und auch dauernd benötigt würden. Im Streitfall war die Anmietung der Zimmer jedoch nur ein Teil des Gesamtpakets. Dies spricht vielmehr für fiktives Anlagevermögen, da die Klägerin Konferenzräume, Zimmer und Equipment angemietet hatte, um die Organisation der gesamten Veranstaltung an die Kunden als Gesamtpaket „zu ver-

kaufen“. Die Übernachtungen der Veranstaltungsteilnehmer waren nicht nur ein Nebenprodukt, sondern haben selbst den Veranstaltungen das Gepräge gegeben.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 09.07.2024 – 8 K 8027/21, Rev. (BFH: III R 28/24)

Sonstiges

Jahressteuergesetz 2024: Wichtige umsatzsteuerliche Änderungen

Nachdem der Bundesrat am 22.11.2024 dem Jahressteuergesetz (JStG) 2024 zugestimmt hatte, wurde es am 05.12.2024 im Bundesgesetzblatt verkündet. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen, die sich im Bereich der Umsatzsteuer ergeben:

1. Verlängerung der Übergangsfrist des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG): Die Übergangsfrist zur Anwendung der neuen umsatzsteuerlichen Regelungen für juristische Personen des öffentlichen Rechts wird um zwei Jahre verlängert. Diese Frist, die ursprünglich am 31.12.2024 enden sollte, gilt nun bis zum 31.12.2026. Die Verlängerung wurde beschlossen, um den betroffenen Körperschaften mehr Zeit zu geben, sich auf die neuen Regelungen vorzubereiten. Deren Einführung ist mit administrativen und rechtlichen Herausforderungen verbunden, die weiterhin große Unsicherheiten hervorrufen.
2. Neufassung der Umsatzsteuerbefreiung für Bildungsleistungen (§ 4 Nr. 21 UStG): Die Umsatzsteuerbefreiung für Bildungsleistungen wurde an die Vorgaben der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie angepasst. Private Anbieter mit Gewinnerzielungsabsicht sind von der Steuerbefreiung ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Einrichtungen, die berufliche Fort- und Weiterbildung anbieten. Fortbildungsanbieter ohne Gewinnerzielungsabsicht bleiben steuerbefreit. Selbständige Lehrkräfte müssen künftig

Rechnungen mit 19 % Umsatzsteuer ausstellen, wenn sie für gewinnorientierte Bildungseinrichtungen tätig sind. Die Kosten für Fortbildungen könnten steigen, da Vorsteuerabzüge für betroffene Einrichtungen nicht geltend gemacht werden können.

3. Geplante, aber nicht umgesetzte Änderungen bei Sportveranstaltungen (§ 4 Nr. 22 UStG): Eine im Referentenentwurf vorgesehene Änderung zur Umsatzsteuerbefreiung von sportlichen Veranstaltungen wurde nach Kritik des Bundesrates zurückgestellt. Es bestanden Bedenken, dass die Eigenschaft kommunaler Sporteinrichtungen als „Einrichtungen ohne Gewinnstreben“ die Umsatzsteuerfreiheit ihrer Leistungen zur Folge hätte, jedoch auch den Vorsteuerabzug ausschließen würde.

Hinweis: Die umsatzsteuerlichen Anpassungen im JStG 2024 schaffen für Betroffene sowohl Erleichterungen als auch neue Herausforderungen. Während die Verlängerung der Übergangsfrist für § 2b UStG mehr Planungssicherheit bietet, könnten die Änderungen bei Bildungsleistungen finanzielle Belastungen mit sich bringen.

Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024); BGBl I Nr. 387 v. 05.12.2024

Viertes Bürokratienteilungsgesetz: Umsatzsteuerliche Neuerungen ab 2025

Das am 26.09.2024 vom Bundestag verabschiedete und am 29.10.2024 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Vierte Bürokratienteilungsgesetz (BEG IV) verfolgt das Ziel, Bürger, Unternehmen und Verwaltung von überflüssiger Bürokratie zu entlasten. Es umfasst vielfältige Maßnahmen zur Förderung der Digitalisierung, zur Reduzierung von Melde- und Informationspflichten sowie zur Optimierung und Beschleunigung administrativer Abläufe. Insbesondere im Bereich der Umsatzsteuer führt das Gesetz zahl-

reiche Neuerungen ein. Die meisten Regelungen treten zum 01.01.2025 in Kraft und zielen darauf ab, den Verwaltungsaufwand deutlich zu senken.

