

VdW *aktuell*

MITGLIEDERMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

NOTWENDIGE UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE UNTERNEHMEN

Fördermöglichkeiten im sozialen Mietwohnungsbau

Bezahlbaren Wohnraum unter Berücksichtigung der Klimaziele anzubieten – das ist die Herausforderung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Dies kann nur mit entsprechenden Förderungen gelingen. VdWaktuell gibt einen Überblick über die existierenden Optionen.

HEIKO KASSECKERT:

Wohnen und Energie sind die zentralen Zukunftsthemen

MIETERSTROM

Potenziale, Wunsch und Wirklichkeit

CHECK TO CHANGE

Neuer Service: Die digitale Zukunft strategisch planen



5

KRIEG IN DER UKRAINE

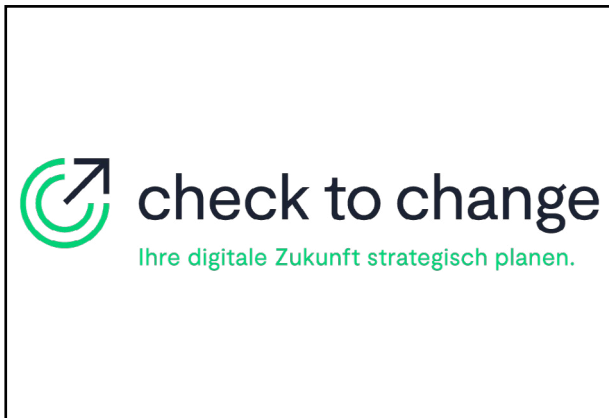
Hilfsaktion der Wohnungswirtschaft und Online-Portal als zentrale Anlaufstelle



6

HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Interview mit Heiko Kassekert (wirtschaftspolitischer Sprecher CDU Hessen) und Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest)



10

CHECK TO CHANGE

Service von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft: die digitale Zukunft strategisch planen.

18

ZUKUNFT DER BEG-FÖRDERUNG

Die Entscheidung, die KfW-Förderung einzustellen, trifft die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bis ins Mark.



21

QUO VADIS MIETERSTROM?

Potenziale, Wunsch und Wirklichkeit – welche Möglichkeiten bietet Mieterstrom?

38

DIGITALE VERFAHREN – SCHNELLERE ABLÄUFE

Im Saarland ist am 16. März die neue Landesbauordnung in Kraft getreten.

4

AKTUELLES

- | **Editorial:**
Gesellschaftlich Verantwortung übernehmen
- | **Krieg in der Ukraine**
Hilfsaktion der Wohnungswirtschaft
- | **"Wohnen und Energie sind zentrale Themen der Zukunft"**
Interview mit Heiko Kasseckert (CDU) & Dr. Axel Tausendpfund
- | **Check to Change**
Die digitale Zukunft strategisch Planen

11

SCHWERPUNKT: FÖRDERUNGEN

- | **Neues Fördermitglied ISB**
Interview mit Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer
- | **Förderprogramme der ISB**
Stabile Gesamtrendite bei niedrigem Risiko
- | **Soziale Wohnraumförderung in Hessen**
Überblick über Programme und Konditionen der WI-Bank
- | **Zukunft der BEG-Förderung**
Viele Fragen sind noch offen

20

WOHNUNGSWIRTSCHAFT &
INTERESSENVERTRETUNG

- | **Werte-Kodex der Wohnungswirtschaft**
Baugenossenschaft Bruchköbel neues Mitglied
- | **Quo vadis Mieterstrom?**
Potenziale, Wunsch und Wirklichkeit
- | **Novelle der Heizkostenverordnung**
Webinar stößt auf große Resonanz
- | **Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung in Hessen**
VdW lehnt Entwurf der Landesregierung ab
- | **Zwei Jahre PassivHausSozialPlus**
Neue Wohnraumhilfe und IWU: Positives Ergebnis
- | **Arbeitskreis Presse und Öffentlichkeitsarbeit**
Start für neues Gremium des VdW südwest
- | **Versicherungspartner ASW südwest**
"Wir entwickeln individuelle Lösungen"
- | **Jubiläum bei Bau AG Kaiserslautern**
10 Jahre Sozialmanagement

- | **EuGH-Urteil zu deutschen HOAI-Altfällen**
Neues aus der Rechtsprechung
- | **Kurz und knapp**
Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht
- | **Neues Fördermitglied im VdW südwest**
WISAG Garten- und Landschaftspflege
- | **Neue Generalsekretärin bei der DESWOS**
Petra Eggert-Höfel folgt auf Gerhard Müller
- | **Kooperation mit Zentrum Baukultur**
Forum für wichtige Impulse unterstützen
- | **Neues Online Format der EBZ Akademie**
MeetUp-Reihe Personalentwicklung
- | **Save the Date 14. Juni**
Veranstaltung zu Auswirkungen der TKG-Novelle
- | **Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement**
Neuer Studiengang am EBZ
- | **Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Verband**
Juliane Pfeiffer | Qualitätssicherung
Thomas Michael Friede | Wirtschaftsprüfung
Christian Hardt | IT- und Prozessprüfung
- | **Heizkostenverordnung wirft Fragen auf**
Fachausschuss für Recht
- | **Ukraine-Krise und ungewisse Förderkonditionen**
Fachausschuss für Kapitalgesellschaften
- | **Wissensmanagement für YouTuber**
FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung
- | **Neue Wege zur Energieversorgung**
Fachausschuss für Planung und Technik
- | **Landtagswahl im Saarland**
Forderungen an die neue Landesregierung
- | **Novelle der Saarländischen Landesbauordnung**
Digitale Verfahren – schnellere Abläufe

50

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
Information 1. Quartal

56

JUBILÄEN



Gesellschaftlich Verantwortung übernehmen Herausforderungen wachsen

Liebe Leserinnen und Leser,

der Krieg in der Ukraine hat unsere Welt mit einem Schlag verändert. Nichts ist aktuell wichtiger, als den Menschen zu helfen und Frieden in Europa und der Welt so schnell wie möglich zu sichern. Tief betroffen verfolgen wir das Schicksal der Menschen, die in ihrer Heimat vom Tod bedroht sind, großes Leid erfahren oder aus der Ukraine fliehen, um in den europäischen Nachbarländern Schutz zu finden.

Als Wohnungswirtschaft sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und möchten mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln dazu beitragen, die Not der Menschen zu lindern. Wir danken allen unseren Mitgliedsunternehmen, die bereits in engem Austausch mit Städten und Kommunen sind, um Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch finanziell ist Ihre Hilfsbereitschaft groß: Die Spendenaktion der Wohnungswirtschaft, die wir gemeinsam mit dem GdW und den weiteren Regionalverbänden angestoßen haben (siehe S. 5), hat bereits über 210.000 Euro eingebracht.

Ohne Frage steht die humanitäre Hilfe im Moment im Fokus. Wir dürfen aber nicht aus dem Blick verlieren, dass der Krieg in der Ukraine die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft und auch enorme wirtschaftliche Implikationen mit sich bringt. Besonders markant ist dies bei den Energiepreisen zu spüren. In Kombination mit den parallel immer weiter steigenden Baukosten macht dies den Spagat für die sozial

orientierte Wohnungswirtschaft immer schwieriger, gleichzeitig die zunehmend strengeren Klimaschutzvorgaben zu erfüllen und weiter bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Hinzu kommt die durch den unangekündigten Stopp der KfW-Förderung ungewisse Zukunft der Fördergelder.

Zu all diesen Herausforderungen stehen wir im engen Austausch mit der Politik. Gemeinsam Lösungen entwickeln – das ist unser Credo. Ausführlich haben wir darüber mit Heiko Kasseckert, dem wirtschaftspolitischen Sprecher der CDU-Landtagsfraktion Hessen, diskutiert (Interview auf S.6).

Wir dürfen auch drei neue Fördermitglieder begrüßen, die sich in dieser Ausgabe vorstellen: Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB, S.11), die WISAG (S.35) und Algenmax (S.36-37) unterstützen künftig den VdW südwest – wir freuen uns auf die Zusammenarbeit!

Bei der Lektüre der aktuellen Ausgabe wünschen wir Ihnen viel Freude.

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Krieg in der Ukraine

Hilfsaktionen der Wohnungswirtschaft



"Die Menschen aus der Ukraine haben unsere volle Solidarität und brauchen jetzt Unterstützung, um angesichts der derzeit aussichtslos erscheinenden Situation in der Heimat zumindest in Deutschland in einer sicheren Umgebung leben zu können."

Axel Gedaschko, GdW-Präsident

Das Leid der Menschen in der Ukraine und der in größter Not aus ihrem Land Geflüchteten hat in der Wohnungswirtschaft eine große Welle der Hilfsbereitschaft ausgelöst. Wichtiger denn je ist es aktuell vor allem, Wohnraum anbieten zu können. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest engagieren sich nach Kräften.

Eine aktuelle Umfrage des Verbands hat ergeben, dass sie insgesamt knapp 800 Wohnungen in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz zur Verfügung stellen können. Sofern die Kommunen bereits ein Konzept zur Flüchtlingshilfe aufgesetzt haben, sind 60 Prozent der befragten Unternehmen darin eingebunden. Die Unterstützungsmöglichkeiten sind jedoch regional sehr verschieden. Bei einem äußerst geringen marktaktiven Leerstand im Verbandsgebiet sind bei vielen Unternehmen die Wohnraumkapazitäten voll ausgelastet.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir danken unseren Mitgliedsunternehmen, dass sie sich so stark für die Flüchtlingshilfe engagieren. Schon vor dieser Notsituation war der Bedarf an sozialem Wohnraum enorm – jetzt ist er noch einmal deutlich gestiegen. Wir werden in unserer politischen Arbeit weiter den Fokus darauf legen, dass möglichst schnell und unbürokratisch zusätzlicher bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen kann.“

Doch auch über das Wohnraumangebot hinaus sind viele Hilfsaktionen angelaufen. So hat die sozial orientierte Wohnungswirtschaft eine bundesweite Spendenaktion mit der

Plattform „Aktion Deutschland Hilft“ für geflüchtete Menschen aus der Ukraine gestartet. Die Aktion wird vom GdW gemeinsam mit seinen Regionalverbänden in ganz Deutschland getragen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko sagt: „Die Menschen aus der Ukraine haben unsere volle Solidarität und brauchen jetzt Unterstützung, um angesichts der derzeit aussichtslos erscheinenden Situation in der Heimat zumindest in Deutschland in einer sicheren Umgebung leben zu können. Mit unserer Spendenaktion möchten wir die bundesweit sehr große Hilfsbereitschaft bei Unterbringungs- und Betreuungsangeboten weiter stärken.“

Zum Redaktionsschluss sind bereits über 210.000 Euro an Spenden zusammengekommen. Auch der VdW südwest bittet um Unterstützung dieser Aktion.

Der GdW hat zudem ein Online-Portal eingerichtet, das als zentrale Anlaufstelle Informationen zur Unterbringung und zu Hilfsangeboten in ganz Deutschland liefert. Geflüchtete finden dort alles Wissenswerte in ukrainischer Sprache, Unterstützerinnen und Unterstützer natürlich auch auf deutsch.



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

SPENDEN- UND UNTERSTÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Wer die Spendenaktion unterstützen möchte, klickt bitte [hier](#).

Wer sich auf dem Online-Portal des GdW über Unterstützungsmöglichkeiten informieren möchte, klickt bitte [hier](#).

"Wohnen und Energie sind die zentralen Themen der Zukunft"

Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft



Heiko Kasseckert (l.) und Dr. Axel Tausendpfund im Innenhof des hessischen Landtags.

Die Folgen des Ukraine-Krieges, steigende Bau- und Energiekosten, bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum – im Gespräch mit VdW aktuell blicken Heiko Kasseckert, wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion Hessen, und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, auf aktuelle Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.

Herr Kasseckert, Herr Dr. Tausendpfund, der Krieg gegen die Ukraine führt zu enormem Leid. Viele Menschen flüchten in die europäischen Nachbarstaaten, unter anderem auch nach Deutschland. Welche Herausforderungen sind damit verbunden?

Kasseckert: Der Krieg in Europa bedeutet eine Zäsur in der Geschichte unseres Kontinents. So wie der 11. September 2001 hat auch der 24. Februar 2022 die Welt verändert. Die Nähe zum Ort des Geschehens macht die Betroffenheit vermutlich aktuell sogar noch größer. Unsere erste Pflicht ist es, den Menschen zu helfen, die nach Deutschland und speziell hier nach Hessen kommen und Schutz suchen.

Diese Aufgabe kann die Politik nicht alleine lösen. Es braucht die Unterstützung aller: der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und auch der Privatleute.

Dr. Tausendpfund: Unsere Mitgliedsunternehmen engagieren sich bereits nach Kräften. In einer Umfrage haben wir ermittelt, dass sie in Hessen trotz des sehr angespannten Wohnungsmarkts mit einem marktaktiven Leerstand von 0,1 Prozent über 800 Wohnungen zur Verfügung stellen können. Aus vielen Gesprächen wissen wir auch, dass die Unternehmen mit finanziellen Mitteln die große Spendenaktion der Wohnungswirtschaft zugunsten der Flüchtlinge unterstützen. Wir freuen uns, dass die Hilfsbereitschaft so enorm groß ist.

Kasseckert: Das nehmen wir auch so wahr. Und das ist auch sehr wichtig, denn es ist nicht absehbar, wie lange sich der Krieg hinzieht und wie viele Menschen nach Deutschland flüchten werden. Die Wohnungsfrage rückt zurecht in den Blickpunkt, aber zur Integration gehören ja auch Kindergarten- und Schulangebote und vieles mehr. Wir haben keine

Blaupause für diese Situation, aber natürlich gibt es seit der großen Flüchtlingswelle 2015 Erfahrungen und Strukturen, auf die wir jetzt zurückgreifen können.

Dr. Tausendpfund: Damals hat das Land Hessen den Asylkonvent gegründet, ein Zusammenschluss vieler Partner aus Wirtschaft und Gesellschaft, an dem wir als Wohnungswirtschaft intensiv beteiligt waren. Aus unserer Sicht wäre es eine sinnvolle Überlegung, diesen Konvent wieder aufleben zu lassen, um noch schneller in allen Bereichen Hilfsangebote entwickeln zu können.

Kasseckert: Ja, alle Optionen gehören auf den Tisch. Fest steht, dass die Hilfe für die Menschen alternativlos ist und wir Wege finden müssen und werden, um sie zu unterstützen.

Die humanitäre Hilfe steht ohne Zweifel im Vordergrund. Gleichwohl hat der Ukraine-Krieg auch ökonomisch enorme Implikationen, unter anderem durch die stark steigenden Energiepreise, bedingt durch die bisherige Abhängigkeit von den russischen Importen. Vor welchem Dilemma steht die Wohnungswirtschaft in diesem Kontext?

Dr. Tausendpfund: Die hohen Energiepreise treffen Mieter und Unternehmen gleichermaßen. Ein Beispiel: Bei vielen Wohnungsbauunternehmen, die mit Gas heizen, laufen demnächst die Rahmenverträge mit den Lieferanten aus. Manche Angebote, die sie für neue Verträge einholen, beinhalten eine Verteuerung um den Faktor vier! Das wird sich stark auf die Betriebskostenabrechnungen auswirken. Und da die Mieter unserer Unternehmen nicht aus dem Vollen schöpfen können, steuern wir ohne Subventionen auf ein

riesiges Problem zu. Hinzu kommt: Die Gesamtmietbelastung steigt, ohne dass die Nettokaltmiete angehoben wird. Wie aber sollen die Unternehmen Instandhaltungen und energetische Sanierungen finanzieren, wenn sie gleichzeitig die Mieten stabil halten und bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen? Dieser Spagat ist nicht zu schaffen.

Kasseckert: Der Staat muss gegensteuern und die Preissteigerungen bei den Nebenkosten eindämmen. Bei den Energiepreisen rächt es sich massiv, dass wir uns in den vergangenen Jahren in eine große Abhängigkeit von Russland aber auch anderen Ländern begeben haben. Der Ausstieg aus Atom- und Kohlekraft wurde beschlossen, ohne eine Lösung dafür zu haben, wie wir die daraus gewonnene Energie substituieren können.

“

Der Staat muss gegensteuern und die Preissteigerungen bei den Nebenkosten eindämmen. Bei den Energiepreisen rächt es sich massiv, dass wir uns in eine große Abhängigkeit von Russland aber auch anderen Ländern begeben haben.

Heiko Kasseckert,
wirtschaftspolitischer Sprecher der
CDU-Landtagsfraktion Hessen,

”

Das heißt, Sie plädieren für eine Rückkehr zu Atom- und Kohlekraft beziehungsweise zu einer Verlängerung der Laufzeit?

Kasseckert: Bei den Atomkraftwerken in Deutschland kann man darüber nachdenken, die drei noch aktiven Werke länger laufen zu lassen. Das würde aber das Problem der Versorgung nicht komplett lösen, zumal ich ausdrücklich betonen möchte, kein Verfechter der Kernenergie alter Prägung zu sein. Bei der Kohle ist es anders: Der Ausstieg aus der Kohle bis 2030 ist nicht zu schaffen – selbst ohne den Russland-Ukraine-Krieg. Der Ausstieg 2030 muss also auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Sonst berauben wir uns jeglicher Wettbewerbsfähigkeit am Standort Deutschland und die Preise steigen weiter. Die Entscheidung für eine Verlängerung der Kohleversorgung muss schnell fallen, um Druck vom Markt zu nehmen. Darüber hinaus muss Deutschland offen sein für die Forschung und Entwicklung neuer Energieerzeugungen, etwas der Kernfusion. Hier ist die Wissenschaft, auch wesentlich aus unserem Bundesland forciert, deutlich weiter und es könnte sich eine interessante Alternative geben. Die ausschließliche Fokussierung auf Erneuerbare Energien reicht nicht aus.

“

Wie sollen Unternehmen Instandhaltungen und energetische Sanierungen finanzieren, wenn sie gleichzeitig die Mieten stabil halten und bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen? Dieser Spagat ist nicht zu schaffen.

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand, VdW südwest

”

Dr. Tausendpfund: Der derzeit feststellbare „Realitätschock“ führt aus unserer Sicht immerhin dazu, dass alle demokratischen Parteien bereit sind, über Dinge nachzudenken, die eigentlich nicht ihrer DNA entsprechen – siehe die Diskussion über eine Verlängerung der Kohlekraftwerke bei den Grünen. Das ist ein positiver Nebeneffekt in dieser schwierigen Situation, wenn man so will. Denn es ergeben sich auch neue Chancen, wenn die Ideologien in den Hintergrund treten.

Kasseckert: So ist es. Oberstes Ziel muss es sein, die Bürgerinnen und Bürger zu entlasten und da darf es keine Denkverbote geben. Der Staat muss alles dafür tun, dämpfend auf die Preise einzuwirken. Ein Ansatz ist, auf Steuern zu verzichten. Wir brauchen ein Szenario, dass das Wohnen weiter bezahlbar macht.

Die Energiepreise sind nur ein Kostenfaktor. Auch bei den Baupreisen jagte zuletzt ein Höchststand den nächsten. Und die geforderten Effizienzstandards für Gebäude sorgen auch für nicht unwesentliche Verteuerungen für die Unternehmen. Sind diese Standards wirklich das Allheilmittel zur Erreichung der Klimaziele?

Dr. Tausendpfund: Um es vorab noch einmal klar zu sagen: Wir bekennen uns ohne Umschweife zu den Klimazielen der Bundesregierung. Aber wir plädieren auch für einen Para-



Dr. Axel Tausendpfund: "Der Förderstopp hat bei unseren Mitgliedern ein Erdbeben ausgelöst."

digmenwechsel: Klimaschutz in Gebäuden darf sich nicht allein an Effizienzklassen orientieren. Denn entscheidend ist doch, womit wir die Ziele am effektivsten erreichen. Wir müssen weg von der Fokussierung auf Einzelgebäude und viel stärker Quartierslösungen betrachten. Und wir müssen die Wärmeversorgung in Zukunft zwingend stärker auf Erneuerbare Energien umstellen. Eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft Zeitgemäßes Bauen aus Kiel zeigt, dass ein EH115-Standard ausreichen kann, um die Klimaziele zu erreichen, wenn man auch die anderen genannten Stell-schrauben berücksichtigt. Daher fordern wir von der Politik eine Offenheit für innovative Wege und ein Ablegen der Scheuklappen.

Kasseckert: Ich gebe Ihnen recht, dass der Weg zur CO₂-Einsparung bisher noch nicht zu Ende gedacht ist. Zweifels-ohne liegt im Gebäudesektor noch viel Potenzial, aber wir müssen nicht alles über Dämmung lösen, zumal dies häufig auch mit enormen Kosten einhergeht – gerade bei Bestandsbauten. Der Einsatz erneuerbarer Energien muss vorangetrieben werden. Auch Forschung und Entwicklung sind – wie zuvor erwähnt – gefordert, noch mehr Wege aufzuzeigen, wie wir CO₂ einsparen können, um die Klimaziele zu erreichen.

Unter dem Strich muss es das Ziel bleiben, mehr klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Durch die abrupte Einstellung der BEG-Förderung ist das nicht einfacher geworden.

Dr. Tausendpfund: Der Förderstopp hat bei unseren Mitgliedsunternehmen ein Erdbeben ausgelöst. Zum einen hat die Politik durch das unangekündigte Vorgehen viel Vertrauen zerstört, zum anderen fehlen wesentliche Mittel für viele bereits fest geplante Projekte. Um es in Zahlen auszudrücken: Allein durch den Wegfall der EH55-Förderung müssten sich die Mieten pro Quadratmeter um 1,53 Euro verteuern. Deswegen werden viele Projekte jetzt nicht realisiert. Aber wer will das den Unternehmen verdenken, solange die Fördersituation nicht geklärt ist? Mit Blick auf den dringend benötigten Wohnraum ist das natürlich fatal.

Kasseckert: Die Kommunikation des Förderstopps war keine Glanzleistung, um es vorsichtig auszudrücken. Wir prüfen aktuell, wie viele Antragsteller tatsächlich aus der Förderung herausgefallen sind und was sich über den Etat der Bundesregierung kompensieren lässt. Auch auf Landesebene werden wir alles daransetzen, dass durch diese Entscheidung auf Bundesebene verloren gegangene Vertrauen zurückzugewinnen. Das funktioniert nur, wenn wir mit allen Akteuren im Markt diskutieren und gemeinsam nach Lösungen suchen. Die Wohnungswirtschaft ist natürlich einer der wichtigsten Ansprechpartner.



Heiko Kasseckert: "Wir dürfen uns nichts vormachen. Die Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft steht, sind schwieriger denn je – aber nicht unlösbar."

“

Allein durch den Wegfall der EH55-Förderung müssten sich die Mieten pro Quadratmeter um 1,53 Euro verteuern. Deswegen werden viele Projekte jetzt nicht realisiert. Aber wer will das den Unternehmen verdenken, solange die Fördersituation nicht geklärt ist? Mit Blick auf den dringend benötigten Wohnraum ist das natürlich fatal.

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand, VdW südwest

”

Dr. Tausendpfund: Wir sind gerne dabei und bringen uns mit konkreten Vorschlägen ein, so wie wir es bisher auch schon unter anderem in der Allianz für Wohnen in Hessen getan haben. Es darf keine Tabus geben: Wir müssen über Mehrwertsteuersenkungen bei den Baukosten reden, über eine Stärkung des seriellen Sanierens, aber auch über Wege, wie wir dem Fachkräftemangel begegnen können. Wenn es gelingt, die Allianz für Wohnen noch stärker als Thinktank zu begreifen, bin ich zuversichtlich, dass wir gemeinsam Lösungen entwickeln können.

