

VdW aktuell

MITGLIEDERMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

KOMMUNIKATION / SOCIAL MEDIA / MARKETING

Passgenau für alle Zielgruppen

Für die unterschiedlichen Empfängerkreise muss die Kommunikation der sozial orientierten Wohnungswirtschaft verschiedene Plattformen bedienen.



KONGRESS IN FRANKFURT
Spannende Diskussionen bei
„FrankfurtRheinMain baut!“

WOHNRAUMFÖRDERUNG
Klimabonus und weitere
Anpassungen im Verbandsgebiet

NEUE MITGLIEDER
GWW aus Wiesbaden und
KWBG Mainz-Bingen



5

FRANKFURT RHEIN MAIN BAUT!

Wohnungswirtschaft und Politik diskutierten über Klimaschutz, Förderprogramme und weitere Herausforderungen.



12

KOMMUNIKATION DES VDW SÜDWEST

Der VdW südwest nutzt viele verschiedene Kanäle, um die jeweiligen Zielgruppen adäquat zu informieren.



26

NEUE WEBINAR-REIHE ZUM KLIMASCHUTZ

„Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ – der VdW südwest gibt Empfehlungen zu Effizienz- und Energiesparmaßnahmen.



8

WOHNRAUMFÖRDERUNG VERBESSERT

In Rheinland-Pfalz wurden die Konditionen optimiert, in Hessen gibt es noch Nachholbedarf.



22

VIELE FRAGEN ZUR TKG-NOVELLE

Die Informationsveranstaltung des Verbands stieß auf großen Zuspruch – die Novelle ist weiterhin ein „heißes Eisen“.



50

FACHAUSSCHUSS PLANUNG UND TECHNIK: EXKURSION

In Südtirol diskutierte der Fachausschuss mit Politikern und Experten aus der Praxis über nachhaltiges Bauen und Wohnen.

4

AKTUELLES

- | Im „perfekten Sturm“:
Herausforderungen größer denn je
- | Kongress FrankfurtRheinMain baut!
„Platz für tausende neue Wohnungen“
- | Wohnraumförderung in Hessen und RLP
Klimabonus und weitere Anpassung
- | Neue Mitarbeiter im VdW südwest

12

SCHWERPUNKT: KOMMUNIKATION & MARKETING

- | Verbandskommunikation und Pressearbeit
Aktivitäten des VdW südwest
- | Social Media in der Wohnungswirtschaft
Suche nach dem Königsweg
- | Twitter in der politischen Kommunikation
Große Relevanz bei Politik und Journalisten

20

WOHNUNGSWIRTSCHAFT & INTERESSENVERTRETUNG

- | Aktivitäten der AWI Hessen
Enger Dialog und kritische Analyse
- | Informationsveranstaltung zur TKG-Novelle
Ein „heißes Eisen“ für die Wohnungswirtschaft
- | 100-jähriges Jubiläum der NHW
Grund zum Feiern
- | Webinar-Reihe des VdW südwest
Niedriginvestive Sofortmaßnahmen
- | Fördermitglied: Georg Fischer Piping Systems
Starker Partner für die Gebäudetechnik
- | GWW neues Mitglied im VdW südwest
Wiesbadener Wohnbaugesellschaft tritt ein
- | Neuer Frankfurter Mietspiegel
Trotz heftiger Kritik in Kraft getreten
- | Unterstützung für die „Aktion Deutschland Hilft“
Kooperation Frankfurt spendet 11.000 Euro
- | Umfrage des GdW
Viele Wohnungsbauprojekte vor dem Aus
- | Grüne-Oasen für Menschen und Natur
PikoParks erhalten hohe Auszeichnung

- | Check to Change
Unterstützung bei digitaler Strategie
- | 58 Wohnungen des VBS
Verlängerung der Sozialbindung
- | Verordnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz
Unterstützung für Kommunen
- | Tag der Architektur 2022
Mehrere Mitgliedsunternehmen beteiligt
- | Entscheidung im Energierecht
Klageserie gegen Fernwärmeversorger
- | Urteil zu E-Ladestationen
Mieter darf nicht selbst wählen
- | Mietkosten für Rauchwarnmelder
Nicht als Betriebskosten umlagefähig
- | Fachausschuss für Recht
Sitzung mit Arbeitskreis Recht des VdW RW
- | Fachausschuss für Genossenschaften
Neue GdW-Mustersatzung vorgestellt
- | Fachausschuss für Planung und Technik
Exkursion nach Südtirol
- | Fachausschuss für Bildung und Personal
Erfahrungsaustausch mit Berufsschullehrern

53

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND STEUERN

- | Fachausschuss für Steuern
Grundsteuerreform und weitere Neuerungen
- | Steuern und Bilanzierung:
Information 2. Quartal

60

TERMINE UND JUBILÄEN



Im „perfekten Sturm“: Herausforderungen größer denn je

Liebe Leserinnen und Leser,


zur Jahresmitte bietet es sich an, eine kurze Zwischenbilanz für 2022 aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zu ziehen. Ohne dramatisieren zu wollen, müssen wir konstatieren: Unsere Branche befindet sich in einem „perfekten Sturm“. Leider ist damit kein Rückenwind gemeint, vielmehr fasst das Bild die widrigen Umstände zusammen, die Sie alle in Ihren Unternehmen und Genossenschaften bei Ihrer täglichen Arbeit zu spüren bekommen. Steigende Energiepreise, explodierende Materialkosten, Lieferengpässe, höhere Zinsen, Fachkräftemangel und eine ungeklärte Förder-situation sorgen für die schwierigsten Rahmenbedingungen seit Jahrzehnten. Sowohl Neubau- als auch Modernisierungsprojekte werden damit zu enormen Herausforderungen, sofern sie überhaupt noch realisierbar sind.

Uns ist klar, dass die Politik gerade vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs nicht alle Hürden kurzfristig beseitigen kann. Teilweise kann sie aber durchaus Einfluss nehmen. Unter anderem, indem sie, die Förderbedingungen an die aktuelle Situation anpasst – auch auf Landesebene. In Rheinland-Pfalz ist dies vor kurzem bereits geschehen. Hessen hingegen hat da noch Nachholbedarf, trotz der Implementierung des Klimabonus‘.

Als Verband werden wir weiter mit aller Kraft dafür eintreten, dass unsere Mitgliedsunternehmen die bestmöglichen Rahmenbedingungen vorfinden. Wir freuen uns sehr, dass unser Engagement von zwei neuen Mitgliedsunternehmen unterstützt wird: von der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft und von der Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWBG) Mainz Bingen. Ein herzliches Willkommen auch noch einmal auf diesem Weg!

Ein enger Schulterschluss ist wichtig und deswegen hoffen wir natürlich auch, möglichst viele von Ihnen bei unserem Verbandstag am 14. und 15. September in Fulda zu sehen. Die offizielle Einladung mit dem Programm haben Sie in diesen Tagen erhalten. Nach drei Jahren Corona-bedingter Einschränkungen planen wir endlich wieder eine Präsenzveranstaltung, die natürlich nach den dann geltenden Pandemie-regeln stattfinden wird. Auf das persönliche Treffen und viele gute Netzwerkgespräche freuen wir uns schon jetzt sehr.

Zunächst wünschen wir Ihnen aber viel Freude bei der Lektüre von VdWaktuell


Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand


Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Kongress FrankfurtRheinMain baut! „Platz für tausende neue Wohnungen“

In der Rhein-Main-Region könnten kurzfristig tausende neue Wohnungen entstehen. Davon sind die Veranstalter des vierten Kongresses „FrankfurtRheinMain baut!“ überzeugt. Voraussetzung sei ein enger Schulterschluss von Land, Kommunen und Wirtschaft und konkretes Handeln. Ein wesentlicher Hebel hierfür liege in der Bereitstellung von Bauland.

