

# VdW

## aktuell

Das Verbandsmagazin der  
Wohnungswirtschaft südwest  
und saar



# Rheinland-Pfalz: Politische Kräfte neu sortiert

**Baukongress:**  
Zukunft gestalten – zeitgemäß  
bauen

**Neue Energiewelt:**  
Was für die Wohnungs-  
wirtschaft wichtig wird

**Neue Mitglieder:**  
BG Bahnheim und OBG  
treten dem Verband bei



20

Dr. Axel Tausendpfund hat zum 1. März den Vorsitz der AWI Hessen übernommen.



22

EH55-Förderung liefert neue Impulse für den Wohnungsbau



34

Rahmenvereinbarung für Serielles Sanieren abgeschlossen



17

Baukongress in Speyer fokussiert die Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft



09

Austausch vor der Landtagswahl: Wohnungspolitisches Gespräch in Mainz

**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 2026

# Inhalt

- 04 Editorial
- 06 Landtagswahl Rheinland-Pfalz
- 10 Baupaket II auf den Weg gebracht
- 11 Neue Mitglieder: BG Bahnheim und OBG Hochbau
- 13 Jahresauftakt-Presskonferenz
- 17 Baukongress
- 18 Kommunalwahl in Hessen
- 20 VdW südwest übernimmt AWI-Vorsitz
- 21 „FrankfurtRhein-Main baut!“
- 22 Neue EH55-Förderung
- 23 Initiative „Besser Bauen. Für alle.“
- 24 Die neue Energiewelt
- 27 Wowi-Round Table von ista
- 28 Toolbox zur Mietenkampagne
- 30 Fachausschuss Recht
- 32 Recht - kurz und knapp
- 33 KI-Workshop
- 33 6. Fachkongress der IW.2050
- 34 Rahmenvereinbarung Serielles Sanieren
- 35 Exkursion nach Würzburg
- 36 FA Planung und Technik
- 38 Webinar zu ESG-Mindestanforderungen
- 40 FA berufliche Bildung und Personalentwicklung
- 42 Sozialarbeit für ein gutes Miteinander
- 44 Neue Kollegen im VdW südwest
- 45 Kooperation mit dem EBZ
- 46 Heuer-Immobilien-dialog
- 48 Neues aus den Mitgliedsunternehmen
- 52 Veranstaltungen des VdW südwest
- 54 News aus dem Saarland
- 55 Fachforum Wohnungswirtschaft
- 55 Kommunikationspreis des GdW
- 59 Steuern und Bilanzen
- 65 Jubiläen

# Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr hat spannend begonnen: Mit den Kommunalwahlen in Hessen und den Landtagswahlen in Rheinland-Pfalz liegen bereits zwei Ereignisse hinter uns, die für die politischen Rahmenbedingungen in unserem Verbandsgebiet von großer Bedeutung sind.

Im Vorfeld beider Wahlen haben wir die Standpunkte der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft intensiv in die Debatten eingebracht, Positionspapiere formuliert (siehe S. 6 und 19) und die Inhalte in Gesprächen mit Politik und Medien vertieft. Auch die bevorstehenden Koalitionsgespräche in Rheinland-Pfalz werden wir eng begleiten. Denn klar ist: Mehr bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, bleibt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit.

Umso mehr freut es uns, dass Sie als unsere Mitgliedsunternehmen mit enormem Engagement dafür eintreten, dass alle Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können und in dem sie gut und langfristig leben können. Einige erfolgreiche Projektbeispiele stellen wir gerne in dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins vor (S. 47-51).

Was finden Sie noch auf den folgenden Seiten? Unter anderem kurze Rückblicke auf die ersten Veranstaltungen in diesem Jahr, wie etwa zu ESG-Mindestanforderungen (S. 38), zum BMF-Schreiben zu Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Gebäuden (S. 52) und auch zu unserem Baukongress in Speyer (S. 16), bei dessen zweiter Auflage wir über 80 Teilnehmende begrüßen durften. Die vielen positiven Rückmeldungen bestärken uns in unseren Plänen, die Veranstaltung jährlich im Veranstaltungskalender zu etablieren.

Aber in diesem Jahr warten zunächst noch einige weitere Highlights, die Sie gerne schon in Ihren Kalendern notieren können: Dazu zählen neben dem Verbandstag (8./9. September, Kassel) der Genossenschaftstag (15./16. April, ebenfalls Kassel), die KI-Tagung (10./11. Juni, Heilbronn) und das Fachforum Wohnungswirtschaft (26. November, Frankfurt). Wir freuen uns, Sie bei möglichst vielen dieser Events begrüßen zu dürfen.

Jetzt aber erst einmal viel Freude bei der Lektüre!

Ihre

Dr. Axel Tausendpfund

Claudia Brännler-Grötsch



# Leitlinien für die Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz

Im Vorfeld der Landtagswahl hat der VdW südwest mit dem VdW Rheinland Westfalen in einem gemeinsamen Positionspapier Leitlinien für eine sozial verantwortliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Wohnungspolitik definiert.

Eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist in vielen rheinland-pfälzischen Städten für Menschen mit kleinerem und mittlerem Einkommen weiterhin schwierig. Um den Bedarf zu decken, müssten bis 2030 nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) jährlich rund 15.200 Wohnungen entstehen. Doch die Entwicklung der Baufertigstellungszahlen hinkt diesem Ziel deutlich hinterher (minus 23,6 Prozent im Jahresvergleich 2024 zu 2023). Auch die zuletzt gestiegenen Baugenehmigungszahlen geben nur bedingt Anlass für Zuversicht. 2025 wurden in Rheinland-Pfalz knapp 13.000 neue Wohnungen genehmigt, so dass die benötigte Zahl von 15.200 Wohnungen pro Jahr auch künftig vermutlich verfehlt wird.

Die Gründe für die geringe Bauaktivität liegen vor allem in den hohen Baukosten: Sie haben sich von der allgemeinen Preissteigerung zunehmend entkoppelt und sind laut statistischem Bundesamt seit 2019 mehr als doppelt so stark ge-

stiegen wie die Inflation. In Verbindung mit den auf über vier Prozent gestiegenen Bauzinsen haben die Herstellungskosten für Neubauwohnungen in den vergangenen fünf Jahren laut einer RegioKontext-Studie um 32,3 % auf 5.233 Euro pro Quadratmeter zugelegt. Damit zügig mehr Wohnungen entstehen können, sehen die Verbände der sozial orientierten Wohnungswirtschaft dringenden Handlungsbedarf.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Bauen und Modernisieren muss schneller, einfacher und günstiger werden. Die bisherigen Reformen der Landesbauordnung waren ein Schritt in die richtige Richtung, doch weitere Erleichterungen sind notwendig. Wir müssen zu dem Standard ‚Gut ist gut genug‘ zurückkehren, um die Kostenexplosion zu stoppen. Nur so können mehr bezahlbare Wohnungen in Rheinland-Pfalz gebaut werden.“

Zudem verweist er darauf, dass die Wohnraumförderung für das bezahl-

„Wir müssen zu dem Standard ‚Gut ist gut genug‘ zurückkehren.“

Dr. Axel Tausendpfund



bare Wohnen unverzichtbar sei. Gerade in Zeiten hoher Baukosten sei sie attraktiv und die Landesregierung habe den Förderetat zurecht verdoppelt. Doch Bearbeitungszeiten von mehr als einem Jahr erwiesen sich als problematisch. Die Verbände sehen die Bemühungen der Förderbank, das Problem zu lösen. Nötig sei jedoch eine schnelle Digitalisierung und ein einfacheres Förderprogramm.

Darüber hinaus fordern die Verbände eine Fortsetzung des „Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ und eine stärkere Unterstützung der Wohnungspolitik der Kommunen. Außerdem plädieren sie dafür, statt der Gebäudeeffizienz die CO2-Einsparung stärker in den Blick zu nehmen. Das altersgerechte Wohnen müsse zudem ebenso stärker gefördert werden wie das Wohnen im ländlichen Raum. Und die Grunderwerbsteuer sollte für Investoren reduziert werden, wenn sie nachweislich bezahlbare Wohnungen schaffen.

[Positionspapier zur Landtagswahl in Rheinland-Pfalz](#)

## Pressekonferenz der Verbände

Am 24. Februar hat der VdW südwest zusammen mit dem VdW Rheinland-Westfalen zu einer Pressekonferenz im Vorfeld der Landtagswahl eingeladen. Dort wurde das Positionspapier den Journalisten vorgestellt. Die Medienresonanz war sehr erfreulich: Unter anderem berichteten die [Bild-Zeitung](#), der [SWR](#) und [Zeit online](#).



Foto: Landtag RLP / T. Silz

# Sonderpublikation zur Wahl

Zur Landtagswahl in Rheinland-Pfalz hat der VdW südwest eine Sonderausgabe des Verbandsmagazins VdW aktuell veröffentlicht. Darin wird anhand des Positionspapiers aufgezeigt, welche Erwartungen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft an die Landespolitik richtet.

Auch die politischen Akteure kommen zu Wort: Mit den Spitzenkandidatinnen und -kandidaten von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und Die Linke wurden Interviews über ihre wohnungspolitischen Ziele und Vorhaben geführt. Auch ein kompakter Überblick über die Schwerpunkte der jeweiligen Wahlprogramme ist enthalten.

[Sonderpublikation](#)



# Wohnungspolitisches Gespräch



Im Bild (v.l.): Andreas Gröhbühl (VdW RW), Karina Wächter (CDU), Dr. Lea Heidbreder (Grüne), Alexander Rychter (VdW RW), Markus Stein (SPD), Steven Wink (FDP), Dr. Axel Tausendpfund, Matthias Berger (beide VdW südwest) und Thomas Bauer (Bau AG).

An welchen Stellschrauben muss gedreht werden, damit möglichst schnell mehr bezahlbare Wohnungen entstehen? Darüber haben vor der Wahl Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Thomas Bauer (Bau AG, Vorsitzender Arbeitsgemeinschaft ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen) und Matthias Berger (Abteilungsleiter Politik im VdW südwest) mit wohnungspolitischen Expertinnen und Experten von SPD, CDU, Grünen und FDP Anfang März

in Mainz gesprochen. Einigkeit herrschte, dass Wohnen als eines der wichtigsten gesellschaftlichen Themen der heutigen Zeit auch nach der Wahl einen Platz weit oben auf der politischen Agenda haben muss.



Matthias Berger  
Abteilungsleiter Politik  
[matthias.berger@vdsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdsuedwest.de)

Foto: VdW südwest

# Politische Kräfte neu sortiert

Die Landtagswahl am 22. März 2026 in Rheinland-Pfalz hat zu einer deutlichen Verschiebung der politischen Kräfteverhältnisse geführt. Nach dem vorläufigen amtlichen Ergebnis des Landeswahlleiters ist die CDU mit 31 Prozent erstmals seit Jahrzehnten wieder stärkste Kraft im Land. Die SPD folgt mit 25,9 Prozent und verzeichnet damit deutliche Verluste. Drittstärkste Kraft wurde die AfD mit 19,5 Prozent, Bündnis 90/Die Grünen ist mit 7,9 Prozent als vierte Partei im Landtag vertreten. FDP, Freie Wähler und Linke scheiterten hingegen an der Fünf-Prozent-Hürde.

Mit dem Wahlausgang ist zugleich die Grundlage für die Regierungsbildung gelegt. Politisch zeichnet sich dabei eine Koalition aus CDU und SPD als einzige realistische Option für eine stabile Mehrheit ab.

Der VdW südwest hat die Landtagswahl 2026 intensiv begleitet und die wohnungspolitischen Positionen seiner Mitgliedsunternehmen frühzeitig in den politischen Diskurs eingebracht. Angesichts der anstehenden Regierungsbildung wird der Verband diesen Dialog konsequent fortführen. Ziel ist es sicherzustellen, dass das Thema Wohnen – insbesondere bezahlbarer Wohnraum, schnelleres und einfacheres Bauen und verlässliche Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft – einen zentralen Stellenwert in den Koalitionsverhandlungen und im künftigen Regierungshandeln einnimmt.

Denn die Herausforderungen bleiben groß: steigende Baukosten, energetische

Anforderungen und ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum erfordern klare politische Prioritäten. Die neue Landesregierung steht damit vor der Aufgabe, die richtigen Weichen für eine sozial ausgewogene und wirtschaftlich tragfähige Wohnungspolitik zu stellen.

Vorläufiges Ergebnis der Landtagswahl 2026 in Rheinland-Pfalz, in Prozent.

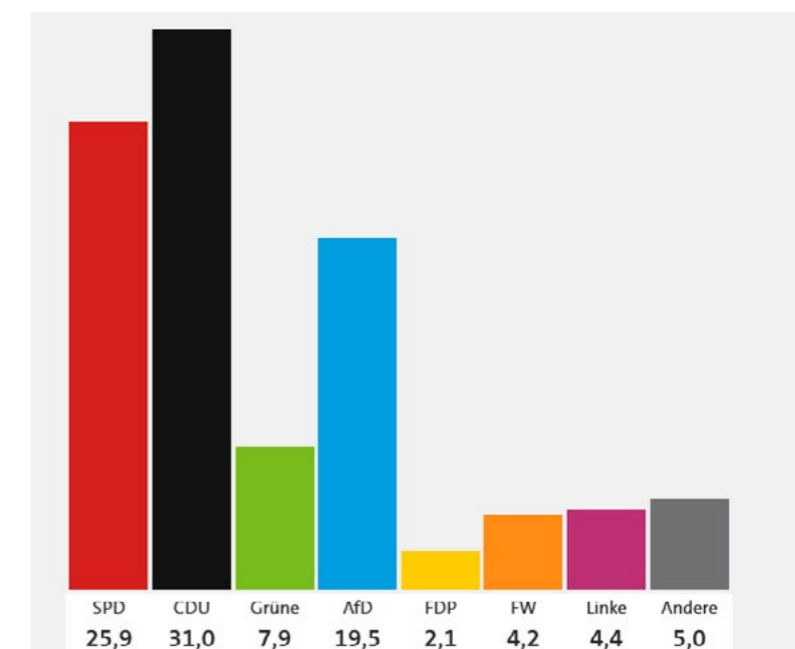


Foto: Landeswahlleiter, www.tagesschau.de



Im Hessischen Wirtschaftsministerium kam die Kommission „Innovation im Bau“ zusammen, um das Eckpunktepapier an Minister Kaweh Mansoori zu übergeben.

# Baupaket II auf den Weg gebracht

Die Expertenkommission „Innovation im Bau“ hat Ende Januar das Eckpunktepapier für das Baupaket II an Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori übergeben. Das Ziel: weitere Reformen, damit zügig mehr Wohnungen entstehen können. Während das Baupaket I im vergangenen Jahr vor allem den Bestand in den Blick genommen hat, setzt das Baupaket II den Schwerpunkt auf bessere Voraussetzungen für den Neubau.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, macht deutlich: „Wir müssen alle Hebel in Bewegung setzen, damit das Bauen schneller, einfacher und günstiger wird. Das Eckpunktepapier zum zweiten Baupaket enthält dafür gute Ansatzpunkte. Nun geht es darum, dass wie beim Baupaket I auch zügig ein Gesetzentwurf folgt und die Reformen ebenso schnell im parlamentarischen Verfahren umgesetzt werden.“

Es braucht Tempo – damit aus Eckpunkten schnell konkrete Lösungen werden. Die Devise muss lauten: Vorfahrt für den Wohnungsbau!

Dr. Axel Tausendpfund mit Minister Kaweh Mansoori und Staatssekretärin Inès Fröhlich.



Foto: VdW südwest

## Herzlich willkommen BG Bahnheim!

Seit Januar ist die Baugenossenschaft Bahnheim eG wieder Mitglied im VdW südwest. Die 1910 von 40 Eisenbahnern als Eisenbahner-Baugenossenschaft gegründete BG hat ihren Sitz in Kaiserslautern. Aktuell zählt sie fast 1.200 Mitglieder und verfügt über einen Wohnungsbestand von rd. 900 Wohnungen. Der größte Teil davon liegt in der Stadt Kaiserslautern. Streubesitz befindet sich im Landkreis Kaiserslautern und in den Städten Mainz und Wiesbaden.

Geschäftsführer Timo Anschütz ist bereits in den Fachausschuss Genossenschaften des VdW südwest berufen worden. Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Wir freuen uns sehr, die BG Bahnheim wieder bei uns im Verband begrüßen zu dürfen und heißen sie in unserer Organisation herzlich willkommen! Mit ihren genossenschaftlichen Werten und ihrer Expertise werden sie ein wertvoller Partner in unserem Netzwerk sein.“

## Neues Fördermitglied: OBG Hochbau

Der VdW südwest begrüßt ein neues Fördermitglied: Zu Jahresbeginn hat sich die OBG Hochbau GmbH & Co. KG als Partner dem Verband angeschlossen.