Zum Abschluss der Blick nach vorne: Herr Kasseckert, welche Bedeutung wird die Wohnungspolitik in den nächsten Monaten haben?

Kasseckert: Wohnen und Energie sind ohne Zweifel die zentralen Themen der Zukunft. Wir dürfen uns nichts vormachen: Die Herausforderungen, vor denen unsere Gesellschaft in diesen Bereichen steht, sind schwieriger denn je – aber nicht unlösbar. Vielleicht ist es ganz heilsam, wenn wir aufgrund der geopolitischen Lage alles überdenken müssen. Wir müssen alles daransetzen, unserer Gesellschaft die Grundlagen für ein gutes Zusammenleben zu bieten: mit bezahlbarem Wohnraum und erträglichen Kosten. Wir müssen uns aber auch vor Augen führen, dass es aktuell nicht mehr nur um „höher, schneller, weiter“ geht. Vielleicht tut es uns allen gut, etwas bescheidener und realistischer zu werden.

Check to Change

Neues Angebot für die Wohnungswirtschaft



check to change

Ihre digitale Zukunft strategisch planen.

Die Digitalisierung stellt alle Branchen vor immer wieder neue Herausforderungen. Vor allem aber bietet sie enormes Potenzial, um Prozesse zu optimieren, Abläufe zu vereinfachen und den Wissenstransfer zu beschleunigen – um nur einige Vorteile aufzuzeigen. Auch für die Wohnungswirtschaft liegen in der Digitalisierung viele Chancen. Doch häufig sind sich die Unternehmen der damit verknüpften Möglichkeiten noch nicht bewusst. Oder ihnen fehlen die Kapazitäten und die Expertise, um das komplette Potenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.



Wir möchten unseren Unternehmen bei einem so großen Thema wie der Digitalisierung bestmögliche Unterstützung anbieten.

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand, VdW südwest



Hier möchte der VdW südwest Abhilfe schaffen. Als Kooperationspartner von „New Bricks“, der neuen Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, hat der Verband den „Check to Change“ mitentwickelt. Das neue Dienstleistungsangebot soll die Unternehmen der Wohnungswirtschaft dabei unterstützen, ihre digitale Zukunft strategisch zu planen.

Im ersten Schritt werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Führungskräfte des Unternehmens gebeten, einen Online-Fragebogen zu beantworten. So erhält New Bricks als Dienstleister einen Überblick über den aktuellen Digitalisierungs- und Innovationsgrad des Unternehmens. Die Ergebnisse werden individuell ausgewertet und sind Grundlage für einen Workshop, in dem die Experten zusammen mit

Unternehmensvertretern Problem- und Handlungsfelder identifizieren und Lösungsansätze definieren. Im Ergebnis erhält das Unternehmen einen umfassenden Check seines Digitalisierungsgrads sowie speziell auf das Unternehmen angepasste Lösungsoptionen für seinen Weg in die digitale Zukunft.

Der Check to Change ist als Service von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft konzipiert. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir möchten unserer Branche bei einem so großen und wichtigen Thema wie der Digitalisierung die bestmögliche Unterstützung anbieten. In Zusammenarbeit mit New Bricks haben wir deshalb mit dem Check to Change ein Dienstleistungsangebot entwickelt, mit dem die Wohnungsunternehmen in unserem Verband verlässlich ihren Status Quo ermitteln, Handlungsempfehlungen ableiten und sich für die Zukunft noch erfolgreicher aufstellen können.“

So sieht es auch Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, demografischer Wandel – die Wohnungswirtschaft habe große Aufgaben zu bewältigen, zu groß, um sie als Unternehmen alleine meistern zu können. „Daher haben wir uns entschlossen, unsere Expertise zu teilen“, so Dr. Hain. „New Bricks ist unser nächster Schritt in Richtung Innovation und Zukunftsfähigkeit, mit dem wir unsere Erfahrungen und unser Knowhow weitergeben wollen.“ Immer im Fokus: innovative und digitale Lösungen, die passgenau auf das jeweilige Unternehmen und seine Geschäftsprozesse zugeschnitten sind.



Ansprechpartner: Benjamin Hanne
Tel.: 069 97065-302
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/digitalisierung

Neues Fördermitglied ISB: Interview mit Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer

Seit 1. Februar 2022 ist die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) neues Fördermitglied im VdW Südwest. Über die ISB und die Motivation der Mitgliedschaft spricht Ulrich Dexheimer im Interview. Er gehört dem Vorstand der ISB seit 2010 an. Als Sprecher des Vorstandes verantwortet er unter anderem die Bereiche Finanzen und Marktfolge Wohnraumförderung.

Herr Dexheimer, bitte stellen Sie die ISB in aller Kürze vor.

Dexheimer: Die ISB ist als Förderinstitut des Landes Rheinland-Pfalz zuständig für die Wirtschafts- und Wohnraumförderung im Land – und nicht nur das: In den vergangenen beiden Jahren sind wir aktiver Player bei der Bewältigung der Corona-Krise und nicht zuletzt der Flutkatastrophe in Teilen von Rheinland-Pfalz mit entsprechenden Förderprogrammen und haben hierdurch weiter an Bekanntheit gewonnen. Doch zurück zu unseren regulären Programmen: Ein sehr wichtiger Part ist die Umsetzung der Programme der Wohnraumförderung des Landes. Hier bewilligen wir nicht nur, sondern gestalten die Programme gemeinsam mit dem Land und weiteren Partnern. Der Mietwohnungsbau und die damit einhergehende Schaffung von bezahlbaren Wohnungen spielt vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes eine besonders große Rolle. Allein in diesem Segment haben wir in den letzten fünf Jahren knapp 5.300 Wohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von 480,8 Millionen Euro gefördert.

Was macht dieses Programm aus?

Dexheimer: Wer in geförderten Wohnraum investiert, profitiert von den guten Förderkonditionen: Die ISB-Grunddarlehen sowie die Zusatzdarlehen, die etwa für standortbedingte Mehrkosten, barrierefreien Ausbau oder den Einbau von Aufzügen gewährt werden, sind immer nachrangig besichert und bieten auf die niedrigen Zinssätze langfristige Zinsfestschreibungen von bis zu 25 Jahren. Obendrauf kommen Tilgungszuschüsse, mittels derer das Land bis zu 35 Prozent der Rückzahlung übernimmt. Das Programm ist so ausgestaltet, dass sich eine langfristig stabile Rendite für Investierende ergibt, was in Zeiten sich eintrübender Konjunkturaussichten, volatiler Aktienmärkte und angespannter internationaler Handelsbeziehungen durchaus erstrebenswert ist. Im Gegenzug sind an die Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz Bedingungen geknüpft, allen voran die Deckelung der zulässigen Mietpreise.



ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer

Warum haben Sie eine Fördermitgliedschaft beim VdW Südwest angestrebt?

Dexheimer: Die Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen im Land ist und bleibt eine der elementaren Aufgaben des Landes und der ISB. Dies schaffen wir nur, indem wir mit Partnern im ständigen Austausch bleiben, die Programme weiterentwickeln und für deren hohen Bekanntheitsgrad sorgen. Wir freuen uns sehr, dass wir dies nun in intensiver Zusammenarbeit als Fördermitglied im Verband umsetzen können.

FÖRDERUNG VON SOZIALEM MIETWOHNRAUM

Privatpersonen und Investierende, die preiswerte Mietwohnungen errichten, können durch günstige Darlehen und bis zu 35 Prozent Tilgungszuschuss von der ISB gefördert werden – und das bis zu zehn Jahre zinslos. Voraussetzung ist, dass sie die Wohnungen maximal zu festgelegten Mietpreisen vergeben. Diese sind von der Region abhängig. Vermietet werden darf an Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Die Einkommensgrenzen für die Zielgruppe der Wohnraumförderung liegen mit Abstand über denen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten. Beispielsweise können drei Personen über ein Jahreshaushaltseinkommen von 68.200 Euro brutto verfügen.

Stabile Gesamtrendite bei niedrigem Risiko

Förderprogramme der ISB

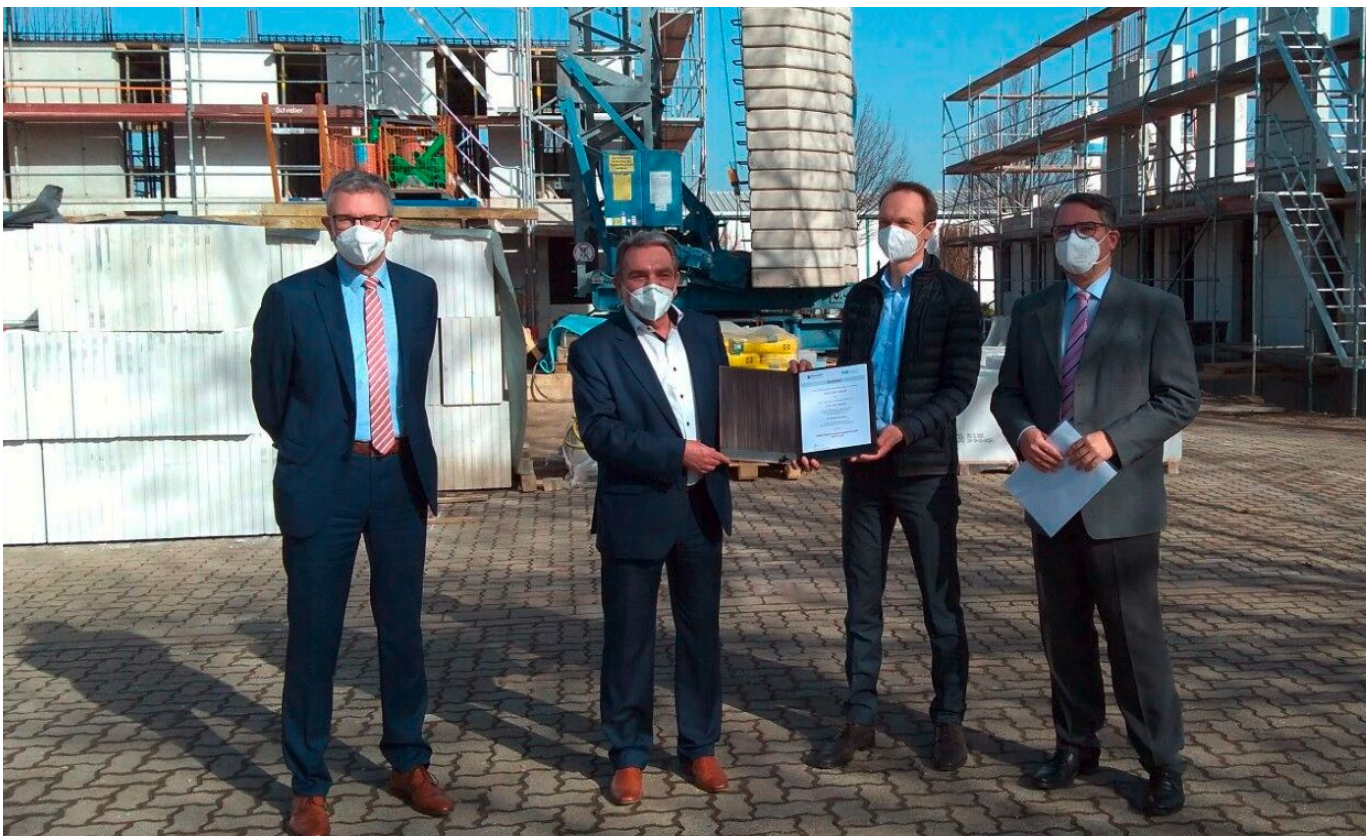
Wenn heute über die zentralen gesellschaftlichen Themen unserer Zeit gesprochen wird, zählt eines immer dazu: bezahlbarer Wohnraum. Steigende Mietpreise sind ohne Zweifel ein Problem für viele Menschen – nicht nur für Familien oder für ältere Menschen. Gerade für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen ist es heute längst nicht mehr selbstverständlich, angemessenen Wohnraum zu finden, den sie sich leisten können.

Abhilfe kann nur eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes schaffen. Ein verstärkter Wohnungsneubau wird wegen der hohen Bau- und Grundstückskosten nur zum Teil preisgünstig angeboten werden können. Die gezielte Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen für Mieter mit niedrigem und mittlerem Einkommen bringt jedoch einen schnelleren Entlastungseffekt. Das Land Rheinland-Pfalz bietet über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Programme zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums und zur Modernisierung von Gebäuden im Bestand an.

Was macht die Förderprogramme der ISB aus?

Ob Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau oder der Aus- und Umbau beziehungsweise die Modernisierung von Mietwohnungen: Die nachrangigen und niedrigverzinsten ISB-Darlehen, die je nach den in den Programmen geltenden Fördermietstufen sowie Einkommen der Miethaushalte mit Tilgungszuschüssen von bis zu 35 Prozent des Darlehens ausgereicht werden, senken die Finanzierungsbelastung deutlich. Sondertilgungen sind jederzeit möglich.

Bei standortbedingten Mehrkosten, Abrisskosten oder dem Einbau von Aufzügen können unter bestimmten Voraussetzungen Zusatzdarlehen inklusive weiterer Tilgungszuschüsse von 25 Prozent gewährt werden. Darüber hinaus ist das Programm mit Zusatzdarlehen ausgestaltet – mit 25 Prozent Tilgungszuschuss für kleine Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnfläche oder für Wohnungen, die freiwillig über die Anforderungen der Landesbauordnung hinaus barrierefrei errichtet werden.



Übergabe des Förderbescheides an die WBG Neustadt: ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer, Dietmar Kurz (WBG), Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg und Oberbürgermeister Marc Weigel (v.l.n.r.; Foto: Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße)



Übergabe eines Förderbescheids an die WBI Ingelheim:
(v.l.n.r.) ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link, Landtagsabgeordneter Thomas Barth, Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen, WBI-Geschäftsführer Franz Göbel, Landtagsabgeordnete Nina Klinkel und Oberbürgermeister Ralf Claus

Foto: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Das Programm zeichnet sich aus durch eine zinslose Anfangsphase und im weiteren Verlauf durch seine deutlich unter Kapitalmarktniveau liegenden Zinsen, die wahlweise für den Zeitraum von 15, 20 oder 25 Jahren fest sind und damit ein hohes Maß an Sicherheit und eine verlässliche Kalkulationsgrundlage bieten.

Welche Auflagen müssen im Gegenzug erfüllt werden?

Je nach Art der Förderung gelten für 15, 20 oder 25 Jahre Belegungs- und Mietbindungen: Im jeweiligen Zeitraum dürfen die geförderten Wohnungen nur an Haushalte innerhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen und zu festgelegten Preisen vermietet werden. Maßgeblich ist, in welchem Gebiet sich das geförderte Objekt befindet. Außerdem gelten Wohnflächenobergrenzen, und die Bauortsgemeinde muss einen Bedarf an geförderten Wohnungen bestätigen. In vielen Städten in Rheinland-Pfalz ist die Errichtung von Wohnraum an eine Förderquote gekoppelt.

Welche Möglichkeiten gibt es bei der Modernisierung im Bestand?

Wer Immobilien rechtzeitig saniert und an heutige Standards anpasst, kann ihren Wert nicht nur erhalten, sondern sogar deutlich steigern: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wohnkomfort, ermöglichen die Nutzung im Alter und reduzieren den Energieverbrauch drastisch, sodass sich Investitionen in jedem Fall auszahlen. Ganz besonders gilt das in Rheinland-Pfalz, wo das Land entsprechende Vorhaben fördert – ob es sich nun um Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser, den barrierefreien Ausbau oder sonstige bauliche Veränderungen handelt, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern, den Gebrauchswert der Immobilie erhöhen oder den Einsatz regenerativer Energien ermöglichen. Hierfür stellt die ISB ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von bis zu 110.000 Euro zu einem Zinssatz von 0,5 Prozent p.a. mit einer Zinsfestschreibung von 15 Jahren pro Wohnung zur Verfügung. Hinzu kommt ein nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von 25 Prozent. Daraufhin sind bei Neuvermietungen 15 Jahre lang Belegungs- und Mietbindungen einzuhalten, die so ausgestaltet sind, dass an

Bezieherinnen und Bezieher mittlerer Einkommen vermietet werden kann. Auch die Modernisierung bereits vermieteter Wohnungen kann gefördert werden. In diesen Fällen verlängern sich nicht nur die Bindungen, sondern auch die Zinsfestschreibung auf 20 Jahre.

Werden auch besondere Wohnformen gefördert?

Barrierefreiheit, gemeinschaftliches Wohnen sowie Pflege- und Unterstützungsleistungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das selbstbestimmte Wohnen hat dabei für die meisten Menschen nach wie vor oberste Priorität. Dies gilt nicht nur für ältere Menschen, sondern auch für Menschen mit Behinderung. Das Land unterstützt mit seinem Programm „Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften“ Wohnformen, die möglichst barrierefrei ein gemeinschaftliches Wohnen – auch für Menschen mit Demenz – ermöglichen. Darüber hinaus werden Wohngemeinschaften für Studierende oder Auszubildende sowie ältere oder behinderte Menschen gefördert.

An wen richten sich die Förderprogramme?

Grundsätzlich steht das Förderangebot jedem offen, der investieren möchte. Ein Förderanspruch besteht zwar auch bei Erfüllen aller Auflagen nicht, aber als Förderbank des Landes hat die ISB ein großes Interesse daran, Lösungen für Investierende mit sozialem Verantwortungsbewusstsein zu finden

Wer mehr erfahren möchte, findet im Internet unter www.isb.rlp.de erste Informationen und erhält unter der Telefonnummer 06131 6172-1991 eine ausführliche, individuelle Beratung.



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

Soziale Wohnraumförderung in Hessen

Überblick über Programme und Konditionen



Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Die WI Bank ist Ihr Ansprechpartner für die soziale Wohnraumförderung in Hessen

Die Programme der Wohnraumförderung sind für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest stets von großer Bedeutung – schließlich sind es diese Unternehmen, die die überwiegende Zahl der geförderten Wohnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz bauen und halten. Zu einer Fortsetzung dieses Kurses haben sich viele Unternehmen durch Unterzeichnung des „Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft“ auch weiterhin bekannt. Der Verband setzt sich daher für attraktive und konkurrenzfähige Förderkonditionen ein.

Schon seit der Zusammenlegung und letztmaligen Überarbeitung der Förderprogramme der sozialen Mietwohnraumförderung in Hessen setzte sich der VdW südwest für eine weitere Verbesserung ein – die Praxis zeigte schnell, dass die 2018 vorgenommenen Maßnahmen nicht ausreichend waren. Im Landtagswahlkampf 2018, bei der Begleitung der Koalitionsverhandlungen, in der neu aufgelegten Allianz für Wohnen und in zahlreichen Gesprächen mit Vertretern aus Politik und Ministerien machte der VdW südwest deutlich, an welchen Stellschrauben gedreht werden müsse, um die Förderprogramme attraktiver zu machen: unter anderem die Umstellung auf zinsfreie Darlehen, die signifikante Erhöhung der Finanzierungszuschüsse sowie die Streichung der besonderen technischen Bestimmungen. Gestützt wurden diese Forderungen auf ein Gutachten des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS). Die intensive interessenpolitische Arbeit des Verbands war von Erfolg gekrönt und die signifikant verbesserten Förderkonditionen – in die alle Forderungen des VdW südwest aufgenommen wurden – wurden im September 2020 veröffentlicht.

Die gegenwärtigen Konditionen der sozialen Wohnraumförderung in Hessen sind wie folgt:

NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN FÜR HAUSHALTE MIT GERINGEN UND MITTLEREN EINKOMMEN

Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen. Die Fördermittel werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt; es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen und für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, geeignet sein.

Förderfähig ist auch der Ersterwerb von neu gebauten zur Vermietung bestimmten Wohnungen. Wohnraum wird geschaffen durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Ausgaben außer Betracht, die als Maßnahme bedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

Nachfrageprüfungen

Fördermittel zur Schaffung von Mietwohnraum werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum für Haushalte besteht, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind..

Fördermittel werden nur für Bauvorhaben in Kommunen bereitgestellt, die einen Überblick über die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse haben. Ein fehlender Überblick wird insbesondere dann unterstellt, wenn die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungsbestände, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht ordnungsgemäß überwacht wird.

Bindungen

Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums.

Einkommensgrenze für wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG (bei geringen Einkommen) bzw. nach der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) in der jeweils geltenden Fassung (bei mittleren Einkommen) nicht überschreitet.

Die Einkommensgrenze für wohnberechtigte Haushalte beträgt momentan:

	Haushalt mit geringem Einkommen	Haushalt mit mittlerem Einkommen
Einpersonenhaushalt	16.351 Euro	19.621 Euro
Zweipersonenhaushalt	24.807 Euro	29.768 Euro
Zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.639 Euro	6.767 Euro

Für jedes zum Haushalt zählende Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2023.

Darlehen und Verzinsung

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe in Form von Zinszuschüssen. Nach Beendigung der ersten Zinsfestschreibung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückwert je m ² Boden einschließlich Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je m ² Wohnfläche Grundbetrag Haushalte mit geringen Einkommen	Darlehen je m ² Wohnfläche Grundbetrag Haushalte mit mittleren Einkommen
unter 200 Euro	1.200 Euro	700 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	1.300 Euro	800 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	1.400 Euro	900 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	1.500 Euro	1.000 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	1.600 Euro	1.100 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	1.700 Euro	1.200 Euro
450 Euro bis unter 500 Euro	1.800 Euro	1.300 Euro
ab 500 Euro	1.900 Euro	1.400 Euro

Zuschläge je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche:
 | Rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen): 150 Euro,
 | Passivhaus: 150 Euro.

Für den Einbau eines Aufzugs wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 3.000 Euro je geförderter Wohnung, höchstens jedoch 40.000 Euro pro Aufzug gewährt.

Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsfestschreibung

Es stehen drei Zuschussvarianten zur Wahl:

Variante 1

	Haushalt mit geringem Einkommen	Haushalt mit mittlerem Einkommen
Finanzierungszuschuss	20 Prozent	20 Prozent
Mietpreis- und Belegungsbindung	15 Jahre	15 Jahre
Dauer erste Zinsfestschreibung	15 Jahre	15 Jahre

Variante 2

	Haushalt mit geringem Einkommen	Haushalt mit mittlerem Einkommen
Finanzierungszuschuss	30 Prozent	25 Prozent
Mietpreis- und Belegungsbindung	20 Jahre	20 Jahre
Dauer erste Zinsfestschreibung	20 Jahre	20 Jahre

Variante 3

	Haushalt mit geringem Einkommen	Haushalt mit mittlerem Einkommen
Finanzierungszuschuss	40 Prozent	30 Prozent
Mietpreis- und Belegungsbindung	25 Jahre	25 Jahre
Dauer erste Zinsfestschreibung	25 Jahre	25 Jahre

Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent (für Haushalte mit geringen Einkommen) bzw. 15 Prozent (für Haushalte mit mittleren Einkommen) vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert bzw. mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000 Euro (Haushalte mit geringen Einkommen) bzw. 6.000 Euro (Haushalte mit mittleren Einkommen) je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber der Förderung nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Beteiligt sich eine Kommune durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 10.000 Euro (Haushalte mit geringen Einkommen) bzw. 6.000 Euro (Haushalte mit mittleren Einkommen) je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Kommune ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungsbeteiligung angenommen, wenn der Erbbauszins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1 Prozent (Haushalte mit geringen Einkommen) bzw. 1,4 Prozent (Haushalte mit mittleren Einkommen) des Grundstückswertes beträgt. Anstelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 20.000 Euro (Haushalte mit geringen Einkommen) bzw. 12.000 Euro (Haushalte mit mittleren Einkommen) je Wohneinheit übernehmen.