KOMMUNEN BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG

Beim Thema Bauland seien zunächst die Kommunen gefragt, erklärte Thomas Horn, Verbandsdirektor des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. In den vergangenen Jahren hätten diese bereits mehr Bauland ausgewiesen als in der Vergangenheit. Allerdings könnten sich viele Kommunen die mit der Zuwanderung neuer Bürger verbundenen Kosten für Kitas, Schulen und öffentlichen Nahverkehr oft nicht leisten. Die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ mit ihren Fördermitteln für die Infrastruktur von Kommunen im Umkreis von Frankfurt sei ein wichtiger Baustein zur Entlastung. „Die Kommunen brauchen allerdings noch weitere finanzielle Unterstützung durch das Land, wenn sie ihre Anstrengungen weiter verstärken sollen“, so Horn. Keine Lösung sei es, die Kosten für die Infrastruktur von Neubaugebieten oder umfangreiche städtebauliche Wettbewerbe in der jetzigen wirtschaftlichen Lage weiterhin den Unternehmen im Wohnungsbau aufzubürden. „Bauträger und Projektentwickler tragen mit jedem neuen Bauprojekt nicht nur ein erhebliches wirt-

schaftliches Risiko, sondern auch eine große Verantwortung für ihr Unternehmen und ihre Mitarbeiter. Sie handeln deshalb in der gegenwärtig unsicheren Lage besonders vorsichtig. Die Kostenexplosion für Baumaterial sowie die steigende Regeldichte am Bau haben dazu geführt, dass der Neubau massiv einbricht“, warnte Michael Henninger, Stellvertretender Vorsitzender des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Notwendig sei mehr denn je ein Verzicht auf überbordende Bürokratie in der Verwaltung und mehr Realismus bei den politisch Verantwortlichen.

VERLÄSSLICHE FÖRDERKULISSE UNVERZICHTBAR

Auf die wachsende Notwendigkeit des Baus sozial geförderter Wohnungen verwies Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. „Die Entscheidung auf Bundesebene, die KfW-Förderung einzustellen, trifft die sozial orientierten Wohnungsunternehmen massiv. 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 von einem Tag auf den anderen Makulatur geworden. „Dieser Schritt untergräbt das Vertrauen in eine verlässliche Förderpolitik. Die Landesregie-



Diskutierten über Klimaschutz und die Perspektiven der Wohnungswirtschaft (v.l.n.r.): Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Thomas Horn (Regionalverband FrankfurtRheinMain), Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir, Ulrich Caspar (IHK Frankfurt) und Michael Henninger (BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland).



Rund 80 Teilnehmer und zahlreiche Aussteller besuchten den diesjährigen Kongress FrankfurtRheinMain baut! in den Räumen der IHK Frankfurt.

„Die Förderprogramme bilden längst nicht mehr die Realität ab und müssen dringend angepasst werden“, so Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main, verwies auf die Bedeutung des Wohnens für den Wirtschaftsstandort FrankfurtRheinMain: „Wir brauchen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau begünstigen und keine politischen Instrumente, die den Neubau erschweren. So sollte die Landesentwicklungsplanung künftig in der Nähe der Arbeitsplatzhochburgen weniger auf landwirtschaftliche Flächen, sondern mehr auf Wohngebiete setzen. Dies wäre ein konkreter Schritt zur Beschaffung von Wohnraum. Gleichzeitig würden lange Pendlerwege vermieden und die Belastung der Umwelt durch CO₂ vermindert. Wenn Unternehmen neue Mitarbeiter benötigen, Fachkräfte aber nicht kommen, weil Wohnungen fehlen oder zu teuer sind, schadet das der Region erheblich“, so Caspar.

Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main, verwies auf die Bedeutung des Wohnens für den Wirtschaftsstandort FrankfurtRheinMain: „Wir brauchen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau begünstigen und keine politischen Instrumente, die den Neubau erschweren. So sollte die Landesentwicklungsplanung künftig in der Nähe der Arbeitsplatzhochburgen weniger auf landwirtschaftliche Flächen, sondern mehr auf Wohngebiete setzen. Dies wäre ein konkreter Schritt zur Beschaffung von Wohnraum. Gleichzeitig würden lange Pendlerwege vermieden und die Belastung der Umwelt durch CO₂ vermindert. Wenn Unternehmen neue Mitarbeiter benötigen, Fachkräfte aber nicht kommen, weil Wohnungen fehlen oder zu teuer sind, schadet das der Region erheblich“, so Caspar.



Politische Diskussionsrunde, u.a. mit Professor Werner Sobek (2.v.l.), Dr. Axel Tausendpfund (3.v.l.) und Mike Josef (r.), dem Dezernenten für Planen, Wohnen und Sport der Stadt Frankfurt.

Die Veranstalter des Kongresses FrankfurtRheinMain baut! unterstützen uneingeschränkt die Ziele des Klimaschutzes. Sie sind sich aber auch darüber einig, dass für den Erfolg der Energiewende zu hohe Anforderungen und Auflagen seitens der Politik kontraproduktiv sind. Neben verlässlichen und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepassten Förderprogrammen müssten vor allem Anreize geschaffen werden, die zum Energiesparen einladen.



Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir skizzierte die Ziele und Handlungsfelder der Landesregierung für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Der Kongress „FrankfurtRheinMain baut! 2022“ ist eine gemeinsame Veranstaltung des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain, des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sowie der IHK Frankfurt am Main.



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



Wie können die Innenstädte lebendiger werden? Talkrunde (v.l.) mit Peter Wittel (Wilma Immobilien), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW), Monika Böttcher (Bürgermeisterin Maintal), Norman Diehl (Hofheimer Wohnungsbau), Thomas Horn (Regionalverband FrankfurtRheinMain) und Ann-Christin Weinert (Lidl Immobilien)

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, betonte, dass es mehr "Chancendenker statt Leerstandsverwalter" brauche.



Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek, Architekt und Ingenieur, erläuterte in seinem Impulsvortrag, warum es das Bauen von heute morgen nicht mehr geben wird.

Wohnraumförderung in Hessen und RLP Klimabonus und weitere Anpassung



Neue Förderkonditionen nach konstruktiven Gesprächen: Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und Dr. Axel Tausendpfund.

Das Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung aus dem Sommer 2021 sah zusätzliche Mittel des Bundes für den energetisch hochwertigen Neubau und die energetische Modernisierung von Sozialwohnungen vor. Diese Mittel in Höhe von 1 Milliarde Euro sollten zusätzlich zu den normalen Mitteln des Bundes für die soziale Wohnraumförderung der Länder gewährt werden, jedoch geknüpft an energetische Vorgaben.

Zunächst war geplant, die Verwendung der „Klimamilliarde“ und die der normalen Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung in einer Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung zu regeln. Es gab jedoch Dissens zwischen Bund und Ländern bezüglich der energetischen Vorgaben. Der Bund plädierte für Effizienzhausstandard (EH) 40 für den Neubau und EH 70 für die Modernisierung. Die Länder unterstützen jedoch die Position der Wohnungswirtschaft und pochten auf weniger strenge Vorgaben – EH 55 für den Neubau sowie EH 85 für die Modernisierung. Eine Einigung konnte erst im Frühjahr 2022 erzielt werden, so dass zunächst nur die Verwaltungsvereinbarung für die klassische Wohnraumförderung und erst einige Wochen später die Verwaltungsvereinbarung für die Klimamilliarde unterzeichnet wurde. Hinsichtlich der

vorgegebenen Standards hatten sich die Länder durchgesetzt – vorgegeben sind nun EH 55 für den Neubau sowie EH 85 für die Modernisierung. Die Bundesländer konnten nun ihre eigenen Richtlinien und Vorschriften zur Implementierung der Klimamilliarde in ihre Wohnraumförderprogramme erarbeiten.