Peter Haase, Vertriebsleiter OBG Hochbau, sagt: „Bezahlbares Wohnen ist seit mehr als zehn Jahren ein etabliertes Handlungsfeld der OBG-Unternehmensgruppe. Ob Projektentwicklung, Neubau oder Revitalisierung im Bestand – dieses Know-how aus der Praxis ist unser Angebot für die Wohnungswirtschaft in unserem Marktgebiet. Die Fördermitgliedschaft im VdW südwest ist eine logische Konsequenz mit großem Potenzial für konstruktive und zielführende Dialoge in einem herausfordernden Marktumfeld.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, freut sich auf die Kooperation: „Mit ihrem Portfolio wird die OBG Hochbau für unsere Mitgliedsunternehmen bei vielen Projekten wertvolle Unterstützung liefern können. Wir sind überzeugt, dass die Partnerschaft für alle Beteiligten einen großen Mehrwert bietet. Auf eine gute Zusammenarbeit!“

# OBG

„Bezahlbares Wohnen ist seit mehr als zehn Jahren ein etabliertes Handlungsfeld der OBG.“

Peter Haase, Vertriebsleiter OBG Hochbau



Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden: Für alle Menschen muss das Zuhause finanzierbar sein.

# Wohnen ist ein Menschenrecht

**Alle Menschen müssen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können – das ist nach wie vor eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen. Doch Wohnraum ist auch in Hessen vielerorts Mangelware. Auf der Jahresauftakt-Presskonferenz im Januar forderte der VdW südwest alle staatlichen Ebenen auf, Verantwortung zu übernehmen und Rahmenbedingungen zu schaffen, die es schnell ermöglichen, mehr Wohnungen zu schaffen.**

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagte: „Wohnen ist ein Menschenrecht. Deswegen müssen alle Hebel in Bewegung gesetzt werden, die zunehmenden Engpässe auf den Wohnungsmärkten zu beheben. Unsere Unternehmen stehen dafür in den Startlöchern, aber die sozial orientierte Wohnungswirtschaft allein kann die Krise nicht lösen. Landes- und Bundespolitik – und auch die Kommunen – müssen ebenfalls Verantwortung übernehmen, damit mehr Wohnungen entstehen.“

Die Situation in Hessen ist besorgniserregend: Über 26.000 Wohnungen werden nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

bis 2030 jährlich benötigt. Doch die Entwicklung der Baufertigstellungszahlen hinkt diesem Ziel deutlich hinterher. Auch die zuletzt leicht gestiegenen Baugenehmigungszahlen geben nur wenig Anlass für Zuversicht. „Klar ist, dass die benötigte Zahl von über 26.000 Wohnungen pro Jahr auch künftig deutlich verfehlt wird“, prognostizierte Tausendpfund.

#### **Reformen nötig**

Das habe auch negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort. Wenn es nicht genügend Wohnungen gebe, könne es nicht gelingen, Arbeitskräfte zu gewinnen. Das nicht ausreichende Wohnungsangebot sei eine massive Job- und Wirtschaftsbremse für Hessen. Deswe-

Foto: Monkey Business - stock.adobe.com

## „Wohnen ist ein Menschenrecht. Deswegen müssen alle Hebel in Bewegung gesetzt werden, die zunehmenden Engpässe auf den Wohnungsmärkten zu beheben.“

Dr. Axel Tausendpfund

gen fordert er weitere Maßnahmen und Reformen auf dem Wohnungsmarkt.

Tausendpfund sagte: „Das Bauen und Modernisieren von Wohnungen muss schneller, einfacher und günstiger werden.“ Aktuelle Zahlen belegen: Die zuletzt schon historisch hohen Baupreise in Hessen sind laut Angaben des Statistischen Landesamtes 2025 noch einmal um 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen – und haben damit fast doppelt so viel zugelegt wie die Verbraucherpreise. In diesem Umfeld sei es zunehmend unmöglich, Bauprojekte kostendeckend zu realisieren.

Auf Landesebene bedeute die Novelle der Hessischen Bauordnung (Baupaket I) zwar einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung. Doch darin gehe es überwiegend um Regelungen für Bestandsgebäude. „Auch für den Neubau müssen die Vorgaben dringend überarbeitet werden. Dafür muss das angekündigte Baupaket II die Voraussetzungen schaffen. Sonst bleibt die anvisierte Trendwende auf dem Wohnungsmarkt

ein politisches Lippenbekenntnis“, so Tausendpfund. Der VdW südwest habe sich in der Expertenkommission Innovation im Bau intensiv eingebracht, um überzogene und nicht sicherheitsrelevante Baustandards zu reduzieren.

Handlungsbedarf sieht Tausendpfund auch bei den Wohnraumförderprogrammen, die aufgrund der hohen Nachfrage 2025 um rund 500 Millionen Euro überzeichnet waren: „Es hätten also deutlich mehr Wohnungen gebaut werden können. Dieses Szenario darf sich nicht wiederholen, sonst verpassen wir eine riesige Chance, einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu leisten. Denn unsere Unternehmen wollen bauen“, sagt Tausendpfund.

Potenziale zur Aufstockung der Förderprogramme sieht er vor allem in den Landesmitteln des Sondervermögens „Infrastruktur und Klimaschutz“. In offenen Briefen an den Ministerpräsidenten und den Wirtschaftsminister hat der Verband bereits die Nutzung des Sondervermögens für diese Zwecke gefordert.

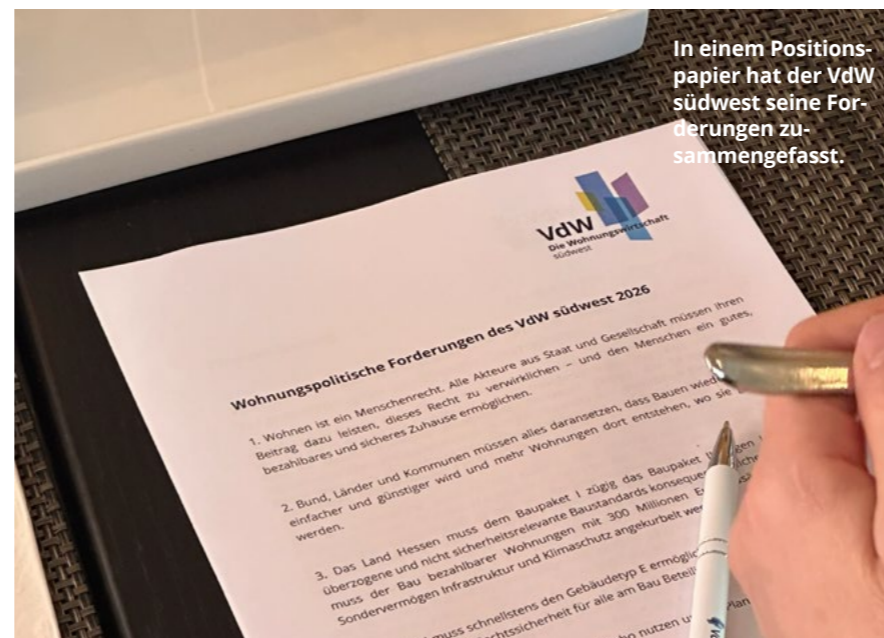
Auf Bundesebene mahnte Tausendpfund mehr Engagement für einfacheres Bauen an: „Das bisherige Eckpunktepapier für den Gebäudetyp E muss zügig in

## „Kommunen müssen ihre Gestaltungsspielräume nutzen und die Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzen.“

Dr. Axel Tausendpfund



Nach der Pressekonferenz beantwortete Dr. Axel Tausendpfund die Fragen des TV-Teams von Sat.1 17:30 live.



In einem Positionspapier hat der VdW südwest seine Forderungen zusammengefasst.

ein Gesetz münden.“ Außerdem spricht er sich für ein generelles Umdenken aus: „Bauen nach den Maßstäben für den Gebäudetyp E muss zum Standard werden und nicht bloß die erlaubte Ausnahme von der Regel sein.“ Bauherren dürfen selbstverständlich nach wie vor freiwillig höhere Standards bauen.

Positive Auswirkungen könne auch der Bau-Turbo haben. Wichtig sei jedoch, dass die Möglichkeiten auch tatsächlich genutzt würden, über schlankere Verfahren schneller mehr Wohnungen entstehen zu lassen. „Hier sind die Kommunen in der Pflicht“, sagte Tausendpfund. „Sie müssen ihre Gestaltungsspielräume nutzen und die Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzen.“

Tausendpfund resümierte: „In den aktuell unruhigen Zeiten bedeuten mehr bezahlbare Wohnungen am Markt eine enorme Entlastung für die Gesellschaft. Dann haben mehr Menschen ein Zuhause, das sie sich leisten können. Deswegen muss die Politik der Trendwende auf dem Wohnungsmarkt Vorfahrt einräumen.“



Jan Voosen  
Abteilungsleiter  
Kommunikation,  
Presseprecher

[jan.voosen@vdwsuedwest.de](mailto:jan.voosen@vdwsuedwest.de)



# Baukongress: Zukunftsfragen der Wohnungs- wirtschaft

**Zukunft gestalten – zeitgemäß bauen. So lautete das Motto der zweiten Ausgabe des Baukongresses, zu dem der VdW südwest am 3. und 4. März nach Speyer eingeladen hat.**



**Netzwerkplattform und Expertenbeiträge: Der Baukongress in Speyer lieferte den rund 80 Teilnehmenden zahlreiche Impulse.**



Rund 80 Teilnehmende diskutierten über zentrale Zukunftsfragen der Wohnungswirtschaft: Wie kann heute wirtschaftlich gebaut werden? Welche Lösungen gibt es für die Bestandsbewirtschaftung? Welche Risiken und Chancen ergeben sich aus der Sektorkopplung? Und welche Rolle spielen neue Technologien in Planung und Bauprozessen?

(RWTH Aachen) sowie allen Teilnehmenden, Ausstellern und Sponsoren. Wir freuen uns schon jetzt auf die dritte Auflage des Baukongresses!

Der Kongress bot Raum für Input, Austausch und Diskussion – und machte deutlich: Die Branche steht vor großen Herausforderungen, verfügt aber zugleich über erhebliche Innovationskraft. Auch Beispiele aus der Praxis belegten: Mit Planungskompetenz, Entschlossenheit und klaren Zielsetzungen lassen sich bereits heute Projekte mit erheblichen Kosteneinsparungen realisieren.

Unser Dank gilt den Referenten Dénes Honus (GWH/Systemo), Stefan Funk (GWSBG), Alexander Bendzko (Gewobau Ingolstadt), Ralf Schekira (wbg Nürnberg) und Professorin Dr. Sigrid Brell-Cokcan

Foto: Klaus Venus



**Stefan Funk, Dr.-Ing. Sebastian Ernst, Prof. Dr. Sigrid Brell-Cokcan, Dénes Honus, Fee Kaiser, Alexander Bendzko und Ralf Schekira (v.l.).**



# Kommunen mit Verantwortung für bezahlbares Wohnen

**Wohnraum ist in Hessen vielerorts Mangelware. Doch nicht nur Bund und Land stehen in der Verantwortung, Rahmenbedingungen zu schaffen, die schnell mehr Wohnungen ermöglichen. Auch die Kommunen müssen ihre Gestaltungsspielräume besser nutzen, fordert der VdW südwest.**

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Eine starke sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist ein zentraler Schlüssel für bezahlbares Wohnen, soziale Stabilität und lebenswerte Kommunen in ganz Hessen. Angesichts steigender Kosten, wachsender regulatorischer Anforderungen und der großen Aufgaben der Wärmewende benötigen sie jedoch mehr denn je politische Rückendeckung und verlässliche Rahmenbedingungen.“

Bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, sei eine kommunale Gemeinschaftsaufgabe. Kommunen trügen daher eine besondere Verantwortung: Als Eigentümer, Gesellschafter und enge Partner der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen könnten und müssten sie dazu beitragen, dass diese handlungsfähig bleiben und weiterhin

in Neubau, Bestandserhalt und Klimaschutz investieren können, so Tausendpfund weiter.

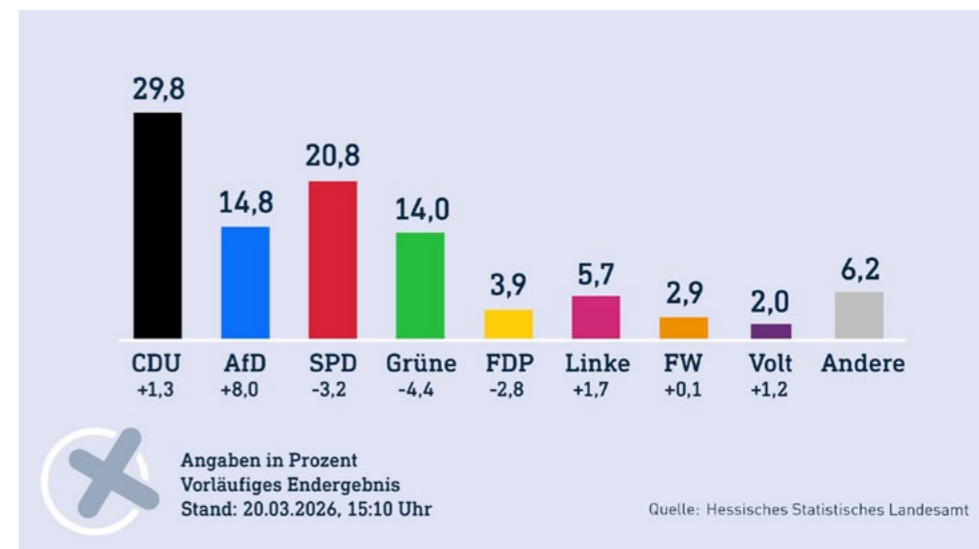
Wohnraum entscheidet darüber, ob Menschen in einer Kommune bleiben oder wegziehen, ob Betriebe Arbeitskräfte finden und ob soziale Stabilität in Quartieren erhalten bleibt“, mahnt der Vorstand des VdW südwest. Deswegen müssten Kommunen ihre Mittel – unter anderem aus dem Sondervermögen des Bundes – gezielt zur Unterstützung des bezahlbaren Wohnens einsetzen.

Zudem sei es wichtig, kritisch zu hinterfragen, welche kommunalen Regelwerke geändert werden können, um die Baukosten zu senken. Satzungen und überhöhte Standards gehörten ebenso konsequent auf den Prüfstand wie zu komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren.

„Alle nicht zwingend erforderlichen Regelungen müssen reduziert oder aufgehoben werden, um das Bauen wieder schneller einfacher und günstiger zu machen“, betont Tausendpfund. Dies setze auch voraus, dass digitale Prozesse in der Verwaltung zügig ausgebaut werden und die digitale Infrastruktur generell als wichtiger Standortfaktor in den Kommunen weiterentwickelt werde.

Darüber hinaus plädiert er dafür, die Wohnungsunternehmen frühzeitig in die kommunale Wärmeplanung einzubeziehen und die Wärmewende transparent und verbindlich umzusetzen.

Tausendpfund fordert die Kommunen auf, aktiven und klaren politischen Einsatz für das Wohnen zu zeigen: „Die kommunale Politik muss die Akzeptanz für Wohnen und Bauen vor Ort stärken. Sie muss durch klare Haltung, transparente Kommunikation und frühzeitige Beteiligung Vertrauen schaffen und sichtbar hinter Bau- und Modernisierungsprojekten stehen. Ohne politischen Rückhalt werden die Projekte verzögert oder scheitern – und die Kommunen an Attraktivität verlieren.“



**Landesweit hat die CDU bei den Kommunalwahlen in Hessen die meisten Stimmen geholt.**



**Matthias Berger**  
Abteilungsleiter Politik  
[matthias.berger@vdsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdsuedwest.de)



**Auf seinen Social-Media-Kanälen hat der VdW südwest seine Forderungen sukzessive gepostet.**

## Positionspapier zur Kommunalwahl

Anlässlich der Kommunalwahl in Hessen am 15. März 2026 hat der VdW südwest für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ein Positionspapier mit den wichtigsten Forderungen an die Politik formuliert. Darin zeigen wir auf, wie Kommunen ihre Gestaltungsspielräume konkret nutzen können, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern, Investitionen zu ermöglichen und die Wärmewende planungssicher umzusetzen. Das Papier wurde auch an die verantwortlichen Kommunalpolitikerinnen und -politiker in den

großen hessischen Städten versendet. Für LinkedIn und Instagram wurden parallel Motive zu den sechs Kernforderungen entwickelt und gepostet.

[Positionspapier](#)

Den Link zu den Social-Media-Motiven und Vorschläge für Begleittexte zu den Motiven finden Sie im Rundschreiben des VdW südwest vom 20. Februar. Auch nach der Wahl können die Motive noch genutzt werden.



# VdW südwest übernimmt AWI-Vorsitz

**Stabwechsel bei der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) Hessen: Turnusgemäß hat zum 1. März Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) den Vorsitz von Christian Streim (Haus & Grund) übernommen.**

Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Die Situation auf den hessischen Wohnungsmärkten ist weiterhin sehr angespannt. Deswegen ist eine gute Wohnungspolitik wichtiger denn je, um allen Menschen ein Zuhause zu ermöglichen, Unzufriedenheit vorzubeugen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Als AWI Hessen übernehmen wir Verantwortung und wollen im engen Austausch mit der Politik gemeinsam gute Lösungen für den Wohnungsmarkt entwickeln. Vielen Dank an Christian Streim, der diesen Weg bereits im Sinne der AWI beschritten hat. Daran werden wir anknüpfen und den Dialog mit den politischen Entscheidern und Meinungsbildnern weiter intensivieren.“

Alle Hebel müssten in Bewegung gesetzt werden, um die zunehmenden Engpässe auf den Wohnungsmärkten zu beheben. Nach Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fehlten bis 2030 jährlich über 26.000 Wohnungen in Hessen. Die aktuellen Fertigstellungszahlen blieben deutlich dahinter zurück und auch die Baugenehmigungen reichten noch nicht aus, um den künftigen Bedarf zu decken. Deswegen dürfe keine Zeit mehr verloren werden. Tausendpfund betont: „Bauen muss schneller, einfacher und günstiger werden. Mit unserer Expertise stehen wir als Partner jederzeit zur Verfügung, damit die Weichen dafür richtig gestellt werden.“

Die beiden AWI-Partner BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, vertreten durch Geschäftsführer Gerald Lipka, und Haus & Grund Hessen, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Christian Streim, bekräftigen den Kurs der Arbeitsgemeinschaft und heben hervor, gemeinsam alles dafür zu tun, den Turnaround an den Wohnungsmärkten schaffen.