Eingeschränktes Fördergebiet

Die Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen für mittlere Einkommen werden nur für die Schaffung von Wohnraum in Gemeinden bereitgestellt, die in der Anlage der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommengrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) in der jeweils geltenden Fassung genannt sind (eine aktuelle Liste der Kommunen ist auf www.wibank.de abrufbar).

MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten modernisiert werden. Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen. Sofern die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen, sind auch die in Verbindung mit der Modernisierung durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig. Die Wohnungen müssen seit mindestens 20 Jahren bezugsfertig sein.

Für energetische Maßnahmen, die die KfW im Rahmen ihrer Programme mit zinsverbilligten Darlehen fördert, können keine Mittel nach dieser Richtlinie gewährt werden. Die förderfähigen Kosten sollen mindestens 5.000 Euro je Wohneinheit betragen.

Bindungen

Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der Zeitraum der Bindungen beträgt zehn Jahre ab erster Auszahlung des Förderdarlehens. Wenn die Wohnungen bereits Belegungsbindungen von noch mindestens zehn Jahren aufgrund früherer Förderung unterliegen, verlängert sich die Dauer der Belegungsbindung nicht.

Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die zu den wohnberechtigten Haushalten für eine geförderte Wohnung für geringe Einkommen gehören.

Zuwendungsfähige Ausgaben

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen solche zur Verbesserung

- | des Wohnungszuschnitts, z. B. durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien,
- | der Wohnqualität, insbesondere durch den Anbau von Balkonen,
- | der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- | der energetischen Eigenschaften, falls die Vorhaben nicht im Rahmen der Programme der KfW finanziert werden können,
- | der Energieversorgung, der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
- | der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes, des Schallschutzes,
- | der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen,
- | der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes (Grünflächen, Kinderspielflächen) und
- | Ausgaben für modernisierungsbedingte Instandsetzungen.

Förderfähig ist auch die in zeitlicher Verbindung mit der Modernisierung durchgeführte Instandsetzung. Dabei müssen jedoch die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen.

Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Höhe von bis zu 80 Prozent der anerkannten Ausgaben gewährt. Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe in Form von Zinszuschüssen. Für die Restlaufzeit kann eine marktübliche Verzinsung entsprechender erststelliger Kapitalmarktmittel verlangt werden.

Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsfestschreibung

Das Land gewährt in Verbindung mit dem Darlehen einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist beginnt ab erster Auszahlung und beträgt mindestens 15 Jahre bis zum nächsten regulären Zahlungstermin (31. März bzw. 30. September).

Zulässige Miete

Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt. Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung sind daneben keine weiteren Mieterhöhungen zugelassen. Ab dem sechsten Jahr gelten die mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Im Rahmen der Modernisierungsförderung ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung nicht erforderlich.

ANSPRECHPARTNER BEI DER WI BANK

Für das Programm „Neubau von Mietwohnungen“:
Frank Müller,
Tel.: 069 - 9132 2565,
frank.mueller@wibank.de

Für das Programm „Modernisierung von Mietwohnungen“:
Timo Steinmetz,
Tel.: 069 - 9132 4604,
timo.steinmetz@wibank.de



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

Viele Fragen sind noch offen Zukunft der BEG-Förderung

Mitte 2021 fand für die Förderung im Gebäudebereich eine Zäsur statt: Die bis dahin separaten und parallel laufenden Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wurden neu strukturiert. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) löste die Vielzahl der Förderprogramme im Gebäudebereich ab.

Über die BEG wurden nun der energetische Neubau in den Effizienzklassen EH55 und EH40 sowie die energetische Sanierung gefördert. Darüber hinaus startete die BAFA Anfang 2021 die Zuschussförderung für energetische Einzelmaßnahmen. Die Ausgestaltung und finanzielle Ausstattung der BEG-Förderprogramme, insbesondere der Zuschussvarianten, war attraktiv und erfuhr starke Nachfrage.

Im November 2021 kündigte die Bundesregierung dann jedoch an, die EH55-Neubauförderung zum 31. Januar 2022 einzustellen. Wenig überraschend erfuhr das bis dahin bereits stark genutzte Programm angesichts des angekündigten Endes eine weiter zunehmende Nachfrage. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, darunter auch der VdW südwest, kritisierte die Einstellung der EH55-Förderung scharf und forderte eine Fortführung des Programms.

Am 24. Januar 2022 spitzte sich die Situation weiter zu: Es folgte der völlig überraschende, unverständliche und in keiner Weise vorab auch nur angedeutete sofortige Stopp aller Programmteile der BEG-Förderung. Grund hierfür war die massive Überzeichnung der Förderung, verursacht durch die im November 2021 kurzfristig angekündigte Einstellung der EH55-Förderung. Mit sofortiger Wirkung strich die Politik jedoch auch die Förderung für den EH40-Neubau sowie die Sanierungsförderung.

“

Die Entscheidung, die KfW-Förderung einzustellen, trifft die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bis ins Mark.

So wird neuer bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum zerstört, bevor er überhaupt entstehen kann.

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand, VdW südwest

”



© BMWK / Dominik Butzmann

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck verkündete am 24. Januar den sofortigen Stopp aller Programmteile der BEG-Förderung.



Viele Projekte des sozialen Wohnungsbaus stehen durch den abrupten Förderstopp vor einer ungewissen Zukunft..

Die Einstellung war ein schwerer Schlag für die Wohnungswirtschaft – 24.000 noch unbearbeitete Anträge befanden sich noch in der Schwebe. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, kommentierte: „Die Entscheidung, die KfW-Förderung einzustellen, trifft die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bis ins Mark. So wird neuer bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum zerstört, bevor er überhaupt entstehen kann.“ Die Unternehmen hätten die Förderung fest einkalkuliert und viele Bauprojekte vor diesem Hintergrund bereits fertig geplant oder sogar schon begonnen. Durch den Förderstopp seien alle bisherigen Finanzplanungen Makulatur – und zwar unangekündigt von einem auf den anderen Tag. „Dieser Schritt untergräbt das Vertrauen in eine verlässliche Förderpolitik. Das ist Gift für jede Investitionsentscheidung“, so Tausendpfund.

“

Dieser Schritt untergräbt das Vertrauen in eine verlässliche Förderpolitik. Das ist Gift für jede Investitionsentscheidung.

**Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand, VdW südwest**

”

In der Folge setzte sich der VdW südwest zusammen mit dem GdW und den anderen Regionalverbänden für eine Rücknahme des Programmstopps ein. Mit Erfolg: Zunächst teilte die Bundesregierung mit, dass die noch unbearbeiteten 24.000 Anträge nach den alten Programmkriterien bearbeitet und beschieden werden. Hierbei handelte es sich um ein Fördervolumen von rund 7 Milliarden Euro.

In der Folge wurde die Sanierungsförderung mit unveränderten Konditionen bis zum Jahresende wieder aufgenommen

und die Mittel für dieses Programm wurden aufgrund der wieder hohen Nachfrage im März noch einmal erhöht.

Und es gibt weitere Perspektiven: Eine Fortsetzung des Förderprogramms für den EH40-Neubau ist angekündigt, jedoch noch nicht vollzogen. Allerdings soll diese Wiederaufnahme zu verschlechterten Konditionen und mit einem Kostendeckel von 1 Milliarde Euro geschehen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft reicht das jedoch nicht aus.

Die EH55-Förderung wurde eingestellt und wird nicht fortgesetzt. Allerdings haben die Bundesländer auf Anregung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft erreicht, dass die „Klimamilliarde“ für den sozialen Wohnungsbau, die der Bund für hochwertigen energetischen Neubau und energetische Sanierung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung bereitstellen wird, im Neubau den EH55-Standard vorschreiben wird. Dies könnte eine gewisse Substitution für den Ausfall der BEG-Förderung in diesem Bereich sein.

Wie es mit der Förderung auf Bundesebene weitergeht, ist noch vollkommen unklar. Die Bundesregierung hat angekündigt, dass zum 1. Januar 2023 ein neues Förderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ eingeführt werden soll, das sich an den Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Wohnfläche orientiert. Die konkrete Ausgestaltung dieses Programmes ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch offen. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus soll es ein Programm außerhalb der BEG-Förderung geben. Der VdW südwest wird die weitere Entwicklung intensiv begleiten und die Positionen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in engem Schulterschluss mit dem GdW und den Regionalverbänden in den Entscheidungsfindungsprozess einbringen.



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

Werte-Kodex der Wohnungswirtschaft

Baugenossenschaft Bruckköbel neues Mitglied



Hand drauf:
Bezahlbarer Wohnraum und
verantwortungsvolles Handeln
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft ist Selbstverpflichtung und Aushängeschild zugleich.

Die Baugenossenschaft Bruckköbel hat im Februar den auch in der Politik viel beachteten Wertekodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft unterzeichnet. 2020 vom VdW südwest ins Leben gerufen, ist der Kodex in der Branche als Marke für soziale Verantwortung längst etabliert. Alle Unternehmen, die sich ihm anschließen, bekennen sich zu den darin definierten Werten und handeln verantwortungsvoll gegenüber Menschen und Umwelt. Im Mittelpunkt stehen dabei immer die Mieterinnen und Mieter.

„Ich freue mich, dass sich die Baugenossenschaft Bruckköbel dem Kodex anschließt“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Die Genossenschaft sei damit Garant für langfristig sicheres, sorgenfreies sowie bezahlbares Wohnen und setze sich für ein gelungenes soziales Miteinander ein. „Der Kodex ist Selbstverpflichtung und Aushängeschild der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft zugleich“, so Tausendpfund.

Die bisher dem Kodex beigetretenen Mitgliedsunternehmen des VdW südwest decken insgesamt mehr als 250.000 Wohnungen ab. Damit profitieren von dem Kodex mehr als eine halbe Million Mieterinnen und Mieter.

Jens Schneider, Vorstand der Baugenossenschaft Bruckköbel, betont: „Unsere Genossenschaft steht für den Bau öffentlich

geförderter Wohnungen und für den Erhalt preiswerten Wohnraums. Wir bekennen uns zu unserer sozialen Verantwortung für unsere Mieter und zu den Zielen des Klimaschutzes. Mit dem Beitritt zum Wertekodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft setzen wir ein Zeichen für bezahlbaren Wohnraum, für verantwortungsvolles Handeln und für Menschen und Umwelt.“



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

Quo vadis Mieterstrom?

Potenziäle, Wunsch und Wirklichkeit

Energiewende, Souveränität, Subsidiarität, Versorgungssicherheit – Deutschland steht unter Strom. Wenn man der Eröffnungsbilanz Klimaschutz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz Glauben schenkt, aber bei weitem noch nicht genug. Die Zubauraten für Photovoltaik etwa sollen jetzt sehr schnell auf 20 Gigawatt (GW) pro Jahr gesteigert werden, auf der Freifläche sowie auf den Hausdächern.

Eine Studie des Fraunhofer ISE kommt zum Schluss, dass in Deutschland für Photovoltaik überschlägig 2.800 Quadratkilometer an Dächern und 2.200 Quadratkilometer an Fassaden nutzen ließen, entsprechend einer installierbaren elektrischen Leistung von etwa 900 GW. Pro Jahr ließe sich damit ein elektrischer Energieertrag von etwa 742 Terrawattstunden (TWh) erzielen.

In der dena Leitstudie wird angestrebt, dass der Endenergieverbrauch des Gebäudesektors auf rund 600 TWh pro Jahr sinkt, davon sollen ca. 303 TWh auf Strom entfallen. In der Theorie könnten Gebäude also ihren Strombedarf mehr als decken.

Wie aber sieht es mit den technischen Möglichkeiten aus? PV-Module wandeln seit Jahrzehnten Sonnenlicht zuverlässig

und hocheffizient in Strom um und finden mit Wärmepumpen und E-Mobilität zunehmend leistungsfähige Technologien als Umsetzungsgehilfen einer dezentralen Energiewende. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird die Nutzung von Photovoltaikstrom zum Betrieb von Wärmepumpen positiv auf den Primärenergiefaktor angerechnet. Dazu kann in Abhängigkeit von der installierten Nennleistung ein Betrag von bis zu 20 Prozent vom Jahres-Primärenergiebedarf abgezogen werden.

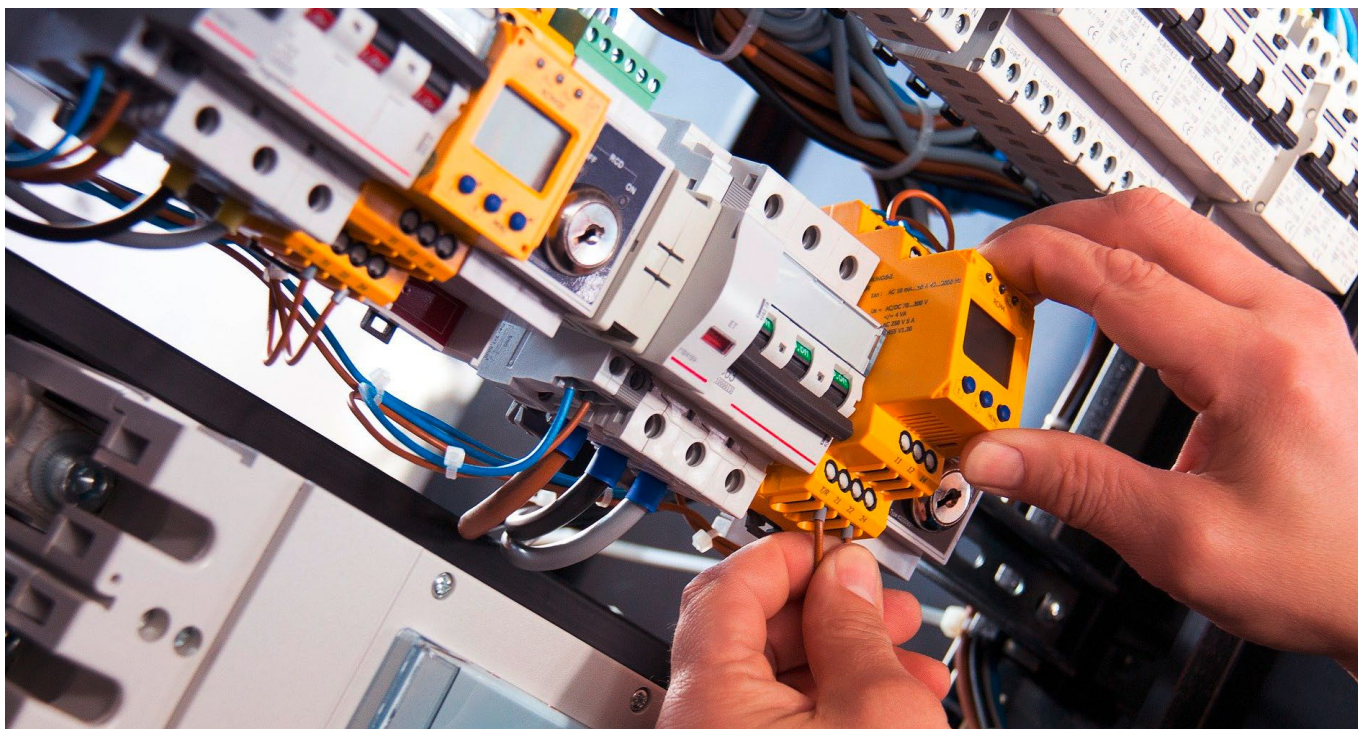
PV-MODULE RENTIEREN SICH SCHNELL

Selbst bei hoch angesetzten Investitionskosten von 1400 Euro pro Kilowatt peak (kWp) belaufen sich die Stromgestehungskosten auf etwa 9,1 Cent pro Kilowattstunde. Die aktuell noch fälligen Umlagen und Netzentgelte sollen im Laufe des Jahres für den direkten Verbrauch hinter dem Netzanschlusspunkt wohl wegfallen. Und auch die Umwelt freut sich: Selbst für PV-Module, die mit stark Kohlelastigem, chinesischen Strommix produziert wurden, rentieren sich PV-Module energetisch bereits nach eineinhalb Jahren.

Referenzprojekte zeigen zudem Möglichkeiten abseits der typischen Installationen auf Dächern auf. So lassen sich PV-Module zunehmend kostengünstig in Fassaden integrieren



Deutschlands Dächer: Für PV-Anlagen ein gut geeigneter Ort.



Um die Potenziale zu erschließen und alles ordnungsgemäß zu installieren, ist die Expertise von Fachkräften gefragt.

oder mit Wasserleitungen und Absorbern zu PV-Thermie (PVT)-Kollektoren kombinieren, die für eine Wärmepumpe nicht nur den Stromerzeuger, sondern auch die Wärmequelle darstellen.

Der Wunsch liegt nahe, das Potenzial schnell zu erschließen. Insbesondere kommunale Wohnungsbaugesellschaften werden dabei schnell auch zum Umsetzungsgehilfen der Eigner. Durch lokale Stromerzeugung lässt sich nicht nur die Unabhängigkeit der Energieversorgung steigern und damit eine gewisse Kostensicherheit in Zeiten zunehmend fluktuierender Preise darstellen. Für die Unternehmen eröffnet sich auch eine Möglichkeit, aus der Differenz von Stromgestehungskosten und Marktpreis des Stroms zusätzliche Einnahmen zu generieren, die dann wiederum in anstehende Modernisierungsmaßnahmen fließen können.

VORTEILE FÜR MIETER UND VERMIETER

Zwischenfazit: Der dringliche Wunsch, CO₂-Emissionen zu verringern und die Unabhängigkeit der Energieversorgung zu steigern, lässt sich mittels ausgereifter Technologie in Kombination mit großem Potenzial erfüllen. Wohlgemerkt: Zum Vorteil der Mieter, die von niedrigeren Strompreisen profitieren, und zum Vorteil der Vermieter, die Einnahmen, positive Schlagzeilen, zufriedene Stakeholder und eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks generieren können.

Doch wie funktioniert die Umsetzung? Hier stellt sich zunächst die Frage: Wo fange ich denn an? Dächer, die in Frage

kommen, sollten noch eine möglichst lange Restlebensdauer haben, und in der Lage sein, die zusätzlichen Lasten zu tragen. Auch die Ausrichtung will bedacht sein: Große Süd-Dächer bieten einen hohen Ertrag, allerdings mit stark ausgeprägtem Maximum zur Mittagszeit. Eine flach geneigte Nordseite ist unter Umständen dazu geeignet, an Tagesrandzeiten zu unterstützen. Die Stromproduktion von Ost-West-ausgerichteten Anlagen verläuft über den Tag gleichmäßiger und deckt sich eher mit dem lokalen Verbrauch. Für eine erste Abschätzung sind hier die Solarkataster der Länder hilfreich.

Ein Hinderungsgrund für die flächendeckende Intensivierung des Mieterstromangebots bestand lange Zeit im Gewerbesteuer-gesetz. Nach der Korrektur 2021 ist es den Wohnungsunternehmen allerdings möglich, bis zu zehn Prozent der Gesamteinnahmen aus der Lieferung selbst produzierten erneuerbaren Energiestroms an ihre Mieter erzielen, ohne dass die erweiterte Kürzung wegfällt.

Trotz Steuern, Abgaben, Umlagen und Gebühren für die Zählereinrichtung und Abrechnung ergibt sich unter dem Strich immer noch ein deutlicher Kostenvorteil des Mieterstroms gegenüber dem Netzstrom und auch gegenüber der Direkt-einspeisung. Um dieses Delta realisieren zu können, ist es von großer Bedeutung, möglichst viel lokal produzierten Strom auch lokal zu verbrauchen. Das Energiewirtschaftsgesetz garantiert dabei dem Mieter unbedingt Wahlfreiheit der Stromversorgung. Im Bestandsgebäude ergibt sich daraus

mitunter die Herausforderung, Mieter zum Wechsel des Stromlieferanten zu bewegen. Erfahrungsgemäß sind aber nicht mal die Hälfte der Bestandsmieter wechselwillig. Zudem dürfen Mietverträge nicht mit Stromversorgungsverträgen gekoppelt sein, Mieterstromverträge haben aktuell nur sehr kurze Vertragslaufzeiten, so dass dem Mieterstromprojekt ein gewisses Restrisiko anhaften kann.

RESTRISIKO KANN REDUZIERT WERDEN

Ein Risiko, das aufgrund der mannigfaltigen Nutzbarkeit des Stroms in verschiedenen Stufen gesenkt werden kann: Relativ trivial erscheint die Nutzung des selbst erzeugten Stroms für den Allgemeinstrom, lässt dieser sich doch im Rahmen der Betriebskosten abrechnen. Ungeregt ist lediglich, mit welchem Preis der selbst erzeugte Strom abgerechnet werden kann, und, ob der aus kostenlosen Sonnenstrahlen erzeugte Strom tatsächlich als laufende Kosten abzurechnen ist. Diese Frage stellt sich auch, wenn der Strom für den Betrieb einer Wärmepumpe verwendet wird. Wird die Wärmeversorgung überwiegend über diese sichergestellt, muss die Heizkostenverordnung nicht mehr angewendet werden. Es eröffnen sich Möglichkeiten für (Teil-)Inklusivmieten, aber auch hier stellt sich die Frage nach den anzusetzenden Betriebskosten. Einen weiteren möglichen Vertriebsweg stellt die E-Mobilität in den verschiedenen Eskalationsstufen nicht-öffentlich, öffentlich, für den Mieter, nur für unternehmenseigene Fahrzeuge etc. dar. An dieser Stelle wird es bereits unübersichtlicher.

Eine Vielzahl an Contracting-Dienstleistern bieten sich an, den Weg aus dem Dickicht zu weisen, und Aufgabenpakete von Betrieb bis Abrechnung von Strom, über Wärme bis hin



Auch eine Option: Selbst erzeugten Strom für E-Mobilität nutzen

zu E-Mobilität zu übernehmen. Abhängig vom vereinbarten Modell und dem vereinbarten Leistungsumfang können Investitionen in Modernisierung und Stromversorgung umgesetzt werden, ohne zusätzlich Know-how und Ressourcen für die entsprechenden Bereiche vorhalten beziehungsweise aufbauen zu müssen und ohne die Unternehmensbilanz zu belasten. Zu beachten ist dabei allerdings, dass durch die Entscheidung für ein Contracting-Modell möglicherweise die Klimabilanz nicht entlastet wird und zudem weder Effizienzgewinne noch Kostenvorteile entstehen. Die Kosten, die durch die Dienstleistungen des Contractors entstehen, dürfen Mieterinnen und Mietern ja nicht zum Nachteil gereichen.

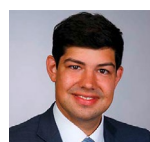
Das Potenzial ist riesig, die Spielarten mannigfaltig. Die Wohnungsunternehmen stehen bereit, Ihren Teil zur Energiewende beizutragen. Nach wie vor steht der große Bedarf an flächendeckender lokaler Versorgung mit regenerativ erzeugtem Strom aber in krassem Kontrast zu den Hürden und Unwägbarkeiten, die der Gesetzgeber vorgesehen hat.

POLITIK IST IN DER PFLICHT

Es ist nun an der Politik, die Weichen möglichst bald richtig zu stellen und Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom-Modellen zu gewährleisten. Es muss den Wohnungsunternehmen niederschwellig möglich werden, PV-Anlagen zu errichten, sie quartiersweit ohne Restriktionen zu nutzen und über die Betriebskosten abzurechnen. Hierbei sollten Gebäude und Quartiere zu Letztverbrauchern werden, die Strom zukaufen und analog zur Wärmeversorgung gesamt und verbindlich anbieten können.