4. Verkürzung der Aufbewahrungsfristen: Eine zentrale Neuerung ist die Verkürzung der Aufbewahrungsfrist für Rechnungen und Buchungsbelege von bisher zehn auf acht Jahre. Dies betrifft auch umsatzsteuerliche Dokumente, da die Frist zur Aufbewahrung von Rechnungen in § 14b Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz entsprechend angepasst wird.

5. Anhebung der Schwellenwerte für Umsatzsteuer-Voranmeldungen: Zum 01.01.2025 wird der Schwellenwert für die Pflicht zur monatlichen Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen von bisher 7.500 € auf 9.000 € Umsatz im vorangegangenen Kalenderjahr angehoben. Dies ermöglicht es kleineren Unternehmen, ihre Voranmeldungen nur noch vierteljährlich statt monatlich abzugeben, was den administrativen Aufwand reduziert.

6. Erhöhung der Bagatellgrenze bei der Differenzbesteuerung: Die Bagatellgrenze für den Einkaufspreis bei der Differenzbesteuerung wird von 500 € auf 750 € erhöht. Diese Änderung vereinfacht insbesondere das Geschäft von Wiederverkäufern.

7. Weitere Maßnahmen zur Digitalisierung: Zur Förderung der Digitalisierung im Steuerrecht führt das BEG IV die Möglichkeit ein, Steuerbescheide künftig elektronisch zum Abruf bereitzustellen. Dies betrifft auch Bescheide, die im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer stehen, und ersetzt die bisher notwendige Einwilligung des Empfängers durch eine Widerspruchslösung. Ab dem vierten Tag nach der Bereitstellung gilt ein solcher Bescheid als bekannt gegeben.

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV); BGBl I 2024 Nr. 323 v. 29.10.2024

Neue Wirtschafts-Identifikationsnummer: Wie Steuerzahler an die Nummer gelangen

Zum 01.11.2024 wurde in Deutschland die Wirtschafts-Identifikationsnummer eingeführt. Jeder Selbständige, jede juristische Person und jede Personenvereinigung erhält seitdem dieses neue Zuordnungsmerkmal zugeteilt, das aus den Buchstaben „DE“ und neun Ziffern besteht. Sind natürliche Personen wirtschaftlich tätig, erhalten sie die Wirtschafts-Identifikationsnummer zusätzlich zu ihrer steuerlichen Identifikationsnummer, so dass der betriebliche Bereich eindeutig von der privaten Sphäre abgegrenzt werden kann.

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer besteht aus den Anfangsbuchstaben „DE“ und einer 9-stelligen Ziffernfolge. Sie wird um ein zusätzliches Unterscheidungsmerkmal (5 Ziffern) für jede einzelne wirtschaftliche Tätigkeit ergänzt. Der Aufbau der Wirtschafts-Identifikationsnummer entspricht dem der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-IdNr.), ergänzt um das Unterscheidungsmerkmal (z.B. DE123456789-00001).

Hinweis: Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) weist darauf hin, dass Steuerzahler mit mehreren wirtschaftlichen Tätigkeiten erst einmal nur eine Nummer mit dem Unterscheidungsmerkmal „-00001“ erhalten - erst ab dem 1. Quartal 2026 sollen weitere Unterscheidungsmerkmale für die einzelnen Tätigkeiten zugeteilt werden.

Die Einführungsphase der Wirtschafts-Identifikationsnummer soll 2026 abgeschlossen sein. Innerhalb dieses Zeitraums wird die Nummer vom BZSt schrittweise an alle in Deutschland wirtschaftlich Tätigen vergeben. Eine Angabe der Wirtschafts-Identifikationsnummer in steuerlichen Erklärungsdruckungen ist bis zum Abschluss der vollumfängli-

chen Vergabe optional, wirtschaftlich Tätige können also bis auf weiteres wie gewohnt ihre Steuernummer angeben.