**Der neue AWI-Vorsitzende Dr. Axel Tausendpfund (r.) mit Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (2.v.l.) und den AWI-Kollegen Christian Streim (Haus & Grund, l.) und Gerald Lipka (BFW, 2.v.r.).**



# Kongress „FrankfurtRhein-Main baut!“ am 1. Juni

Gezündet oder schon verpufft – Was hat der Wohnungsturbo gebracht? Antworten auf diese politisch relevante Frage gibt es beim Kongress „FrankfurtRhein-Main baut!“ am 1. Juni im KongressCenter Bad Homburg. Auch in diesem Jahr bietet die Veranstaltung eine Netzwerkplattform für alle am Wohnungsbau beteiligten Unternehmen und Kommunen.

Mit dabei sind unter anderem Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Karen Pein, Hamburger Senatorin, Präsides der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Kaweh Mansoori, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest.

## Preisanstieg bremsen

Im Fokus steht auch die Frage: Wie bremsen wir den Preisanstieg? Impulse liefern Prof. Thomas Auer von der TUM School of Engineering and Design, Technische Universität München, Markus Brunner, stellv. Geschäftsstellenleiter DIN-Normenausschuss Bauwesen – NABau (DIN Deutsches Institut für Normung) und Stefan Bürger, Vorsitzender der Geschäftsführung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Darüber und über weitere Themen wie Deregulierung und Klimaschutz diskutieren weitere Expertinnen und Experten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

## Anmeldung

**Auch in diesem Jahr werden rund 300 Teilnehmende zum Kongress erwartet.**



Foto: Felix Holland

# Neue EH55-Förderung: Impuls für den Wohnungsneubau

Mit der Wiedereinführung der Förderung für den Effizienzhaus-55-Standard hat der Bund eine neue Förderstufe im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) etabliert. Die Förderung kann seit dem 16. Dezember 2025 beantragt werden und richtet sich an Neubauvorhaben im Wohnungsbau.

Die neue Förderstufe „Effizienzhaus 55 – Wohngebäude“ ermöglicht zinsgünstige Kredite der KfW, deren Zinssätze aus Bundesmitteln verbilligt werden. Finanziert werden können bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 100.000 Euro pro Wohneinheit.

Voraussetzung ist, dass der Neubau den energetischen Standard eines Effizienzhauses 55 erfüllt und keine Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energien zum Einsatz kommen. Zudem muss bei Antragstellung eine gültige Baugenehmigung vorliegen, während mit der Bauausführung noch nicht begonnen worden sein darf.

Um die Programme attraktiver zu machen, wurden Anfang März 2026 die Konditionen weiter angepasst. Für die EH55-Förderung sind nun Kredite mit einem effektiven Zinssatz von rund 1 Prozent bei zehn Jahren Laufzeit und Zinsbindung möglich.

Für Bauherren und Wohnungsunternehmen ist außerdem wichtig: Der Förder-



antrag muss vor Beginn des Vorhabens gestellt werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Antragseingangs bei der KfW. Liefer- oder Leistungsverträge sowie Kaufverträge dürfen erst nach Förderstart abgeschlossen werden.



**Matthias Berger**  
Abteilungsleiter Politik  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)

**Anfang März wurden die Förderkonditionen weiter angepasst.**

Foto: Tinnakorn - stock.adobe.com

# Initiative „Besser Bauen. Für alle.“ gestartet

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz hat eine neue Initiative gestartet: „Besser Bauen. Für alle.“ Bei der Unterzeichnung der Initiative betonte Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, damit an die erfolgreiche Bündnisarbeit anknüpfen zu wollen. Ziel ist es, zwei zentrale Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen:

- Kostenreduzierungen und Verfahrensbeschleunigungen im Wohnungsbau
- Sicherung der hohen Qualität des Wohnraums.

Denn schneller und günstiger bauen darf nicht auf Kosten der Qualität gehen.

Der offizielle Auftakt der Initiative fand am 22. Januar auf der Baustelle der gbt in Trier statt. Hier werden über 100 Wohnungen seriell saniert und zusätzliche Wohnungen neu geschaffen. Als Bündnispartner unterstützt der VdW südwest die Initiative. Vorstand Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Die Vereinbarung ‚Besser Bauen. Für alle.‘ macht deutlich: Das Bündnis liefert. Der gemeinsame Wille ist da, das Bauen schneller, einfacher und bezahlbarer zu machen. Jetzt kommt es darauf an, die Vereinbarung in den Arbeitsgruppen mit Leben zu füllen – pragmatisch, lösungsorientiert und mit Blick auf die Realität des Bauens.“



**Matthias Berger**  
Abteilungsleiter Politik  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)



**Bei der Unterzeichnung der Initiative (v.l.): Alexander Rychter, Ministerin Doris Ahnen, Dr. Axel Tausendpfund und Landrat Stefan Metzdorf.**

Foto: VdW südwest

# Die neue Energiewelt – was für die Wohnungswirtschaft wichtig wird

Das Selbstverständnis der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gründet auf dem Auftrag, guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen – und damit auch auf einer verlässlichen, bezahlbaren Energieversorgung der Gebäude. Warmmieten werden maßgeblich durch Energiepreise bestimmt, weshalb die Begrenzung von Heiz- und Betriebskosten seit jeher Teil des Branchenselbstverständnisses ist.

Im Folgenden wird erörtert, warum Gas lange als gute Lösung galt, weshalb jedoch fossile Energieträger immer weniger in das zukünftige Zielbild passen und wie Strom diese Lücke schrittweise füllen kann. Aufgezeigt wird auch, welche Konsequenzen dies für Strategien und Prozesse in der Wohnungswirtschaft hat.

Gas war über viele Jahre attraktiv: Pipeline-Lieferungen sorgten für stabile, niedrige Beschaffungskosten, das weitgehend abgeschriebene Verteilnetz für geringe Netzentgelte, Steuern und Abgaben blieben lange moderat. Zudem übernahmen Versorger in vielen Fällen die Direktabrechnung mit der Mieterschaft, was den Verwaltungsaufwand der Unternehmen reduzierte.

Seit 2021 steigt jedoch der CO<sub>2</sub>-Preis entlang eines definierten Pfades, perspekti-

visch kommt ein stärkerer Markteinfluss hinzu. Gleichzeitig haben der russische Angriff auf die Ukraine, zerstörte Pipeline-Infrastruktur und die Umstellung auf global gehandeltes LNG die Gaspreise deutlich volatiler gemacht; geopolitische Spannungen und Engpässe an Seewegen verstärken dieses Risiko. Zwei von drei Preisbestandteilen – Beschaffung und CO<sub>2</sub>-Kosten – entwickeln sich damit dynamisch und zunehmend schwer kalkulierbar nach oben. Sinkende Anschlusszahlen lassen zudem



Foto: Nancy Pauwels - stock.adobe.com

Foto: metamorworks - stock.adobe.com

Fragen zur Energieversorgung werden auch für die Wohnungswirtschaft immer komplexer.

die Netzkosten auf immer weniger Kunden entfallen; Studien erwarten bereits in der nächsten Regulierungsperiode eine Verdopplung der Netzentgelte und im weiteren Verlauf eine Vervielfachung, sofern der Ausstieg aus Gasheizungen anhält.

Biomethan wird im Eckpunktepapier zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zwar als Option für den verbleibenden Gasbedarf hervorgehoben. Berechnungen aus der Bioenergiebranche zeigen jedoch, dass die verfügbaren Mengen – auch mit Importen – nicht ausreichen, um die geplanten Quoten langfristig zu decken oder einen spürbaren Beitrag zur gesicherten Wärmeversorgung zu leisten. Gas dürfte damit weder dauerhaft günstig noch risikoarm bleiben.

Demgegenüber ist die Stromerzeugung deutlich breiter aufgestellt. Rund

die Hälfte der Nettostromerzeugung stammt inzwischen aus erneuerbaren, weitgehend lokalen Quellen; das deutsche Stromnetz ist eng in den europäischen Markt eingebunden. Studien weisen darauf hin, dass die Gestehungskosten der Erneuerbaren inzwischen unter denen klassischer Kohle-, Gas- oder Kernkraftwerke liegen. Gleichzeitig führt der rasante Ausbau von Wind- und Solarenergie bei schleppendem Netzausbau zu Engpässen: Erzeugung und Verbrauch fallen zeitlich und räumlich zunehmend auseinander, Strom kann nicht immer dorthin transportiert werden, wo er gebraucht wird.

## Steigende Kosten

Die Folge sind steigende Kosten, weil Anlagen abgeregelt oder zusätzlich hochgefahren werden müssen, um Netzengpässe zu managen. Diese Kosten landen über die Netzentgelte bei den Verbrauchern. Parallel steigt der Eigenverbrauch lokal erzeugten Stroms, während der Bezug aus dem Netz nur moderat wächst – die Systemkosten verteilen sich somit auf eine kleiner werdende Basis. In den Jahren 2023 und 2024 musste der Bund bereits einen erheblichen Teil der Stromsystemkosten über Haushaltsmittel abfedern. Private Haushalte tragen einen überproportional hohen Anteil der verbleibenden Last.

Um das System zu stabilisieren, setzt die Politik auf mehr Flexibilität und Steuerbarkeit. Das Solarspitzengesetz erweitert die Steuerbarkeit von Verbrauchern wie Wärmepumpen und Wallboxen und treibt den Smart-Meter-Rollout voran; bei negativen Börsenstrompreisen wird die Einspeisevergütung begrenzt. Das Netzpaket soll den Ausbau erneuerbarer Anlagen besser mit dem Netzausbau synchronisieren und Netzanschlussprozesse standardisieren. Die geplante EEG-Novelle sieht unter anderem eine dauerhafte Begrenzung der Wirkleistungseinspeisung bei Dach-PV auf 50 Prozent und die neue Veräußerungsform der Netzbetreiberabnahme vor, die deutlich weniger Fördercharakter hat. Parallel wird im sogenannten Ag-

Nes-Prozess die allgemeine Netzentgelt-systematik Strom neu geordnet – diskutiert werden Einspeiseentgelte, neue Entgeltkomponenten wie Arbeits- und Kapazitätspreise sowie eine stärkere Regionalisierung und Dynamisierung der Netzentgelte.

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?

Im Kern steht ein Paradigmenwechsel bevor: Gasbasierte Versorgung beruhte auf niedrigen Kapitalkosten und zunehmend hohen, volatilen Betriebskosten. Systemlösungen mit lokal erzeugtem erneuerbarem Strom erfordern hohe Anfangsinvestitionen, bieten dafür aber perspektivisch stabilere laufende Kosten. Energie wird nicht wieder so günstig wie in der Vergangenheit. Die zentrale Managementaufgabe besteht daher nicht darin, alte Preisniveaus zurückzuholen, sondern Preis- und Ausfallrisiken durch resiliente Energiesysteme zu begrenzen.



#### Mehrere Konsequenzen

Für Wohnungsunternehmen hat dies mehrere Konsequenzen. Erstens: Weg vom reinen Heizungsaustausch hin zum integrierten Energiesystem. Erzeugung, Speicherung und Verbrauch müssen als Einheit geplant werden – von der Stromerzeugung über Wärmepumpe und Speicher bis zur Steuerung der Lasten im Gebäude. Zweitens: Betriebsvarianten verändern sich grundlegend. Smart Meter, Steuerboxen und Regelungen in 15-Minuten-Intervallen werden auch im Mehrfamilienhaus zum Standard, um Energiesysteme netzdienlich, flexibel und wirtschaftlich zu fahren. Drittens: Die geänderten Rahmenbedingungen erfordern neue Prozesse und Kompetenzen. Ein belastbares Verständnis der regionalen Energiewirtschaft wird zur Voraussetzung für den zukunftsfähigen Gebäudebetrieb. Daraus folgt ein dauerhafter Qualifizierungsbedarf in den Unternehmen und die Notwendigkeit, strategische Partnerschaften mit Energieversorgern, Netzbetreibern und Contractoren aufzubauen.

ner Beschaffungs- zu einer System- und Steuerungsaufgabe – mit direkten Konsequenzen für Investitionen, Organisation und Risikomanagement.



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

Kurz gesagt: Die Energiefrage wandelt sich für die Wohnungswirtschaft von ei-

## Die Energiefrage wandelt sich für die Wohnungswirtschaft von einer Beschaffungs- zu einer System- und Steuerungsaufgabe.

Foto: NanSan - stock.adobe.com



Dr. Axel Tausendpfund diskutierte mit Heiko Kasseckert (CDU), Dr. Stefan Naas (FDP), Elke Barth (SPD) und Mirjam Glanz (Grüne). Ganz links Moderator Rainer Frick.

## Wowi-Round Table von ista in Wiesbaden

Wie gelingt es den Wohnungsbau in Hessen anzukurbeln, so dass zügig mehr Wohnungen entstehen? Diese Frage stand im Mittelpunkt des „Wowi-Round Tables“, zu dem der Energiedienstleister Ista, Fördermitglied beim VdW südwest, am 12. März nach Wiesbaden einlud.

Mit den wohnungspolitischen Sprechern Heiko Kasseckert (CDU), Elke Barth (SPD), Mirjam Glanz (Bündnis 90/Die Grünen) und Dr. Stefan Naas (FDP, Fraktionsvorsitzender) diskutierte Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund, wie Bauen wieder schneller, einfacher und günstiger

werden kann. Einigkeit herrschte, dass seitens der politisch Verantwortlichen eine Ermöglichungskultur geschaffen werden müsse, die die Unternehmen in die Lage versetzt, kostendeckend zu bauen.

Doch nicht nur Landes- und Bundespolitik stehen in der Verantwortung. Auch die Kommunen müssen ihre Gestaltungsspielräume sinnvoll nutzen, um Verfahren zu beschleunigen und überbordende und kostentreibende Bürokratie zu reduzieren. Sie benötigten das richtige „Mindset“ zur Umsetzung des Bau-Turbos, so die Podiumsteilnehmer.



Foto: PressCompany

# Toolbox zur Mietenkampagne

Im vergangenen Jahr hat der VdW südwest erfolgreich die Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“ zur größeren Akzeptanz für die Notwendigkeit von Mieterhöhungen auf Social-Media gestartet. Entwickelt wurde sie in enger Kooperation mit den Mitgliedsunternehmen. Viele von Ihnen haben die Botschaften und Motive in ihre Kommunikation integriert.

Da Mieterhöhungen in der Praxis ein sensibles Vorgehen erfordern, hat der Verband ergänzend zur Kampagne eine Toolbox entwickelt, die den Unternehmen bei der Kommunikation gegenüber den Mieterinnen und Mietern als Hilfe dienen kann.

Die Toolbox umfasst folgende Elemente:

- **Juristische Musterschreiben**  
Der Fachausschuss Recht des VdW südwest hat Vorlagen für Schreiben entworfen, die alle rechtlich relevanten Aspekte enthalten, die bei einer Mieterhöhung Erwähnung finden müssen. Was bei den Schreiben noch an Daten eingefügt werden muss, wird in einer Anwendungshilfe erläutert
- **Textbausteine Mietenkampagne**  
Angelehnt an die Schwerpunkte der Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“ wurden zudem Textbausteine formuliert, mit denen Unternehmen die Mieterhöhungsschreiben anreichern können, wenn sie bestimmte Gründe

für die Erhöhung oder Gegenwerte für die Mieterinnen und Mieter besonders betonen wollen.

- **Postkarten**

Die aus der Kampagne bekannten Motive wurden im Postkartenformat angelegt. Unternehmen können diese Karten ausdrucken und den Schreiben beilegen. Es ist auch möglich die Postkarten auf der Vorderseite rechts unten mit dem eigenen Logo statt des VdW-Logos zu versehen.

Die Motive der Kampagne können von den Mitgliedsunternehmen auch mit ihrem eigenen Logo gebrandet werden.



- **Alle Materialien der bisherigen Kampagne**

Alle im vergangenen Jahr geposteten Motive, Videos und Texte hat der VdW südwest ebenfalls noch einmal zusammengestellt. Die Unternehmen können diese Materialien weiterhin jederzeit in Ihrer Kommunikation nutzen.

Da das Thema nichts an Aktualität eingebüßt hat, wird die Kampagne derzeit in enger Abstimmung mit den Kommunikationsexperten einiger Mitgliedsunternehmen weiterentwickelt. Über die Ergebnisse halten wir Sie in den nächsten Ausgaben auf dem Laufenden.



**Jan Voosen**  
Abteilungsleiter  
Kommunikation,  
Pressesprecher  
[jan.voosen@vdwsuedwest.de](mailto:jan.voosen@vdwsuedwest.de)



Die komplette Toolbox mit allen Elementen steht in einem Sharepoint-Ordner online zur Verfügung. Der Link zum Ordner wurde im Rundschreiben vom 27. Februar kommuniziert.