Dass es auch jetzt schon möglich ist, als Wohnungsunternehmen rentabel Mieterstrom in Eigenleistung anzubieten, zeigen Leuchtturmprojekte wie beispielsweise das öffentlich geförderte Projekt „Winner reloaded“ der Chemnitzer Siedlungsgenossenschaft. Niederschwellig bieten sich darüber hinaus auch jetzt schon Balkonsolargeräte an, Mietern eine lokale Stromproduktion zu ermöglichen und die Nebenkostenbudgets zu entlasten. Es ist also auch an den Unternehmen, die Möglichkeiten für Mieterstrom zu prüfen und die Energiewende aktiv mitzugestalten – zum Wohle von Mietern und Umwelt und damit ganz im eigenen Sinne.

Hinweis: Dieser Artikel ist keine verbindliche Steuer- oder Rechtsberatung. Er greift lediglich das Thema Mieterstrom redaktionell auf.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

Novelle der Heizkostenverordnung

Webinar stößt auf große Resonanz

Die Novelle der Heizkostenverordnung stand im Mittelpunkt eines Webinars, das der VdW südwest Mitte Januar angeboten hat. Die 90-minütige Veranstaltung thematisierte die Neueregungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Praxis und erste Lösungsansätze für noch ungeklärte Fragen.

Laura-Sophie Jacobus, Referentin für Planung, Technik, Energie und Klimaschutz beim VdW südwest, stellte den ersten Kernbereich der Novellierung vor und erläuterte die Anforderungen an die Fernauslesbarkeit von Geräten und Ausstattung und etwaige Nachrüstpflichten.

Geräte, die ab 1. Dezember 2022 neu eingebaut werden, müssen darüber hinaus auch interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig sein. Dazu und zu den Fragen rund um Datenschutz und Datensicherheit referierte Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im VdW südwest.

Über die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation berichtete Stephan Gerwing, Justiziar des VdW südwest. Er verwies unter anderem darauf, dass die Anforderungen an die jährlichen Abrechnungsinformationen umfangreicher geworden sind. Gerwing präsentierte Möglichkeiten der Durchfüh-

rung und ging zusätzlich auf eventuell damit einhergehende Probleme ein.

Die Novelle regelt auch, welche Folgen bei Nichtbeachtung der neuen Regeln eintreten. So steht Mietern bei Nichterfüllung ein Kürzungsrecht zu. Auch bei fehlender oder unvollständiger Information sind Kürzungen der Heiz- und Warmwasserkosten durch den Mieter möglich. Helena Kaup, Referentin für Recht beim VdW südwest, stellte diese neuen Sanktionsmöglichkeiten sowie die Geltung für den WEG-Bereich dar.

Nicht nur die Zahl von über 70 Teilnehmenden bei dem Webinar, sondern auch die zahlreichen und vielfältigen Fragen währenddessen und im Nachgang haben gezeigt, dass die Novelle der Heizkostenverordnung ein bedeutendes Thema für die Branche ist. Über die weiteren Entwicklungen wird der VdW südwest seine Mitglieder dezidiert informieren.



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



Heizung im Mittelpunkt des Interesses: Zur Novelle der Heizkostenverordnung gibt es nach wie vor großen Diskussionsbedarf.

Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung in Hessen

VdW lehnt Entwurf der Landesregierung ab

Mit dem Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung verfolgt die hessische Landesregierung drei Ziele: Sie möchte die Verordnungsermächtigung in dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffenen Rahmen umsetzen, darüber hinaus die dafür erforderliche Bestimmung der Gebietskulissen (Festlegung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten) vornehmen und zu guter Letzt die bisherige Verordnung zu Umwandlungsgenehmigungen (Milieuschutzgebiete) integrieren.

Der VdW südwest hat in seiner schriftlichen Stellungnahme im formellen Anhörungsverfahren bekundet, dass er den geplanten Neuregelungen punktuell positiv, überwiegend jedoch skeptisch gegenübersteht. Die Mitgliedsunternehmen des Verbands stehen für sichere, kontinuierliche und dauerhafte Mietverhältnisse. Sie betreiben keine systematische Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Wenn es zu Umwandlungen kommt, so findet der Verkauf in der Regel an den gegenwärtigen Mieter der Wohnung statt.

Der angestrebten Einführung derjenigen neuen Instrumente aus dem BauGB, die durch das Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 ermöglicht wurden, steht der VdW südwest grundsätzlich positiv gegenüber. Konkret handelt es sich um drei Aspekte: um ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinden, um die Möglichkeit zur Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus sowie um die Erweiterung des Baugebots. Die Einführung entspricht zum Teil auch langjährigen Forderungen der Wohnungswirtschaft, da beispielsweise Baugebot und Vorkaufsrecht die bauliche Nutzung von Grundstücken forcieren, bei denen eher reine Spekulationsinteressen der Eigentümer im Vordergrund standen.

AUFHEBUNG DER BEGRENZUNG IST INAKZEPTABEL

Der VdW südwest kritisiert hingegen, dass die bislang in Hessen nur teilweise geltenden Umwandlungsregelungen nun landesweit gelten sollen. Die Aufhebung der Begrenzung auf angespannte Wohnungsmärkte ist inakzeptabel. Der Verband fordert daher ausdrücklich, diese nicht gerechtfertigte und damit nicht hinnehmbare Ausweitung zurückzunehmen. Die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, mithin die Festlegung der betreffenden Städte und Gemeinden, wurde ungefiltert und unverändert aus der Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2020 übernommen. Auch



Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest betreiben keine systematische Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

wenn man eine dynamische Marktentwicklung in den analysierten Wohnungsmärkten annimmt, so verwunderte bereits damals der steile Anstieg der Zahl derjenigen Städte und Gemeinden, denen ein angespannter Wohnungsmarkt zugeschrieben wird. Das gilt auch heute noch. Sukzessive hat sich diese Zahl von ursprünglich 16 auf nunmehr 49 Kommunen erhöht – und zwar in kurzer Zeit. Insoweit bestehen weiterhin grundsätzliche Zweifel an der Objektivität der Anwendung der zugrunde gelegten Kriterien sowie an der Verhältnismäßigkeit der Bestimmung des sehr weiten gebietsbezogenen Geltungsbereiches der geplanten Verordnung.

Das wirksamste Mittel zur Entspannung angespannter Wohnungsmärkte ist und bleibt die vermehrte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hier haben Landesregierung und Landesgesetzgeber durchaus Möglichkeiten, positiv auf die Rahmenbedingungen einzuwirken, diese zu verbessern und somit einen substanziellen Beitrag zu leisten – so zum Beispiel bei Anreizen zur Ausweisung von Bauland, bei der Überarbeitung baurechtlicher Vorschriften, der Verbesserung der sozialen Wohnraumförderung oder der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Kontraproduktiv sind hingegen weitere regulatorische Verschärfungen, wie sie etwa durch die geplante Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vorgesehen sind.



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

Zwei Jahre PassivhausSozialPlus

Neue Wohnraumhilfe und IWU: Positives Ergebnis



© Neue Wohnraumhilfe



© Neue Wohnraumhilfe

Bestandsgebäude und Neubau: Das Konzept des Modellprojekts PassivhausSozialPlus funktionierte.

Konversionsflächen wie das Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne in Darmstadt bieten Platz für eine Vielzahl verschiedener und mitunter Wegweisender Neubauprojekte (siehe auch die Darstellung GSW-Projektes Mary&Abe in VdW aktuell 5/2021). Den Entwicklungsraum nutzte auch die Neue Wohnraumhilfe und ging mit dem Modellprojekt PassivhausSozialPlus in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro faktor10 und wissenschaftlich begleitet durch das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt der Frage nach, wie sich höchste energetische Standards mit niedrigen Mieten sowie niedrigen Nebenkosten im sozial geförderten Wohnungsbau vereinbaren lassen. Anfang März wurden nun in einem Workshop Ergebnisse aus zwei Jahren Betrieb des PassivhausSozialPlus vorgestellt.

Für das Projekt wurde ein Bestandsgebäude teilweise abgebrochen und durch einen Neubau ergänzt, der Rest kernsaniert. Mit einer Kombination aus Wiederverwenden, geschickter Planung und Verzicht wurden so 42 Wohneinheiten für gut 140 Bewohner zu Baukosten von 1734 bzw. 1468 Euro pro Quadratmeter geschaffen und 2019/2020 bezogen. Sechs Wohneinheiten sind rollstuhlgerecht, 14 weitere zumindest barrierefrei ausgeführt: Der Neubau erfüllt die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40, der Altbau die des KfW-Effizienzhauses 55. PKW-Stellplätze gehören im autoarmen Quartier nicht zum Konzept.

GRUNDLEGENDE UMGESTALTUNG

Das Bestandsgebäude wurde grundlegend umgestaltet: Wohnungsgrundrisse an die Bedarfe des sozialen Wohnungsbaus angepasst, das Dach aufgestockt, die vorhandenen Balkone entfernt und durch neue ersetzt, vorhandene Einbauschränke sowie Teile der Bäder aufbereitet, im Bestandskeller neben Mie-

terkellern und Technikräumen auch ein Gemeinschaftsraum untergebracht. Die Technikräume wurden so gestaltet, dass der Neubau mitversorgt werden konnte und nun komplett ohne Keller auskommt.

Versorgt werden die Gebäude über das Fernwärmenetz, die Bestandsheizkörper wurden weiterverwendet, im Neubau erfolgt die Heizung über die Zuluft, die Trinkwassererwärmung dezentral in Frischwasserstationen. Eine Grauwasseranlage bereitet gering belastetes Abwasser auf und führt es der Toiletten-spülung zu. Die Dächer sind begrünt und mit insgesamt 83-Kilowatt peak-PV-Anlage belegt. Um die Eigennutzungsquote zu erhöhen, wurden zusätzlich zwei Stromspeicher mit einer Kapazität von insgesamt rund 60 Kilowattstunden (kWh) verbaut.

Einen zentralen Bestandteil des Gebäudekonzepts stellen die Minimierung der Nebenkosten beispielsweise durch besonders

“

Das IWU sieht das Konzept bewährt, auch wenn es einen gewissen Planungsaufwand erfordert, für alle Aufgabenstellungen optimierte Lösungen zu finden.

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst,
Referent Klimaschutz und Nachhaltigkeit,
VdW südwest

”

stromsparende Aufzüge sowie die Pauschalierung von Betriebs- und Nebenkosten dar. Warmwasser und Heizung können aufgrund des insgesamt sehr geringen Heizwärmebedarfs von weniger als 15 kWh pro Quadratmeter im Jahr ($\text{m}^2 \text{ a}$) quadratmeterbezogen abgerechnet werden. Auch Wasser und Strom, WLAN und Antennenempfang sind in der Nebenkostenpauschale enthalten. Trinkwasser und Haushaltsstrom sind dabei in Abhängigkeit der Belegungsdichte budgetiert, die Verbräuche werden nach Wohnungen erfasst und kontinuierlich auf Displays in den Wohneinheiten dargestellt. Bei einer Überschreitung des Budgets müssen Kontingente zugekauft werden.

REDUZIERTER WÄRMEBEDARF

Der gemessene Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser belief sich beim Altbau trotz pauschaler Abrechnung in der ersten Heizperiode im Jahresmittel auf 47,9 kWh / ($\text{m}^2 \text{ a}$) und lag damit unter dem angesetzten Bedarfswert mit Standard-Randbedingungen von 52,4 kWh / ($\text{m}^2 \text{ a}$). Die Raumtemperatur lag im Jahresmittel bei 22 Grad und damit im üblichen Bereich. Ebenso die Temperaturspreizung: Im Januar 2020 lag das Monatsmittel der Raumtemperatur zwischen 19 und 24 Grad, im August zwischen 24,5 und 27,1 Grad.

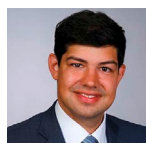
Das IWU ist zufrieden mit den ermittelten Ergebnissen und sieht das Konzept bewährt, auch wenn es einen gewissen Planungsaufwand erfordere, für alle Aufgabenstellungen optimierte Lösungen zu finden. Auch für die Bestandssanierung lassen sich viele der umgesetzten Lösungen nutzen wie beispielsweise Mo-

nitoring und Visualisierung von Strom, Trinkwasser und im Bestand auch Heizungsverbräuche. Lediglich eine Grauwasseranlage setzt doch größere Eingriffe in die Bausubstanz voraus und bleibt daher vor allem für den Neubau ein Thema.

ZUSATZKONTINGENTE FÜR STROM

Die angesetzten Budgets für Trinkwasser und Haushaltsstrom haben sich insgesamt als ausreichend erwiesen, beim Strom mussten beispielsweise lediglich ein Drittel der Haushalte Zusatzkontingente beziehen.

In der Endphase des Projektes wird nun eine intensive Nutzerbefragung durch das IWU abgeschlossen, um Rückschlüsse auf Zufriedenheit und Komfort der Mieter aber auch Einflussfaktoren des Nutzerverhaltens insgesamt ziehen zu können. Erste Eindrücke aus den Befragungen deuten darauf hin, dass die Verbrauchsdarstellung in den Wohnungen ein wirksames Mittel darstellt, um die Verbräuche zu reduzieren, und als solches von den Mietern auch angenommen und genutzt wird.



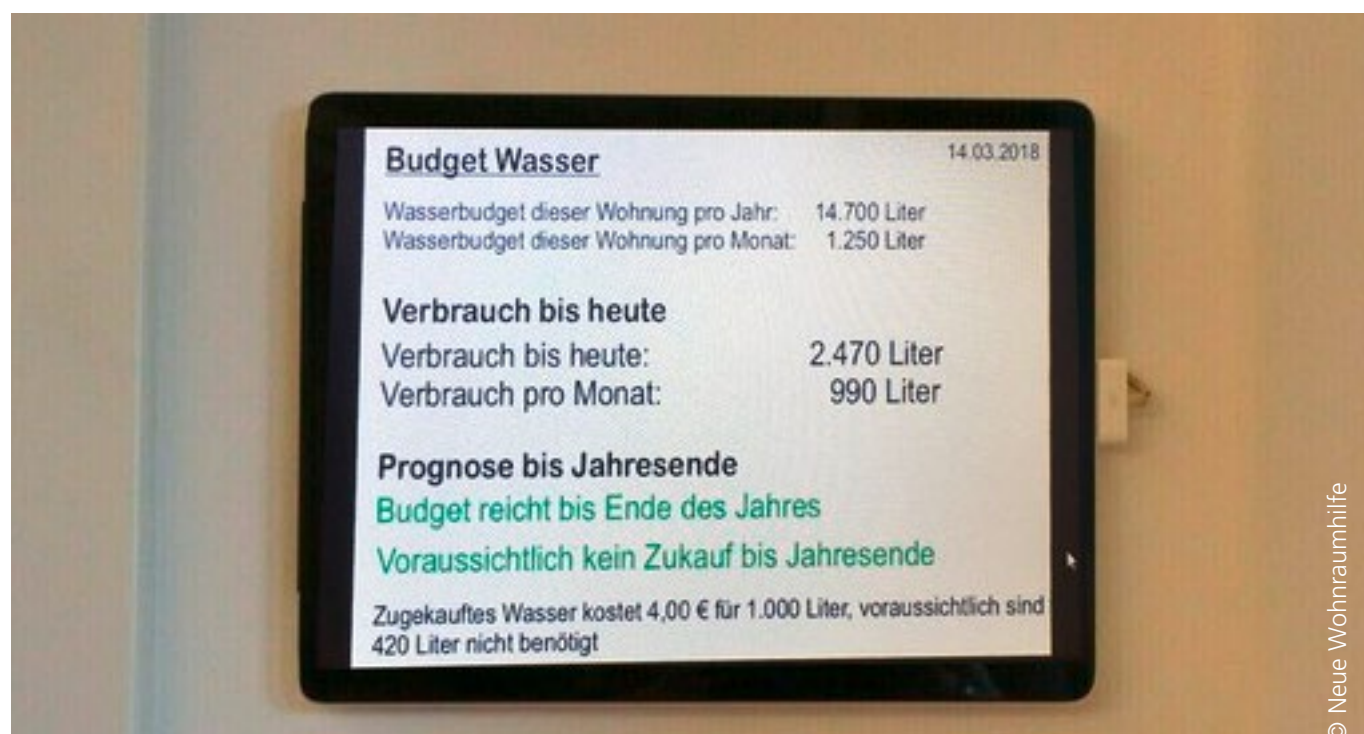
Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima



© Neue Wohnraumhilfe

Übersicht zum aktuellen Stand: Das Modellprojekt zielt darauf ab, die Mieter im sozialen Wohnungsbau über den aktuellen Verbrauch zu informieren und so bei Bedarf zur Reduzierung von Nebenkosten zu motivieren.

Arbeitskreis Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Start für neues Gremium des VdW südwest



Die soziale Wohnungswirtschaft rückt medial in den Fokus – umso wichtiger ist eine Vernetzung von Unternehmen und Verband.

Das Thema Wohnen hat derzeit eine enorme gesellschaftliche Relevanz – aktuell mehr denn je verstärkt durch den Zuzug vieler Geflüchteter aus der Ukraine. Bezahlbarer Wohnraum wird händeringend benötigt, um den gesellschaftlichen Frieden zu sichern. Genau dafür tritt die Wohnungswirtschaft im Südwesten ein: Sie schafft sozialen bezahlbaren Wohnraum und rückt die Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt.

Die Wohnungsbauunternehmen agieren dabei stets in einem Spannungsfeld: Immer strengere Klimaschutzvorgaben, die Explosion der Bau- und Energiekosten, knapper werdende Rohstoffe und ein sich wandelndes globales Umfeld stellen große Herausforderungen dar. Der Spagat, ökonomisch und ökologisch verantwortungsvoll zum Wohle der Mieterinnen und Mieter zu handeln, wird für die Unternehmen immer schwieriger.

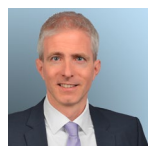
BOTSCHAFTEN GEGENÜBER POLITIK UND GESELLSCHAFT

Umso wichtiger ist es, dass die Anliegen und Bedürfnisse der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Politik und Gesellschaft Gehör finden – und zwar sowohl die der Unternehmen, als auch die des Verbands. Deswegen hat der VdW südwest den Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ins Leben gerufen. An der ersten Sitzung am 24. März unter der Leitung von Jan Voosen, Referent Kommunikation und Marketing beim VdW südwest, nahmen Vertreterinnen und Vertreter von elf Mitgliedsunternehmen teil.

Das Gremium ist darauf ausgerichtet, die Kommunikation zwischen Unternehmen und Verband noch enger zu vernet-

zen, um mit einer Stimme nach außen sprechen zu können. Denn die Rolle der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit gewinnt in der Interessenvertretung stark an Bedeutung, wenn es darum geht, die Positionen der Wohnungswirtschaft wirkungsvoll und einheitlich auf allen relevanten Kanälen zu kommunizieren.

Beim ersten Treffen ging es nach einem Überblick über die Kommunikationsaktivitäten des VdW südwest vor allem darum, welche aktuellen Themen in den nächsten Sitzungen in den Vordergrund rücken sollen. Im Fokus stehen dabei neben fachlichen Themen wie Klimaschutz vor allem das Image der Branche, der Austausch von Erfahrungswerten, gegenseitige Impulse durch Best-Practice-Beispiele, die Identifizierung von (zusätzlichen) geeigneten Kommunikationskanälen sowie die Abstimmung von möglichen gemeinsamen Kommunikations- und Marketingkonzepten oder Kampagnen.



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

POLITISCHE KOMMUNIKATION AUF TWITTER

In den vergangenen Monaten hat der VdW südwest seine Kommunikation auf Twitter deutlich intensiviert. Dies führte unter anderem dazu, dass dem Account www.twitter.com/vdwsuedwest unter anderem Bundesbauministerin Klara Geywitz, Staatssekretär Sören Bartol, die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen, das Finanzministerium Rheinland-Pfalz, das Umweltministerium Hessen und zahlreiche Journalisten folgen. Die Tweet-Impressions konnten seit August fast verdreifacht, die Profilaufrufe sogar verzehnfacht werden.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Für die politische Kommunikation ist Twitter von großer Relevanz. Deswegen freuen wir uns über die verstärkte Wahrnehmung unserer Botschaften in diesem Medium und werden dort weiter sehr aktiv bleiben.“



"Wir entwickeln individuelle Lösungen"

Versicherungspartner ASW südwest

Sandra Schmieder, Diplom-Betriebswirtin (BA) und Firmenberaterin bei der ASW südwest, erläutert das Portfolio des Unternehmens und spricht über die Vorteile einer Zusammenarbeit.

Frau Schmieder, wie lange arbeiten Sie schon bei der ASW südwest und was hat Sie bewogen, dort tätig zu werden?

Schmieder: Ich bin jetzt seit fast 2 Jahren bei der ASW. Mein erster Arbeitstag ging einher mit dem ersten Lockdown, aber die Einarbeitung funktionierte reibungslos. Da ich auch vorher für einen Spezialmakler gearbeitet habe, hat es mich gereizt, meine bisherigen Erfahrungen im Bereich innovativer Gestaltung von Vertragsangelegenheiten und Bedingungswerken bei Wohnungsbauunternehmen einzubringen. Außerdem reizt mich die Vielfalt der Aufgaben – von der Neukundengewinnung über die Kundenbetreuung und Verhandlungen mit Versicherern bis hin zur Schadenbearbeitung.

Warum sollten Kunden auf die Dienste der ASW Südwest zurückgreifen?

Schmieder: Wir arbeiten immer sehr nah an unseren Kunden und können deswegen individuelle und maßgeschneiderte Lösungen anbieten, die sich am Bedarf der Wohnungswirtschaft orientieren. Da wir im Verbund mit sieben anderen wohnungswirtschaftlichen Maklern agieren, sind wir in der Lage, Lösungen aufzuzeigen, die über Standardangebote hinausgehen.

Welche Produkte liegen aktuell am meisten im Trend?

Schmieder: Ich würde nicht von Trendprodukten sprechen, sondern eher von Entwicklungen, die in den nächsten Jahren auf die Wohnungswirtschaft zukommen. Ein wichtiger Bereich ist zweifelsohne die Digitalisierung. Damit korrespondiert das Thema Cyberkriminalität, das längst nicht mehr nur Großkonzerne betrifft. Ein weiterer Bereich sind Wetterextreme und deren Auswirkungen auf die Gebäudeversicherungen – Stichwort Prämienexplosion. Dazu kommen noch die Themen energetische Sanierungen, alternative Heizanlagen bzw. Elektromobilität und deren Auswirkungen auf die Arbeit unserer Kunden.

Warum lohnt es sich, den Versicherungsanbieter zu wechseln?

Schmieder: Um das beurteilen zu können, analysieren wir die vorhandenen Absicherungen und erstellen dann unsere Expertise. Der soziale Wohnungsbau steht wie eben beschrieben in nächster Zeit vor vielschichtigen Herausforderungen. Wir sind ein Partner, der die Erfahrung und Marktpräsenz hat, seine Kunden auf diesem Weg zu unterstützen und zu begleiten.



Sandra Schmieder, Firmenberaterin bei der ASW südwest

Wie kompliziert sind die Anbahnung eines Wechsels und der Abschluss eines neuen Vertrags?

Schmieder: Das ist weder aufwendig noch kompliziert. Dafür ist lediglich die Erteilung eines Maklermandates an uns notwendig. Für die vorherige Überprüfung und Ausschreibung des Versicherungsbestandes benötigen wir die aktuellen Policen, die Objektliste des Gebäudebestandes und eine aktuelle Schadenrenta.