An dem Verfahren zur Beantragung der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer ändert sich nichts. Eine bereits erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer bleibt neben der Wirtschafts-Identifikationsnummer bestehen.

Wirtschaftlich Tätigen, denen bereits vor der Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer erteilt wurde, wird die Wirtschafts-Identifikationsnummer nicht gesondert mitgeteilt. In diesem Fall werden die wirtschaftlich Tätigen durch eine auch im Bundessteuerblatt veröffentlichte Mitteilung darüber informiert, dass ihre Umsatzsteuer-Identifikationsnummer zugleich als Wirtschafts-Identifikationsnummer zu verwenden ist. Diese öffentliche Mitteilung ist auch unter www.bzst.de/widnr abrufbar. Sollte die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer im Einzelfall nicht mehr vorliegen, kann eine elektronische Mitteilung der Wirtschafts-Identifikationsnummer unter www.bzst.de/erneuteMitteilungWidnr beantragt werden.

Wirtschaftlich Tätigen ohne Umsatzsteuer-Identifikationsnummer wird die Wirtschafts-Identifikationsnummer über das elektronische ELSTER-Postfach mitgeteilt. Eine gesonderte Beantragung ist nicht erforderlich (Zuteilung von Amts wegen).

Bundeszentralamt für Steuern, Pressemitteilung v. 04.11.2024;

Steuerzahler aufgepasst: Diese steuerlichen Änderungen sind 2025 in Kraft getreten

Zum neuen Jahr sind für Privatpersonen und Unternehmen verschiedene steuerliche Änderungen in Kraft getreten:

- Kindergeld und Kinderfreibeträge: Das Kindergeld ist zu Jahresbeginn um 5 € auf 255 € pro Monat und Kind gestiegen. Der Kinderfreibetrag wurde um 60 € auf 6.672 € pro Jahr angehoben.

- Grundfreibetrag: Der steuerliche Grundfreibetrag wurde um 312 € auf 12.096 € angehoben, ab 2026 wird er noch einmal um 252 € auf 12.348 € steigen.

- Kinderbetreuungskosten: Eltern können ihre Kinderbetreuungskosten ab 2025 in höherem Umfang als bislang steuerlich absetzen. Bislang waren nur zwei Drittel der Kosten, maximal 4.000 € pro Jahr und Kind, absetzbar. Ab 2025 lassen sich nun 80 % der Kosten, maximal 4.800 € abziehen.

- Unterhalt: Unterhaltsleistungen an unterhaltsberechtigte Personen können seit Januar 2025 nur noch steuerlich geltend gemacht werden, wenn sie per Überweisung auf das Konto der unterhaltenen Person gezahlt werden. Bargeldzahlungen werden künftig in aller Regel nicht mehr anerkannt.

- Photovoltaikanlagen: Die Einkommensteuerbefreiung für Photovoltaikanlagen wird auf Anlagen bis zu 30 kW (peak) pro Wohn- oder Gewerbeeinheit ausgeweitet; bislang galt hier eine Grenze von 15 kW (peak). Die Regelung gilt erstmals für Anlagen, die nach dem 31.12.2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

- Kapitaleinkünfte: Die bisherigen Verrechnungsbeschränkungen für Verluste aus Termingeschäften und Forderungsausfällen im Privatvermögen entfallen. Solche Verluste können künftig also in vollem Umfang mit privaten Kapitalerträgen verrechnet werden.

- Kleinunternehmer: Die Umsatzgrenzen für die Kleinunternehmerregelung wurden ab 2025 auf 25.000 € im Vorjahr und 100.000 € im laufenden Jahr angehoben. Zudem können inländische Unternehmer die Kleinunternehmerregelung künftig

auch in anderen EU-Mitgliedstaaten anwenden.