# Reformpläne des Bundes und aktuelle Rechtsprechung

**Am 11. März fand die erste Sitzung des Fachausschusses Recht im Jahr 2026 in der Geschäftsstelle des VdW südwest statt. Dabei hatten die Sitzungsteilnehmenden auch die Möglichkeit, die neuen Büroräume des Verbandes zu besichtigen.**

Im Mittelpunkt standen die geplanten Novellierungen des Bundes in Gestalt des Gebäudemodernisierungsgesetzes und des Gesetzes zur Änderung des Rechts zur Wohn- und Geschäftsraum-miete.

Die Eckpunkte zum geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz werden sehr unterschiedlich bewertet. Die grundsätzliche Abkehr von den im Gebäudeenergiegesetz verankerten Klima- und Einsparzielen wurden eher kritisch, einzelne Veränderungen im Bereich der Fernwärmeversorgung und beim Contracting hingegen überwiegend positiv gesehen. Die zentrale Botschaft, die Bemühungen zur Einsparung fossiler Energieträger ein Stück weit zu verlangsamen, wurde überwiegend nicht geteilt, da sich viele Unternehmen bereits auf entsprechende Klimapfade begeben haben und diesen Weg auch weiter beschreiten wollen.

Der aktuelle Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Änderung des

Mietrechts wurde hingegen als weniger einschneidend bewertet, lediglich die geplante Beschränkung der Indexmieten könnte sich nachteilig auf die Praxis in einzelnen Fällen auswirken.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. Januar 2026 zur Unzulässigkeit gewinnbringender Untervermietungen wurde im Rahmen einer intensiven Diskussion begrüßt. Untervermietungen und Wohnungsüberlassungen von Mietern an Dritte ohne entsprechende Information an die Wohnungsunternehmen nehmen mittlerweile so große Ausmaße an, dass eine Kontrolle nicht mehr möglich ist. Der Fachausschuss betont, dass jede Untervermietung ohne vorherige Anzeige an den Vermieter unzulässig ist, unabhängig davon, ob ein berechtigtes Interesse des Mietenden vorliegt oder nicht. Einzelne Wohnungsunternehmen gehen hier konsequent mit fristlosen Kündigungen vor, wenn solche Sachverhalte bekannt werden. Hingegen gibt es vergleichsweise wenige Abwehrmöglichkeiten, wenn ein Mieter eine geplante Untervermietung anzeigt und ein eige-



**Der BGH hat gewinnbringende Untervermietungen als unzulässig erklärt.**

## Musterschreiben für Mieterhöhungen

Eine Unterarbeitsgruppe des Fachausschusses hatte im Rahmen der VdW-Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“ Musterschreiben für Mieterhöhungen entwickelt, die neben den zwingend erforderlichen gesetzlichen Vorgaben auch adressatenorientierte Kommunikationsmittel berücksichtigen, um sowohl Rechtssicherheit als auch Akzeptanz für Mieterhöhungen zu erzielen. Daneben wurde eine umfangreiche Anwendungshilfe formuliert. An dieser Stelle

nochmals ein großer Dank an die Mitwirkenden Olinda Hoffmann (GWH), Claudia Krupinski (Vereinigte Wohnstätten 1889), Anke Machwirth (Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft) und Linda Szutta (Baugesellschaft Hanau).



**RA Helena Rhein**  
Senior Referentin Recht,  
Syndikusrechtsanwältin  
[helena.rhein@vdwsuedwest.de](mailto:helena.rhein@vdwsuedwest.de)

nes wirtschaftliches oder persönliches Interesse darlegen kann. In jedem Fall ist aber nach dem aktuellen BGH-Urteil ein rechtlich anzuerkennendes Interesse abzulehnen, wenn der Zweck der Untervermietung alleine der unverhältnismäßigen Gewinnerzielung dient.

Weitere Inhalte der Sitzung waren juristische Einzelfallfragen zu verspäteten Rückzahlungsverlangen von Energieversorgern aus den Energiepreiskontrollen (Wärme und Strom) und zur Auslegung des Begriffs Einstellplätze im Rahmen der Vorschriften zur Kostenmiete nach §§ 26, 28 II. Berechnungsverordnung.

Berichte des VdW-Justizars RA Stephan Gerwing zu aktuellen Entwicklungen in Verband und Wohnungspolitik sowie seines Kollegen RA Martin Sturm über die geringe Betroffenheit der Wohnungswirtschaft durch das Gesetz zur Umsetzung der NIS-2-Richtlinie rundeten die Sitzung ab.



**Stephan Gerwing**  
Justiziar,  
Abteilungsleiter Recht  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)

# Recht – kurz und knapp

## Untervermietung: Kein Recht auf Gewinnerzielung

BGH, Urteil vom 28.1.2026

Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist – unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist – grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung anzuerkennen. Eine über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

## Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen vorsätzlicher Körperverletzung

LG Hamburg, Urteil vom 8.8.2025

Eine vorsätzliche Körperverletzung durch einen Mieter oder dessen mitnutzenden Ehegatten gegenüber einem Hausbewohner stellt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar und berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung. Das Verhalten eines mitnutzenden Ehegatten ist der Hauptmieterin hierbei zuzurechnen. Bei einer schwerwiegenden Hausfriedensstörung durch vorsätzliche Körperverletzung ist eine Abmahnung entbehrlich.



Martin Sturm  
Senior Referent Recht  
[martin.sturm@vdwsuedwest.de](mailto:martin.sturm@vdwsuedwest.de)

## Haftung des Wohnungsvermittlers für Diskriminierung wegen ethnischer Herkunft

BGH, Urteil vom 29.1.2026

Der vom Vermieter anlässlich der Vermietung von Mietwohnungen mit der Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler unterliegt dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG und haftet unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG auf Schadensersatz und Entschädigung.

## Mietminderung wegen Verschattung und Verdunkelung

LG Hamburg, Urteil vom 18. Dezember 2025

Eine Mietminderung wegen Verschattung und Verdunkelung des Wohnraums durch einen nachträglich errichteten Innenhof-Neubau ist gerechtfertigt, wenn die natürliche Versorgung mit Sonnenlicht erheblich reduziert wird und dadurch die Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch erheblich gemindert ist. Ein Sachverständigengutachten zur Beurteilung der Lichtverhältnisse vor und nach dem Neubau ist nicht entscheidungserheblich, wenn die Beweisaufnahme durch Zeugenaussagen und Ortsbegehung bereits eine wesentliche Verschattung und Verdunkelung bestätigt hat. Die Feststellung einer Mietminderung von 5% der Bruttomiete ist angemessen, wenn die Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Wohnraums durch Verschattung und Verdunkelung tageszeitlich und räumlich begrenzt ist.

## KI-Workshop

Der VdW südwest lädt gemeinsam mit dem VBW zu einer besonderen KI-Konferenz auf den IPAI Campus in Heilbronn ein. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die praktische Anwendung von Künstlicher Intelligenz: Unternehmen haben die Möglichkeit, eigene Fragestellungen und Herausforderungen einzubringen, die vor Ort gemeinsam mit Expertinnen und Experten sowie mithilfe konkreter KI-Anwendungen bearbeitet und gelöst werden. Das Format ist bewusst interaktiv angelegt und zielt darauf ab, unmittelbar umsetzbare Ergebnisse zu erzielen und den Transfer in

den Arbeitsalltag zu erleichtern. Damit hebt sich die Konferenz deutlich von klassischen Veranstaltungsformaten ab und bietet einen direkten Mehrwert für die Teilnehmenden.

Ein weiterer Bestandteil ist ein geselliger Vorabendtermin, der Raum für persönlichen Austausch und Vernetzung in informeller Atmosphäre bietet. Die Veranstaltung findet auf dem IPAI Campus in Heilbronn statt; weitere Informationen folgen in Kürze

**Termin: 11. Juni, IPAI Campus, Heilbronn.**

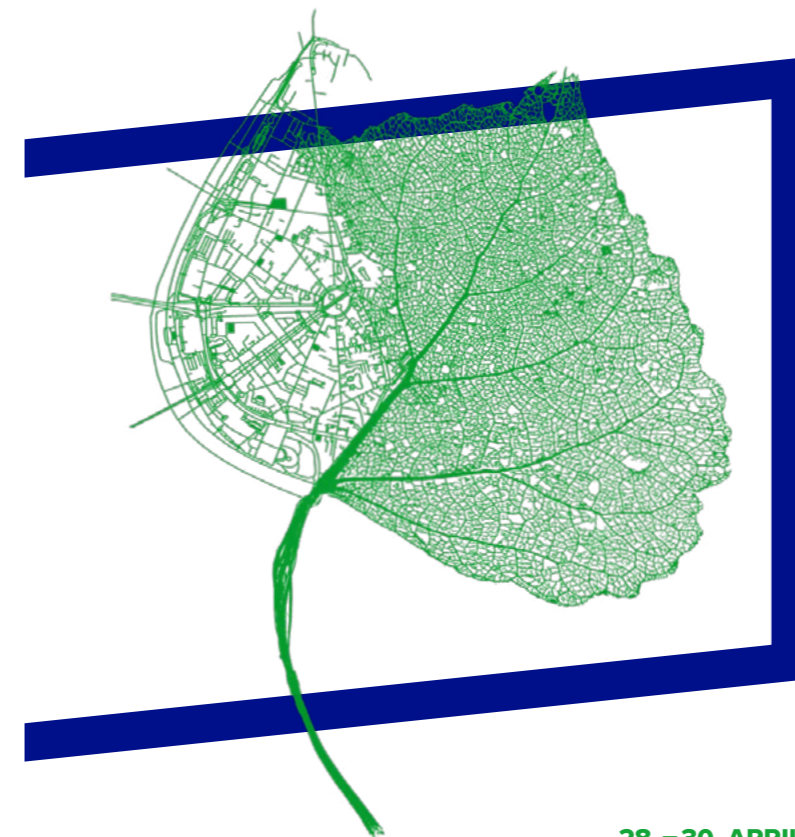


Foto: IPAI



**6. FACHKONGRESS  
WÄRMEWENDE IN DER SOZIALEN  
WOHNUNGSWIRTSCHAFT.  
KLIMANEUTRALITÄT ALS FUNDAMENT  
FÜR BEZAHLBARES WOHNEN.**

**28. – 30. APRIL 2026 | DARMSTADTIUM | DARMSTADT**

# Zusätzlicher Schwung für Serielles Sanieren

Mit einem offiziellen Kick-off am 18. Dezember in Berlin hat der GdW das Projekt „Rahmenvereinbarung SerSan 1.0“ gestartet. Ziel ist es, auf europäischer Ebene eine neue Rahmenvereinbarung für das serielle energetische Sanieren von Bestandsgebäuden auszuschreiben – analog zu den erfolgreichen Vereinbarungen im seriellen, modularen und systemischen Neubau.

Am Auftakt beteiligten sich neben dem GdW das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE), die Deutsche Energie-Agentur (dena), das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung

und Bauwesen (BMWSB) sowie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB). Ergänzt wird die Runde durch beratende Experten aus Wohnungsunternehmen und Industrie.

GdW-Präsident Axel Gedaschko betonte die zentrale Rolle serieller Sanierung für eine schnelle, kosteneffiziente und klimafreundliche Modernisierung des Gebäudebestands. Mit der neuen Rahmenvereinbarung sollen Mitgliedsunternehmen Zugang zu qualitätsgesicherten Lösungen erhalten.

Laut GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser soll die neue Rahmenvereinbarung den Markthochlauf serieller Lösungen weiter fördern und Potenziale zur Kostensenkung heben.

Die Ausschreibung wird zu einem späteren Zeitpunkt auf dem EU-Portal TED veröffentlicht.



**Frauke Birgel, Junior Referentin im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit**  
[frauke.birgel@vdwsuedwest.de](mailto:frauke.birgel@vdwsuedwest.de)



Foto: VdW südwest

Projekte mit seriellen Sanierungen haben unter anderem die gewobau marburg und die GBO Offenbach umgesetzt.

# Exkursion nach Würzburg

Der Fachausschuss Planung und Technik des VdW südwest war Anfang Februar zu einer fachlichen Exkursion in Würzburg unterwegs – mit Fokus auf Quartiersentwicklung, nachhaltigem Bauen und Sanierungsstrategien. Zwei spannende Quartiere der Stadtbau Würzburg GmbH standen im Fokus:

Das Bossviertel ist ein gelungenes Beispiel für Quartiersentwicklung mit Ersatzneubauten – und gleichzeitig für den Erhalt von Bestandsgebäuden. Besonders interessant: ein innovatives Wärmesystem, das darauf ausgelegt ist, die Nebenkosten für Mieter dauerhaft gering zu halten.

Im Quartier Bayernstraße steht die Nachverdichtung im Mittelpunkt: zwei Gebäude plus Quartiersgarage. Beeindruckend war der Holzhybrid-Bau von

B&O Bau mit konsequentem Blick auf den Erhalt des alten Baumbestands – eine nachhaltige Lösung, die zusätzlichen Wohnraum und Kitaplatz schafft. Zudem wurden die Planungen für drei weitere Gebäude vorgestellt, die in den kommenden Jahren seriell saniert werden sollen.

Die Mitglieder des Fachausschuss empfanden die Einblicke als enorm wertvoll – weil sie zeigen, wie Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und sozialer Anspruch im Wohnungsbau zusammengebracht werden können.



**Frauke Birgel, Junior Referentin im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit**  
[frauke.birgel@vdwsuedwest.de](mailto:frauke.birgel@vdwsuedwest.de)



Die Mitglieder des Fachausschusses nahmen Quartiere der Stadtbau Würzburg in Augenschein.



Foto: VdW südwest



# Fachaus- schuss Planung und Technik

**Turnusgemäß traf sich der FA Planung und Technik am 3. März zur ersten Sitzung des Jahres. Gastgeber war die GEWO Wohnen in Speyer. Neben der Besprechung des aktuellen Neubauprojekts der GEWO prägten drei große Schwerpunkte die Agenda der Sitzung: Mobilitätskonzepte, digitale Heizungsüberwachung und das Eckpunktepapier zur GEG-Novelle.**

Beim Thema Mobilitätskonzepte zeigte sich schnell, dass die kommunalen Stellplatzsitzungen derzeit ein breites Experimentierfeld sind – oder eben noch gar keines. Während Städte wie Herborn oder Oberursel an alten Regelungen festhalten, überarbeitet Gießen seine Vorgaben, lässt aber Potentiale unausgeschöpft, die Stellplatzvorgaben zu senken. So werden weiterhin in vielen Neubauprojekten Stellplätze leer stehen, da sie ohnehin nicht mit der Wohnung gekoppelt werden dürfen.

Anderorts, wie in Speyer, wächst hingegen der Druck auf vorhandene Flächen. Der schwindende öffentliche Parkraum

zwingt Bauherren, Stellplätze teuer in den Untergrund zu verlagern – mit spürbaren Folgen für die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte.

## **Verschiedene Stellplatzregelungen**

Innovative Ansätze gibt es bereits in einigen Kommunen: In Darmstadt etwa werden Stellplätze in Quartiersgaragen nach einem Punktesystem verteilt. Das schafft zwar Ordnung, stößt aber regelmäßig auf Akzeptanzhürden. Rüsselsheim setzt stattdessen auf Anreize: Wer eine Quartiersgarage betreibt, darf ein Geschoss höher bauen. Klingt charmant, funktioniert aber auch nur, wenn sich überhaupt ein Betreiber findet.

Das neue Ensemble der GEWO Wohnen in Speyer überzeugt nicht nur architektonisch, sondern setzt auch technische Maßstäbe.



Auch die Elektromobilität bleibt eine Baustelle – und zwar eine mit stark begrenzter Stromzufuhr. Wo Netzanschlüsse fehlen oder verstärkt werden müssten, schrecken die Kosten ab. Die Folge: teure, wenig genutzte Ladepunkte. Mieter sind allerdings kaum bereit, erhöhte Stellplatzmieten für Elektrifizierung zu zahlen. Lokale Energieversorger könnten in die Bresche springen. Häufig scheitert das jedoch an Wirtschaftlichkeit und fehlenden Kapazitäten.

Deutlich digitaler klang der zweite Themenschwerpunkt. Die „Heizungskeller der Zukunft“ sind keine Vision mehr, sondern vielerorts bereits im Praxistest. Besonders bei hybriden Systemen – etwa Wärmepumpen in Kombination mit Gas – gilt die Echtzeitüberwachung als Schlüssel, um Fehlbetriebe frühzeitig zu erkennen.

Ein bunter Anbietermarkt ist entstanden: Die Erfahrungen reichen von „vielversprechend“ bis „teuer und ungeeignet“. Die Teilnehmenden mahnten an, klar zu definieren, welche Einsparungen tatsächlich garantiert werden – CO<sub>2</sub>, Kosten, Energie? Auch die Vertragsgestaltung müsse rechtlich und praktisch belastbar sein.

Positiv hervorgehoben wurde die Roadshow des Kompetenzzentrums Digitalisierung der DENA (KeDi), die demnächst in Mainz Station macht und nicht nur einen Gebäudedemonstrator aus Klemmbausteinen, sondern auch ein begleitendes Rechtsgutachten zur Umlagefähigkeit mitbringt – ein Thema, das viele Unternehmen aktuell beschäftigt.