Haben die Kunden einen festen Ansprechpartner bei der ASW südwest?

Schmieder: Ja, das gehört zu unserer Philosophie, um es den Kunden möglichst leicht zu machen. So lassen sich auch Prozesse nach vorheriger Absprache gemäß den Bedürfnissen unserer Kunden leichter festlegen und standardisieren.

Mit welchen Kooperationspartnern agiert die ASW südwest?

Schmieder: Neben dem bereits erwähnten Zusammenschluss von sieben verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Maklern (7up-Gruppe) arbeiten wir auch mit allen gängigen Versicherern und mit der NT- Immoconsult, als Finanzierungspartner.

Wie profitieren die Kunden von der engen Verzahnung mit dem VdW südwest?

Schmieder: Der Verband arbeitet eng am Puls der Wohnungswirtschaft. So können auch wir frühzeitig Neuerungen und Tendenzen wahrnehmen und unser Portfolio entsprechend anpassen.

Den Infoflyer der ASW südwest finden Sie [hier](#).

Jubiläum bei Bau AG Kaiserslautern 10 Jahre Sozialmanagement



Der Mensch steht im Fokus: Seit 10 Jahren ist das Sozialmanagement fester Bestandteil der Bau AG Kaiserslautern. (Fotos: Bau AG KL).

Als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen liegt die Hauptaufgabe der Bau AG Kaiserslautern darin, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und für jeden das passende Zuhause zu finden. Der Mensch steht dabei immer im Fokus. Somit werden bedarfsgerechte Wohnungen und Wohnformen für jede Lebensphase angeboten, die den unterschiedlichsten Ansprüchen der Mieter gerecht werden.

Ergänzt wird dieses Wohnungsangebot mit zahlreichen Unterstützungs- und Hilfsangeboten des Sozialmanagements, das nun sein 10-jähriges Jubiläum feiert. Seit 2012 ist das Sozialmanagement ein fester Bestandteil der Bau AG, kümmert sich um die Menschen und geht auf deren Bedürfnisse ein. Die Mitarbeiter des Sozialmanagements versuchen, die Mieter in schwierigen Lebenslagen zu unterstützen, der Vereinsamung entgegenzuwirken und die Wohn- sowie Lebensqualität durch die Vermittlung von Hilfsangeboten zu verbessern.

Was genau bedeutet das? Jeder sechste Mieter bei der Bau AG ist älter als 80 Jahre. Die Bau AG hat ihre Wohnungen in den vergangenen Jahren altersgerecht und seniorengerecht umgestaltet. Bereits jetzt ist fast jede dritte Wohnung barrierearm. Zudem kann im Laufe eines Mietverhältnisses die Wohnung mit Hilfsmitteln, wie zum Beispiel Haltegriffen ausgestattet oder auch ein Badumbau durchgeführt werden. Bei einer solchen Wohnraumanpassung wird beispielsweise die vorhandene Badewanne durch eine bodengleiche Dusche ersetzt. Mit vorhandenem Pflegegrad werden diese Maßnahmen mit bis zu 4.000 Euro von den Pflegekassen bezuschusst, den Rest übernimmt die Bau AG.

Wohnungen von gehörlosen und schwerhörigen Mietern werden mit Lichtsignalanlagen, sogenannten optischen Rauch-

warnmeldern, ausgestattet. Sie wandeln akustische Signale in Blitzlicht oder Vibrationsalarm um. Auch Rollatorboxen, die je nach Bedarf vor den Hauseingängen aufgestellt werden, erleichtern älteren Menschen den Alltag enorm.

Die Bau AG bietet ihren Mietern bei Bedarf zudem einen wöchentlichen Einkaufsservice an. Die Mieter geben ihre Einkaufsliste einen Tag zuvor telefonisch an die Mitarbeiter des Sozialmanagements weiter und diese bringen die gewünschten Einkäufe, gegen eine geringe Servicegebühr, zu ihnen nach Hause.

SCHNELLE HILFE AUF KNOPFDRUCK

Schnelle Hilfe auf Knopfdruck kann in einem medizinischen Notfall Leben retten. Um diese sofortige Hilfe zu ermöglichen, vermittelt das Sozialmanagement, überwiegend für alleinstehende und ältere Mieter, einen Hausnotruf. Dieser Service wird von Kooperationspartnern, wie dem ASB (Arbeiter-Samariter-Bund) und dem DRK (Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Kaiserslautern-Stadt e.V.) angeboten und auf Anfrage in den Wohnungen der Mieter installiert.

Wenn dann noch alle nötigen Unterlagen und Informationen zu der Person griffbereit sind, ist auch den Notärzten geholfen, denn die Kenntnis über bestimmte Allergien oder Vorerkrankungen ist teils lebenswichtig. Die Bau AG stellt kostenlose Notfallmappen zur Verfügung, die die Mitarbeiter des Sozialmanagements während den Präventionsbesuchen gemeinsam mit den Mietern ausfüllen. In der Mappe werden wichtige Kontaktdaten, aber auch Medikamentenlisten und Vorerkrankungen festgehalten. Ein Aufkleber, der gut sichtbar in der Wohnung platziert wird, verrät den Ärzten, wo die Notfallmappe zu finden ist.

Unter dem Namen „Einfach mitreisen(d)“ bekannt, führt die Mieterfahrt die Mitreisenden jedes Jahr dreimal im April und dreimal im September an interessante und sehenswerte Reiseziele. So kommen die Mieter mal wieder raus, machen neue Bekanntschaften und können ihre Erlebnisse miteinander teilen. Zwei Mitarbeiter des Sozialmanagements begleiten diese Fahrten. Das Team des Sozialmanagements plant und organisiert auch Mietertreffs – mit geselligem Beisammensein, gemeinsamem Essen und Bingo-Spielrunden bei Kaffee und Kuchen.

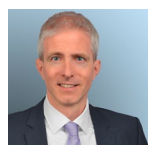
Wer sich ehrenamtlich in diesem Kontext engagieren möchte, ist herzlich willkommen und sollte sich direkt an das Sozialmanagement wenden, das sämtliche Unterstützungsaktivitäten koordiniert.

VORZEIGEBEISPIEL "NILS"

Ein Vorzeigebispiel ist das Wohnprojekt „Nils – Wohnen im Quartier“. Um den Menschen ein Leben lang ein eigenständiges und selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und das innerhalb der Gemeinschaft, hat die Bau AG sowohl im Goetheviertel als auch im Grübentälchen dieses innovative Wohnprojekt verwirklicht. Das Projekt ist für Menschen mit und ohne körperliche Einschränkung, Menschen mit und ohne Pflegebedarf, für Jung und Alt, für Familien und Singles. Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig und wer will, darf andere um Hilfe bitten, egal wie alt er ist. Hier kann jeder

sicher leben. Barrierefrei und gut versorgt ohne Extrakosten. Es ist ein selbstorganisiertes Projekt für alle Bürger aus dem Quartier, mit dem Ziel einer lebendigen und starken Nachbarschaft, die einer Dorfgemeinschaft gleichkommt. Das Herzstück des Projektes ist das Wohncafé, die „Guud Stubb“. Sie ist ein ehrenamtlich und nachbarschaftlich geführtes Café von Bürgern für Bürger und dient als Ort der Begegnung, Ort der Kontakte, Ort der Information. Die Menschen haben bei „Nils“ ihre kleine Oase der Ruhe gefunden und können – wann immer sie mögen – auch am gemeinschaftlichen Zusammenleben teilnehmen. Das Team des Sozialmanagements verfügt über zwei ausgebildete Quartiersmanagerinnen, die in den Projekten als Ansprechpartner vor Ort zum Einsatz kommen.

Die Bau AG bietet ihren Mietern also viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Hier findet jeder einen Ort zum Bleiben. Ein Zuhause, in dem man langfristig und sorgenfrei leben kann. Das Sozialmanagement ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil des Unternehmens. Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen. Das stand am Anfang und das ist die Zukunft.



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



Das Projekt "Nils" steht für nachbarschaftliches, inklusives, lebenswertes, selbstbestimmtes Wohnen im Quartier.

EuGH-Urteil zu deutschen HOAI-Altfällen

Neues aus der Rechtsprechung

Mit Urteil vom 18. Januar 2022 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschieden, dass bei Streitigkeiten zwischen Privatpersonen die Höchst- und Mindestsätze der alten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) von den nationalen Gerichten weiterhin berücksichtigt werden können. Obwohl der EuGH bereits festgestellt hat, dass die deutsche Regelung gegen die Dienstleistungsrichtlinie verstößt, ist ein nationales Gericht, bei dem ein Rechtsstreit zwischen Privatpersonen anhängig ist, nicht alleine aufgrund des Unionsrechts verpflichtet, diese deutsche Regelung unangewendet zu lassen. Somit liegt die Sachentscheidung erneut bei den nationalen Gerichten. Zugunsten der in einem solchen Rechtsstreit unterlegenen Partei hält der EuGH einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Staat wegen eines Verstoßes gegen Unionsrecht für möglich.

SACHVERHALT

Dem Rechtsstreit liegt eine sogenannte HOAI-Mindestsatzklage zugrunde. Im Jahr 2016 schlossen eine Immobiliengesellschaft und ein Ingenieur einen Ingenieurvertrag, in dessen Rahmen sich der Ingenieur gegen Zahlung eines Pauschalhonorars verpflichtete, zwecks Verwirklichung eines Bauvorhabens bestimmte Leistungen nach der HOAI zu erbringen.

Nachdem der Ingenieur den Vertrag im folgenden Jahr kündigte, rechnete er seine erbrachten Leistungen in einer Honorarschlussrechnung auf Grundlage der in § 7 HOAI genannten Mindestsätze ab. Zu diesem Zweck erhob er, unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Zahlungen, Klage, um die Zahlung des geschuldeten Restbetrags nebst Zinsen und Verfahrenskosten geltend zu machen.

Die Immobiliengesellschaft, die in erster und zweiter Instanz teilweise unterlegen war, legte beim (deutschen) Bundesgerichtshof Revision ein. Dieser ersuchte den Gerichtshof der Europäischen Union, der die deutsche Mindestsatz-Regelung wegen Verstoßes gegen die Dienstleistungsrichtlinie für europarechtswidrig erklärt hatte, um Klärung, ob ein nationales Gericht die streitige Regelung unangewendet lassen müsse. Er führt dabei aus, dass eine mit der Dienstleistungsrichtlinie konforme Auslegung der HOAI nicht möglich sei.

ENTSCHEIDUNG

Zwar verpflichtet der Grundsatz des Vorrangs des Unionsrechts alle mitgliedstaatlichen Stellen, den verschiedenen Vorschriften der Europäischen Union volle Wirksamkeit zu verschaffen. Zudem verlangt dieser Grundsatz, dass das



Komplexer Rechtsfall: Die Anwendbarkeit der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure beschäftigte nun auch den EuGH.



nationale Gericht, dann, wenn es eine nationale Regelung nicht unionsrechtskonform auslegen kann, für die volle Wirksamkeit der Bestimmungen des Unionsrechts Sorge zu tragen hat, indem es erforderlichenfalls entgegenstehende Bestimmung des nationalen Rechts aus eigener Entscheidungsbefugnis unangewendet lässt.

Allerdings kann eine Richtlinie nicht selbst Verpflichtungen für einen Einzelnen begründen, sodass ihm gegenüber eine Berufung auf die Richtlinie als solche vor dem nationalen Gericht nicht möglich ist. Es besteht nämlich die Verbindlichkeit einer Richtlinie, aufgrund derer eine Berufung auf sie möglich ist, nur in Bezug auf „jeden Mitgliedstaat, an den sie gerichtet wird“.

Im vorliegenden Fall geht es um einen Rechtsstreit zwischen Privaten. Die Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie würde dem Ingenieur sein Recht nehmen, ein Honorar in der Höhe einzufordern, die den fraglichen nationalen Mindestsätzen entspricht. Die Rechtsprechung des EuGH schließt jedoch aus, dass der Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen Privaten eine solche Wirkung zuerkannt werden kann. Daraus folgt, dass ein nationales Gericht nicht allein aufgrund des Unionsrechts verpflichtet ist, eine dem Unionsrecht widersprechende Bestimmung seines nationalen Rechts unangewendet zu lassen, wenn die letztgenannte Bestimmung keine unmittelbare Wirkung hat. Gleichwohl kann das Gericht die Anwendung von nationalen

Bestimmungen, die gegen das Unionsrechts ohne unmittelbare Wirkung verstoßen, aufgrund des innerstaatlichen Rechts ausschließen.

Der EuGH weist aber darauf hin, dass die durch die Unvereinbarkeit des nationalen Rechts mit dem Unionsrecht geschädigte Partei gegebenenfalls Ersatz des entstandenen Schadens erlangen kann. Jeder Mitgliedstaat muss sicherstellen, dass dem Einzelnen der Schaden ersetzt wird, der ihm durch die Nichtbeachtung des Unionsrechts entstanden ist.

Der Gerichtshof hebt insoweit hervor, dass er bereits festgestellt hat, dass die im Ausgangsverfahren fragliche nationale Regelung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist und ihre Beibehaltung daher eine Vertragsverletzung seitens der Bundesrepublik Deutschland darstellt. Ferner, dass dieser Verstoß gegen das Unionsrecht daher als offenkundig qualifiziert, im Sinne seiner Rechtsprechung zur außervertraglichen Haftung eines Mitgliedstaats wegen Verstoßes gegen das Unionsrecht anzusehen ist.

Details zum Urteil finden Sie [hier](#)



Ansprechpartnerin: Helena Kaup
Tel.: 069 97065-179
helena.kaup@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

Kurz und knapp

Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht

SOLARANLAGE AUF BALKON DER MIETWOHNUNG

AG Stuttgart, Urteil vom 30. März 2021 – Az.: 37 C 2283/20

Dem Mieter steht ein Anspruch auf Genehmigung einer Solaranlage auf dem Balkon zu, wenn die Installation baurechtlich zulässig, leicht rückbaubar und fachmännisch installiert sowie optisch nicht störend ist. Von der Anlage dürfen keine Brandgefahr oder sonstige Gefahren ausgehen. Das AG hat bei seiner Entscheidung auch auf die politisch angestrebte Energiewende abgestellt.

"SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN"

BGH, Beschluss vom 6. Juli 2021, Az.: VIII ZR 317/19

Die Position „Sonstige Nebenkosten“ entspricht nicht den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen. Ein solch enger Zusammenhang liegt nicht vor, wenn etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten in einer Position abgerechnet werden. In diesen Fällen ist eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich.

RÄUMUNGSKLAGE WEGEN LÄRMS

BGH, Beschluss vom 22. Juli 2021 – Az.: VII ZR 134/20

Klagt ein Vermieter auf Räumung einer Wohnung wegen Lärmstörung, so kommt er seiner Pflicht zur Begründung der Klage dadurch nach, dass er den Lärm nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit beschreibt und ein Lärmprotokoll vorlegt. Ein Vortrag zur Ursache des Lärms und der Person des Verursachers ist nicht erforderlich.



SCHÖNHEITSREPARATUREN IM KELLER

AG Homburg, Urteil vom 20. Mai 2021, Az.: 7 C 206/20

Eine Schönheitsreparaturpflicht umfasst grundsätzlich nicht den mitangemieteten Kellerraum. Denn als Schönheitsreparaturen gelten nur Arbeiten innerhalb der Wohnung. Anderes kann gelten, wenn mietvertraglich eine gesonderte Regelung zu Schönheitsreparaturen der Kellerräume aufgenommen wurde.



Ansprechpartnerin: Helena Kaup
 Tel.: 069 97065-179
helena.kaup@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

Neues Fördermitglied im VdW südwest

WISAG Garten- und Landschaftspflege

Seit über 40 Jahren errichtet, pflegt und managt die WISAG Garten- & Landschaftspflege Außenanlagen – und ist heute eines der größten Landschaftsbauunternehmen in Deutschland. Mit derzeit über 800 Mitarbeitenden ist sie an 22 Standorten bundesweit vertreten und betreut rund 55 Millionen Quadratmeter Außenfläche für Kunden unterschiedlichster Branchen.

Die WISAG Garten- & Landschaftspflege ist ein Dienstleistungsbereich der WISAG Facility Service Holding. Da Kunden – je nach Branche – ganz unterschiedliche Anforderungen an die Bewirtschaftung ihrer Immobilie stellen, bietet die WISAG Facility Service und damit auch die WISAG Garten- & Landschaftspflege spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für die Wohnungswirtschaft: Die WISAG bewirtschaftet mehrere Millionen Quadratmeter Fläche in und um Wohnimmobilien.

Von klassischer Grün- und Baumpflege über Spielgeräthewartung und Verkehrssicherung bis hin zum Winterdienst und

zur rechtssicheren Dokumentation: Einzelne Leistungen werden zu einem stimmigen Gesamtpaket gebündelt und sorgen für Werterhalt oder -steigerung. Ein besonderes Augenmerk legt das Unternehmen dabei auf eine nachhaltige Bewirtschaftung.

Neben der Garten- und Landschaftspflege bietet die WISAG Facility Service auch weitere Leistungen für die Wohnungswirtschaft an: beispielsweise Gebäude- und Sicherheitstechnik, Innen- und Außenreinigung, Brandschutz, Hausmeister- und Conciergedienste.

FÖRMITGLIEDER IM VDW SÜDWEST

Sie möchten auch Fördermitglied im VdW südwest werden? Gerne beantwortet Ihnen Jan Voosen ihre Fragen (Tel. 069 97065-301; jan.voosen@vdwsuedwest.de).

www.wisag.de



Garten- & Landschaftspflege

Grün und gepflegt: Unser Auftrag! Unsere Werte!

Kreativ gestaltet, professionell angelegt und kontinuierlich gepflegt sind die Grünanlagen Ihrer Liegenschaften von hohem Wert. Imagegewinn inklusive. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

Ihr Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft:

René Trageser
Tel. +49 174 2066274
rene.trageser@wisag.de

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



Neue Generalsekretärin bei der DESWOS Petra Eggert-Höfel folgt auf Gerhard Müller



Petra Eggert-Höfel hat zu Jahresbeginn die Nachfolge von Gerhard Müller als Generalsekretärin der DESWOS angetreten.

Seit dem 1. Januar 2022 ist Petra Eggert-Höfel neue Generalsekretärin bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS). Die Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG wurde vom Verwaltungsrat im September 2021 als Nachfolgerin von Gerhard Müller gewählt. Nach 20 Jahren ehrenamtlicher Arbeit im Vorstand, davon sieben Jahre als Generalsekretär, legte Müller sein Ehrenamt zum Jahresende 2021 nieder.

Eggert-Höfel ist seit über 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Sie engagiert sich ehrenamtlich in verschiedenen

Verbandsausschüssen, beim Europäischen Bildungszentrum EBZ, bei der IHK und im Rotary-Club Herford-Hanse. Mit Blick auf ihr Amt als Generalsekretärin bei der DESWOS sagt sie: „Mit Demut auf die eigenen Lebensumstände zu schauen und die Chance ergreifen, etwas für andere zu tun – die Menschen in den vielfältigen, weltweiten Projekten der DESWOS sind es wert, dass wir uns engagieren. Unser entschiedenes Handeln kann den Unterschied zu einem besseren Leben für sie bedeuten.“

Gerhard Müller, der zum Abschied die DESWOS-Ehrennadel erhielt, wünscht seiner Nachfolgerin alles Gute und ebenso viel Freude und Erfüllung: „Generalsekretär der DESWOS ist das schönste Ehrenamt, das die Wohnungswirtschaft zu vergeben hat. Das Amt hat mich in einer Weise geprägt, die ich anfangs nicht für möglich gehalten hätte. Ich habe Demut gelernt und Dankbarkeit. Dankbarkeit beispielsweise dafür, dass wir in einer Welt aufwachsen dürfen, in der Wohnen, Bildung, Nahrung, ärztliche Versorgung, Hygiene und vieles mehr für die meisten von uns selbstverständlich sind.“




FASSADENREINIGUNG

Der Neuanstrich kann noch warten!

Neben der hohen Kostenersparnis gegenüber einem Neuanstrich, erfährt Ihre Immobilie eine enorme optische Aufwertung sowie eine Wertsteigerung. Der Neuanstrich wird um viele Jahre verzögert und obendrauf erhalten Sie glückliche Mieter und Eigentümer.

Testen Sie uns kostenlos und überzeugen Sie sich selbst vom möglichen Reinigungsergebnis an Ihrer eigenen Hausfassade mit **Algenmax®!**



21x




Ihre Vorteile bei Algenmax®:

- seit 2014 in ganz Deutschland und Österreich für Sie unterwegs
- hohe Kostenersparnis gegenüber einem Neuanstrich
- kostenlose Probefläche vorab testen
- besonders umweltschonend

Kostenlose Probefläche und Angebot anfordern:
 Tel: 0800 1003429 | Mail: office@algenmax.de

Standorte in Ihrer Nähe:
 Schweich | Olpe | Mannheim | Stuttgart | Frankfurt | Lüdenscheid

Kooperation mit Zentrum Baukultur

Forum für wichtige Impulse unterstützen



Zum 1. Januar 2022 haben der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen einen Kooperationsvertrag mit dem Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz abgeschlossen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir unterstützen das Zentrum Baukultur, weil das Bauen und Wohnen entscheidend vom kommunikativen Austausch abhängt. Ein Austausch, der Verständnis und Akzeptanz für die gegen-

wärtigen Herausforderungen fördert, aber auch den Blick nach vorne richtet. Wie wird das Wohnen in der Zukunft aussehen und wie wollen wir den Weg gemeinsam dorthin gestalten? Für diese Fragen ist das Zentrum Baukultur ein wichtiges Forum, in dem die richtigen Impulse gesetzt werden.“

Das Zentrum Baukultur versteht sich als Plattform für die aktuellen Auseinandersetzungen rund um das Planen und Bauen sowie die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, Baukultur, Baukunst und Umweltgestaltung zu fördern. Baukultur und Architektur sollen als Gemeinschaftsaufgabe in ihrer Bedeutung für den Alltag jedes Menschen stärker ins Bewusstsein gerückt werden.



Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus
Tel.: 069 97065-144
laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/technik



Kostengünstig und schonend zum sauberen Hausdach!

Hochdruckreinigungen beschädigen die Dachziegel und rauhen diese auf, was zu einer rascheren Neuverschmutzung führt. Deshalb setzen wir bei der Dachreinigung auf unser Selbstreinigungsprodukt **"Dachmax® ECO+"**. Die Bausubstanz wird dadurch nicht angegriffen oder gar beschädigt. **Organische Verschmutzungen** nehmen das Reinigungsmittel auf und bilden sich danach im Laufe der nächsten Monate selbsttätig zurück. Durch Wind und Wetter reinigt sich so das Dach von selbst. Kostengünstig und materialschonend erhalten Sie so Ihr schönes Dach zurück! **Sehen Sie sich gerne das Anwendungsvideo auf unserer Website an!**

Ihre Vorteile bei Dachmax®:

- hohe Kostenersparnis gegenüber einer Hochdruckreinigung
- Dachziegel werden nicht aufgeraut oder beschädigt
- Produkte sind biologisch abbaubar
- kein Schmutz rund ums Haus nach der Verarbeitung

Jetzt Angebot einholen:

Tel: 0800 1003429 | Mail: office@dachmax-dachreinigung.de

Standorte in Ihrer Nähe:

Schweich | Olpe | Mannheim | Stuttgart | Frankfurt | Lüdenscheld



MeetUp-Reihe Personalentwicklung

Neues Online Format der EBZ



Wissen zu teilen und zu transferieren – das sind wesentliche Teile des Personalmanagements. Das EBZ rückte dieses Thema in seiner aktuellen Meetup-Reihe in den Mittelpunkt.