KLIMABONUS IN HESSEN

In Hessen liegt bisher nur der Entwurf des Sonderprogramms „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ vor. Dieser sieht vor, dass zusätzlich zu den klassischen Förderprogrammen im Mietwohnungsneubau und der Modernisierung von Mietwohnungen zusätzliche Zuschüsse gezahlt werden, wenn bestimmte Effizienzhausstandards erreicht werden.

Bei beiden Programmen sind die Zuschüsse des Klimabonus' gestaffelt. Beim Neubau von Mietwohnungen sollen sie zwischen 200 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei der Erreichung von EH 55 und 450 Euro bei der Erreichung von EH 40 Plus liegen. Bei der Modernisierung sollen sie zwischen 250 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei der Erreichung von EH 85 und 650 Euro bei der Erreichung von EH 40 EE liegen. Der Nachweis der Effizienzhausstandards

erfolgt durch einen Energieeffizienz-Experten. Profitieren sollen von dem Sonderprogramm nur Vorhaben, die nach dem 1. Januar 2022 ins Förderprogramm aufgenommen wurden.

ANPASSUNGEN IN RHEINLAND-PFALZ

Im Gegensatz zu Hessen hat Rheinland-Pfalz die Gelegenheit genutzt und zusätzlich umfangreiche Änderungen in der klassischen Wohnraumförderung vorgenommen. Schon seit geraumer Zeit befinden sich die VdW-Verbände in kontinuierlichem Austausch mit dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz, um die Programme der sozialen Wohnraumförderung an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen und weiterhin attraktiv zu gestalten. Gegenwärtig sehen sich die Mitgliedsunternehmen beider Verbände mit teilweise exorbitanten Steigerungen der Baustoffkosten konfrontiert. Zudem machte die Gestaltung der Programme insbesondere in den unteren Mietstufen die Erstellung von benötigtem gefördertem Wohnraum in diesen Kommunen schwierig.

Das Finanzministerium hat diese Punkte der Verbände aufgenommen und die Wohnraumförderprogramme umfangreich angepasst. Als Fazit lässt sich sagen, dass die momentan sehr dynamische Baukostenentwicklung nicht komplett abgebildet werden konnte, die Konditionen sich jedoch deutlich verbes-

sert haben. Die wichtigsten Änderungen der Wohnraumförderprogramme im Überblick:

| Neues System der Fördermietstufen (FMS): Entwicklung eines neuen Systems der FMS, das sich am Median der Angebotsmieten der rheinland-pfälzischen Gebietskörperschaften orientiert. Einstufung nun in sieben Mietstufen. Mit der neuen Einteilung bleiben die Gemeinden entweder in der bisherigen FMS oder werden hochgestuft.

| Förderung Mietwohnungsbau: Teilweise erhebliche Anhebung der Förderdarlehen (zwischen 150 und 475 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei Haushalten bis zur Einkommensgrenze und zwischen 125 und 475 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei Haushalten bis zur Einkommensgrenze + 60%). Anhebung der Tilgungszuschüsse in den FMS 1 und 2 um jeweils 5 Prozentpunkte. Angleichung der Höhe der Förderdarlehen und Tilgungszuschüsse in den FMS 1 bis 3.

| Modernisierung von Mietwohnungen: Erhöhung des maximal möglichen Förderdarlehens von 110.000 Euro auf 125.000 Euro je Wohnung.

Zusätzlich hat das Land das „Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ gestaltet. Ent-

Anzeige



Die Länder Hessen und Rheinland-Pfalz unterstützen im Rahmen des Klimaschutz-Sofortprogramms den sozialen Wohnungsbau.

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

MINI-ZINSEN. MAXI-LAUFZEIT.



Sie planen den Kauf oder Neubau selbst genutzten Wohneigentums? Profitieren Sie von unseren günstigen Darlehen mit Zins-sicherheit bis zur Volltilgung und attraktiven Tilgungszuschüssen. Rheinland-Pfalz investiert, wir fördern. So einfach ist das!

Interesse? Weitere Informationen zum ISB-Darlehen erhalten Sie unter der Telefonnummer 06131 6172-1991 oder unter www.isb.rlp.de.

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
wohnraum@isb.rlp.de

www.isb.rlp.de

sprechend der Verwaltungsvereinbarung muss zur Inanspruchnahme zusätzlich zu den klassischen Programmen der Wohnraumförderung auch hier mindestens EH 55 im Neubau und EH 85 in der Modernisierung erreicht werden. Das Sonderprogramm gestaltet sich wie folgt:

- | **Klimagerechte soziale Mietwohnungsbauförderung:** Als zusätzliche Anforderung muss bei neu geschaffenem Wohnraum mindestens der Effizienzhausstandard 55 erreicht werden. Abweichend zur klassischen sozialen Wohnraumförderung erhöhen sich die Grunddarlehen um 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und die Tilgungszuschüsse um jeweils weitere 15 Prozentpunkte. Zugleich werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen um jeweils fünf Jahre verlängert. Es werden Zusatzdarlehen gewährt für das Bauen mit Holz, die ausschließliche Verwendung von ökologischen Dämmstoffen sowie bei Erreichung der Effizienzhausstandards 55 NH/EE, 40, 40 NH/EE sowie 40 Plus.
- | **Klimagerechte Modernisierung von Mietwohnungen:** Als zusätzliche Anforderung muss bei der Modernisierung von Mietwohnungen mindestens der Effizienzhausstandard 85 erreicht werden. Der Förderhöchstbetrag je Wohnung erhöht sich gegenüber der klassischen Modernisierungsförderung auf 150.000 Euro. Des Weiteren erhöhen sich die Til-

gungszuschüsse auf 35% bzw. auf 40% bei der ausschließlichen Verwendung ökologischer Dämmstoffe. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen verlängern sich um fünf Jahre.

Sowohl die Anpassung in der klassischen sozialen Wohnraumförderung als auch das „Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ sind am 15. Juni 2022 in Kraft getreten. Dank Übergangsvorschriften können auch bereits laufende Anträge auf die neuen Konditionen umgestellt werden. Informationen hierzu und alle weiteren Details zu den Anpassungen und dem Sonderprogramm sind im Rundschreiben nebst Anhang zu finden. Die neuen Verwaltungsvorschriften zu den Programmen der sozialen Wohnraumförderung können auf den Seiten des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz abgerufen werden. Die Einteilung der Gemeinden in die neuen FMS ist der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung zu entnehmen.



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

Anzeige

Bezahlbaren Wohnraum klimagerecht fördern.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Als Förderbank für das Land Hessen bieten wir Programme für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen an. Ebenso fördern wir Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bildung von Wohneigentum. Auf diese Weise leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hessen. Davon profitieren vor allem junge Familien sowie Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Ab Sommer 2022 kombinieren wir unsere Programme mit dem „Klimabonus“, um hohe energetische Standards zu fördern. So ermöglichen wir bis zum Ende des Jahres auch noch die Förderung des KfW-Effizienzhauses 55.

Sprechen Sie uns an – wir stehen Ihnen mit Beratung und Förderung zur Seite.

Wir machen Hessen stark.

www.wibank.de

WI Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Neue Mitarbeitende im VdW südwest

BIANKA RANZENBERGER // Stabsstelle Human Resources



Seit dem 1. Juli verstärkt Bianka Ranzenberger mit der Stabsstelle Human Resources (HR) den VdW südwest.

Die aus Rheinhessen stammende und dort lebende Expertin für den Bereich HR verfügt durch ihre langjährige Tätigkeit als Personalleiterin über umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in den Themenfeldern Personalmanagement, Organisationsentwicklung, Unternehmensstrategie, Mitarbeiterführung, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Personalentwicklung und berufliche Ausbildung. Mit ihrer Qualifikation zum Business-Coach EMCC hat sie zusätzlich die Persönlichkeitsentwicklung als Schwerpunkt ihrer Tätigkeit definiert. Als Gruppenausschussmitglied und Mitglied der Tariff Kommission des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Hessen ist sie bereits lange Jahre mit der Verbandsarbeit vertraut.