Zum Abschluss ging es um das große politische Thema: die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes. Sebastian Ernst stellte die Bewertung des Eckpunktepapiers vor. Einhelliger Tenor: Die Abschaffung der 65%-EE-Regel verändert strategisch wenig – die Richtung hin zu klimaneutralen Energieträgern bleibt.

Sorge bereiten jedoch die rasant steigenden Investitions- und Betriebskosten.

Wärmepumpenlösungen sind derzeit deutlich teurer als fossil betriebene Systeme, insbesondere bei Gasetagenheizungen fehlen praktikable Umstiegsmodelle. Auch die Fernwärme entpuppt sich regional als sehr kostspielige Alternative – sowohl im Ausbau als auch im laufenden Betrieb. Die Hoffnung auf „warmmietenneutrale“ Lösungen sei, so die Fachausschussmitglieder, derzeit illusorisch. Offen bleibt, wie der Mieterschutz künftig ausgestaltet wird – und wer am Ende die Mehrkosten trägt.

Nach der Vorstellung des „Wegbereiter-Wettbewerbs“ bei der WBG Neustadt bildete die Besichtigung der neuen Wohnanlage St. Otto der GEWO den Abschluss des Sitzungstags. Bis Dezember 2025 sind hier 42 moderne Wohneinheiten entstanden – ein Ensemble, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch technisch Maßstäbe setzt. Besonderes Augenmerk fand das innovative Heizsystem: eine Kombination aus Erdsolespeicher, Sole-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie. Das Konzept punktet mit einem außergewöhnlich hohen Anteil lokal gewonnener Energie und bietet zugleich die Möglichkeit, die Wohnungen im Sommer zu temperieren. Ein weiteres Highlight – und für Speyer ein echtes Novum – ist das Unterflur-Müllsystem, das die Anlage nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch aufwertet.

Fazit des Tages: Technik, Energie und Mobilität stehen vor der gleichen Herausforderung – der Spagat zwischen Innovation und Bezahlbarkeit wird immer größer. Doch gerade darin, so war spürbar, liegt auch der Reiz des Fachausschusses: gemeinsam Wege zu finden, wo es keine ausgetretenen Pfade mehr gibt.



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



# Konflikte als Chance

Konflikte gehören zum Alltag in Unternehmen – auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Doch statt sie als Störfaktor zu betrachten, plädieren Experten zunehmend für einen Perspektivwechsel: Konflikte sind weniger das Problem selbst als vielmehr ein Hinweis auf tieferliegende strukturelle Schwächen. Studien zeigen, dass ungelöste Konflikte erhebliche wirtschaftliche Folgen haben können. So entstehen in Unternehmen ganz schnell Kosten von bis zu 50.000 Euro pro Projekt – etwa durch Verzögerungen, Reibungsverluste oder gestörte Zusammenarbeit. Hinzu kommen Schäden durch Fehlzeiten infolge von Konflikten, Mobbing oder Angst am Arbeitsplatz.

Doch wie entstehen Konflikte überhaupt? Mit dieser Thematik befassten sich die Mitglieder des Fachausschuss berufliche Bildung und Personalentwicklung in ihrer Sitzung am 5. März bei der Volks- Bau- und Sparverein eG in Frankfurt. Für den fachlichen Input sorgte Christian Thomas, zertifizierter Mediator und Trainer bei der EBZ Akademie in Bochum.

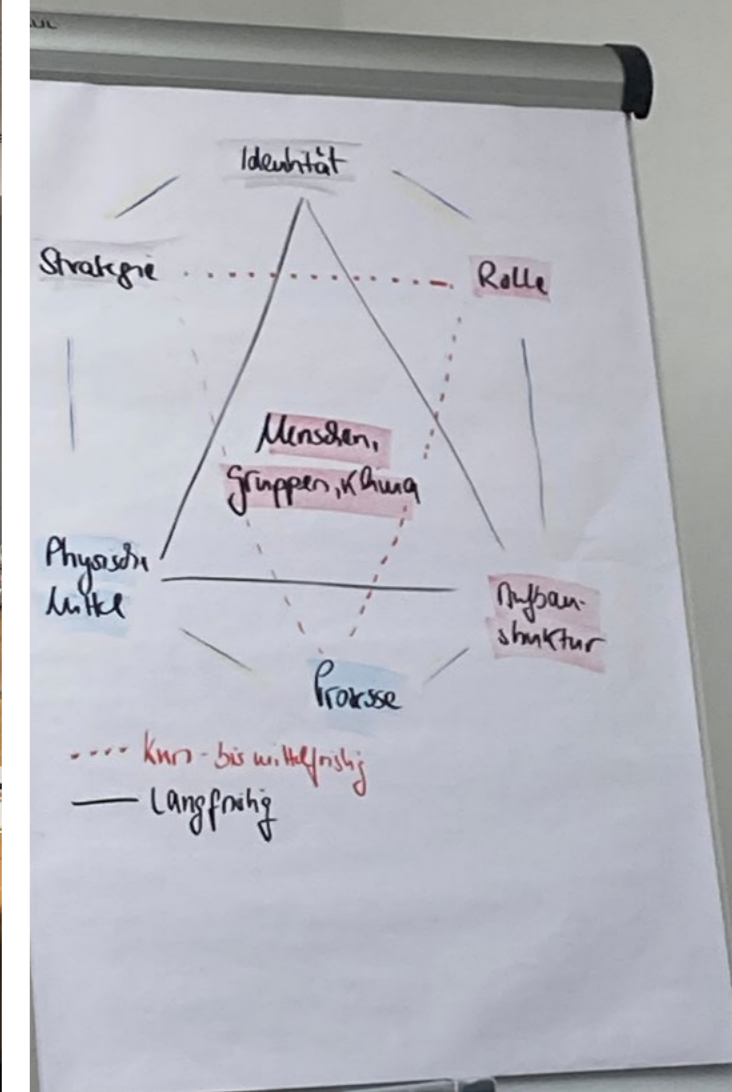
Häufig sind es weniger persönliche Differenzen als vielmehr strukturelle Probleme. Unklare Kommunikation, fehlende

Transparenz oder widersprüchliche Erwartungen bilden einen fruchtbaren Boden für Spannungen. Ebenso führen unklare Rollen, Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse zu Konflikten, die sich im Arbeitsalltag zunehmend verhärten.

## Gefährliche Spannungen

Ein Praxisbeispiel aus einem Wohnungsunternehmen zeigt, wie schnell sich solche Spannungen zuspitzen können: Ein langjähriger Bereichsleiter gerät in Konflikt mit seinem fachlich spezialisierten Stellvertreter. Während der eine auf Erfahrung und pragmatische Lösungen setzt, fordert der andere mehr Standards, Transparenz und strukturierte Prozesse. Was als fachliche Diskussion beginnt, entwickelt sich zu einem Autoritätskonflikt – verstärkt durch unklare Rollen und einen parallelen Konflikt auf Geschäftsführungsebene.

Solche Fälle verdeutlichen: Konflikte sind häufig Symptome organisationaler Dysfunktionalitäten. Unterschiedliche Wertevorstellungen, fehlende Leitlinien oder mangelnde Abstimmung zwischen Abteilungen können Spannungen verstärken. Auch Unsicherheiten durch Veränderungsprozesse oder Personalmangel tragen dazu bei.



Hier setzt Mediation als strukturierte Methode der Konfliktlösung an. Ziel ist es, nicht Positionen gegeneinander auszuspielen, sondern die dahinterliegenden Interessen sichtbar zu machen. Eine neutrale dritte Person unterstützt die Beteiligten dabei, eigenverantwortlich Lösungen zu entwickeln, die von allen Seiten getragen werden.

Gerade in der Wohnungswirtschaft gewinnt Mediation an Bedeutung. Die Branche sieht sich zunehmend mit sozialen Spannungen, interkulturellen Konflikten und wirtschaftlichem Druck konfrontiert. Klassische Konfliktlösemechanismen stoßen hier oft an ihre Grenzen. Mediation bietet hingegen die Möglichkeit, Konflikte nachhaltig und konstruktiv zu bearbeiten.

Best-Practice-Beispiele aus dem Teilnehmerkreis verdeutlichen Details zur Umsetzung von Mediationsverfahren, beispielsweise die Wahl der Räumlichkeiten, in denen die Mediationsgespräche statt-

**Mediator Christian Thomas (u.I.) gab den Teilnehmenden spannenden fachlichen Input.**

finden, und vor allem die Auswirkungen auf die zukünftige Unternehmensorganisation und die Verantwortlichkeiten der Führungskräfte.

Experten sind sich einig: Entscheidend ist nicht, Konflikte zu vermeiden, sondern kompetent mit ihnen umzugehen. Denn letztlich gilt: Nicht der Konflikt schwächt ein Unternehmen, sondern der fehlende Umgang damit.



**Sabine Oefner**  
Senior Referentin Berufliche Bildung und Personalentwicklung  
[sabine.oefner@vdwsuedwest.de](mailto:sabine.oefner@vdwsuedwest.de)



Anna Hergenahn-Korn ist seit vier Jahren als Sozialarbeiterin für die kwb Rheingau-Taunus im Einsatz.

# Sozialarbeit für ein gutes Miteinander

Bezahlbarer Wohnraum allein genügt nicht, um stabile Nachbarschaften zu sichern. Gerade dort, wo viele Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen und Bedürfnissen zusammenleben, entstehen Konflikte. Immer mehr Wohnungsunternehmen setzen deshalb auf professionelle Sozialarbeit. Ein Beispiel dafür ist die Kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Rheingau-Taunus (kwb), die

zeigt, welchen Beitrag soziale Begleitung zum Wohnfrieden leisten kann.

Rund 2.600 Wohnungen bewirtschaftet die kwb im Rheingau-Taunus-Kreis. In vielen Wohnanlagen treffen Menschen mit sehr unterschiedlichen Hintergründen aufeinander – Familien, ältere Menschen, Menschen mit Unterstützungsbedarf oder auch Mieterinnen und Mieter,

Foto: kwb Rheingau-Taunus GmbH

die vor sozialen oder finanziellen Herausforderungen stehen, zum Beispiel aufgrund gestiegener Energiekosten. Wo so viele Lebensrealitäten zusammentreffen, bleiben Spannungen nicht aus. Genau hier setzt die Sozialarbeit an.

Für die kwb ist die Sozialarbeiterin Anna Hergenahn-Korn aktiv. Seit vier Jahren ist sie im Einsatz, um Konflikte frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu entwickeln. Unterstützt wird sie von einer Studentin der Sozialen Arbeit, die im Rahmen eines dualen Studiums erste praktische Erfahrungen auf diesem Gebiet sammelt.

Die Arbeit von Hergenahn-Korn reicht von der Vermittlung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten über die Unterstützung bei sozialen Problemlagen bis hin zur Zusammenarbeit mit Behörden, Beratungsstellen oder sozialen Einrichtungen. Häufig geht es um vermeintlich kleine Anlässe wie Lärm, Müll oder Missverständnisse zwischen Nachbarn.

Gespräche moderieren, Verständnis zwischen den Parteien schaffen und gemeinsam Lösungen finden, bevor aus Unstimmigkeiten dauerhafte Konflikte werden – das ist das Ziel der Sozialarbeit bei der kwb. Hergenahn-Korn hilft Mieterinnen und Mietern auch dabei, Unterstützungssysteme zu erreichen – etwa bei finanziellen Schwierigkeiten, gesundheitlichen Problemen oder familiären Belastungen. Auch hier zeigt sich, wie eng Wohnraum und soziale Stabilität miteinander verbunden sind.

Für Wohnungsunternehmen bedeutet Sozialarbeit damit weit mehr als eine zusätzliche Serviceleistung. Sie ist ein zentraler Bestandteil verantwortungsvoller Wohnungsbewirtschaftung. „Konflikte entstehen häufig im Alltag – entscheidend ist, sie frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu finden“, betont kwb-Geschäftsführer Ditmar Joest. „Sozialarbeit leistet hier einen wichtigen Beitrag, um den Wohnfrieden zu sichern und stabile Nachbarschaften zu erhalten.“ Dies sei nicht nur gesellschaftlich geboten, son-

dern auch wirtschaftlich klug, da weniger Mietrückstände entstehen sowie Fluktuation und Instandhaltungskosten sinken.

Die Erfahrungen der kwb zeigen: Wenn Sozialarbeit fest in die Unternehmensstruktur eingebunden ist, profitieren alle Beteiligten. Mieterinnen und Mieter erhalten Unterstützung in schwierigen Situationen, Konflikte können konstruktiv gelöst werden und Wohnquartiere bleiben langfristig stabil.

Gerade in Zeiten wachsender gesellschaftlicher Herausforderungen – von steigenden Lebenshaltungskosten bis hin zu zunehmender sozialer Vielfalt und Ungleichheit – gewinnt diese Arbeit weiter an Bedeutung. Für viele Wohnungsunternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft ist sie bereits heute ein unverzichtbarer Bestandteil ihrer gesellschaftlichen Verantwortung.

„Sozialarbeit leistet einen wichtigen Beitrag, um den Wohnfrieden zu erhalten.“

Ditmar Joest

## Arbeitskreis Sozialarbeit

Der VdW südwest bietet einen Arbeitskreis Sozialarbeit an, um den Austausch zu fördern und wechselseitig von Best Practices zu lernen. Interessenten, die in diesem Tätigkeitsfeld beschäftigt sind, melden sich bitte bei **sabine.oefner@vdwsuedwest.de**.



**Sabine Oefner**  
Senior Referentin Berufliche Bildung und Personalentwicklung  
[sabine.oefner@vdwsuedwest.de](mailto:sabine.oefner@vdwsuedwest.de)

# Neue Teamassistentenz: Laura Gutsch



Seit dem 1. März verstärkt Laura Gutsch den VdW südwest als Teamassistentin. In dieser Funktion unterstützt sie die Referenten bei der inhaltlichen Arbeit und in der Organisation von Projekten und Veranstaltungen. Nach ihrer Ausbildung zur Groß- und Außenhandelskauffrau hat sie in ihrer Tätigkeit am Flughafen Frankfurt bereits mehrere Jahre Erfahrung im Vertrieb gesammelt.

Aus Rödermark stammend lebt sie mit Ihrem Mann und zwei Kindern schon viele Jahre in Frankfurt und ist leidenschaftliche Anhängerin der Frankfurter Eintracht. Reisen und Tauchen sind ihre liebsten Freizeitbeschäftigungen.

Laura Gutsch sagt: „Ich freue mich, gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen für die Interessen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft einzutreten und meinen Beitrag zu leisten, dass der Verband ein starker Partner für die Mitgliedsunternehmen ist. Der Start ist mir leicht gefallen – herzlichen Dank für den tollen Empfang!“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns sehr, Laura Gutsch als Kollegin in unserem Team begrüßen zu dürfen und sind sicher, mit ihr eine wertvolle Unterstützung an Bord zu haben!“

## Assistenzen im VdW südwest: neue Zuständigkeiten

Zum 1. Februar haben sich die Zuständigkeiten der Assistentinnen im VdW südwest verändert. Neue Vorstandsassistentin im Bereich Interessenvertretung ist die bisherige Teamassistentin Therese Schmude. Sie folgt auf Sabine Wriedt, die das Aufgabengebiet „Mitgliederangelegenheiten und Grundsatzthemen“ übernimmt. Nach dem Abschied von Michael Lang (Rechnungswesen und Controlling) ist Sabine Wriedt damit künftig auch für alle Fragen rund um die Mitgliederbeiträge zuständig.

Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Frau Wriedt und Frau Schmude leisten seit vielen Jahren hervorragende Arbeit und sind für den VdW südwest wichtige Stützen. Mit ihrer großen Erfahrung, ihrer Verlässlichkeit und ihrem enormen Engagement prägen sie unsere tägliche Arbeit entscheidend mit. Ich freue mich sehr, dass beide ihre Kompetenzen nun in ihren neuen Aufgabenbereichen einbringen und unser Team weiterhin in zentralen Funktionen stärken.“



# Verstärkung für die Steuerabteilung



Seit dem 1. Februar verstärkt Denis Doan als Junior Consultant Tax Compliance und Audit den Bereich Tax CMS von Jan Steiner im Team der Steuerabteilung. Der gebürtige Stuttgarter hat sein Bachelorstudium der Betriebswirtschaft an der FH Kiel abgeschlossen (heute Hochschule für Angewandte Wissenschaften HAW Kiel). Seine Schwerpunkte lagen auf dem Internationalen Rechnungswesen und SAP ERP. Bevor Denis Doan zum Verband nach Frankfurt gekommen ist, hat er zwei Jahre in München in der Wirtschaftsprüfung gearbeitet, unter anderem beim VdW Bayern. In seiner Freizeit spielt er gerne Schach, Tischkicker und Tennis.

Denis Doan sagt: „Ich freue mich, meine Kompetenzen in die Steuerabteilung einbringen und die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in diesem Bereich unterstützen zu können.“

Jan Steiner betont: „Denis Doans Kenntnisse im Bereich IKS-Systeme sind für die Weiterentwicklung unserer Arbeit ein wichtiger Baustein. Wir erhoffen uns davon auch neue Impulse für den weiteren Ausbau des Tax CMS.“

Auch Tim Ladewig freut sich auf die Zusammenarbeit: „Denis Doan hat sich in den ersten Wochen bestens in unser Team der Steuerabteilung eingefunden und unterstützt Jan Steiner bereits beim ersten großen Tax CMS Projekt. Wir sind sehr froh, ihn als Verstärkung an Bord zu haben.“

Foto: VdW südwest, privat

## VdW südwest und EBZ: echter Teamspirit

Vertreterinnen und Vertreter des VdW südwest und des EBZ haben sich in Frankfurt getroffen, um sich über die Zusammenarbeit in den Bereichen Bildung, Praxis und Netzwerk innerhalb der Wohnungswirtschaft auszutauschen.