FinMin Sachsen, Medieninformation v. 23.12.2024

Neu im laufenden Jahr: Steuerliche Entlastungen für Familien und (kleine) Unternehmen
Nachdem das Jahressteuergesetz 2024 gerade noch rechtzeitig vor Weihnachten veröffentlicht wurde, fasst die Thüringer Finanzverwaltung nun noch einmal in kompakter Form die wichtigsten steuerlichen Entlastungen zusammen, die ab diesem Jahr gelten:

- Ausweitung der steuerlichen Absetzbarkeit von Kinderbetreuungskosten: Ab 2025 können Eltern höhere Kinderbetreuungskosten steuerlich geltend machen. Der bisher berücksichtigungsfähige Anteil von zwei Dritteln der Kosten wird auf 80 % angehoben. Der Höchstbetrag steigt von 4.000 € auf 4.800 € jährlich. Diese Änderungen sollen Familien entlasten und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördern.

- Steuerliche Behandlung von Bonuszahlungen der gesetzlichen Krankenkassen: Bonuszahlungen, die die gesetzlichen Krankenkassen für gesundheitsbewusstes Verhalten leisten, gelten nun dauerhaft bis zu einem Betrag von 150 € pro versicherter Person und Beitragsjahr als nicht steuerpflichtig. Sollte die Bonuszahlung über 150 € hinausgehen, bleibt der übersteigende Teil steuerfrei, sofern der Steuerpflichtige einen entsprechenden Nachweis erbringen kann.

- Vereinheitlichung der Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen: Für alle Gebäudearten gilt künftig eine maximal zulässige Bruttolenistung von 30 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit. Diese Regelung ersetzt die bisher unterschiedlichen Höchstgrenzen für verschiedene Gebäudearten (z.B. Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Immobilien), bei denen die Steuerbefreiung nur bis

15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit galt. Weiterhin gültig bleibt hingegen die Obergrenze von insgesamt höchstens 100 kWp pro Steuerpflichtigem oder Mitunternehmerschaft.

- Erweiterung der Kleinunternehmerregelung: Ab dem 01.01.2025 bleiben Umsätze von der Umsatzsteuer befreit, wenn der Gesamtumsatz des Unternehmers im Vorjahr 25.000 € nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr 100.000 € nicht übersteigt. Damit wird die Schwelle für Kleinunternehmer deutlich angehoben. Sollte der Umsatz jedoch die 100.000 € überschreiten, so greift bereits ab diesem Zeitpunkt - noch während des laufenden Jahres - die Steuerpflicht.

- Ausweitung der Kleinunternehmerregelung auf die EU: Neu ist außerdem, dass inländische Unternehmer, deren Umsatz sowohl im Vorjahr als auch im laufenden Jahr jeweils 100.000 € nicht überschreitet, die Kleinunternehmerregelung nun auch in anderen EU-Mitgliedstaaten anwenden können. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine besondere Registrierung beim Bundeszentralamt für Steuern.

FinMin Thüringen, Pressemitteilung v. 06.12.2024



Tim Ladewig
Abteilungsleiter Steuern
tim.ladewig@vdwsuedwest.de

Jubiläen

April bis Juni 2025

115 Jahre

Gemeinnützige Straßenbahner Baugenossenschaft Frankfurt am Main eG, Frankfurt // 09.05.1910

105 Jahre

GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau AG, Ludwigshafen // 16.06.1920

100 Jahre

Gemeinnützige Mieter-Baugenossenschaft eG, Zweibrücken // 26.05.1925

75 Jahre

Evangelische Baugemeinde Frankfurt (M)-Süd eG, Frankfurt // 04.04.1950

GeWoBau GmbH Zweibrücken Gesellschaft für Wohnen und Bauen Zweibrücken // 05.04.1950

WOHNUNGSBAU GMBH WORMS, Worms // 31.05.1950

55 Jahre

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH, Kriftel // 22.06.1970

Jubiläen der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest

Der VdW südwest gratuliert allen Mitgliedsunternehmen, die in den nächsten Monaten ein Jubiläum feiern.

Ihr langjähriges Engagement für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen ist ein bedeutender Beitrag zur sozialen Verantwortung in unserer Region.

Wir danken Ihnen dafür und wünschen Ihnen weiterhin alles Gute.