Für eine gute Work-Life-Balance sorgt sie durch Urlaubsreisen und bevorzugt dabei die Berge der südlichen Regionen. Neben dem Zeichnen interessiert sie sich für moderne Kunst und Architektur.

„Nach der herzlichen Aufnahme durch die Kolleginnen und Kollegen freue ich mich sehr, den Mitarbeitenden und den Mitgliedern des Verbandes mit dem Angebot einer zukunftsorientierten Personalarbeit einen Mehrwert bieten zu können“, so Bianka Ranzenberger.

NIKLAS KORB // Teamassistenz Interessenvertretung

Seit dem 1. Juli ergänzt Niklas Korb als Mitarbeiter für Assistenz und Projekte das Team Interessenvertretung.

2018 beendete er seine Ausbildung zum Kaufmann für Marketingkommunikation in einem Unternehmen, das auf Werbemittel, Textilveredelung sowie die Fertigung von Sonderproduktionen spezialisiert ist. Nach seiner Ausbildung wechselte Niklas Korb zu einer auf das POS-Marketing spezialisierten Kommunikationsagentur. Hier arbeitete er im Account Management als Schnittstelle zwischen den Kunden und den verschiedenen internen Abteilungen der Agentur.



In seiner Freizeit betreibt Niklas Korb regelmäßig Sport, fährt Motorrad und genießt die Eindrücke der Natur, die er beim Angeln sammelt. „Da der Bedarf an sozialem Wohnraum ein gesellschaftlich sehr relevantes Thema ist, freue ich mich, den VdW südwest unterstützen zu dürfen. Ich bedanke mich bei dem netten Team für den freundlichen Empfang und freue mich auf die zukünftige Zusammenarbeit“, so Niklas Korb.

NADEZHDA OSUHOVSKAYA // Teamassistenz Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung



Seit dem 1. Juni unterstützt Nadezhda Osuhovskaya die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerabteilung als Teamassistenz.

Geboren in Chisinau, Moldawien, absolvierte sie ein betriebswirtschaftliches Studium an der Akademie für Wirtschaftsstudien der Republik Moldau. Nach dem Abschluss arbeitete sie als Assistentin der Geschäftsführung eines renommierten örtlichen Unternehmens. Nach der Elternzeit war sie zunächst als Finanzassistentin tätig und wechselte 2010 zur Finanz- und Verwaltungsabteilung der United States Agency for International Development. Hier sammelte sie Erfahrung im Bereich der Budgetierungsprozesse sowie der Erstellung von

Finanzberichten. Anschließend zog es Nadja Osuhovskaya zur Erweiterung ihres beruflichen Horizontes für 15 Monate nach Shenzhen, China. 2015 kehrte sie nach Europa zurück und lebte sich schnell in ihrer neuen Wahlheimat Deutschland ein.

Die freie Zeit verbringt sie gerne mit Familie und Freunden bei ihrer Leidenschaft, dem Bowling, aber auch beim Wandern und dem Darmstädter Schlossgrabenfest fühlt sie sich pudelwohl.

„Ich freue mich auf die Zusammenarbeit und möchte mich bei den Kolleginnen und Kollegen für den guten Empfang herzlichst bedanken“, so Nadja Osuhovskaya.

Verbandskommunikation und Pressearbeit Aktivitäten des VdW südwest



Dr. Axel Tausendpfund im Interview für die SAT.1-Nachrichtensendung 17:30. Der VdW südwest ist ein gefragter Gesprächspartner für die Medien zu wohnungswirtschaftlichen Themen.

Welchen Aspekten muss eine moderne Verbandskommunikation und -Pressearbeit gerecht werden? An erster Stelle geht es darum, allen relevanten Zielgruppen Informationen zu liefern – sowohl intern als auch extern. Aber auch die politische Arbeit und die Interessenvertretung müssen kommunikativ konstant begleitet werden. Ziel ist es, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in den Medien und gegenüber der Öffentlichkeit so zu positionieren, dass sie eine ihrer Rolle und Bedeutung angemessene Wahrnehmung erfährt. Auf diese Weise wird auch die Arbeit der Mitgliedsunternehmen sinnvoll flankiert.

BREITE KOMMUNIKATIONSKLAVIATUR

Um die heterogenen Zielgruppen der Öffentlichkeitsarbeit adäquat bedienen zu können, hat der VdW südwest seine Kommunikationsklaviatur entsprechend breit aufgefächert. Mit Blick auf die Mitglieder ist die vorliegende Publikation, das quartalsweise erscheinende Magazin „VdWaktuell“, eine der wichtigsten Informationsquellen. Es erscheint seit rund anderthalb Jahren digital, um den Ansprüchen der modernen Arbeitswelt noch besser gerecht zu werden. Durch sein responsives Design kann es über alle mobilen Endgeräte gelesen werden, steht aber auch als PDF zum

Download zur Verfügung, da bei vielen Empfängern der Wunsch nach wie vor ausgeprägt ist, die Publikation auch ausdrucken zu können.

RÜCKBLICK AUF DIE VERGANGENEN MONATE

In jeder Ausgabe von VdWaktuell lässt der Verband die vergangenen drei Monate Revue passieren und berichtet über die Schwerpunkte der politischen Interessenvertretung, besondere Veranstaltungen, Highlights aus den Mitgliedsunternehmen, rechtliche Entwicklungen sowie Themen, die für die Wohnungswirtschaft aktuell und perspektivisch von großer Relevanz sind. Auch der Bereich Prüfung und Steuern erörtert die Schwerpunkte seiner Arbeit und interne Personalien werden kommuniziert.

Mit rund 600 Abonnenten hat VdWaktuell eine große Reichweite im Kreis der Mitgliedsunternehmen und Fördermitglieder. Zu speziellen Anlässen, wie etwa der Bundestagswahl im vergangenen Jahr, entstehen Sonderausgaben, die ausführliche Hintergründe zu dem jeweiligen Thema liefern – bei der Bundestagswahl beispielsweise Interviews mit Vertretern aller demokratischen Parteien aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest.

Ebenfalls die Mitglieder im Fokus hat der wöchentlich immer donnerstags erscheinende Newsletter „VdW südwest News“. Fünf bis acht Meldungen pro Woche halten die rund 300 Empfänger des Newsletters – häufig die Kommunikations- und Marketingverantwortlichen der Unternehmen – auf dem Laufenden über aktuelle politische und wirtschaftliche Diskussionen, Statements und Positionen des Verbandes und über für die Branche interessante Veranstaltungen und Ausschreibungen. Der Newsletter erfreut sich einer regelmäßigen Öffnungsquote von 40 bis 50 Prozent – für ein Online-Medium mit dieser Taktung ein durchaus hoher Wert.

RUNDSCHREIBEN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Für sehr bedeutsame Themen, zu denen die Mitgliedsunternehmen kurzfristig Informationen erhalten sollen, erstellt der VdW südwest regelmäßig Rundschreiben, die per E-Mail in erster Linie an die Vorstände und Führungskräfte der Mitgliedsunternehmen versendet werden. Pro Jahr entstehen im Schnitt rund 80-90 Rundschreiben, beispielsweise zu aktuellen Gesetzesvorhaben, zu Stellungnahmen des Verbandes

oder auch zu Nachrichten, die vom Dachverband GdW in die Kommunikationskanäle eingespeist wurden.