Gemeinsam wurde über aktuelle Projekte, bestehende Kooperationen und mögliche Ansätze für eine noch engere Verzahnung von Aus- und Weiterbildung mit den Anforderungen der Praxis diskutiert. Ziel war es, Impulse für die zukünftige Qualifizierung von Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft zu setzen.

Vielen Dank für die guten Gespräche, jede Menge Inspiration und den Teamspirit – wir freuen uns auf die Weiterentwicklung der Kooperation!



An dem Treffen nahmen Dr. Axel Tausendpfund, Stephan Gerwing und Sabine Oefner für den VdW südwest sowie Klaus Leuchtmann, Anke Schnell und Andrea Krisemendt für das EBZ teil.



V.l.: Dr. Axel Tausendpfund im Gespräch mit Gregor Weil, Alexander Arnold und Moderator Nils Möllenkamp.

# Immobilien-dialog: Serielles Bauen und Sanieren sowie Förderung im Fokus

Der Heuer-Immobilien-dialog im Schüco-Showroom in Frankfurt bot Ende Januar eine hervorragende Plattform, um Themen zu diskutieren, die die Branche bewegen. Unter anderem ging es um serielles Bauen. VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund hob die großen Potenziale hervor: Es sei schneller, einfacher und günstiger – und deswegen ein wichtiges Puzzleteil, damit zügig mehr Wohnungen entstehen können.

Auch serielles Sanieren müsse noch viel stärker zum Einsatz kommen, um notwendige Maßnahmen zügig und mit wenig Beeinträchtigungen für die Mieter umzusetzen.

Ebenfalls im Fokus stand die Optimierung der Förderkulisse. Mit Gregor Weil (Haus & Grund) und Alexander Arnold (Goldbeck) diskutierte Tausendpfund, welche Weichen gestellt werden müssen, um den Investitionsstau zu eliminieren.



Foto: VdW südwest



Norman Diehl (2.v.l.) bei der Übergabe des Förderbescheids mit Staatssekretär Umut Sönmez (3.v.l.).

# Land fördert Modernisierungsprojekt der HWB

Das Land Hessen beteiligt sich mit einem Baudarlehen von rund 5 Millionen Euro und einem Finanzierungszuschuss von rund 1,5 Millionen Euro an der Modernisierung eines Mehrfamilienhauses mit 40 Sozialwohnungen in Hofheim am Taunus. Mit den geplanten Maßnahmen sollen vor allem der Energieverbrauch und damit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie die Mietnebenkosten gesenkt werden.

„Wir wollen in Hessen mehr Wohnungen bauen, die man sich leisten kann. Deshalb unterstützen wir Projekte wie hier in Hofheim“, so Staatssekretär Umut Sönmez bei der Übergabe der Fördermittelreservierung an die Hofheimer Wohnungsbau GmbH am 17. Februar.

Foto: Kreisstadt Hofheim am Taunus

Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender Wilhelm Schultze hob hervor, dass mit dem Geld die Energiebilanz im Sinne des Klimaschutzes weiter verbessert und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum in der Stadt gesichert werden.

Norman Diehl, Vorsitzender der HWB-Geschäftsführung, betonte: „In Zeiten sich ändernder Förderlandschaften und zunehmendem wirtschaftlichen Drucks freuen wir uns über die Unterstützung durch das Land Hessen. Denn auch wir möchten als kommunale Wohnungsbaugesellschaft unseren Teil zur Energiewende beitragen und unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren.“

**„Wir möchten als kommunale Wohnungsbaugesellschaft unseren Teil zur Energiewende beitragen und unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren.“**

Norman Diehl

# Wohnbau Gießen stellt 100 Wohnungen fertig

**Das derzeit größte Neubauprojekt der Wohnbau Gießen wurde Ende Dezember 2025 fertiggestellt: Auf der Philosophenhöhe sind in serieller Bauweise in rund einem Jahr reiner Bauzeit 100 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden.**

Die Größen der Wohnungen variieren zwischen 43 und 98 Quadratmetern. Sie teilen sich auf in 68 Zwei-, 16 Drei-, 8 Vier und 8 Fünf-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt hat das Projekt rund 20 Millionen Euro gekostet.

„Angesichts des aktuellen Bedarfs, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, freut es mich sehr, dass die 100 Wohnungen auf der Philosophenhöhe fertiggestellt sind. Die Wohnbau leistet für die Stadt Gießen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum“, betont Aufsichtsratsvorsitzender Francesco Arman.

In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für soziale Angelegenheiten konnten bereits bis Ende vergangenen Jahres 89 der 100 Wohnungen vergeben werden. „100 Wohnungen auf einen Schlag sind für uns eine enorme Zahl und eine Herausforderung, die alle gut gemeistert haben. Ich bin wirklich stolz auf mein Team für die engagierte Vermietung und die rasante Bauzeit“, unterstreicht Wohnbau-Geschäftsführerin Dorothee Haberland.

100 Wohnungen in knapp einem Jahr Bauzeit – möglich ist dies durch die serielle Bauweise mit hohem Vorfertigungsgrad. Die Bauteile entstehen im Werk und werden vor Ort mon-

tiert. Gemeinsam umgesetzt wurde dieses Pilotprojekt der Wohnbau mit der Firma Goldbeck. Dazu Fabian Pommerening, der Leiter der Niederlassung in Gießen: „Als Totalübernehmer liefern wir Planung und Bau aus einer Hand. Daher haben wir uns gefreut, bei dem gewählten Vergabeverfahren teilnehmen und all unsere Kompetenzen einbringen zu können.“

**Mit den 100 Wohnungen leistet die Wohnbau einen wesentlichen Beitrag zur Nutzung von neuem, bezahlbarem Wohnraum.**



Foto: Wohnbau Gießen GmbH

# WBG Arolsen plant Neubau

Die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Arolsen wird mit Unterstützung von Land, Landkreis und der Stadt Bad Arolsen ein neues Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten bauen. Damit soll es möglich werden, mehr Menschen mit kleinem Portemonnaie Wohnraum zu vergünstigten Mieten anzubieten.

Anfang Januar 2026 ist die Förderzusage vom Land Hessen über zwei Millionen Euro bei der WBG eingegangen, so dass nun die nächsten Schritte angegangen werden können. Geplant ist, im Frühjahr die Baugenehmigung zu beantragen und im Spätsommer die Ausschreibung der Baugewerke auszuführen. Im Frühjahr 2027 soll dann mit dem Neubau begonnen werden. Ziel ist, dass das generationenübergreifende Wohnangebot im Herbst 2028 bezugsfertig ist.

Der Neubau soll auch dazu beitragen, etwas Druck vom angespannten Mietmarkt zu nehmen. Die Miete für den

Neubau wird mit etwa 8,50 Euro rund 25 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Herzlichen Glückwunsch zu diesem tollen Projekt und viel Erfolg bei der weiteren Planung und Umsetzung!

Die Vorstandsmitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft, Volker Schultze, Norbert Schmidt und Karsten Luckey, Staatsminister Armin Schwarz, Bürgermeister Marko Lambion, der Erste Kreisbeigeordnete Karl-Friedrich Frese sowie Susanne Paulus und Andre Heine vom Kreisbauamt. © Foto: Elmar Schulten



# BASF plant Teilverkauf von Wohnungsbeständen

BASF plant den Verkauf eines Großteils der Wohnungen im derzeitigen Bestand der BASF Wohnen + Bauen GmbH. Dabei handelt es sich um 1.100 einzelne Eigentumswohnungen sowie weitere 3.300 Wohnungen, die als Gesamtpaket inklusive Gebäude veräußert werden sollen. Ziel ist es, für den überwiegenden Teil der Einheiten bis Anfang 2027 einen verantwortungsvollen Kaufinteressenten zu finden, dem an einer langfristigen, nachhaltigen Investition gelegen ist. Eine Sozialcharta soll die Mietenden der betroffenen Wohnungen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus absichern.

Foto: Elmar Schulten, VdW südwest

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir bedauern es sehr, dass die BASF sich entschieden hat, viele Wohneinheiten aus den Beständen der BASF Wohnen + Bauen GmbH zu verkaufen. Das Unternehmen ist seit vielen Jahren mit seinen zahlreichen Werkswohnungen ein Vorbild und Garant für bezahlbares und gutes Wohnen in Ludwigshafen. Es trägt wesentlich dazu bei, dass viele Menschen ein Zuhause haben, das sie sich leisten können. Deswegen begrüßen wir, dass über eine Sozialcharta ein sozialer und nachhaltiger Eigentümerwechsel angestrebt wird, um die Mieterinnen und Mieter vertraglich abzusichern.“



# GSW intensiviert Anstrengungen um Klimaneutralität

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (GSW) hat im Jahr 2025 acht ihrer Wohnhäuser mit insgesamt 230 Wohnungen umfassend energetisch saniert. Damit sinkt der Energiebedarf der Mieter erheblich. Insgesamt ermöglichen die Sanierungsmaßnahmen jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen von rund 350 Tonnen.

Die umfassend modernisierten Wohngebäude liegen in Bad Homburg, Frankfurt, Fulda und Oberursel. Maßnahmen wie die Dämmung der Fassaden und der Einbau moderner Heizanlagen sowie dreifach verglaste Wärmeschutzfenster führen zu einer deutlich verbesserten Energieeffizienz der Wohngebäude.

Zusätzlich wurden in zahlreichen weiteren Wohngebäuden gezielte Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt. So konnten beispielsweise durch den Austausch von Fenstern oder die Dämmung der Kellerdecke die Voraussetzungen zur Umstellung der Wärmeversorgung auf effiziente Wärmepumpen geschaffen werden.

Die Weiterentwicklung des GSW-Bestandes erfolgt im Einklang mit dem strategischen Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und der Erhöhung der Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter. Dabei setzt die GSW im Rahmen ihrer Strategie 2.0 auf Sanierungsmaßnahmen mit hohem energetischem Wirkungsgrad, wie Geschäftsführer Mario Emmermann erläutert: „Oft reichen Einzelmaßnahmen, um den Energiebedarf des Gebäudes so zu

senken, dass wir die Wärmeversorgung von fossiler auf nachhaltige Energie umstellen können.“

Sein Kollege Andreas Schulz ergänzt: „Dieser selektive Ansatz kommt auch den Mieterinnen und Mietern zugute, weil der Energiebedarf für die Wärmeversorgung ihrer Wohnungen sinkt, während ihre Mieten auch nach der Modernisierung bezahlbar bleiben.“

**Dank energetischer Sanierung verbesserte sich die Energieeffizienzklasse der 86 Wohnungen im Frankfurter Lettigkautweg von G auf B. So sanken die CO<sub>2</sub>-Emissionen von ca. 57 auf ca. 15 kg(m<sup>2</sup>a).  
Foto: Lang+Volkwein Architekten und Ingenieure**



Gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum (v.l.): Ulla Korpinen (Loan Officer), Heiko Bunge (NHW-Fachbereichsleiter Unternehmensfinanzierung/Grundbuchmanagement), Svetlana Pogoster (NHW-Unternehmensbereichsleiterin Financial Services), NHW-Leitender Geschäftsführer Dr. Thomas Hain, Nicola Beer (Vizepräsidentin EIB), Timo Kiiha (Head of Division EIB), Philipp Zindel (NHW-Fachbereichsleiter Projektentwicklung & Akquisition Süd) und Thomas Haenn (NHW-Spezialist Unternehmensfinanzierung) © NHW / Marc Strohfeldt.

## NHW und EIB schließen Rahmenvertrag

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und die Europäische Investitionsbank (EIB) haben einen Rahmenvertrag über 465 Millionen Euro abgeschlossen. Die Vereinbarung wurde im Schönhof-Viertel in Frankfurt von NHW-Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und EIB-Vizepräsidentin Nicola Beer unterzeichnet.

Die Finanzierung ermöglicht der NHW Investitionen von rund 1 Milliarde Euro in Neubau und energetische Modernisierung. Insgesamt werden zwischen 2024 und 2029 sieben Neubau-

projekte mit rund 1.350 Wohnungen sowie ein Modernisierungsprogramm für etwa 5.200 Bestandswohnungen umgesetzt. Die Neubauten sollen hohe energetische Standards erfüllen; bei modernisierten Gebäuden soll der Primärenergiebedarf deutlich sinken.

Dr. Thomas Hain betonte: „Mit der Rahmenfinanzierung der EIB sichern wir uns attraktive Konditionen.“ Die Partnerschaft biete „Flexibilität und langfristige Planungssicherheit“, um den Herausforderungen von Wohnungsmarkt und Energiewende zu begegnen.

Auch EIB-Vizepräsidentin Nicola Beer unterstrich die Bedeutung der Kooperation: „Mit der neuen Finanzierung der Europäischen Investitionsbank über 465 Millionen Euro geben wir dem bezahlbaren Wohnen in ganz Hessen einen kräftigen Schub.“

Ziel der Partnerschaft ist es, den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu stärken, den Bestand energetisch aufzuwerten und so den Druck auf dem hessischen Wohnungsmarkt zu mindern.

Quelle: [Pressemitteilung der NHW](#)

## Webinarreihe: Mietrecht kurz und knapp

Für Wohnungsunternehmen ist es unerlässlich, die gegenwärtigen und zu erwartenden gesetzlichen Regelungen im Mietrecht sowie die aktuelle Rechtsprechung zu kennen.

Der VdW südwest bietet daher auch im Jahr 2026 eine kompakte 4-teilige Webinarreihe zu aktuellen mietrechtlichen Fragestellungen an.

Im zweiten Webinar am 25. März berichteten die Verbandsjuristen Stephan Gerwing, Helena Rhein und Martin Sturm die rund 30 Teilnehmer zu Rechtsfragen rund um die Wärmeversorgung (GEG, AVBFernwärmeV, WärmelV und § 556c BGB) sowie Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Nächste Termine:  
Webinar 3: 12. August 2026, 14:00 bis 15:30 Uhr: Aktuelles Betriebskostenrecht

Webinar 4: 12. November 2026, 14:00 bis 15:30 Uhr: Tod des Mieters – rechtliche Konsequenzen

Die Webinare sind in sich geschlossen und einzeln buchbar. Sie finden digital über MS Teams statt. Die Zugangsdaten erhalten Sie kurz vor der Veranstaltung per E-Mail.

[Anmelden](#)



## Webinar: Steuer-Update 2026

Das finale Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26. Januar 2026 zu Erhaltungsaufwendungen, Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Gebäuden stand im Mittelpunkt des Webinars, das die Steuerabteilung des VdW südwest am 5. März anbot.

Im Januar dieses Jahres wurde das Schreiben veröffentlicht, doch schon sein Entwurf hatte Mitte 2025 für Diskussionen in Fachwelt und Praxis gesorgt hat. Der Grund: Die zwischenzeitlichen Äußerungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer für die Handelsbilanz (DW RS IFA 1 n.F.) wurden nicht aufgenommen. Claudia Brännler-Grötsch (Vorstand VdW südwest), Ministerialrätin Dr. Julia Wilhelm (Leiterin des Referats für Einkommensteuer mit Nebengesetzen im Hessischen Ministerium der Finanzen) und Tim Ladewig (Abteilungsleiter Steuerberatung | Tax, VdW südwest) stellten das nunmehr finale Schreiben und die daraus resultierenden Konsequenzen für das Handels- und Steuerrecht dar und erläutern alle wichtigen Details. Abschließend gab Dr. Wilhelm noch einen Ausblick auf zukünftige Themen der Steuergesetzgebung für die Wohnungswirtschafts.

„Wir bedanken uns bei den über 90 Teilnehmenden für die Diskussion“, sagt Tim Ladewig. „Ein besonderer Dank gilt Dr. Julia Wilhelm. Da sie unmittelbar an der Gestaltung des Schreibens beteiligt war, konnte sie wertvolle Einblicke in die Hintergründe der Entstehung geben.“



Claudia Brännler-Grötsch



Dr. Julia Wilhelm



Tim Ladewig

Foto: ARAMYAN - stock.adobe.com und bigpicture - stock.adobe.com

# Verbandstag am 8./9. September in Kassel

Der Verbandstag des VdW südwest findet in diesem Jahr am 8. und 9. September (Dienstag/Mittwoch) in Kassel statt. Hierzu möchten wir Sie bereits heute herzlich einladen.

Auch in diesem Jahr möchten wir mit Ihnen wieder aktuelle wohnungspolitische Themen auf Bundes- und Landesebene diskutieren. Wir freuen uns auf die Teilnahme des hessischen Wirtschaftsministers Kaweh Mansoori und des GdW-Präsidenten Axel Gedaschko.

Ab sofort besteht die Möglichkeit, sich über folgenden Link zum Verbandstag anzumelden und/oder ein Hotelzimmer zu reservieren: <https://www.vdwsuedwest.de/startseite/verbandstag-2026/>

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, die Reservierung frühzeitig vorzunehmen.

Über den angegebenen Link können Sie Anfang Juni auch das detaillierte Programm einsehen. Die offizielle Einladung zur Mitgliederversammlung werden wir Ihnen Anfang Juli zukommen lassen.