Die EBZ Akademie aus Bochum hat eine Branchen-Plattform etabliert, die dem fachlichen Dialog und Netzwerken dienen soll. Rund um das Thema Personalentwicklung finden dort regelmäßig kostenfreie MeetUps im Online-Format statt.

Im Fokus stehen aktuelle Themen aus der Theorie und Praxis sowie der Austausch unter den Experten. Die Reihe ging im März bereits in die vierte Runde. Das Thema lautete: „Wissensmanagement – Wissen im Unternehmen identifizieren, sichtbar machen und teilen“. Als Expertin gab Nicole Lehnert, Chefredakteurin des Fachmagazins „wissensmanagement“, einen fundierten Überblick zu allen Facetten des Themas.

Mit Unsicherheiten, Veränderungen und Transformationen müssen alle Unternehmen leben, unabhängig von ihrer Größe und Branche. Umso wichtiger ist es, den Zugang und die Nutzung von Wissen gezielt zu steuern und zu organisieren. Die Steuerung des impliziten Wissens ist hierbei eine besondere Herausforderung, denn 80 Prozent des organisationalen Wissens steckt in den Köpfen der Mitarbeitenden. Das unbewusste Wissen ist somit schwer zu formalisieren und transferieren.

Lediglich 20 Prozent des Wissens der Mitarbeitenden wiederum ist explizit und bewusst und lässt sich dadurch auch leichter dokumentieren und übermitteln. Wissensmanagement-Prozesse sorgen dafür, dass wertvolles Know-how erworben, gespeichert, verteilt und genutzt wird. Sie unterstützen zudem die Wissensdokumentation, das Wieder(auf)finden von Informationen, den Wissensaustausch und die Nutzung vorhandener Wissensressourcen.

Viele der Unternehmen nutzen schon einige Instrumente zur Wissensverbreitung, andere stehen hier noch am Anfang. Der demografische Wandel beispielsweise stellt die Unternehmen vor die Herausforderung, das Wissen von scheidenden Kolleginnen und Kollegen zu sichern, etwa durch Wissensstafetten, Gesprächsrunden und strukturierte Übergabegespräche. Das Wissen von eintretenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird durch ein strukturiertes Onboarding ergänzt. Aber auch Sharepoints mit einem klaren und verständlichen Ablagesystem und Lernmanagementsysteme mit Prozessvideos helfen bei der Nutzung vorhandenen Wissens.

Es gibt zahlreiche Beispiele, die in einem Folgetermin der MeetUp-Reihe noch näher beleuchtet werden sollen. Ein Fazit ist aber, dass ohne eine offene Unternehmens- und Vertrauenskultur das Wissen nicht abgeschöpft und erweitert werden kann. Eine Führung der Mitarbeitenden mit Motivation und Lernlust ist eine Grundlage für den Wissensfluss im Unternehmen.

MEETUP-REIHE WIRD IM MAI FORTGESETZT

Die Reihe geht am 12. Mai von 15 bis 17 Uhr in die fünfte Runde mit dem Thema „Future Skills – Was brauchen Ihre Mitarbeiter für die anstehenden Veränderungen?“



SAVE THE DATE

Auswirkungen der TKG-Novelle - Chancen, Risiken und Strategien für die Wohnungswirtschaft

14. Juni 2022 in Frankfurt

Die TKG-Novelle erfordert bei vielen Wohnungsunternehmen eine neue rechtliche, technische und strategische Ausrichtung im Bereich der TV-, Telefon- und Internetversorgung. Wir möchten Chancen, Risiken und mögliche Strategien vorstellen und diskutieren.

Bei der Präsenzveranstaltung werden Experten der Wohnungswirtschaft – auch aus der Praxis –, Telekommunikationsunternehmen, die Politik und Vertreter weiterer Branchen zu Wort kommen.

Als Referenten haben u.a. bereits zugesagt:

Dr. Claus Wedemeier, Leiter Digitalisierung und Demographie beim GdW
Dr. Christoph Enaux, Leiter der Branchengruppe Telekommunikation, Greenberg Traurig LLP

Weitere Zusagen liegen vor von **Vodafone**, **Deutsche Telekom**, **Tele Columbus** und der **Rehnig Group**. Auch das **Gigabitbüro des Bundes** wird vertreten sein.

Es besteht schon jetzt die Möglichkeit,
sich über [diesen Link](#) für die Veranstaltung anzumelden.

Die offizielle Einladung und das endgültige Programm mit weiteren Informationen werden wir Ihnen in Kürze zukommen lassen. Wir würden uns sehr freuen, Sie am 14. Juni zu dieser Veranstaltung begrüßen zu dürfen!

Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement

Neuer Studiengang am EBZ

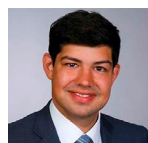
Die Wohnungswirtschaft befindet sich mitten in der Transformation weg vom reinen Vermietungsunternehmen hin zu digitalisierten Dienstleistern für sicheres, klimafreundliches Wohnen. Im Rahmen dieser Transformation werden Unternehmen digitaler, dem Klimawandel wird verstärkt auch in der Risikobetrachtung Rechnung zu tragen sein und die Energiewende beeinflusst zunehmend Investitionsentscheidungen. Viele Unternehmen orientieren sich um und streben in Richtung einer Dezentralisierung der Energieversorgung im Rahmen von Quartierslösungen.

Im aktuellen „Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022“ des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) haben rund 55 Prozent der Unternehmen den Fachkräftemangel als Investitionshemmnis angegeben, gleichzeitig wird sich die Rekrutierung von technischen Fach- und Führungskräften als zunehmend schwieriger darstellen. Auch der Weiterbildungsbedarf nimmt zu.

In Reaktion auf diese Bedarfe sind nun am EBZ die ersten Studentinnen und Studenten in den neu eingerichteten Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“

gestartet. Als Koordinator verortet Professor Philip Engelhardt den Studiengang an der Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft und Ingenieurwesen und vermittelt Inhalte aus Ingenieurwesen und Technik, wirtschaftswissenschaftliche Aspekte und spannt im Rahmen von Abschlussarbeiten den Bogen in die Praxis. „Der Studiengang vermittelt anschaulich technische, steuerliche und wirtschaftliche Kenntnisse. So versetzen wir die Studentinnen und Studenten in die Lage, zielgerichtete und individuelle Lösungen für die Wohnungswirtschaft im Umgang mit der Energiewende zu entwickeln“, so Engelhardt.

Der Bedarf an technisch gut geschultem Personal nimmt kontinuierlich zu. Mit dem neuen Studiengang steht ein attraktives Weiterbildungsangebot zur Verfügung, mit dem Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihr Personal gezielt zukunftsfähig weiterentwickeln können.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

Ist ein Wirtschaftsingenieur ein richtiger Ingenieur? – Ja!

Ingenieur*in



Technik

- Fokus auf Mathematik, Informationstechnologie, Naturwissenschaften und Technik (MINT)
- Betriebswirtschaftliche Zusammenhänge werden nur in Grundlagen vermittelt
- Spezialist*in für Planung, Entwicklung und Umsetzung von technischen Fragestellungen

VS.

Wirtschaftsingenieur*in



Technik + BWL

- Interdisziplinärer Fokus auf Wirtschaft und MINT
- Schnittstelle zwischen technischen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen
- Optimiert technische Betriebsabläufe in Hinblick auf Produktivität und Wirtschaftlichkeit
- Generalist*in mit Überblick über die Gesamtheit der Produktionsprozesse (technisch und wirtschaftlich)

Neue Mitarbeitende im VdW südwest



JULIANE PFEIFFER | QUALITÄTSSICHERUNG

Seit dem 1. März 2022 bekleidet Juliane Pfeiffer die Stabsstelle Qualitätssicherung im Bereich der Wirtschaftsprüfung. Als gebürtige Berlinerin hat sie nach ihrem Studium zur Diplom-Kauffrau in Berlin und Göttingen zunächst Erfahrungen in der mittelständischen Wirtschaftsprüfung gesammelt. Es folgten Stationen in der prüfungsnahen Beratung und im National Office einer der Big4-Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in Frankfurt mit Einsätzen im In- und Ausland (Paris, Chicago).

Ihre internationale Ausbildung vertiefte sie mit der Prüfung zum Certified Public Accountant in San Francisco, USA. Weiterhin hat sie Erfahrung in der Qualitätssicherung und internen Prozessoptimierung durch ihre Tätigkeit bei einer mittelständischen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Ihre Freizeit verbringt sie gern mit ihrem Mann und ihren drei Kindern am Frankfurter Museumsufer oder im Stadtwald. „Ich freue mich, die volle Bandbreite meiner Erfahrungen von nun an für den Verband einbringen zu können. Über den herzlichen Empfang habe ich mich sehr gefreut.“, so Juliane Pfeiffer

THOMAS MICHAEL FRIEDE | WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Thomas Friede verstärkt als Wirtschaftsprüfer das Team der Wirtschaftsprüfung bei der Beratung und Prüfung der Mandanten.

Aufgewachsen in der Nähe von Frankfurt am Main widmete sich Thomas Friede dem Studium der Wirtschaftswissenschaften. Nach dem Abschluss im Jahr 2001 schloss er sich zunächst zwei renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften für zehn Jahre an und arbeitete dort in verschiedenen Positionen und Branchen. Seit Ende Januar 2007 ist er bestellter Wirtschaftsprüfer. Nach seiner Zeit bei den Wirtschaftsprüfungsgesellschaften war Thomas Friede zehn Jahre selbstständig als Wirtschaftsprüfer tätig.



Seine Freizeit verbringt er gerne mit Freunden und der Familie. Weiterhin genießt er es, die Unterwasserwelt zu erkunden. „Ich möchte mich bei den Kollegen für den sehr herzlichen Empfang bedanken und freue mich auf die gute Zusammenarbeit“, so Thomas Friede.



CHRISTIAN HARDT | IT- UND PROZESSPRÜFUNG

Christian Hardt ergänzt das Team der Wirtschaftsprüfung im Bereich IT- und Prozessprüfung. Der gebürtige Mittelhesse absolvierte nach seiner Ausbildung zum Kaufmann für Spedition und Logistikdienstleistung die Studiengänge Logistik (B.A.) und Management and Leadership (M.A.). Anschließend war er etwa fünf Jahre als (Senior) Consultant bei einer Big4-Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt im Bereich Risk Assurance Solutions tätig und hat dabei insbesondere Mandate und Projekte im Industriesektor im Rahmen der prüfungsnahen Beratung betreut. Die letzten sechs Jahre war er als freiberuflicher Unternehmensberater, u.a. im Finanz- und Paymentsektor sowie in der Automobilbranche, in verschiedenen Bereichen und Funktionen, insbesondere in der Weiterentwicklung von Prozessen, tätig.

In seiner Freizeit spielt er gerne Tischtennis und ist ein begeisterter Besucher verschiedenster Live-Events. „Vielen Dank nochmals für den herzlichen Empfang. Das hat mir den Einstieg von Beginn an sehr leicht gemacht. Ich freue mich, die Wohnungswirtschaft bei verschiedenen externen als auch internen Themen unterstützen zu dürfen und gemeinsam mit Ihnen Lösungen zu entwickeln“, sagt Christian Hardt.

Heizkostenverordnung wirft Fragen auf Fachausschuss für Recht

Am 16. Februar fand die erste Sitzung des Fachausschusses für Recht im Jahr 2022 statt. Sie musste erneut als Videokonferenz durchgeführt werden, verzeichnete aber eine sehr hohe Beteiligung. Im Fokus standen insbesondere die diejenigen Auswirkungen, die die Novellierung der Heizkostenverordnung bereits ab 2022 ausgelöst hat.

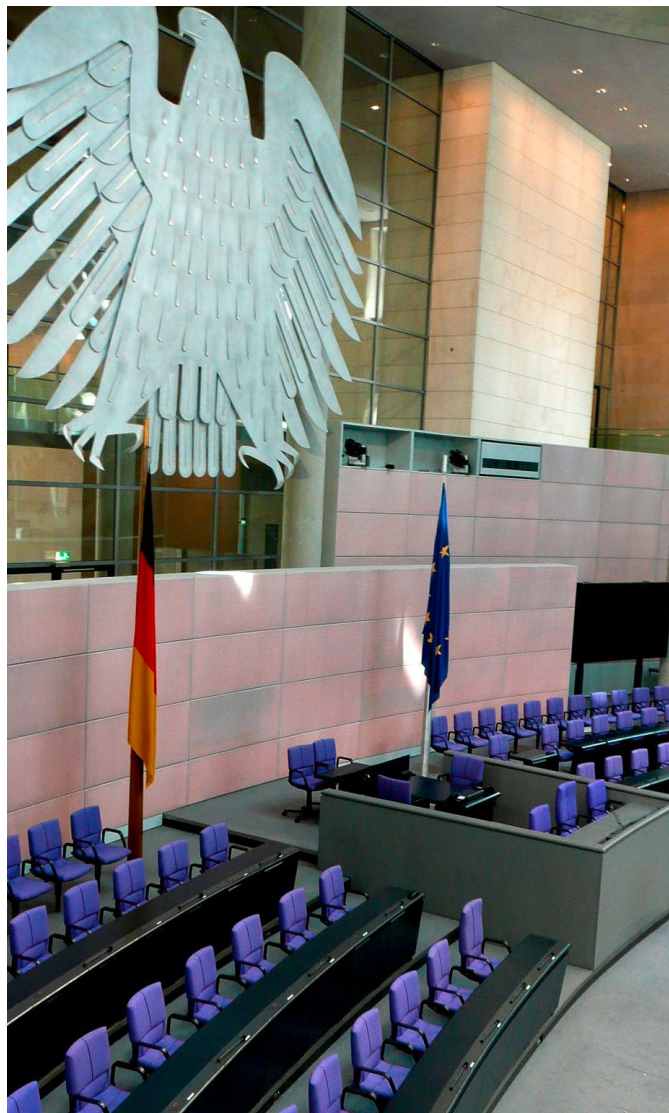
Die Erfüllung der monatlichen Informationspflicht der Wohnungsunternehmen gegenüber den Mietern/Nutzern über deren Verbräuche wirft einige rechtliche und praktische Fragen auf. Die Pflicht gilt für die Gebäude, in denen bereits fernauslesbare Messgeräte vorhanden sind. Schwierigkeiten ergeben sich neben praktisch-zeitlichen Anlaufproblemen seitens der Messdienstleister insbesondere dann, wenn Mieter entweder nicht in der Lage oder nicht willens sind, an angebotenen Tool-, Portal- oder Weblösungen teilzunehmen und darüber hinaus auch nicht digital erreichbar sind. In diesen Fällen erfordern die Neuregelungen eine postalische Zusendung der monatlichen Verbrauchswerte. Hier vertritt der Fachausschuss die Auffassung, dass die zusätzlichen Portokosten auf die entsprechenden Mieter umgelegt werden können. Alle anderen Kosten der Ablesung und Informationen fließen in die jährliche Heizkostenabrechnung mit ein. Die Wohnungsunternehmen gehen mit dem durch die Kurzfristigkeit des Gesetzes ausgelösten Zeitdrucks aktuell noch sehr unterschiedlich um.

ELEKTRONISCHES ANWALTSPOSTFACH

Ein weiterer Schwerpunkt der Sitzung war das nunmehr für den prozessualen Rechtsverkehr zwingend einzurichtende und bereits in vielen Regionen zu nutzende elektronische Anwaltspostfach (beA). Diejenigen Syndikusanwälte der Wohnungsunternehmen, die auch Prozessvertretung vornehmen, müssen den damit einhergehenden Schriftverkehr nunmehr weit überwiegend elektronisch, und zwar über ein eigens eingerichtetes und zuzulassendes Postfach, erledigen. Die Erfahrungswerte sind dabei von Region zu Region sehr unterschiedlich.

Auch die Anzahl der aktuellen allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Themen ist derzeit relativ hoch. So wurde ausführlich über den KfW-Förderstopp, über den bevorstehenden Zensus und erneut über die aktuellen rechtlichen Corona-Rahmenbedingungen berichtet und diskutiert.

Weitere Themen der Sitzung waren Transparenz- und Bundeslobbyregister sowie zwei BGH-Entscheidungen, zum einen



Auch das neue Bundeslobbyregister stand auf der Tagesordnung des Fachausschusses Recht.

zur Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung und zum anderen zum Umfang des Einsichtnahme-rechts eines Mieters bei Betriebskostenabrechnungen.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses findet gemeinsam mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland-Westfalen als Präsenzveranstaltung am 12. Mai in Köln statt.



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

Ukraine-Krise und ungewisse Förderkonditionen

Fachausschuss für Kapitalgesellschaften

Die Mitglieder des Fachausschusses für Kapitalgesellschaften trafen sich am 9. März zu ihrer ersten Sitzung des Jahres 2022. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation fand die Sitzung als Videokonferenz statt.

AUSWIRKUNGEN DER UKRAINE KRISE AUF DIE WOHWI

Zentrales Thema der Sitzung waren die Ukraine-Krise und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Zuvorderst ging es um die Unterbringung der zahlreichen Geflüchteten. Viele Mitgliedsunternehmen sind schon im Kontakt mit ihrer Kommune, haben Wohnungen oder Unterkünfte bereitgestellt oder können dies in Zukunft tun. Darüber hinaus rückten die stark steigenden Energiepreise in den Fokus, die Mieter und Wohnungsunternehmen gleichermaßen belasten. Die Ukraine-Krise führt zu einer (finanziellen) Neuausrichtung in der Bundespolitik. Als Folge ist absehbar, dass für andere Bereiche weniger Mittel im Haushalt bereitgestellt werden können. Betroffen sein könnten davon auch Förderprogramme zur energetischen Sanierung oder dem energetisch hochwertigen Neubau. Die Teilnehmenden diskutierten, wie die Klimaziele im Gebäudebereich trotzdem erreicht werden können.

WUNDER PUNKT: BEG-FÖRDERUNG

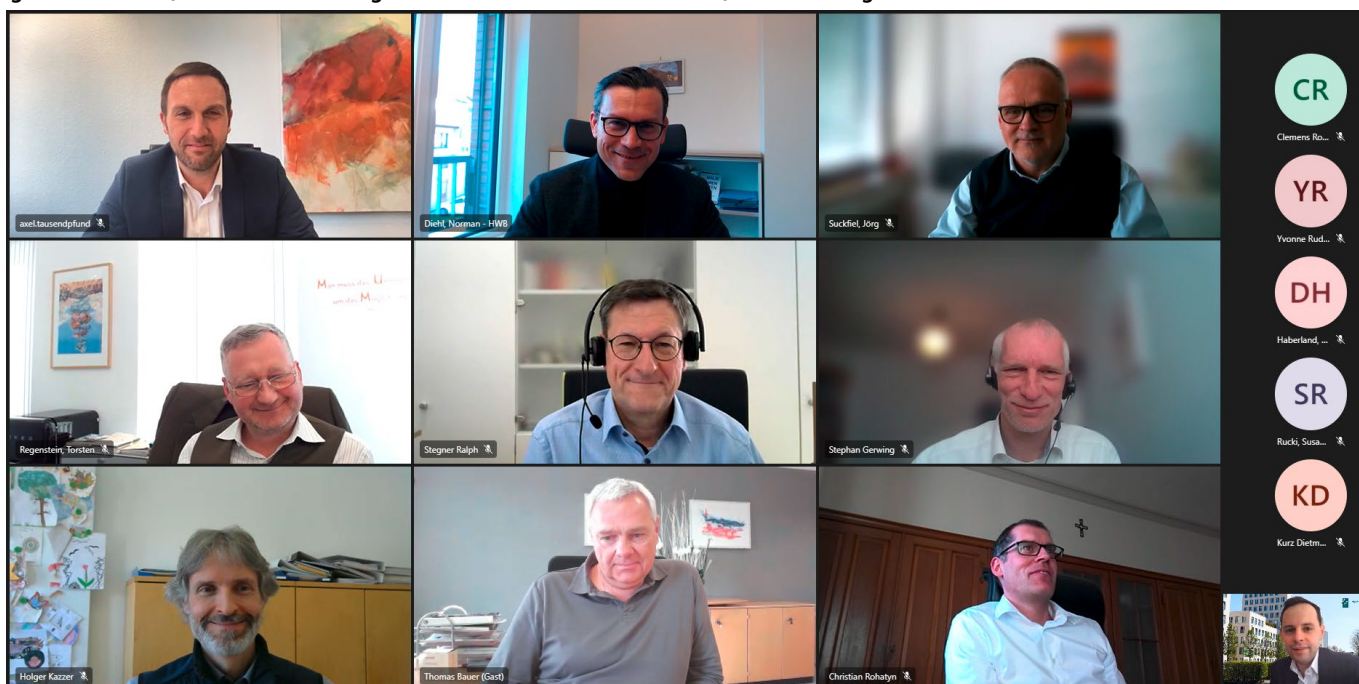
Ein weiteres wichtiges Thema der Sitzung war hiermit eng verbunden: die BEG-Förderung. Die Wohnungswirtschaft wurde durch den plötzlichen unangekündigten Stopp der BEG-Förderung im Januar kalt erwischt. Durch interessenspolitische Bemühungen konnten die Verbände erreichen, dass die bis zum Stopp eingegangenen und noch unbearbeiteten Anträge nach den vorherigen Förderkonditionen bearbeitet und beschieden werden.

Unklarheit herrscht jedoch, wie die Förderung ab 2023 aussehen wird. Diese Unsicherheit, verbunden mit dem politischen Vertrauensverlust durch den abrupten Stopp der Förderung, sorgt für Planungsunsicherheit bei den Wohnungsunternehmen.



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

Die Sitzung des Fachausschusses für Kapitalgesellschaften fand erneut als Online-Meeting statt. Auch wenn der Austausch digital sehr gut funktioniert, freuen sich die Mitglieder des Fachausschusses darauf, sich bald möglichst wieder in Präsenz zu treffen.



Wissensmanagement für YouTuber

Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Die Generation Z, also junge Erwachsene, die derzeit ins Arbeitsleben einsteigen, ist mit elektronischen Medien aufgewachsen. Sie gelten als „digital natives“. Bereits in der Schule haben sie Erfahrungen mit Erklärvideos und Nachhilfeunterricht über Youtube-Clips gesammelt. Aber auch bei Mitarbeitenden über 30 steigt die Affinität zum virtuellen Lernen. Was liegt also näher, als kurze Einspieler für das betriebliche Wissensmanagement zu nutzen? Wie, in welchem Umfang und in welcher Form sind Fragen, mit denen sich der Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung – neben dem Austausch über tagesaktuelle Themen – in seiner virtuellen Sitzung am 10. März 2022 beschäftigte.

Besonders Videos können multifunktional eingesetzt werden. Zum einen, um Wissen zu vermitteln, zum anderen, um Wissen zu sichern. Gerade Letzteres wird in der heutigen Zeit immer wichtiger, da Mitarbeitende häufiger wechseln als noch vor ein paar Jahren. Erklärvideos können hierbei sowohl zur Einführung als auch zur Vertiefung in ein Themengebiet eingesetzt werden. Inhaltlich kann es um komplexe Sachverhalte wie auch um die Darstellung einer Problemlösung gehen. Hier gilt: In der Kürze liegt die Würze. In drei bis maximal sechs Minuten sollten so viele Informationen wie möglich kompakt zusammengefasst werden. Lernvideos (Tutorials) erklären Schritt für Schritt bestimmte Prozesse, zum Beispiel die Bedienung eines neuen Zeiterfassungssystems. Solche Tutorials sind häufig auf zwei bis zehn Minuten ausgerichtet.