Während alle bisher beschriebenen Tools der verbandsinternen Kommunikation den Mitgliedern und Partnern dienen, steht die Kommunikation mit Journalisten auf anderen Säulen. Dabei kommt in erster Linie die klassische Pressemitteilung zum Einsatz. Rund zwanzig Mal pro Jahr veröffentlicht der VdW südwest auf diesem Weg Nachrichten und Statements, stets mit einem Bezug zu aktuellen politischen und ökonomischen Themen aus dem wohnungswirtschaftlichen Umfeld. Der regionale, teils aber auch überregionale, Adressatenkreis umfasst Vertreter von Print- und Online-Medien sowie von Nachrichtenagenturen, allen voran die dpa. So gelingt es regelmäßig, die Nachrichten aus dem VdW südwest einer breiten Öffentlichkeit nahezubringen. Zu besonderen Anlässen richtet der Verband auch Pressekonferenzen aus, teilweise eigenständig und teilweise in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI, siehe Artikel auf S. 20). Flankiert wird die

Anzeige



Partner der Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Stand: März 2022
 Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can 

Anzeige

klassische Pressearbeit durch eine in den vergangenen Monaten stark ausgebaute Twitter-Kommunikation (siehe Artikel S. 18), die in der journalistischen Zielgruppe – ebenso wie in der Politik – gut verfährt. Sowohl über die Pressemeldungen als auch über Tweets gelingt es, Medienvertreter enger mit den für die soziale Wohnungswirtschaft relevanten Themen vertraut zu machen und für weiterführende Gespräche und Interviews zu interessieren. So waren in den vergangenen Monaten Kamerateams von ZDF und SAT.1 in der Verbandsgeschäftsstelle, Video- und Telefoninterviews für die ARD Tagesschau, SWR und das HR info-Radio mit Vorstand Dr. Axel Tausendpfund fanden ebenfalls statt und flossen in die Berichte und Beiträge der jeweiligen Sender ein.

Der VdW südwest behält im Blick, wie sich die Kommunikation entwickelt und welche Kanäle in Zukunft für die heterogenen Zielgruppen am geeignetsten sind. Je nach Bedarf werden auch neue Plattformen integriert. So plant der VdW südwest etwa, auch auf der Plattform LinkedIn aktiv zu werden. Wir berichten darüber in einer der nächsten Ausgaben.



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

Generation: Einfach Spaß im Bad
 Die neuen elektrischen Durchlauferhitzer von Bosch.

Elektrokessel Tronic 4000 und Tronic 5000
 Einfach hygienisch warmes Wasser

- ▶ Ein echter Hingucker
- ▶ Starke Leistung
- ▶ Schön nachhaltig
- ▶ Stark in der Sanierung
- ▶ CLICKFIX plus-Montagetechnik

Bosch hat Bad-Power!

www.bosch-einfach-heizen.de Noch Fragen: bit.ly/bosch-wow2 oder QR-Code ▲

Echo
 Bauen künftig mit Borkenkäfer-Holz?
Wohnungswirtschaft schlägt Alarm wegen explodierender Baustoffkosten und warnt vor drastischen Mietsteigerungen

DIE RHEINPFALZ
 Verband will Mehr Unterstützung für energetische Sanierungen

IMMOBILIEN ZEITUNG
 FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
VdW Südwest fordert Spitzengespräch

Frankfurter Allgemeine
 Hohe Baukosten lassen Mieten steigen
Holz wird immer teurer: Die Preise haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 200 Prozent erhöht

Frankfurter Rundschau
 Mieten in Hessen und Rheinland-Pfalz sollen nur gering steigen

HAUFE.
 Kodex für faire Mieten: VdW Südwest will Standards setzen

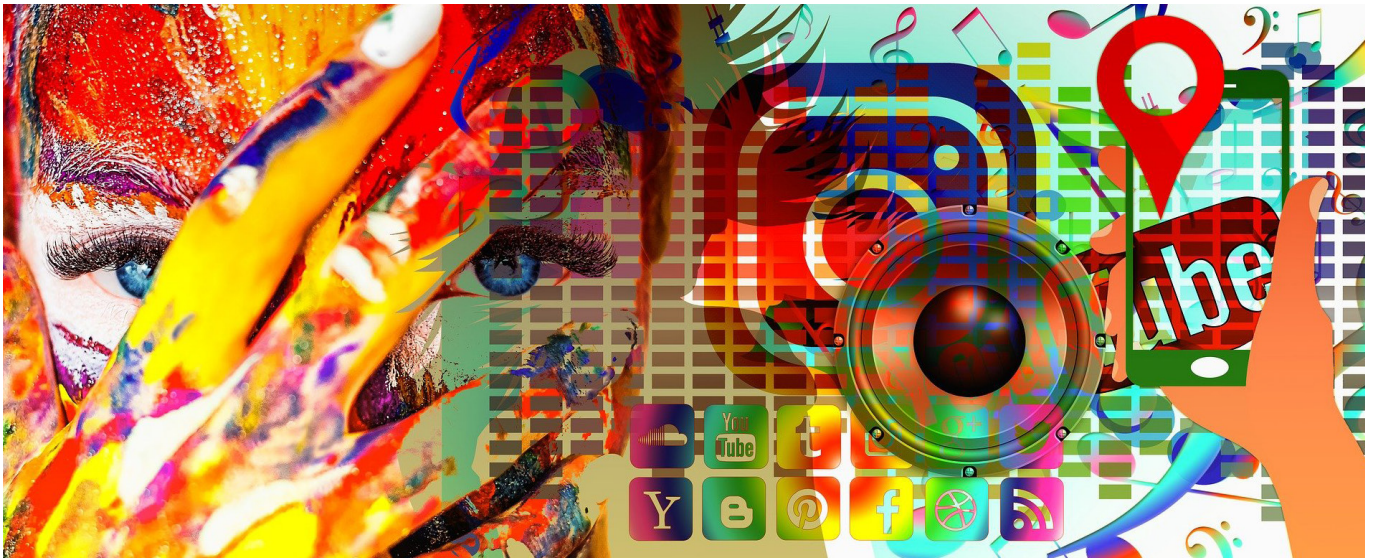
Förster-Heldmann begrüßt den Kodex des VdW südwest
Hildegard Förster-Heldmann, wohnungspolitische Sprecherin der Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen Hessen, begrüßt den Kodex des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (vdw). Für viele Mieterinnen und Mieter in Hessen bedeutet die Selbstverpflichtung der Wohnungswirtschaft wirtschaftliche Planbarkeit und Sicherheit.

Jürgen Lenders ist in Frankfurt am Main.
 21. Oktober
Ich habe mich heute mit Vertretern vom VdW Südwest zum Gedankenaustausch getroffen. Mit Kodex rückt der Verband, die Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt seiner Verbandsarbeit. Dem kann ich mich uneingeschränkt anschließen. Wir brauchen mehr Wohnraum, zu Mietkosten die in einem guten Verhältnis zum Einkommen stehen. Schaut doch mal auf www.faires-mieteneinander.de #wohnugsuche #wohnungsbau #wohnungsbauengossenschaft #wohnungsbauengesellschaft #fdp #fdphit #juris #fdghessen @ Frankfurt, Germany

Die Themen des VdW südwest stoßen auf ein großes Medienecho.

Social Media in der Wohnungswirtschaft

Suche nach dem Königsweg



Bunte Vielfalt: Die sozialen Medien bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten, um mit den verschiedenen Zielgruppen zu kommunizieren. Welche Plattform wirklich sinnvoll ist, bleibt meist eine Einzelfallentscheidung.

Welche Social-Media-Kanäle passen zu meinem Unternehmen? Über welche Plattform erreiche ich meine Zielgruppen? Und laufe ich nur einem aktuellen Trend hinterher oder verpasse ich gerade den Anschluss an die Kommunikation der Zukunft? – Fragen wie diese stellen sich nicht nur wohnungswirtschaftliche Unternehmen. Konfrontiert sind damit alle Branchen. Aber eben auch für die Wohnungswirtschaft ist eine intensive Auseinandersetzung mit der potenziellen Nutzung von Social Media unverzichtbar.