Wir freuen uns darauf, Sie im September zu unserem Verbandstag in Kassel begrüßen zu dürfen.



Catherine Greving  
Interne Verwaltung / Veranstaltungen  
[catherine.greving@vdwsuedwest.de](mailto:catherine.greving@vdwsuedwest.de)



Publikumsrekord und hochrangige Gäste beim Verbandstag 2025 in Kaiserslautern.



Foto: Kristina Schäfer

# News aus dem Saarland

## Fortbildung – ausgewählte Aspekte des Mietrechts

Am 3. März begrüßte der VdW saar die Mitarbeiter seiner Mitgliedsunternehmen zur Mietrechtsfortbildung in den Räumlichkeiten des Bildungszentrums der Arbeitskammer des Saarlandes in Kirkel. Mit 38 Teilnehmern war die Veranstaltung sehr gut besucht – ein klares Zeichen für die Wichtigkeit des Themas sowie das große Interesse an regelmäßigen Mitarbeiterschulungen.

Als Referent konnte Dr. Keno Zimmer, Geschäftsführer der StWB Wohnen GmbH, gewonnen werden. Er unterrichtete viele Jahre lang Mietrecht bei der Europäischen Immobilienakademie in Saarbrücken.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen die fristlose Kündigung von Mietverträgen wegen Zahlungsverzugs, das Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters, das Belegeinsichtsrecht des Mieters bei Betriebskostenabrechnungen sowie die Wirksamkeit und Gestaltung von Kleinreparatur- und Wartungsklauseln. Es wurden die rechtlichen Grundlagen, typische Fehlerquellen, aktuelle Rechtsprechungen sowie Handlungsempfehlungen für die tägliche Arbeit der Wohnungsunternehmen dargestellt und gemeinsam diskutiert.

Die Teilnehmer nutzten die Gelegenheit zu einem fachlichen Austausch und zur Klärung ihrer individuellen Fragestellungen aus der Praxis. Der



VdW saar bedankt sich bei Dr. Keno Zimmer für die fundierte und praxisorientierte Darstellung, bei der Arbeitskammer des Saarlandes für die Bereitstellung der Räumlichkeiten sowie bei allen Teilnehmern für die engagierte Mitwirkung.



**Lorenz Wacker**  
Verbandsreferent VdW saar  
[l.wacker@vdwsaar.de](mailto:l.wacker@vdwsaar.de)

Foto: VdWsaar

# 26.11.: Fachforum Wohnungswirtschaft

Wir freuen uns, in diesem Jahr die vierte Ausgabe des „Fachforum Wohnungswirtschaft“ auszurichten.

Im Mittelpunkt der ganztägigen Veranstaltung stehen die Top-Themen aus den Bereichen Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung und Recht – praxisnah präsentiert von den Expertinnen und Experten unseres Verbands.

Bitte merken Sie sich schon jetzt den Termin vor:

**Donnerstag, 26. November 2026**  
Beginn: 9:00 - 17:00 Uhr  
Ort: Best Western Plus Welcome Hotel, Leonardo-da-Vinci-Allee 2, 60486 Frankfurt



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat am 12. März 2026 erstmals den Kommunikationspreis der Wohnungswirtschaft gestartet.

Nach drei erfolgreichen Wettbewerbsrunden von „Deutschlands beste Mieterzeitung“ weitet der Spitzenverband den Blick auf die gesamte Bandbreite moderner Unternehmenskommunikation aus. Neben der klassischen Print-Kommunikation werden künftig auch digitale Formate gewürdigt.

[weitere Informationen](#)

Foto: Pascal Berneburg, GdW



# Steuern und Bilanzierung

Information im 4. Quartal 2025

## Umsatzsteuer

- Europarichter entscheiden: Vorsteuerabzug trotz mangelbehafteter Rechnung
- Einzweck-Gutscheine: Wann die Umsatzsteuer auf digitale Gutscheincodes abzuführen ist
- Finanzministerium legt nach: Neues Schreiben regelt digitale Rechnungen ab 2025
- 4Mehr Bildung, weniger Steuern: Umsatzsteuerbefreiung für Schul- und Bildungsleistungen

## Einkommensteuer

- Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau: Abriss und zeitnahe Neubau werden nicht gefördert
- E-Dienstwagen zu Hause aufladen: Arbeitgeber kann Stromkosten nicht mehr über steuerfreie Pauschalen erstatten
- Neue Minijobgrenze: Bis zu 603 € sind monatlich steuerfrei
- Denkmalabschreibung: Steuerbegünstigung darf auf Baudenkmäler im Inland beschränkt werden
- Abschreibung von Gebäuden: Finanzverwaltung revidiert strenge Haltung zum Nachweis der Nutzungsdauer

## Gewerbesteuer

- Grundbesitzende Gesellschaft: Keine erweiterte Kürzung für einen Treuhänder

## Grundsteuer

- Neue Grundsteuer: BFH hält Berechnung nach dem Bundesmodell für erfassungskonform

## Abgabenordnung

- Neue Fristberechnung ab 2025: Steuerbescheide gelten erst am vierten Tag als bekannt gegeben

## Umsatzsteuer

### Europarichter entscheiden: Vorsteuerabzug trotz mangelbehafteter Rechnung

Unter welchen Voraussetzungen bleibt der Vorsteuerabzug trotz formaler Mängel einer Rechnung erhalten? Mit dieser praxisrelevanten Frage befasste sich der Europäische Gerichtshof (EuGH) im Rahmen eines ungarischen Vorabentscheidungsersuchens. Die Vorlage stammte vom Budapester Hauptstädtischen Gericht. Bemerkenswert ist, dass der EuGH die Entscheidung im Beschlusswege traf - ein Hinweis darauf, dass er die Rechtslage als eindeutig geklärt ansah.

Im Besprechungsfall klagte eine ungarische Gesellschaft gegen die Verweigerung des Vorsteuerabzugs für den Kauf von Maschinen. Die Steuerbehörde hatte die Abzugsfähigkeit mit der Begründung zurückgewiesen, es handele sich um Scheinrechnungen, die Lieferbeziehungen seien nicht real, das Leistungsdatum falsch und die Gewinnspanne zu hoch. Sie vermutete, dass das Unternehmen die Maschinen ursprünglich von einem deutschen Lieferanten kaufen wollte, diese aber dann über einen ungarischen Zwischenhändler bezog, um nationale Fördermittel zu erhalten. Zudem wurde die Umsatzsteuer vom Rechnungsaussteller verspätet abgeführt.

Der EuGH bestätigte erneut, dass der Anspruch auf Vorsteuerabzug ein tragendes Prinzip des Mehrwertsteuersystems darstellt. Dieses Recht dürfe nur dann versagt werden, wenn die materiellen Voraussetzungen (tatsächliche Leistungserbringung und ordnungsgemäße Besteuerung) nicht erfüllt seien. Formale Mängel, etwa bei der Rechnungsstellung, dürften den Abzug nicht verhindern, sofern die Steuerbehörde über ausreichende Informationen verfüge, um das Vorliegen der Voraussetzungen zu prüfen.

Allein der Umstand, dass eine Rech-

nung überhöhte Preise oder falsche Daten aufweise oder der Leistende die Steuer verspätet abgeführt habe, genüge nicht, um den Vorsteuerabzug zu verweigern. Die Steuerbehörde müsse vielmehr konkret nachweisen, dass der Steuerpflichtige aktiv an einem Betrug beteiligt gewesen sei oder von einer solcher Kenntnis gehabt habe. Eine bloße Vermutung reiche nicht aus. Eine nachträgliche Rechnungskorrektur sei nicht erforderlich, wenn die vorliegenden Unterlagen alle wesentlichen Angaben enthielten, die zur Prüfung der materiellen Voraussetzungen notwendig seien.

**Hinweis:** Der EuGH stellt erneut klar, dass formale Mängel den Vorsteuerabzug nicht verhindern, solange der wirtschaftliche Vorgang nachvollziehbar ist, und eine Versagung nur bei nachgewiesenem Betrug zulässig wäre. Damit stärkt der Beschluss die Argumentationsbasis der Steuerpflichtigen gegenüber den Finanzämtern.

*EuGH, Beschl. v. 14.02.2025 – C-270/24*

### **Einzweck-Gutscheine: Wann die Umsatzsteuer auf digitale Gutscheincodes abzuführen ist**

Um digitale Inhalte im Internet zu erwerben, haben sich Gutscheincodes als „Zahlungsmittel“ durchgesetzt. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass diese Codes - unabhängig vom Vertriebsweg - sog. Einzweck-Gutscheine sind, die bereits bei ihrer Übertragung (nicht: Einlösung) der Umsatzsteuer unterliegen.

**Hinweis:** Seit 2019 wird die Ausgabe und die Übertragung eines Einzweck-Gutscheins umsatzsteuerrechtlich als eine Lieferung des Gegenstands oder die Erbringung einer sonstigen Leistung angesehen. Die Umsatzsteuer muss daher bereits zu diesem Zeitpunkt an das Finanzamt gezahlt werden. Handelt es sich hingegen um einen Mehrzweck-Gutschein,

fällt erst bei der Einlösung des Gutscheins die Umsatzsteuer an, wohingegen jede vorangegangene Übertragung dieses Mehrzweck-Gutscheins nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Im zugrunde liegenden Fall hatte die Klägerin über ihren Internetshop Gutscheincodes zum Aufladen von Nutzerkonten für ein elektronisches Portal mit digitalen Inhalten (Netzwerk) vertrieben; Abnehmer waren Endverbraucher mit einem deutschen Nutzerkonto (Länderkennung DE). Die Endverbraucher konnten in diesem Netzwerk verschiedene elektronische Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Zuvor hatte die Klägerin die Codes von Zwischenhändlern aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) erworben. Die Klägerin erfasste die Umsätze nicht in ihren Umsatzsteuererklärungen und war der Ansicht, dass es sich bei den Codes um Mehrzweck-Gutscheine handele, weil der Erwerb über Zwischenhändler im EU-Ausland zulässig sei.

Der BFH rief zur Klärung dieser Frage im Jahr 2022 den Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) an. Dieser entschied, dass nur der Ort der Leistung an die Endverbraucher zum Zeitpunkt der Ausstellung des Gutscheins feststehen muss. Ob der Gutschein vor der Einlösung über Zwischenhändler übertragen wurde, die in anderen Mitgliedstaaten ansässig sind, ist unerheblich. Ebenso wenig entscheidend ist, dass Gutscheincodes möglicherweise unter Verstoß gegen die Nutzungsbedingungen des Netzwerks von Endverbrauchern aus anderen Mitgliedstaaten eingelöst werden. Mit seinem neuen Beschluss hat der BFH diese rechtlichen Vorgaben des EuGH nunmehr umgesetzt. Weil nur eine Einlösung von in Deutschland ansässigen Endverbrauchern in Betracht kam, stand der Ort der Leistung in Deutschland fest. Da nur dem Regelsteuersatz unterliegende digitale Inhalte abrufbar waren, handelte

es sich bei den Gutscheincodes um Einzweck-Gutscheine.

**Hinweis:** Die Entscheidung des BFH erging zu Gutscheinen, die nach dem 31.12.2018 ausgegeben wurden. Zu früher ausgegebenen Gutscheinen hatte der BFH bereits 2022 entschieden, dass es ebenfalls bei der Übertragung von Gutscheincodes zu einer Steuerentstehung kommt, weil diese Codes wie eine Ware gehandelt wurden und außerdem die Anzahlungsbesteuerung eingriff. Die Konsequenzen der umsatzsteuerlichen Behandlung nach alter und neuer Rechtslage unterscheiden sich in der Praxis daher nicht.

*BFH, Beschl. v. 25.06.2025 – XI R 14/24 (XI R 14/24)*

### **Finanzministerium legt nach: Neues Schreiben regelt digitale Rechnungen ab 2025**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) macht einen weiteren Schritt in Sachen digitale Rechnungstellung. Am 15.10.2025 veröffentlichte es ein neues Schreiben zur Einführung der obligatorischen elektronischen Rechnung bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen ab dem 01.01.2025. Damit setzt das BMF die bereits im Schreiben vom 15.10.2024 angekündigten Regelungen um und nimmt zugleich zahlreiche Anpassungen des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE) vor.

Die Grundsätze des neuen Schreibens gelten für alle Umsätze, die nach dem 31.12.2024 ausgeführt werden. Bis zum 31.12.2027 sind die Übergangsregelungen zu beachten. Für Umsätze, die bis zum 31.12.2024 ausgeführt wurden, bleibt der UStAE in seiner bisherigen Fassung maßgeblich. Das neue BMF-Schreiben entstand in Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der Länder und enthält insbesondere Änderungen und Ergänzungen in einzelnen Rand-

nummern und Zwischenüberschriften des bisherigen Schreibens. Es wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht und steht auf der Homepage des BMF zur Verfügung.

**Hinweis:** Mit dieser Regelung wird die elektronische Rechnungsstellung zwischen Unternehmen verpflichtend, was nicht nur die Digitalisierung der Rechnungsprozesse unterstützt, sondern auch eine einheitliche umsatzsteuerliche Behandlung sicherstellt.

*BMF-Schreiben v. 15.10.2025 – III C 2 - S 7287-a/00019/007/243*

### **Mehr Bildung, weniger Steuern: Umsatzsteuerbefreiung für Schul- und Bildungsleistungen**

Wie wirkt sich die Reform der Umsatzsteuerbefreiung auf Schulen, Weiterbildungsträger und Lehrkräfte aus? Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat mit einem aktuellen Schreiben die Umsatzsteuerbefreiung für unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienende Leistungen nach § 4 Nr. 21 Umsatzsteuergesetz grundlegend überarbeitet. Hintergrund sind Anpassungen an die europäischen Vorgaben der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie durch das zum 01.01.2025 in Kraft getretene Jahressteuergesetz 2024. Für Bildungseinrichtungen ergeben sich damit neue steuerliche Rahmenbedingungen - mit erweiterten Möglichkeiten, aber auch zusätzlichen Anforderungen.

Zunächst erweitert die Neuregelung den Kreis der begünstigten Leistungserbringer deutlich. Neben privaten Bildungseinrichtungen gelten nun auch Einrichtungen des öffentlichen Rechts als steuerbefreit, sofern sie Schul- oder Hochschulunterricht, Aus- und Fortbildungen oder berufliche Umschulungen anbieten. Darüber hinaus wurde ein eigenständiger Befreiungstatbestand für Privatlehrer geschaffen, deren Unterricht unmittelbar der schulischen oder beruflichen Qualifikation dient.

Im überarbeiteten Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) präzisiert das BMF zudem, welche Leistungen als „unmittelbar dem Schul- und Bildungszweck dienend“ einzustufen sind. Hiervon erfasst sind Schul- und Hochschulunterricht, Aus- und Fortbildung sowie berufliche Umschulung. Moderne Unterrichtsformate wie interaktive Live-Streams werden ausdrücklich einbezogen. Entscheidend bleibt jedoch, dass die Leistung eindeutig dem Bildungszweck dient. Reine Freizeit- oder Hobbyangebote sind nicht begünstigt. Inhaltlich berücksichtigt das BMF-Schreiben zudem umfassend die bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, die der Auslegung der Neuregelungen zugrunde gelegt wird.

**Hinweis:** Um den Übergang zu erleichtern, sieht das BMF weitreichende Nichtbeanstandungsregelungen vor. Zwar gelten die neuen Vorgaben für alle Umsätze ab dem 01.01.2025, jedoch wird es für vor dem 01.01.2028 ausgeführte Umsätze nicht beanstandet, wenn Unternehmer ihre Leistungen weiterhin nach den bis Ende 2024 geltenden Abschnitten 4.21.1 bis 4.21.5 UStAE behandeln.

*BMF-Schreiben v. 24.10.2025 – III C 3 - S 7179/00054/001/094*

### **Einkommensteuer Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau: Abriss und zeitnahe Neubau werden nicht gefördert**

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hat der Gesetzgeber bereits 2019 eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen eingeführt. Innerhalb der ersten vier Jahre lassen sich über diese Regelung bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abziehen (max. 5 % pro Jahr) - und zwar neben der regulären linearen Abschreibung (neuerdings auch neben der neuen degressiven Abschreibung). Voraussetzung für die Sonderabschreibung

ist mittlerweile jedoch, dass das Neubauprojekt hohe (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllt.

In einem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass die Sonderabschreibung nicht beansprucht werden kann, wenn ein Einfamilienhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Die Bundesrichter betonten, dass die Steuerförderung voraussetze, dass durch die Baumaßnahme bisher nicht vorhandene Wohnungen geschaffen werden. Dies erfordert eine Vermehrung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Im zugrunde liegenden Fall hatte die Klägerin ein sanierungsbedürftiges, aber noch funktionstüchtiges Haus abreißen lassen und auf dem Grundstück unmittelbar im Anschluss ein neues Mietobjekt errichtet. Das Finanzamt berücksichtigte für den Neubau nur die reguläre Abschreibung. Der BFH bestätigte dieses Vorgehen und erklärte, dass der Zweck der Sonderabschreibung darin liege, Anreize für die zeitnahe Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bieten und damit die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. Dies folgt aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes, das Teil der sog. Wohnraumoffensive der damaligen Bundesregierung war.