Einige im Fachausschuss vertretene Unternehmen haben bereits Erfahrungen mit Lernvideos gesammelt, von denen die

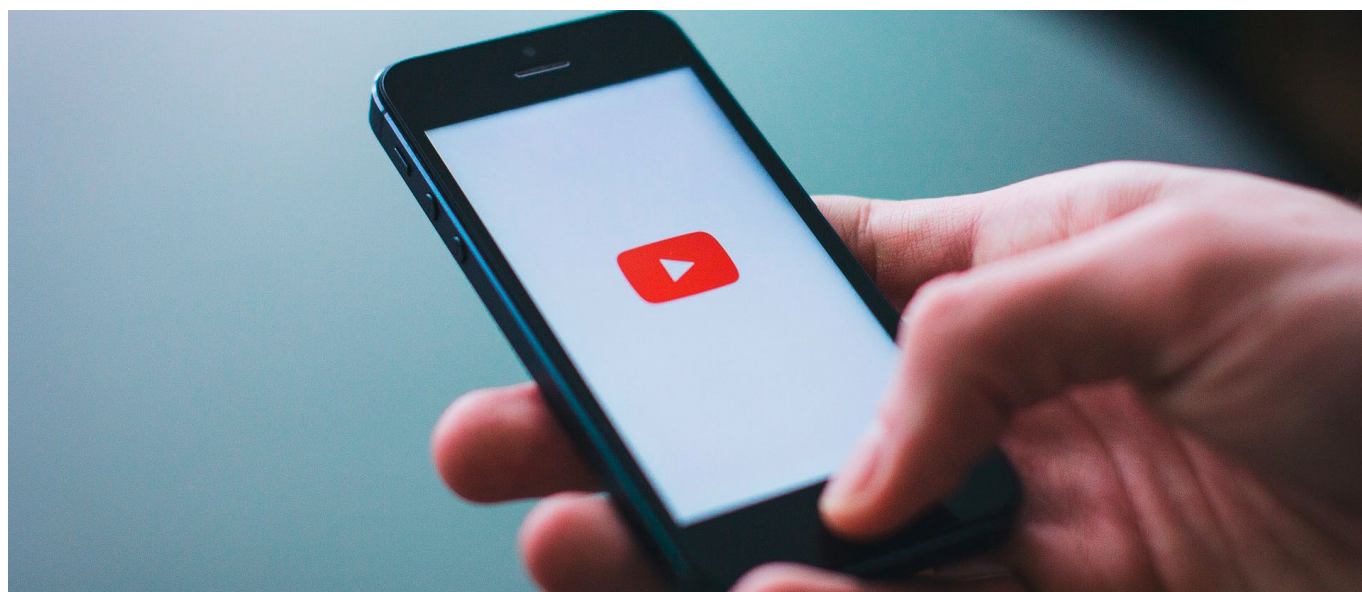
Sitzungsteilnehmer profitieren konnten. So hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihr komplettes Bildungsprogramm digitalisiert und in eine Lernplattform, ein sogenanntes Learning Management System (LMS), eingebunden. Die GWH hingegen nutzt eine Mitarbeiter-App, sodass die MP4-Dateien auch mobil angesehen werden können. In beiden Fällen gilt, dass die Videos hauptsächlich von den Mitarbeitenden selbst erstellt werden, wodurch die Akzeptanz für die virtuelle Fortbildung deutlich erhöht wird. Besonders geeignet ist die Erstellung von Lernvideos im Rahmen eines Azubi-Projektes, da die Auszubildenden durch Plattformen wie Youtube und TikTok nicht nur videoaffin sind, sondern auch alle Abteilungen eines Unternehmens durchlaufen und dadurch einen guten Überblick gewinnen. Und ein wichtiger Nebeneffekt sollte auch nicht unerwähnt bleiben: Die erstellten Videos sind eine ideale Lernkontrolle, da das gelernte Wissen für die Produktion eines Videos doppelt „sitzen“ muss.

Egal, wie ausgefeilt Lernvideos bereits in den Unternehmen genutzt werden, in einem waren sich alle Praktizierenden einig: Das Erstellen von Lernvideos und ihr Einbindung in eine unternehmensinterne Datenbank ist auch für kleine und mittlere Unternehmen problemlos umsetzbar. Einen großen Aufwand erfordert es nicht: ein Handy und ein bis zwei motivierte Mitarbeitende sind für den Start vollkommen ausreichend.

Youtube ist für die Unternehmen als Plattform attraktiv, um Wissen über Lernvideos zu vermitteln.



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



Neue Wege zur Energieversorgung

Fachausschuss für Planung und Technik

VdW Vorstand Dr. Axel Tausendpfund berichtete über die aktuellen politischen Geschehnisse und die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Wohnungswirtschaft. Sowohl die explodierenden Energiepreise als auch die Flüchtlingsbewegung werden die Mitgliedsunternehmen in Zukunft bei ihrer täglichen Arbeit begleiten. Auch die Abhängigkeit Deutschlands in der Energieversorgung rückte in den Fokus, ebenso wie die Verteilung des CO₂-Preises und der aktuelle Stand der BEG-Förderung.

EINSATZ VON PVT-KOLLEKTOREN

Im Anschluss stellte die Physikerin und Journalistin Bärbel Epp von der Markforschungs- und Kommunikationsagentur solrico, die vom Bundeswirtschaftsministerium geförderte Initiative zur Verbreitung von photovoltaisch-thermischen (PVT)-Kollektoren und Wärmepumpen im Gebäudebestand – IntegraTE – vor. Wie eine Nutzung solcher PVT-Kollektoren in Verbindung mit Wärmepumpen in der Praxis funktioniert, präsentierte Fachausschussmitglied Alireza Afshar, Leiter Fachbereich Projektentwicklung, Modernisierung und Großstandhaltung bei der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NH).

Die NH hat Ende 2021 in Frankfurt-Fechenheim vier Wohnblöcke mit insgesamt 102 Wohneinheiten saniert und dabei erstmals PVT-Kollektoren in Verbindung mit Wärmepumpen in ihrem Energiekonzept eingesetzt. Gerade in der jetzigen Zeit stellt dies einen spannenden Lösungsansatz dar, da unter anderem eine größere Unabhängigkeit von den steigenden Strompreisen durch die Eigennutzung des PV-Stroms damit einhergeht.

Laura-Sophie Jacobus, Referentin für Planung und Technik im VdW südwest, gab einen kurzen Überblick über die novellierte Heizkostenverordnung, die zum 1. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Die Schwerpunkte lagen auf der Fernablesbarkeit der

Geräte, der Nachrüst- und Informationspflicht sowie dem Kürzungsrecht der Mieter.

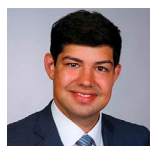
GEBÄUDEENERGIERICHTLINIE

Im Anschluss berichtete Dr.-Ing. Sebastian Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im VdW südwest, über den Entwurf der Gebäudeenergie richtlinie, der unter anderem verbindliche Mindeststandards für Gebäude ab 2030, die Einführung nationaler Aktionspläne für die Renovierung bis Mitte 2025, die Einführung von Gesamtenergieeffizienz-Ausweisen für Gebäude als Bedingung für Verkauf und Neu-Vermietung, sowie die Abschaffung der Förderung von Heizkesseln für fossile Brennstoffe vorsieht. Außerdem sollen Parkplätze künftig vorverkabelt werden, um die E-Mobilität zu fördern. Ebenso soll gleichzeitiges Laden an allen Parkplätzen ermöglicht werden und Lademöglichkeiten ohne Zustimmung des Vermieters oder des Wohnungseigentümers errichtet werden können.

Auch das Angebot des Verbandes zur CO₂-Bilanzierung und Entwicklung einer Klimastrategie wurde vorgestellt. Zu den Themen Quartiersansätze in Sanierung und Energieversorgung sowie Beeinflussung des Nutzerverhaltens werden Vertreter von Wohnungsunternehmen gesucht, die bereit sind, Lösungsansätze zu diskutieren und zu testen.



Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus
Tel.: 069 97065-144
laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/technik



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

In Frankfurt-Fechenheim hat die NH Ende 2021 vier Wohnblöcke saniert und PVT-Kollektoren in Verbindung mit Wärmepumpen in ihrem Energiekonzept eingesetzt.



Landtagswahl im Saarland

Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen: Effiziente Verwaltung und verlässliche Förderung unverzichtbar

Am 27. März hat das Saarland einen neuen Landtag gewählt. Die SPD hat hierbei laut vorläufigem Endergebnis die absolute Mehrheit erreicht und damit den alleinigen Auftrag zur Regierungsbildung. Die neue Landesregierung wird unter anderem vor der Herausforderung stehen, dass auch künftig ausreichend bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum zur Verfügung steht. Der Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW saar) hat die Maßnahmen identifiziert, die dafür in die Wege geleitet werden müssen.

„Um den Wohnungsbau im Saarland entscheidend voranzubringen, brauchen wir vor allem eine effiziente und moderne Verwaltung“, sagt Volker Leers, Verbandspräsident des VdW saar. Generell gebe es hier noch viel Optimierungspotenzial. „Auf der Ebene einzelner Unterer Bauaufsichtsbehörden stocken viele Bauprojekte und verteuern letztlich das Wohnen, weil die Behörden personell und finanziell nicht ausreichend Kapazitäten haben. Hier muss Abhilfe geschaffen werden. Eine Zusammenführung könnte eine Möglichkeit sein“, so Leers weiter. Ziel müsse es sein, schnellere und unbürokratische Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen – auch durch eine bessere Digitalisierung der zuständigen Stellen.

ZUSCHÜSSE ERHÖHEN UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN OPTIMIEREN

Die Mitglieder des VdW saar bauen und halten den Großteil der geförderten Wohnungen im Saarland. Diesen Weg wollen sie weiter beschreiten. Hierzu bedarf es jedoch einer guten Wohnraumförderung. Knut Kempeni, Vorsitzender des Verbandsrats des VdW saar, betont: „Anzuerkennen ist, dass die Förderung im Saarland in den letzten Jahren verbessert wurde, doch dies reicht bei Weitem noch nicht aus. Um künftig mehr bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum anbieten zu können, müssen die Konditionen der Wohnraumförderung attraktiver gestaltet werden, wie es die SPD in ihren Wahlprogrammen vorgesehen hat.“ Dies funktioniere am effektivsten über eine Erhöhung der Zuschüsse und eine marktgerechte Anpassung der anrechenbaren Kosten. Zudem sei es unbedingt notwendig, das Genehmigungsverfahren bei der Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen und das Zusammenwirken der zuständigen Behörden zu optimieren. Dann sei es auch möglich, die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung verankerten Ziele von deutlich mehr Sozialwohnungen zu erreichen.

Für eine Stärkung des bezahlbaren Wohnens müsse auch weiterhin neues Bauland ausgewiesen werden, so Leers. „Innen-

“
Um den Wohnungsbau im Saarland entscheidend voranzubringen brauchen wir vor allem eine effiziente und moderne Verwaltung.

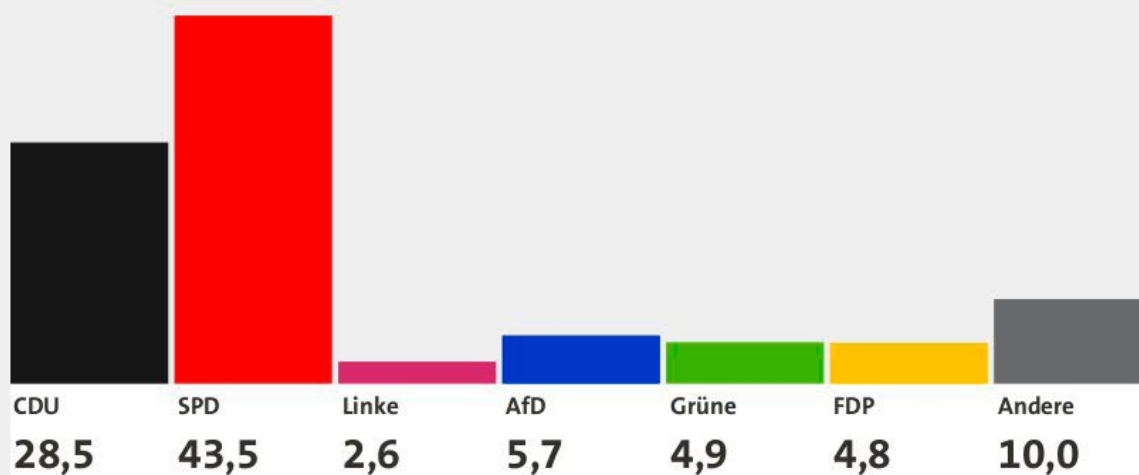
Volker Leers,
Verbandspräsident, VdW saar

”



Volker Leers, Verbandspräsident des VdW saar

Landtagswahl Saarland 2022 Vorläufiges Endergebnis



Grüne: 4,99502% - Landeswahlleiterin, in %



© ARD-aktuell / tagesschau.de

Das Saarland hat gewählt. Laut vorläufigem Endergebnis besteht der neue Landtag aus SPD (29 Sitze), CDU (19 Sitze) und AfD (3 Sitze).

vor Außenentwicklung ist die richtige Antwort auf die Frage, wie mehr Wohnraum entstehen kann. Aber: Es muss natürlich trotzdem noch möglich sein, neue Baugebiete im Außenbereich zu erschließen.“ Viele Kommunen scheuten diesen Weg aufgrund der hohen Folgekosten, die durch die nötige Schaffung von Straßen, Schulen, Kitas und vielem mehr entstünden. Deswegen sei auch hier eine Unterstützung der Kommunen durch die Politik unabdingbar.

Leers und Kempeni plädieren zudem einhellig dafür, energetische Anforderungen an Gebäude nicht ohne Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Förderung noch ambitionierter zu formulieren, wie es die Grünen in ihrem Wahlprogramm mit dem Begriff „Klimaneutrales Saarland bis 2040“ skizzierten. „Wir bekennen uns ohne Umschweife zu den Klimavorgaben der Bundesregierung, aber eine solche Verschärfung ist nicht umsetzbar“, sagt Leers. „Die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand ist auch so schon eine enorme Herausforderung in den kommenden Jahren.“ Er fordert deswegen ein Umdenken in der Politik. „Der Klimaschutz in Gebäuden darf sich nicht alleine an Effizienzklassen orientieren. Vielmehr sollten die finanziellen Ressourcen bei der Förderung dort eingesetzt werden, wo sie den effektivsten Einfluss auf den Klimaschutz haben.“

QUARTIERSLÖSUNGEN IN BETRACHT ZIEHEN UND FÖRDERSTOPP AUFHEBEN

In diesem Kontext sei es auch wichtig, sich nicht auf einzelne Gebäude zu fokussieren, sondern verstärkt Quartierslösungen

in Betracht zu ziehen. So sehe es auch der Koalitionsvertrag der Ampelregierung auf Bundesebene vor. Kempeni ergänzt:

„Unternehmen benötigen Planungssicherheit und, wenn Mieten bezahlbar bleiben sollen, eine stabile finanzielle Unterstützung zur Umsetzung klimaschutzerforderlicher Anforderungen an Gebäude und Infrastrukturen. Der seit Januar verhängte Förderstopp des Bundes beim Neubau energieeffizienter Gebäude und die Zinserhöhungen der Förderbank des Bundes (KfW) in den vergangenen Wochen für energetische Modernisierungen sind da mehr als kontraproduktiv. Damit aufwendig vorbereitete Projekte jetzt umgesetzt werden können, muss die Landesregierung alles daransetzen, dass der Förderstopp vom Bund sofort aufgehoben wird und die vom Bund anvisierten erhöhten Mittel für den Wohnungsbau vom Land bereitgestellt werden.“

Den Verantwortlichen im VdW saar ist bewusst, dass die aktuelle Situation auch für die Landespolitik durch den Krieg in der Ukraine noch einmal schwieriger geworden ist, da durch zusätzliche erforderliche Ausgaben auch die Länderhaushalte entsprechend belastet sind. Gleichwohl bleibe das bezahlbare und klimafreundliche Wohnen eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. „Wenn wir den sozialen Frieden erhalten und gesellschaftliche Verwerfungen verhindern wollen, müssen wir hier vernünftige Lösungen anbieten“, resümiert Leers.



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

Novelle der Saarländischen Landesbauordnung

Digitale Verfahren – schnellere Abläufe



Im Landtag des Saarlands wurde die neue Landesbauordnung beschlossen.

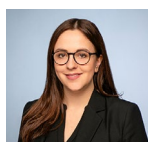
Im Saarland ist am 16. März 2022 die neue Landesbauordnung (LBO) in Kraft getreten. Ziel der Novellierung ist es, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren im Saarland zu verbessern und damit die digitale Durchführung bauaufsichtlicher Verfahren zu fördern.

Seit Jahrzehnten enthält die LBO des Saarlandes unterschiedlich formulierte (Schrift-)Formerfordernisse, die insbesondere für Genehmigungs- und Anzeigeverfahren gelten. Künftig soll nun eine elektronische Verfahrensführung die Regel sein. Damit wird die im September 2020 von der Bauministerkonferenz beschlossene Fortschreibung der Musterbauordnung umgesetzt.

Der VdW saar hatte sich bereits in einer schriftlichen Stellungnahme positiv zur Übernahme der Fortschreibung der Musterbauordnung geäußert. Dies sei ein wichtiger Beitrag zur Harmonisierung der Bauordnungen der Länder. Darüber hinaus hat es der Verband auch begrüßt, die Bestrebungen, bauaufsichtliche Verfahren zu digitalisieren und die elektronische Verfahrensführung zur Regel zu machen. Dies reduziere die Bürokratie und beschleunige die Verfahren, so dass sich auch die Genehmigungszeiträume verkürzen. Die Folge: Bezahlbarer Wohnraum kann schneller entstehen.

Weiterhin enthält die LBO Änderungen, die einen schnelleren Mobilfunkausbau ermöglichen sollen. So sind beispielsweise Anlagen – auch auf Dächern – mit einer Höhe bis zu 15 Metern künftig verfahrensfrei. Durch Vermietung geeigneter Dachflächen zur Errichtung und dem Betrieb von Mobilfunkantennen unterstützen die Mitgliedsunternehmen des VdW saar bereits heute den Mobilfunkausbau.

Eine weitere Änderung betrifft die Barrierefreiheit von Stellplätzen. So müssen künftig notwendige Stellplätze für Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen, barrierefrei sein. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Klarstellung des Gewollten und dem in der Praxis überwiegend bereits Umgesetzten. Die Mitgliedsunternehmen des VdW saar gehen bereits mit gutem Vorbild voran: Sie stellen schon heute für eine überwiegende Zahl der Wohnungen barrierefreie Stellplätze zur Verfügung, darunter besonders für Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.



Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus
Tel.: 069 97065-144
laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/technik

Steuern und Bilanzierung:

Information 1. Quartal

50 KÖRPERSCHAFTSTEUER

- | Gesellschafterdarlehen: Risikozuschlag wegen Nachrangigkeit ist fremdüblich

50 EINKOMMENSTEUER

- | Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit: Steuerfreie Zuschläge bleiben bei variabler Grundlohnaufstockung
- | Betriebsfeiern und die Einkommensteuer: Auch für virtuelle Veranstaltungen gelten die Freibeträge
- | Steuerbonus für energetische Baumaßnahmen am selbstgenutzten eigenen Wohngebäuden: BMF veröffentlicht aktualisierte Musterbescheinigungen
- | Zu versteuerndes Einkommen: „Vorrang“ des Verlustabzugs ist verfassungsrechtlich o.k.
- | Europäische Staatsschuldenkrise: Erhöhung der Verbindlichkeit aus einem Fremdwährungsdarlehen ist zulässig
- | Steuerpflicht von Alterseinkünften: Ab wann müssen Rentner Steuern zahlen?

54 UMSATZSTEUER

- | Grundstückslieferungen: Wie lange der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung widerrufen werden kann

55 SONSTIGES

- | Finanzgerichtsprozess: Darf die gesamte Akte bei einer Akteneinsicht eingescannt werden?

Körperschaftsteuer

GESELLSCHAFTERDARLEHEN: RISIKOZUSCHLAG WEGEN NACHRANGIGKEIT IST FREMDÜBLICH

Ein beliebtes Streitthema in Betriebsprüfungen ist die Fremdüblichkeit von Zinssätzen bei Gesellschafterdarlehen. Gerne argumentieren Betriebsprüfer, dass der von einer Kapitalgesellschaft als Darlehensnehmerin gezahlte Zins an die Gesellschaft als Darlehensgeber unüblich hoch sei (im Fremdvergleich), und wollen darin eine verdeckte Gewinnausschüttung (vGA) erkennen. Die Folge ist, dass die die Zinsen zahlende Kapitalgesellschaft die Zinsen nicht als Betriebsausgaben buchen kann, soweit diese „überhöht“ sind.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Fall hatte die Klägerin (eine inländische GmbH) zur Finanzierung eines Beteiligungserwerbs (unter anderem) zwei Darlehen aufgenommen:

- | ein mit 4,78 % verzinstes Bankdarlehen; die Bank hatte hinsichtlich des Darlehens vollumfängliche Sicherheiten am Vermögen der Klägerin;
- | ein mit 8 % verzinstes Darlehen der Muttergesellschaft der Klägerin, das gänzlich unbesichert war.

In Höhe der Differenz zwischen den beiden Zinssätzen (ca. 3 %) verneinte das Finanzamt den Betriebsausgabenabzug und qualifizierte diese Zinsen in vGA um. Während das Finanzgericht die Klage für unbegründet hielt, hatte die Klägerin vor dem BFH Erfolg.

Der BFH hat bestätigt, dass auch ein fremder Dritter bei einem unbesicherten Darlehen einen Risikozuschlag einkalkulieren würde. Daran ändere auch nichts, dass die Klägerin zum Zeitpunkt der Darlehenshingabe über ausreichendes Vermögen verfügte, um das Darlehen zurückzuzahlen, denn ein gedachter fremder Dritter würde die Ungewissheit, ob auch in Zukunft ausreichende Mittel zur Verfügung stünden, durch einen Risikoaufschlag berücksichtigen.

Hinweis: Dieses wichtige und grundlegende Urteil des BFH bietet Argumentationshilfen für eine - gegenüber einem besicherten Bankdarlehen - erhöhte Zinszahlung an die Darlehensgeber.

BFH, Urt. v. 18.05.2021 – I R 62/17

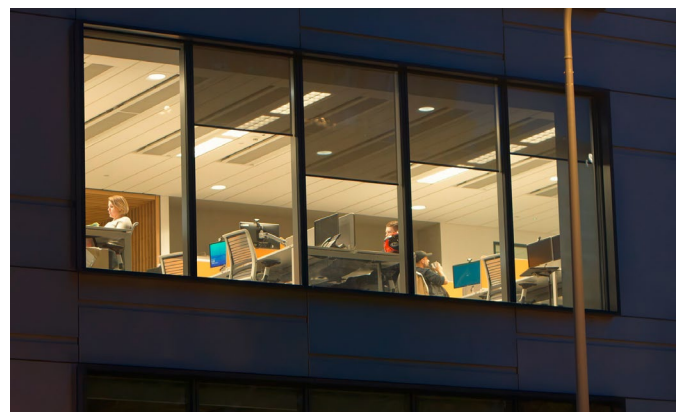
Einkommensteuer

SONNTAGS-, FEIERTAGS- UND NACTARBEIT: STEUERFREIE ZUSCHLÄGE BLEIBEN BEI VARIABLER GRUNDLOHNAUFSTOCKUNG

Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit können bis zu einer gesetzlich festgelegten Höhe lohnsteuerfrei an den Arbeitnehmer ausgezahlt werden. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Zuschläge neben dem Grundlohn und für tatsächlich geleistete Arbeit in Zuschlagszeiten (z.B. in der Nacht) gezahlt werden.