Vorab: Eine allgemeingültige Lösung gibt es nicht. Letztlich hängt die erfolgreiche Nutzung von Social-Media-Kanälen von diversen Faktoren ab: Hierzu zählen die Unternehmensziele, die personellen Kapazitäten, das finanzielle Budget und nicht zuletzt auch die Erwartungshaltung der Zielgruppen, sprich die der potenziellen Follower und Nutzer der jeweiligen Plattformen.

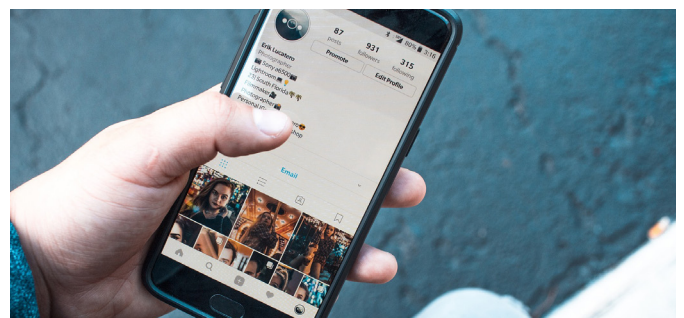
WEN WILL ICH ANSPRECHEN?

Zu Beginn sollte daher auch die Überlegung stehen, welche Zielgruppen überhaupt erreicht werden sollen. Im Wesentlichen lassen sie sich in den allermeisten Fällen in drei Gruppen einteilen: die Mieterinnen und Mieter, die Öffentlichkeit inklusive aller Kooperationspartner und Journalisten sowie neue Fachkräfte.

Lenken wir den Blick zunächst auf die Mieterinnen und Mieter. Die klassische Kommunikation läuft hier häufig noch über

Mietermagazine im Printformat, Informationsschreiben und hin und wieder auch über einen digitalen Newsletter. Das hängt vor allem damit zusammen, dass viele langjährige Mieterinnen und Mieter oft weit davon entfernt sind, als „digital native“ zu gelten und demnach auch weiter Interesse an den seit vielen Jahren gewohnten und geschätzten Print-Informationen haben.

Gleichwohl wird in diesem Bereich vielerorts in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorstehen. Und eine jüngere Zielgruppe verlangt verstärkt nach Informationen über die für sie vertrauten Kanäle in den sozialen Medien. Ob sie mit Printmagazinen noch erreicht werden, ist zumindest stark zu bezweifeln, wenn ihre sonstige Kommunikation und Informationsbeschaffung zu nahezu einhundert Prozent über Handys und Tablet-PCs erfolgt. Aber über welche Plattform



Der allergrößte Teil der Kommunikation in den sozialen Medien erfolgt über mobile Endgeräte wie zum Beispiel Smartphones.

sollen Unternehmen ihre Nachrichten am besten kommunizieren? Von den aktuell zur Verfügung stehenden Kanälen spricht vieles für Instagram oder Facebook, wobei erstgenannte Plattform der anderen sukzessive den Rang abzulaufen scheint.

Beide Kanäle bieten die Möglichkeit einer sehr visuell geprägten Kommunikation, indem viele Bilder und eher kürzere Texte zum Einsatz kommen. Auch die Einbindung oder Verlinkung von Videos ist problemlos möglich, so dass es noch viel stärker als in Print-Publikationen möglich ist, aktuelle Projekte und Errungenschaften in Wohnungen und Quartieren – beispielsweise erfolgreiche Sanierungen und Modernisierungen – darzustellen. Mit Blick auf das eigene Image können die Unternehmen hier also deutlich Pluspunkte sammeln, gerade mit eigenen Bildern, nicht aber mit häufig wenig aussagekräftigen Stockfotos.



Unbedingt berücksichtigt werden muss aber von Beginn an, dass die Pflege dieser Plattformen zeitintensiv ist. Denn mit dem Einstellen von Beiträgen, Fotos oder Stories ist es nicht getan. Die Plattformen laden über Kommentar- und Reaktionsfunktionen zum Dialog ein – vom Grunde her eine ideale Möglichkeit, um mit den Mieterinnen und Mietern näher in Kontakt zu treten und mehr über ihre Ansichten und Anliegen zu erfahren. Daraus können sich wichtige Rückschlüsse über die Zufriedenheit und Wünsche ergeben. Allerdings geht damit eben auch die Verpflichtung einher, möglichst kurzfristig zu antworten oder zu reagieren. Auch kritische Äußerungen können dann besser „eingefangen“ werden, als wenn sie lange Zeit unkommentiert im Netz zu finden sind und eventuell sogar einen falschen Eindruck verstärken, der seitens des Unternehmens überhaupt nicht intendiert war. Das bedeutet im Ergebnis, dass die personellen Kapazitäten in der Kommunikationsabteilung der wohnungswirtschaftlichen Genossenschaften und Unternehmen von Anfang an darauf ausgerichtet sein müssen.



Gleiches gilt auch für das Bespielen anderer Social-Media-Kanäle, wenn es etwa um die zweite Zielgruppe, die Öffentlichkeit inklusive aller Kooperationspartner und Journalisten geht. Für die Imagekommunikation sind hier sicherlich auch die beiden bereits genannten Kanäle Instagram und Facebook zu nennen. Hinzu kommt als weitere Option aber auch der Nachrichtendienst Twitter. Selbst wenn viele Personen nur „passive“ Konsumenten auf diesem Medium sind und keine eigenen Nachrichten versenden, so haben sie doch die Möglichkeit, den Protagonisten, Organisationen und Unternehmen ihrer Wahl zu folgen, um über deren News auf dem Laufenden zu bleiben.



Der klassische Tweet mit 280 Zeichen lässt keinen Raum für komplizierte Ausführungen. Er bringt idealerweise sehr prägnant eine Botschaft auf den Punkt und bietet gegebenenfalls über Verlinkungen die Möglichkeit, Inhalte auf einer Website bei speziellem Interesse weiter zu vertiefen. Insbesondere bei Politikern und Journalisten erfreut sich Twitter großer Beliebtheit (siehe Artikel S. 18), aber auch alle anderen Gruppierungen und Personen sind dort zunehmend präsent. Wer möglichst viele Follower erreichen und regelmäßig in deren Timeline erscheinen will, sollte dann aber auch regelmäßig

„von sich hören“ lassen und mehrmals pro Woche Nachrichten twittern. Da es eher ein „News-Kanal“ ist, sollte hier besonders von neuen Errungenschaften oder Entwicklungen die Rede sein. Gefragt sind auch Meinungen und Standpunkte, über die man sein Unternehmen mit einem klaren Werteprofil positionieren kann.

FACHKRÄFTE REKRUTIEREN

Die dritte Zielgruppe, potenzielle neue Fachkräfte, ist am ehesten über die beiden Business-Plattformen Xing und LinkedIn zu erreichen. Galt bis vor einigen Jahren noch die Faustregel, dass Xing für den nationalen und LinkedIn für den internationalen Markt besser geeignet ist, so hat sich dies mittlerweile gewandelt. LinkedIn läuft dem Wettbewerber auch national mehr und mehr den Rang ab und Fachkräfte sind mit ihrem Profil verstärkt dort zu finden. Für die Unternehmen und Genossenschaften der Wohnungswirtschaft kann es demnach sinnvoll sein, dort ein aussagekräftiges Profil anzulegen, das die Vorzüge und Charakteristika der eigenen Organisation beschreibt. Es ist neben der Website häufig die am stärksten wahrgenommene „Visitenkarte“ im Erstkontakt.