Der Abriss und anschließende Neubau einer Immobilie ohne Schaffung eines zusätzlichen Bestands an Wohnungen erfüllt dieses Ziel nicht. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Neubau in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorherigen Abriss steht. Im vorliegenden Fall lag eine solche Ausnahme aber nicht vor. Denn die Klägerin hatte von Anfang an geplant, das abgerissene Einfamilienhaus durch ein neues zu ersetzen - und die Bauarbeiten waren zeitlich unmittelbar aufeinander gefolgt.

*BFH, Urt. v. 12.08.2025 – IX R 24/24*

## E-Dienstwagen zu Hause aufladen: Arbeitgeber kann Stromkosten nicht mehr über steuerfreie Pauschalen erstatten

In Zeiten fortschreitender Elektromobilität kommen auch Arbeitnehmer immer häufiger mit einem E-Auto zur Arbeit. Arbeitgeber können ihnen hier einen besonderen Benefit bieten, indem sie ihnen auf dem Firmengelände kostenlos Ladestationen und Strom zum Aufladen zur Verfügung stellen.

Arbeitnehmer können sowohl ihre privaten E-Autos als auch ihre privat mitgenutzten E-Dienstwagen lohnsteuerfrei beim Arbeitgeber auftanken - der kostenlos überlassene Ladestrom ist kein geldwerter Vorteil. Wichtig ist aber, dass die Ladesäule ortsfest auf dem Betriebsgelände des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens steht und der Ladevorteil zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird.

Nutzt der Arbeitnehmer zum Aufladen seinen privaten Strom zu Hause, gilt folgende Unterscheidung: Stromkostenerstattungen des Arbeitgebers für das Aufladen privater E-Autos sind steuerpflichtiger Arbeitslohn. Erstattungen für das Aufladen privat genutzter E-Dienstwagen konnten bislang hingegen vom Arbeitgeber über lohnsteuerfreie Pauschalen (zwischen 15 und 70 € pro Monat) steuerfrei erstattet werden. Das Bundesfinanzministerium hat diese Pauschalen nun mit Wirkung ab 2026 gestrichen. Wollen Arbeitgeber ihren Mitarbeitern privaten Ladestrom für E-Dienstwagen erstatten, ist nun die folgende, aufwendigere Berechnung nötig:

- Schritt 1 (Strommenge ermitteln): Zunächst muss der Arbeitnehmer die verbrauchte Strommenge mittels eines gesonderten statischen oder mobilen Stromzählers ermitteln (z.B. an Wallbox oder im Fahrzeug).
- Schritt 2 (Strompreis ermitteln):

Zur Ermittlung der Kosten muss dann in der Regel der individuelle (feste) Strompreis herangezogen werden, der laut Vertrag des Arbeitnehmers mit dem Stromanbieter gilt (kWh-Einkaufspreis zuzüglich des anteiligen Grundpreises). Bei dynamischen Stromtarifen dürfen die durchschnittlichen monatlichen Kosten je Kilowattstunde samt Grundpreis zugrunde gelegt werden. Nutzt der Arbeitnehmer den Strom aus seiner privaten Photovoltaik-Anlage, darf ebenfalls auf den vertraglichen Stromkostentarif des Arbeitnehmers abgestellt werden. Zur Vereinfachung dürfen in allen Fällen auch die Gesamtdurchschnittsstrompreise für private Haushalte zugrunde gelegt werden, die das Statistische Bundesamt halbjährlich veröffentlicht. Maßgeblich ist der (auf volle Cent abgerundete) Wert, den das Bundesamt inklusive Steuern, Abgaben und Umlagen für einen Jahresverbrauch von 5.000 kWh bis unter 15.000 kWh angibt. Für 2025 liegt dieser Wert bei 0,34 € pro kWh.

*BMF-Schreiben v. 11.11.2025 - IV C 5 - S 2334/00087/014/013*

### Neue Minijobgrenze: Bis zu 603 € sind monatlich steuerfrei

Seit dem 01.01.2026 können Minijobber monatlich 603 € steuerfrei hinzuverdienen, statt bisher 556 €. Die Anhebung der Verdienstgrenze resultiert daraus, dass der Mindestlohn zum Jahreswechsel auf 13,90 € angehoben wurde; bis 2025 lag er noch bei 12,82 € pro Stunde. Seit 2022 ist die Minijobgrenze dynamisch an den Mindestlohn gekoppelt. Im Jahr 2026 können Minijobber somit weiterhin rund 43 Stunden pro Monat arbeiten, ohne dass sie das neue monatliche Verdienstlimit von 603 € überschreiten.

Ob im Privathaushalt, in der Gastronomie oder im Einzelhandel - ein

Minijob lohnt sich nicht nur für Studenten und Rentner, sondern auch für Angestellte und Selbständige. Der Minijob bietet zahlreiche steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Vorteile: In der Regel fallen für Minijobber keine Beiträge zur Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung an. Lediglich Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung werden anteilig vom Arbeitsentgelt einbehalten, von denen sich Minijobber auf Antrag aber auch befreien lassen können. Steuerlich kann der Arbeitslohn pauschal mit zwei Prozent versteuert werden. Diese Pauschsteuer übernimmt in der Praxis meist der Arbeitgeber; alternativ ist auch eine individuelle Besteuerung möglich.

Gegenüber dem Finanzamt besteht für Minijobber in den meisten Fällen kein Handlungsbedarf. Wurde der Arbeitslohn vom Arbeitgeber pauschal versteuert, muss der Verdienst nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Die steuerlichen Pflichten gelten durch die Pauschalversteuerung als erfüllt.

Die Verdienstgrenze darf in einzelnen Monaten auch überschritten werden, denn entscheidend ist, dass die Grenze im Jahresdurchschnitt eingehalten wird und der Arbeitslohn nicht erheblich schwankt. Bei zwölf Arbeitsmonaten können Minijobber im Jahr 2026 insgesamt also bis zu 7.236 € verdienen. Steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit zählen nicht dazu, regelmäßige Einmalzahlungen wie Weihnachtsgeld aber schon.

Eine vorübergehende Überschreitung der Verdienstgrenze ist in bestimmten Fällen zulässig: Wer kurzfristig Kollegen vertreten muss (z.B. wegen Krankheit oder Urlaub), darf bis zu zwei Monate im Jahr das Doppelte der üblichen Monatsgrenze verdienen. Damit sind im Jahr 2026 ausnahmsweise bis zu 1.206 € im Monat als Zusatzverdienst möglich, ohne dass der Minijobstatus verloren geht.

Hinweis: Ende Juni 2025 waren mehr als sieben Millionen Minijobber bei der Minijob-Zentrale gemeldet, davon rund 259.000 als Haushaltshilfe. Zum 01.01.2027 wird die Minijobgrenze weiter auf 633 € pro Monat angehoben, da sich der Mindestlohn dann auf 14,60 € erhöht.

*Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine e.V.*

### Denkmalabschreibung: Steuerbegünstigung darf auf Baudenkmäler im Inland beschränkt werden

Wer ein Baudenkmal vermietet, kann die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über eine bis zu 9-prozentige jährliche Abschreibung als Werbungskosten absetzen. Voraussetzung ist, dass durch eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde nachgewiesen werden kann, dass es sich bei dem Objekt um ein Baudenkmal nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften handelt und die entstandenen Aufwendungen erforderlich waren.

Vermieter von Baudenkmalen sollten wissen, dass die Denkmalabschreibung nur Immobilien im Inland erfasst. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass diese Beschränkung nicht gegen das Unionsrecht verstößt. Geklagt hatten in Deutschland zusammen veranlagte Eheleute, die eine in Polen belegene, denkmalgeschützte Hofanlage aufwendig zu einer Hotelanlage mit Restaurant und Wellnesseinrichtung umgebaut hatten. Für das Betriebsgebäude wollten sie eine 9-prozentige Abschreibung abziehen. Sie vertraten die Auffassung, dass die Denkmalabschreibung nach dem deutschen Einkommensteuergesetz - entgegen dem Gesetzeswortlaut - auch Baudenkmale in anderen EU-Mitgliedstaaten erfassen müsse.

Der BFH lehnte dies jedoch ab und erklärte, dass die Inlandsbeschränkung

rechtlich zulässig sei. Die Bundesrichter verwiesen dabei auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), die zur vergleichbaren Denkmalabschreibung nach niederländischem Recht ergangen war.

*BFH, Urt. v. 03.09.2025 - X R 19/22*

### Abschreibung von Gebäuden: Finanzverwaltung revidiert strenge Haltung zum Nachweis der Nutzungsdauer

Vermieter sind naturgemäß daran interessiert, ihre Mietobjekte schnellstmöglich abzuschreiben. Das Einkommensteuergesetz sieht bei der linearen Abschreibung aber leider nur moderate Abschreibungssätze vor: Für Wohngebäude im Privatvermögen liegen diese bei 2 % (Fertigstellung vor 2023) bzw. 3 % (Fertigstellung ab 2023) der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes pro Jahr. Somit unterstellt das Gesetz eine gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes von 50 bzw. 33,3 Jahren.

Im Jahr 2021 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) ein Steuerschlupfloch geschaffen und entschieden, dass Vermieter ihre Abschreibung beschleunigen können, indem sie dem Finanzamt (FA) eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes nachweisen. Die Hürden für den Nachweis wurden vom Gericht sehr niedrig gesetzt, so dass schon einfache Gutachten quasi den AfA-Turbo zünden konnten. Dem BFH genügte sämtliche Gutachtenformen, die den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darstellen konnten.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte auf diese Rechtsprechung im Jahr 2023 mit einem einschränkenden Erlass reagiert und geregelt, dass die FA zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer nur Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder besonders akkreditierten Stel-

len anerkennen dürfen. Auch die inhaltlichen Anforderungen an die Gutachten wurden vom BMF damals hochgeschraubt. Im Dezember 2025 hat das BMF nun seinen Kurs korrigiert und diese strengen Nachweisregelungen wieder aufgehoben, so dass verkürzte Gebäudenutzungsdauern nun wieder einfacher nachgewiesen werden können.

Hinweis: Fortan gibt es also keine bindenden methodischen Vorgaben für Gutachten und keine Beschränkungen auf bestimmte Gutachter seitens der Finanzverwaltung mehr. Vermieter sind in der Nachweisführung also frei. Allein maßgeblich ist, dass der Nachweis nachvollziehbar und sachlich geeignet ist.

*BMF-Schreiben v. 01.12.2025 - IV C 3 - S 2196/00040/006/008*

## Gewerbsteuer

### Grundbesitzende Gesellschaft: Keine erweiterte Kürzung für einen Treuhänder

Für vermögensverwaltende Gesellschaften ist die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung ein geläufiger Begriff. Sie soll gewerbsteuerpflichtige Unternehmen, die nur eigenen Grundbesitz vermieten, mit privaten Vermietern gleichstellen, da die Vermietung im Privatbereich nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Gewerbesteuer sind allerdings sehr eng gefasst. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste entscheiden, ob diese im Streitfall gegeben waren. Die Klägerin, eine GmbH, war Eigentümerin eines mit einem Fachmarktzentrum und Parkplätzen bebauten Grundstücks, welches sie vermietete. Die Mietverträge umfassten auch Betriebsvorrichtungen. Diese übertrug die GmbH, um die erweiterte Kürzung zu sichern, wirtschaftlich an eine Schwestergesellschaft. Gleichzeitig schloss sie mit der Schwestergesell-

schaft einen unentgeltlichen Treuhandvertrag. Danach vermietete sie die Betriebsvorrichtungen weiterhin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und Risiko der Schwestergesellschaft. Die Einnahmen daraus leitete sie an die Schwestergesellschaft weiter.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Nach Ansicht des Gerichts widerspricht solch eine treuhänderische Vermietung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Die Klägerin hat durch ihre treuhänderische Tätigkeit im Erhebungszeitraum eine Tätigkeit ausgeübt, die nicht zu den gesetzlich unschädlichen gehört. Denn die vermieteten Gegenstände sind nicht mehr als eigene, sondern vielmehr als fremde Gegenstände zu qualifizieren. Und die Vermietung fremder Gegenstände ist schädlich für die erweiterte Kürzung. Unerheblich ist dabei, dass nach dem Treuhandvertrag die GmbH nur Ersatz für die ihr entstandenen Kosten erhalten sollte.

Auch ein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen gilt als entgeltliche Tätigkeit. So diene die treuhänderische Vermietung der rechtlich oder wirtschaftlich übertragenen Gegenstände weder der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes, noch war sie notwendig zur Grundstücksverwaltung und -nutzung.

*FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 08.07.2025 – 6 K 6040/22*

## Grundsteuer

### Neue Grundsteuer: BFH hält Berechnung nach dem Bundesmodell für verfassungskonform

In drei viel beachteten Verfahren hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden, dass die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die nach dem sogenannten Bundesmodell in elf Bundesländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab

dem 01.01.2025 herangezogen werden, verfassungskonform sind.

Das zugrunde liegende Grundsteuerreformgesetz ist nach Auffassung des BFH formell verfassungsgemäß - insbesondere stand dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Auch die materielle Verfassungsmäßigkeit ist nach Ansicht des BFH gegeben; die Vorschriften des Ertragswertverfahrens verstoßen nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Der Gesetzgeber darf bei der Ausgestaltung generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen treffen, ohne allein schon wegen der damit unvermeidlich verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz zu verstoßen. Er darf sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber kann Praktikabilitätsabwägungen den Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten.

Gemessen an diesen Vorgaben hält der BFH die Ausgestaltung des Ertragswertverfahrens für verfassungskonform. Der Gesetzgeber hat nach Gerichtsmeinung ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektivierten realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen.

**Hinweis:** Das nun vom BFH bestätigte Bundesmodell gilt in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen. Keine Konsequenzen haben

die aktuellen BFH-Entscheidungen hingegen für Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden.

*BFH, Pressemitteilung Nr. 078/25 v. 10.12.2025*

## Abgabenordnung

### Neue Fristberechnung ab 2025: Steuerbescheide gelten erst am vierten Tag als bekannt gegeben

Zum 01.01.2026 sind hinsichtlich der Bekanntgabe von Verwaltungsakten durch Datenabruf neue Vorgaben in Kraft getreten. Elektronische Bescheide sind nach dem Willen des Gesetzgebers nun zur Regel geworden - das Papier wird zur Ausnahme. Die Änderungen im Überblick:

- Digitale Bescheide ohne Einwilligung: Eine Neufassung der Abgabenordnung erlaubt den Finanzbehörden nun, Verwaltungsakte durch die Bereitstellung zum Datenabruf bekannt zu geben. Steuerbescheide, die Finanzbehörden auf Grundlage elektronisch eingereicherter Steuererklärungen erlassen, sollen grundsätzlich elektronisch zum Abruf bereitgestellt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist hierfür keine Einwilligung des Steuerzahlers mehr erforderlich.
- Widerspruch möglich: Die elektronische Bekanntgabe von Steuerbescheiden soll künftig der Regelfall sein. Dennoch bleibt die Papierform weiterhin möglich. Die neue Rechtslage räumt ein Antragsrecht ein: Der elektronischen Bekanntgabe kann widersprochen und eine einmalige oder dauerhafte Zusendung von Bescheiden per Post beantragt werden. Der Antrag ist formlos und ohne Begründung möglich. Wichtig ist jedoch: Er gilt nur für die Zukunft.
- Neues zur Einspruchsfrist: Ein

zum Abruf bereitgestellter elektronischer Bescheid gilt am vierten Tag nach der Bereitstellung als bekannt gegeben. Damit beginnt auch die Einspruchsfrist. Liegt der Bescheid zum Abruf bereit, versendet die Finanzverwaltung eine Benachrichtigung. Diese Benachrichtigung hat neuerdings nur noch eine Hinweiskfunktion. Für die Bestimmung des Zeitpunkts der Bekanntgabe des Bescheids ist sie grundsätzlich nicht relevant.

**Hinweis:** Die Umstellung auf den elektronischen Datenabruf von Steuerbescheiden bietet Steuerzahlern und deren Beratern die Chance, Abläufe zu verschlanken und effizienter zu gestalten. Damit dies gelingt, sollten die etablierten Prozesse geprüft und angepasst werden. Unter anderem sollten die bisherigen Kommunikationswege zum Erhalt von Steuerbescheiden geprüft werden, ebenso die Einrichtung von Nutzerkonten, bestehende Vollmachten sowie die in der Vollmachtsdatenbank hinterlegte E-Mail-Adresse. Weiter ist zu entscheiden, ob ein Antrag auf Bekanntgabe der Steuerbescheide in Papierform gestellt werden sollte.

*Deutscher Steuerberaterverband e.V. (DStV), Beitrag v. 13.10.2025*



**Tim Ladewig**  
Abteilungsleiter Steuern  
[tim.ladewig@vdwsuedwest.de](mailto:tim.ladewig@vdwsuedwest.de)

# Jubiläen

April bis Juni 2026

## 130 Jahre

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Mainz eG, Mainz // 11.04.1896

## 105 Jahre

Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft mbH, Schlitz // 26.04.1921

Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Biedenkopf eG, Biedenkopf // 10.05.1921

## 100 Jahre

BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen // 25.05.1926

Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Hofheim // 02.06.1926

## 90 Jahre

Wohnbau Gießen GmbH, Gießen // 16.05.1936

## 35 Jahre

Kommunale Wohnungsgesellschaft KWG Eigenbetrieb der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, Ginsheim-Gustavsburg // 01.04.1991

### 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.