Bereits in 2010 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Zuschläge für geleistete Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit auch dann steuerfrei bleiben, wenn sie in einen durchschnittlich gezahlten Stundenlohn einfließen. Im zugrundeliegenden Fall hatte der Betreiber einer Raststätte seinen Arbeitnehmern unabhängig von den übernommenen Arbeitsschichten einen festen durchschnittlichen Nettolohn pro tatsächlich geleisteter Arbeitsstunde garantiert. Die Vergütungsvereinbarung sah einen festen Basisgrundlohn und eine variable Grundlohnergänzung vor. Ergab sich aufgrund der Schichtenteilung zunächst ein geringerer durchschnittlicher Auszahlungsbetrag pro Stunde als vereinbart, wurde der Basisgrundlohn um eine Grundlohnergänzung so weit aufgestockt, bis der festgelegte Auszahlungsbetrag pro geleisteter Arbeitsstunde erreicht war.

Der BFH entschied damals, dass die Zuschläge trotz eines gleichbleibenden Auszahlungsbetrags pro Stunde - wie gesetzlich gefordert - nach den tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden in Zuschlagszeiten berechnet wurden und somit steuerfrei sind. Selbst wenn der Grundlohn wie im Urteilsfall variabel ist, besteht nach Gerichtsmeinung die erforderliche Trennung zwischen Grundlohn und Zuschlägen fort, so dass die Steuerfreiheit für die Zuschläge erhalten bleibt.



Steuerfreie Zuschläge für Arbeitnehmer sind für Sonntags-, Feiertags, und Nachtarbeit möglich.

Der BFH hat diese Rechtsprechung nun im Fall einer Sängerin bestätigt, die von ihrem Arbeitgeber eine Theaterbetriebszulage nach einem Manteltarifvertrag mit der Gewerkschaft ver.di erhalten hatte. Dieser tarifliche Zuschlag für Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit war ihr steuerfrei ausgezahlt worden, soweit er auf tatsächliche Arbeitszeiten zu begünstigten Zuschlagszeiten entfiel. Der Grundlohn wurde ebenfalls in Abhängigkeit von der Höhe der „erarbeiteten“ steuerfreien Zuschläge aufgestockt, um im Ergebnis einen bestimmten (tarif-)vertraglich vereinbarten Bruttolohn zu erreichen. Die Bundesrichter hielten an den Rechtsprechungsgrundsätzen aus 2010 fest und entschieden, dass die variable Grundlohnergänzung der Steuerfreiheit der Zuschläge nicht entgegenstand.

BFH, Urt. v. 09.06.2021 – VI R 16/19

BETRIEBSFEIERN UND DIE EINKOMMENSTEUER: AUCH FÜR VIRTUELLE VERANSTALTUNGEN GELTEN DIE FREIBETRÄGE

Nach fast zwei Jahren Corona-Pandemie denken viele Unternehmen wieder über Betriebsfeiern für ihre Angestellten nach. Auch Firmenjubiläen stehen mittlerweile wieder auf der Agenda. Damit auf das Feiern nicht das böse Erwachen folgt, sind neben Hygienemaßnahmen stets auch die lohnsteuerrechtlichen Regelungen zu beachten. Die Steuerberaterkammer Stuttgart hat nun auf die wichtigsten steuerlichen Fallstricke hingewiesen:

- | Freibetrag von 110 Euro: Betriebsfeiern wie etwa zu Weihnachten oder zum Jahresauftakt, Sommerfeste, Betriebsausflüge und Firmenjubiläen sind rechtlich als Betriebsveranstaltungen einzustufen, wenn sie einen geselligen Charakter haben. Wichtig ist dabei, dass Arbeitgeber bei der Veranstaltung den Freibetrag in Höhe von 110 Euro pro Arbeitnehmer einhalten, damit das Event lohnsteuer- und abgabenfrei vonstattengehen kann. Für die 110-Euro-Grenze müssen alle Aufwendungen einschließlich der Umsatzsteuer zum Beispiel für Speisen, Eintrittskarten, Geschenke, Musik und Raummiete zusammengerechnet werden.
- | Offener Teilnehmerkreis: Arbeitgeber sollten beachten, dass der 110-Euro-Freibetrag nur beansprucht werden kann, wenn die Betriebsveranstaltung allen Arbeitnehmern des Betriebs oder Betriebsteils offensteht. Eine hierarchische Beschränkung der Feier (z.B. nur für Führungskräfte) wird steuerlich nicht gefördert.
- | Berechnung der Pro-Kopf-Zuwendung: Steuerliche Probleme erwachsen Arbeitgebern durch Personen, die trotz vorheriger Zusage nicht teilnehmen. Denn bei der Berechnung des 110-Euro-Freibetrags müssen die Gesamtkosten der Betriebsveranstaltung zu gleichen Teilen auf alle bei der Feier anwesenden Teilnehmer aufgeteilt werden. Für Arbeitgeber

hat das den Nachteil, dass eine Betriebsveranstaltung zu unbeabsichtigten steuererhöhenden Folgen führen kann, wenn wesentlich weniger Gäste zu der Veranstaltung erscheinen, als ursprünglich angemeldet waren. Denn in diesem Fall bleiben die Kosten der Feier häufig (nahezu) gleich, müssen aber auf weniger Köpfe umgerechnet werden als ursprünglich geplant, so dass der 110-Euro-Freibetrag schneller überschritten wird.

- | Überschreiten des Freibetrags: Wird der Freibetrag von 110 Euro trotz sorgfältiger Planung überschritten, so kommt für den Betrag, der über die 110 Euro hinausgeht, eine Pauschalversteuerung mit 25 % durch den Arbeitgeber in Betracht. Für die Angestellten entstehen dadurch keine finanziellen Nachteile - die Versteuerung übernimmt allein der Arbeitgeber.

- | Virtuelle Firmenevents: Unternehmen suchen in Zeiten der Corona-Pandemie verstärkt nach virtuellen Alternativen für eine Betriebsveranstaltung. Ob Online-Weinproben, digitales Kochen oder gemeinsames Spielen im Internet: Für virtuelle Events gelten die gleichen Regelungen wie in der analogen Welt. Wichtig ist also bei den gewährten Zuwendungen auch hier die 110-Euro-Grenze etwa für Warenlieferungen wie Weinpakete oder Kochzutaten. Zudem muss für die gesamte Belegschaft die Möglichkeit zur Teilnahme bestehen und auch das gesellige Beisammensein sowie der tatsächliche Austausch untereinander müssen gewährleistet sein.

- | Geschenke statt Firmenevents: Wer seinem Personal in diesem Jahr anstatt eine Feier zu veranstalten lieber Präsente als Dankeschön überreichen möchte, muss die geltenden Freigrenzen von 60 Euro für Geschenke aus besonderem persönlichen Anlass bzw. 44 Euro für Sachgeschenke beachten. Der Freibetrag für Veranstaltungen von 110 Euro kann hier nicht herangezogen werden. Bei Überschreiten der Grenzen von 60 Euro bzw. 44 Euro werden die Sachzuwendungen in voller Höhe lohnsteuer- und auch beitragspflichtig.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 18/2021 v. 07.10.2021

STEUERBONUS FÜR ENERGETISCHE BAUMAßNAHMEN AM SELBSTGENUTZTEN EIGENEN WOHNGEBÄUDEN: BMF VERÖFFENTLICHT AKTUALISIERTE MUSTERBE-SCH EINIGUNGEN

Seit 2020 fördert der Staat energetische Baumaßnahmen an selbstgenutzten eigenen Wohngebäuden mit einem neuen Steuerbonus. Pro Objekt beträgt die Steuerermäßigung maximal 40.000 Euro; dabei sieht das Einkommensteuergesetz folgende zeitliche Staffelung vor:

Veranlagungszeitraum	abzugsfähig sind	maximale Steuerermäßigung
Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme	7 % der Aufwendungen	14.000 Euro
1. Folgejahr	7 % der Aufwendungen	14.000 Euro
2. Folgejahr	6 % der Aufwendungen	14.000 Euro

Der Bonus gilt für Baumaßnahmen, die nach dem 31.12.2019 begonnen haben und vor dem 01.01.2030 abgeschlossen sind. Voraussetzung ist, dass das Gebäude bei Durchführung der Baumaßnahme älter als zehn Jahre war. Abziehbar sind nicht nur die Lohnkosten, sondern auch die Materialkosten.

Hinweis: Arbeiten an Mietobjekten fallen nicht unter den Bonus, da der Steuerzahler das Objekt im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich selbst bewohnen muss. Entsprechende Aufwendungen können von privaten Vermietern aber als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden.

Vom Bonus erfasst werden folgende Baumaßnahmen:

- | die Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- | die Erneuerung von Fenstern, Außentüren und Heizungsanlagen
- | die Erneuerung/der Einbau einer Lüftungsanlage
- | der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- | die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, die älter als zwei Jahre sind

Die Inanspruchnahme der Förderung setzt voraus, dass die Baumaßnahme von einem anerkannten Fachunternehmen unter Beachtung von energetischen Mindestanforderungen ausgeführt wird. Zudem muss über die Arbeiten eine Rechnung in deutscher Sprache ausgestellt worden sein, aus der die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung und die Adresse des begünstigten Objekts ersichtlich sind. Die Zahlung muss zudem auf das Konto des Leistungserbringers erfolgen (keine Barzahlung). Der Auftraggeber, der den Steuerbonus in seiner Einkommensteuererklärung beantragen will, muss dem Finanzamt zudem eine Bescheinigung des Fachunternehmens über die Baumaßnahme vorlegen, die nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellt ist.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat die entsprechenden Musterbescheinigungen nun für Baumaßnahmen überarbeitet, mit denen nach dem 31.12.2020 begonnen wurde. Damit berücksichtigt das BMF, dass die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung im Sommer 2021 angepasst und der Begriff des Fachunternehmens auf weitere Gewerke und Unternehmen der Fenstermontage ausgedehnt wurde. Auch Personen mit Ausstellungsberechtigung für Energieausweise sind nun zur Erstellung entsprechender Bescheinigungen berechtigt.



Seit 2020 fördert der Staat energetische Baumaßnahmen an selbstgenutzten eigenen Wohngebäuden mit einem neuen Steuerbonus.

Hinweis: Vorgegeben werden vom BMF der Inhalt, der Aufbau und die Reihenfolge der Angaben, von denen die Betriebe nicht abweichen dürfen. Die Bescheinigungen können von den Ausstellern auch in elektronischer Form (z.B. per E-Mail) an die Auftraggeber verschickt werden.

BMF-Schreiben v. 15.10.2021 – IV C 1 - S 2296-c/20/10003

ZU VERSTEUERNDES EINKOMMEN: „VORRANG“ DES VERLUSTABZUGS IST VERFASSUNGSRECHTLICH O.K.

Wie hoch die festzusetzende Einkommensteuer eines Steuerzahlers ausfällt, richtet sich nach der Höhe seines zu versteuernden Einkommens. Um diese Ausgangsgröße zu ermitteln, müssen zunächst die Einkünfte aus den unterschiedlichen Einkunftsarten zusammengerechnet werden (z.B. Arbeitslohn, Kapitaleinkünfte, Einkünfte aus Gewerbebetrieb). Von dieser Summe der Einkünfte aus wird dann - vereinfacht dargestellt - wie folgt weitergerechnet:

Summe der Einkünfte

- Altersentlastungsbetrag
- Enlastungsbetrag für Alleinerziehende
- = Gesamtbetrag der Einkünfte
- Verlustrücktrag bzw. -vortrag
- Sonderausgaben
- außergewöhnliche Belastungen
- = Einkommen
- Freibetrag für Kinder
- = zu versteuerndes Einkommen

Der Bundesfinanzhof hat nun bekräftigt, dass keine verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich des vorrangigen Abzugs von Verlusten vor den Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen bestehen.

Hinweis: Die „Position“ des Verlustabzugs innerhalb der Berechnung des zu versteuernden Einkommens hat den Nachteil, dass bestehende Verluste schneller verbraucht werden und sich Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen eines Jahres steuerlich nicht mehr auswirken können, wenn ein Verlustrücktrag bzw. -vortrag zuvor den Gesamtbetrag der Einkünfte abgeschmolzen hat. Steuerlich ungenutzt gebliebene Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen eines Jahres können selbst nicht durch einen Vor- oder Rücktrag in ein anderes Steuerjahr übertragen werden.

BFH, Beschl. v. 03.09.2021 – IX B 14/21

EUROPÄISCHE STAATSSCHULDENKRISE: ERHÖHUNG DER VERBINDLICHKEIT AUS EINEM FREMDWÄHRUNGSDARLEHEN IST ZULÄSSIG

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung dürfen Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung als dem Euro zu erfüllen sind, in einer Steuerbilanz nur dann mit einem höheren Wert als dem Wert zum Zeitpunkt ihrer Begründung ausgewiesen werden (sogenannte Teilwertzuschreibung), wenn die zum jeweiligen Bilanzstichtag aufgetretenen Änderungen des Wechselkurses voraussichtlich dauerhaft sind. An dieser Voraussetzung fehlt es regelmäßig bei langfristigen Fremdwährungsverbindlichkeiten. Denn bei ihnen kann grundsätzlich angenommen werden, dass sich die Wertunterschiede bis zum Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung wieder ausgeglichen haben.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass eine voraussichtlich dauernde Wertänderung angenommen werden kann, wenn sich die Währungsdaten zwischen dem Euro-Währungsraum und der Fremdwährung (hier dem Schweizer Franken) so fundamental geändert haben, wie dies zum Bilanzstichtag des 31.12.2010 wegen der europäischen

Staatsschuldenkrise der Fall war. Für diesen Fall sahen die Bundesrichter die Teilwertzuschreibung einer Fremdwährungsverbindlichkeit als berechtigt an.



Der Wechselkurs verschiedener Währungen kann einen erheblichen Unterschied in Bilanzen verursachen. Die Erhöhung der Verbindlichkeit aus einem Fremdwährungsdarlehen ist zulässig.

Hinweis: Das BFH-Urteil zeigt, dass für Teilwertzuschreibungen also durchaus Raum ist, wenn sich die wirtschaftlichen oder währungspolitischen Daten der beteiligten Währungsräume so einschneidend ändern, wie es in der europäischen Staatsschuldenkrise ab 2010 der Fall war.

BFH, Urt. v. 10.06.2021 – IV R 18/18

STEUERPFLICHT VON ALTERSEINKÜNFTE: AB WANN MÜSSEN RENTNER STEUERN ZAHLEN?

Bereits zum 01.01.2005 hatte der Gesetzgeber die Rentenbesteuerung umfangreich reformiert und mit dem Alterseinkünftegesetz (AltEinkG) einen schrittweisen Übergang zu einer nachgelagerten Rentenbesteuerung eingeläutet. Dies bedeutet: Während Altersvorsorgeaufwendungen in Zeiten der Erwerbstätigkeit steuerfrei gestellt werden, unterliegt die Rente in der Auszahlungsphase der vollen Steuerpflicht. Das AltEinkG sieht einen jahresweise gestaffelten Übergang bis zu einer Vollversteuerung vor.

Viele (Neu-)Rentner stellen sich die Frage, ob sie überhaupt einem Steuerzugriff ausgesetzt sind und wann sie zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet sind. Hier gilt:

| Pflichtveranlagung: Ruheständler sind zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet, wenn der steuerpflichtige Teil

ihrer Jahresbruttorente zuzüglich anderer steuerpflichtiger Einkünfte und abzüglich absetzbarer Kosten den Grundfreibetrag übersteigt. Der Grundfreibetrag lag 2021 für Alleinstehende bei 9.744 Euro pro Jahr. Für Verheiratete und eingetragene Lebenspartner galt der doppelte Wert, also 19.488 Euro. Für 2022 gilt ein Grundfreibetrag von 9.984 Euro (bzw. 19.968 Euro).

| Besteuerungsanteil der Rente: Dank des sogenannten Rentenfreibetrags bleibt ein gewisser Teil der Rente bislang noch steuerfrei. Entscheidend für die Höhe des Rentenfreibetrags ist das Jahr des Rentenbeginns. Während bei Rentenbeginn bis 2005 noch ein Besteuerungsanteil von 50 % galt, müssen Rentner mit Renteneintritt in 2021 bereits 81 % ihrer Rente versteuern. Bei Renteneintritt im Jahr 2040 steigt dieser Anteil auf 100 % (Vollversteuerung). Der Rentenfreibetrag ist ein fester Betrag, der in den Folgejahren grundsätzlich unverändert bleibt. Grundlage für die Berechnung des Rentenfreibetrags ist die volle Jahresbruttorente. Der Rentenfreibetrag wird für jeden Rentner zu Beginn der Rente individuell festgelegt. Die jährlichen Rentenerhöhungen, die im Laufe der Rente folgen, müssen in voller Höhe versteuert werden.



Bereits zum 1.1.2005 hatte der Gesetzgeber die Rentenbesteuerung umfangreich reformiert und mit dem Alterseinkünftegesetz (AltEinkG) einen schrittweisen Übergang zu einer nachgelagerten Rentenbesteuerung eingeläutet.

| Steuerpflicht nach Renten Anpassung: Jedes Jahr zum 01.07. erhöht die Bundesregierung die Renten. Einige Senioren fürchten Jahr für Jahr, dass sie durch die Rentenerhöhung plötzlich in die Steuerpflicht „hineinrutschen“. Doch diese Sorge ist meistens unbegründet. Werden durch die Renten Anpassung doch Steuern fällig, sind diese zunächst marginal. Beziehen Ruheständler ausschließlich Einkünfte aus der gesetzlichen Rente, haben sie bis zu den nachfolgend aufgeführten Beträgen in der Regel keine Steuernachzahlung

zu befürchten (für Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gelten jeweils die doppelten Beträge):

Rentenbeginn	Rentegebiet West		Rentegebiet Ost	
	Jahresrente ¹⁾	Monatsrente ²⁾	Jahresrente ¹⁾	Monatsrente ²⁾
2015	15.278 Euro	1.295 Euro	15.048 Euro	1.280 Euro
2016	15.033 Euro	1.274 Euro	14.913 Euro	1.268 Euro
2017	14.751 Euro	1.250 Euro	14.688 Euro	1.249 Euro
2018	14.492 Euro	1.228 Euro	14.456 Euro	1.229 Euro
2019	14.226 Euro	1.206 Euro	14.226 Euro	1.210 Euro
2020	13.815 Euro	1.171 Euro	13.815 Euro	1.175 Euro

¹⁾Bruttorente ²⁾Monatsrente (2. Halbjahr 2020).
Bei der Einkommensberechnung wurden 3,05 % als Beitrag zur Pflegeversicherung und 7,85 % zur Krankenversicherung (inkl. durchschnittlicher Zusatzbeitrag) berücksichtigt.

Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine e.V., Pressemitteilung Nr. 06 v. 10.03.2021

Umsatzsteuer

GRUNDSTÜCKSLIEFERUNGEN: WIE LANGE DER VERZICHT AUF DIE UMSATZSTEUERBEFREIUNG WIDERRUFEN WERDEN KANN

Um eine Doppelbesteuerung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer zu vermeiden, existiert im Umsatzsteuergesetz (UStG) eine Steuerbefreiung für Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen. Danach kann die Lieferung von Gebäuden und dem dazugehörigen Grund und Boden ohne Umsatzsteuer erfolgen. Im UStG besteht aber zugleich die Möglichkeit, auf die Steuerbefreiung zu verzichten, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird.

In einem neuen Beschluss hat der Bundesfinanzhof nun entschieden, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung widerrufen werden kann, solange die Steuerfestsetzung für das Jahr der Leistungserbringung noch anfechtbar oder aufgrund eines



Der Verzicht auf die Steuerbefreiung bei Grundstückswerb kann widerrufen werden, solange die Steuerfestsetzung für das Jahr der Leistungserbringung noch anfechtbar oder aufgrund eines Vorbehalts der Nachprüfung noch änderbar ist.

Vorbehalts der Nachprüfung noch änderbar ist. Zwar ist im UStG geregelt, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur in dem der Grundstückslieferung zugrundeliegenden notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden kann, so dass eine spätere Option hin zur Steuerpflicht in einer nachfolgenden Fassung des Vertrags ausgeschlossen ist. Diese Regelung betrifft nach Gerichtsmeinung aber nicht den Widerruf des Verzichts auf die Steuerbefreiung.

BFH, Beschl. v. 02.07.2021 – XI R 22/19

Sonstiges

FINANZGERICHTSPROZESS: DARF DIE GESAMTE AKTE BEI EINER AKTENEINSICHT EINGESCANNT WERDEN?

Prozessbeteiligte haben in einem finanzgerichtlichen Verfahren das Recht, die Gerichtsakten und die dem Gericht vorgelegten Akten einzusehen. Auf eigene Kosten können sie sich bei einem solchen Termin zudem – in der Regel einzelne – Kopien anfertigen lassen. Werden die Prozessakten bei Gericht elektronisch geführt, wird die Akteneinsicht durch die Bereitstellung des Akteninhalts zum Abruf gewährt. Sofern die Akten in Papierform geführt werden, muss die Akteneinsicht in den Diensträumen (z.B. einer Behörde) erfolgen.

Dass das Recht zur Akteneinsicht überstrapaziert werden kann, zeigt ein neuer Fall des Bundesfinanzhofs (BFH), in dem der Kläger verlangte, die gesamte Akte während der Einsicht einscannen zu dürfen.

Die Bundesrichter lehnten einen solchen Anspruch ab und verwiesen darauf, dass sich die Grenzen des Akteneinsichtsrechts danach richten, was zur Erleichterung der Prozessführung erforderlich ist.

Ein Anspruch auf die Kopie der gesamten Akte besteht nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nur, wenn substantiiert und nachvollziehbar dargelegt wird, warum nur eine „Vollkopie“ eine sachgerechte Prozessführung ermöglicht. Über solche Ausnahmefälle hinaus besteht kein Anspruch auf „Vollkopie“. Gleiches gilt nach Auffassung des BFH, wenn ein Prozessbeteiligter den gesamten Akteninhalt mit einem eigenen Gerät kopieren bzw. einscannen will.

Im zugrundeliegenden Fall hatte der Kläger keine substantiierten und nachvollziehbaren Gründe dafür vorgetragen, dass nur ein Scannen der gesamten Akte ihn in die Lage versetzen kann, den Prozess sachgerecht zu führen.

BFH, Beschl. v. 09.08.2021 – VIII B 70/21

IMPRESSUM VDW AKTUELL:

VdW südwest e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main
Tel. 069 - 97065-01 | info@vdwsuedwest.de

Vorstand:
Dr. Axel Tausendpfund, Claudia Brännler-Grötsch

Vereinsregister: Nr. 5138 Frankfurt am Main
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE114113080

Berufshaftpflicht
Versicherungsstelle Wiesbaden
Dotzheimer Str. 23
65185 Wiesbaden

Bildquellen (sofern nicht anders angegeben)
- VdW südwest und Mitgliedsunternehmen
- Pixabay

Redaktion: Jan Voosen, René Tumler

JUBILÄEN



APRIL - JUNI 2022

105 JAHRE

| DreieichBau AöR // 30.06.1917

100 JAHRE

| Baugenossenschaft Maintal eG // 05.05.1922

| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH // 17.05.1922

75 JAHRE

| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG // 15.04.1947

20 JAHRE

| Geno Terra Genossenschaft zur Förderung des Wohnbaus eG // 10.04.2002