Da auf LinkedIn auch viele Führungskräfte vertreten sind, ist es auch eine Option, neben dem Unternehmensprofil ein per-

sönliches Profil für den Vorstand oder weitere leitende Angestellte anzulegen. Derlei persönlichen Profile erleichtern das Netzwerken und bilden die Grundlage, um sich an Diskussionen zu beteiligen, die auf der Plattform angestoßen und vertieft werden.

Der Überblick über die Social-Media-Kanäle ist mit dieser Betrachtung längst nicht erschöpft. Weitere Kanäle wie Youtube, TikTok oder Snapchat können natürlich ebenso in Betracht gezogen oder flankierend genutzt werden. Was für die eigene Organisation am sinnvollsten ist, bleibt letztlich eine Einzelfallentscheidung. Doch auch wenn es keinen Königsweg gibt – Fakt ist, dass Social Media auch in der Wohnungswirtschaft weiter an Bedeutung gewinnen wird. Es wäre ein Fehler, sich nicht mit den Optionen auseinanderzusetzen. Denn auch wenn die Kommunikation derzeit noch auf den „alten Pfaden“ funktioniert – das veränderte Nutzerverhalten wird zunehmend das Angebot von Kommunikation in den sozialen Medien erfordern.



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

Anzeige

MEHR TRANSPARENZ. WENIGER EMISSIONEN.

MIT DER ECOTREND APP VON ISTA.

Mit EcoTrend informieren wir Ihre Mieter regelmäßig über ihren Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser. So können diese viel leichter Energie sparen und damit ihren CO₂-Ausstoß senken. Das ist gut für die Umwelt, gut für Ihre CO₂-Bilanz und auch ganz im Sinne der neuen Heizkostenverordnung (HKVO) sowie der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EED).

Ihre Mieter bekommen von uns jeden Monat per App, im Web oder per E-Mail übersichtliche Informationen und Grafiken zu ihrem aktuellen Energieverbrauch. Damit erfüllen Sie als Vermieter alle künftigen Rechtsanforderungen und profitieren außerdem von unserem umfassenden Service.

Jetzt informieren: ista.de/ecotrend

ista

Twitter in der politischen Kommunikation

Große Relevanz bei Politik und Journalisten



Viele politische Akteure tun auf Twitter ihre Meinung kund - und verfolgen, wie andere die Dinge beurteilen. Als Interessenvertretungsverband gehört es daher zum Pflichtprogramm, auf Twitter aktiv zu sein.

Twitter als politisches Kommunikationsmedium? Da gibt es durchaus kritische Stimmen. Nicht zuletzt der ehemalige US-Präsident Donald Trump hat das Medium durch seine demokratiefeindliche Propaganda und Fake-News häufig unangemessen genutzt und in Verruf gebracht. Zugegeben: Die Flut an täglichen Tweets macht es auch heute nicht immer einfach, die Seriosität einer Nachricht auf die Schnelle zu überprüfen. Und auch die Übernahmepläne von Elon Musk und sein späteres Zögern haben nicht dazu beigetragen, das Image von Twitter zu verbessern.

Aber Image hin oder her – Fakt ist auch: Ein sehr großer Prozentsatz von politischen Entscheidern auf Bundes- und Landesebene ist in Deutschland auf Twitter vertreten – teilweise sehr aktiv mit einer enormen Frequenz an eigenen Tweets, teilweise eher als passive Nutzer, sozusagen klassische „Nachrichtenkonsumenten“.



Tweet zum KfW-Förderstopp



Tweet zur TKG-Veranstaltung in Frankfurt

Als Interessenvertretungsverband ist es nach dem Verständnis des VdW südwest unverzichtbar auf Twitter aktiv und Teil dieser Community zu sein. Zum einen, um stets die neuesten Aussagen und Positionen aller relevanten Akteure auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig zu kennen. Hierzu zählen neben den Tweets von Politikerinnen und Politikern natürlich gerade auch diejenigen der Mitgliedsunternehmen, des GdW, der Schwesterverbände, der Partnerorganisationen und der Meinungsbilderinnen und Meinungsbildner der Branche.

Zum anderen aber auch, um selbst über pointierte Statements Akzente in die politische Diskussion einzubringen und noch stärker als Stimme der sozial orientierten Wohnungswirtschaft wahrgenommen zu werden. Dass die Tweets des VdW Südwest in der wohnungspolitischen „Bubble“ auf In-

teresse stoßen, zeigen einige namhafte Followerinnen und Follower: Dazu gehören Bundesbauministerin Klara Geywitz, Staatssekretär Sören Bartol, die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen, das Finanzministerium Rheinland-Pfalz, das Umweltministerium Hessen und zahlreiche Journalisten, um nur einige Beispiele zu nennen.



Tweet zur Sitzung des Fachausschusses Kapitalgesellschaften

Natürlich kann ein Tweet niemals den persönlichen Austausch ersetzen, aber diesen Anspruch haben die Aktivitäten des Verbandes auf dieser Plattform auch nicht. „Mit vielen Politikerinnen und Politikern stehen wir im engen unmittelbaren Dialog. Auf Twitter geht es uns darum, kurzfristig und möglichst prägnant zu aktuellen Themen Stellung zu beziehen. Wir erreichen damit auch verstärkt Medienvertreter, die uns als kompetenten Ansprechpartner für wohnungswirtschaftlich relevante Themen wahrnehmen. In Interviews können wir dann unsere Sicht der Dinge im Anschluss ausführlicher darstellen“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

In diesem Zuge hat der Verband seine Twitter-Aktivitäten in den vergangenen Monaten ausgebaut. Die Statistiken zeigen (siehe Grafik rechts oben), dass die Seiten-Impressions und vor allem die Profilbesuche deutlich zugenommen haben, seitdem die Zahl der Tweets pro Monat mehr als verdoppelt worden ist. Tausendpfund sagt: „Diesen Weg wollen wir weiter beschreiten und das Medium weiter intensiv nutzen, um noch stärker als sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Südwesten, aber auch im politischen Berlin, Gehör zu finden.“



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

	Januar - August 2021	September 2021 - Mai 2022	Entwicklung
Tweets pro Monat Ø	5	12	+140 %
Impressionen pro Monat Ø	2.577	6.614	+157 %
Profilbesuche pro Monat	119	2.462	+1.969 %

Entwicklung der Tweets und Resonanz auf Twitter des VdW südwest.

Anzeige



Mit Wissen sind Sie einen entscheidenden Schritt voraus!

Wir bieten mit unseren Seminaren, Tagungen und Lehrgängen die Grundlage für lebenslanges Lernen – vom Quereinsteiger bis zur Führungskraft!

Fachtagung
Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
 am 27.09.2022 in Frankfurt am Main oder Online

Auswahl unserer Lehrgangsangebote:

- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)
- Immobilien Consultant (IHK)
- Wohnungseigentumsverwalter/in (IHK)
- Zertifizierte/r Verwalter/in nach § 26a Wohnungseigentumsgesetz
- Immobilienmakler/in (IHK)

Weitere interessante Veranstaltungen und Weiterbildungen – Online oder in Präsenz – finden Sie hier:
www.sfa-immo.de

Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
 Schwalbacher Straße 38–42 · 65183 Wiesbaden
 Tel.: 06 11/95 01 88–0 · Fax: 06 11/95 01 88–15
info@sfa-immo.de · www.sfa-immo.de

Aktivitäten der AWI Hessen

Enger Dialog und kritische Analyse



Konstruktiver Austausch zwischen Politik und Wohnungswirtschaft: Dr. Stefan Naas (FDP), Elke Barth (SPD), Heiko Kasseckert (CDU), Christian Streim (Haus & Grund) Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) und Gerald Lipka (BFW, v.l.n.r.).

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) Hessen hat ihre intensive politische Arbeit in den vergangenen Monaten weiter fortgesetzt. Unter anderem trafen sich die Spitzen der drei Verbände VdW südwest, BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und Haus & Grund Hessen mit den wohnungspolitischen Sprechern der hessischen Landtagsfraktionen von CDU, SPD und FDP zu einem wohnungspolitischen Frühstück in Wiesbaden.

Im Gespräch mit Heiko Kasseckert (CDU), Elke Barth (SPD) und Dr. Stefan Naas (FDP) waren sich AWI-Sprecher Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Gerald Lipka (Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland) sowie Christian Streim (Vorsitzender von Haus & Grund Hessen) einig: Die Wohnungswirtschaft steht vor den größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte. Deswegen sei auch der Austausch mit der Politik wichtiger denn je. „Wir haben deutlich gemacht, dass wir als qualifizierter Ansprechpartner jederzeit gerne unsere Expertise in die Entscheidungsfindungsprozesse einbringen und als hessische Wohnungswirtschaft unseren Beitrag leisten möchten, die vielfältigen Herausforderungen zu bewältigen“, betonte Tausendpfund.

Um welche Aufgaben es geht, analysierten die AWI-Vertreter wenige Tage zuvor auf einer Pressekonferenz, in der sie die

Bau- und Wohnungspolitik der Bundesregierung und die Auswirkungen auf Hessen unter die Lupe nahmen. Der Tenor lautete: Die Rahmenbedingungen seien extrem schwierig, aber leider gebe es auch viele „hausgemachte“ Unzulänglichkeiten. Dabei sei der Start im Dezember durchaus verheißungsvoll gewesen: Mit einem eigenständigen Bauministerium habe die Koalition signalisiert, dass sie der Bau- und Wohnungspolitik besondere Bedeutung beimessen möchte. Nach wenigen Monaten herrsche jedoch Ernüchterung.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM "PERFEKTEN STURM"

Tausendpfund sagte: „Die Herausforderungen waren für die Wohnungswirtschaft schon vor dem Ukraine-Krieg enorm. Seitdem haben sie jedoch eine noch dramatischere Dimension erreicht. Durch stark steigende Bau- und Energiepreise, wachsende Probleme bei der Materialbeschaffung und angehobene Zinsen haben wir einen ‚perfekten Sturm‘. Die Ursachen sind zwar nicht der Politik anzulasten, ein effektives Gegensteuern zur Entschärfung der Situation ist aber leider bisher nicht gelungen.“

Er verwies vor allem auf den KfW-Förderstopp im Januar und die bis heute nicht geklärte Fördersituation für die Zukunft. „Das ist Gift für neuen bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum. Die Koalition hat es bisher versäumt, verlässliche

Rahmenbedingungen und gute Förderkonditionen zu etablieren. Daher laufen wir Gefahr, dass die Bautätigkeit auch in Hessen zurückgeht. Die Landesregierung muss hier ebenfalls gegensteuern. Ihre ursprünglich guten Förderprogramme bilden längst nicht mehr die Realität ab und müssen unbedingt angepasst werden.“ Eine zusätzliche Gefahr für das bezahlbare Wohnen seien die Pläne für das neue Gebäudeenergiegesetz. „Die geplante Verschärfung des Neubaustandards verteuert den Bau weiter und wird sich auch auf die Mieten auswirken“, so Tausendpfund. Er fordert die Landesregierung auf, sich im Bund gegen eine weitere Verschärfung auszusprechen.

Auch Lipka kritisierte: „Das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen ist aktuell nicht zu erreichen. Es braucht verfügbare und bezahlbare Grundstücke, entschlackte Bebauungspläne, schnelle Genehmigungsprozesse und etwas mehr wirtschaftlichen Realismus.“

Younes Frank Ehrhardt, Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen, würde die von Finanzminister Lindner vorgeschlagene Reduzierung der Grunderwerbssteuer begrüßen. Demnach sollen die Bundesländer künftig über einen zweiten Steuersatz verfügen, den sie bis auf null absenken können. In Hessen liegt er aktuell bei sechs Prozent.

„Wo die Landesregierung Spielräume hat, etwa in der Förder- und Steuerpolitik, muss sie sie nutzen – so wie es in der Vergangenheit auch schon oft gelungen ist“, betont AWI-Sprecher Tausendpfund.



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

GROSSE MEDIENRESONANZ

Die Pressekonferenz der AWI Hessen stieß auf ein großes Echo in den Medien. Unter anderem berichteten die Online-Plattformen von F.A.Z., Süddeutsche Zeitung, Welt, ntv, Stern und RTL über die Botschaften der hessischen Wohnungswirtschaft. In der Print-Ausgabe der Frankfurter Rundschau wurde der „Wohnungsmarkt“ am folgenden Tag auf einer Doppelseite zum Thema des Tages gemacht.

Anzeige



Klimawandel, Ressourcenknappheit, Umweltverschmutzung:

Die Probleme der Zukunft sind komplex, die Lösung ist „einfach“!

Zusammen mit dem Forschungsverbund „Einfach Bauen“ der TU München baut die B&O Gruppe an der Zukunft der Immobilienwirtschaft. Die Forschungshäuser auf dem Firmengelände in Bad Aibling wurden mehrfach prämiert, darunter auch der renommierte „Deutsche Nachhaltigkeitspreis Architektur 2022“.

2022 bekommen die monolithischen Bauten in Ziegel, Holz und Beton drei neue Nachbarn. Diesmal sollen die Baustoffe Halbholz und Lehmstein, Vollholz und Stampflehm sowie Holzrahmen und Recyclingziegel erforscht werden.

Einfach Bauen bedeutet die Rückbesinnung auf das, was Bauen kann.

bo-gruppe.de

Vergleich des ökologischen Fußabdrucks

Treibhauspotenzial (GWP) der Gebäude, angegeben in CO₂-Äquivalenten (kgCO₂äq)

Berechnung	Leichtbeton	Holz massiv	Mauerwerk
Nur in Bezug auf die Herstellung ¹	163.154	-137.718	109.625
Über den gesamten Lebenszyklus ²	250.292	35.269	198.156

¹ Beinhaltet die Herstellung von Außenwänden, Innenwänden, Decken, Bodenplatte, Dach, Fenstern und Türen
² Beinhaltet die Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung von Außenwänden, Innenwänden, Decken, Bodenplatte, Dach, Fenstern und Türen

Quelle: Forschungsbericht: Einfach Bauen. Ganzheitliche Strategien für energieeffizientes, einfaches Bauen – Untersuchung der Wechselwirkung von Raum, Technik, Material und Konstruktion, www.einfach-bauen.net

Informationsveranstaltung zur TKG-Novelle Ein „heißes Eisen“ für die Wohnungswirtschaft

Am 14. Juni hat der VdW südwest zu einer Veranstaltung über die Auswirkungen der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nach Frankfurt eingeladen. Renommierte Experten diskutierten mit den über 70 Teilnehmenden über Chancen, Risiken und die richtigen Strategien für die Unternehmen.

Ziel des Gesetzes ist die Vorbereitung der Umstellung vom Hochgeschwindigkeits- zum Gigabitnetz – und zwar flächendeckend, marktgetrieben und verbraucherfreundlich. Die 230 neugefassten Paragraphen und 57 weitere geänderte Gesetze sorgen dabei jedoch für einen wahren Dschungel neuer Vorschriften. Allen Teilnehmenden war von vornherein klar: Für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind damit große Herausforderungen verknüpft. Sie sind der Mittler der sogenannten „letzte Meile“, die Verbindungs- und Schnittstelle vom allgemeinen Netz bis zum Wohnungsanschluss der Verbraucherinnen und Verbraucher. Und auch wenn das Gesetz für viele Regelungen eine Übergangsfrist bis Juni 2024 vorsieht, verlangt es aufgrund der Komplexität von den Unternehmen bereits jetzt höchste Aufmerksamkeit.



Persönliches Netzwerken stand hoch im Kurs.

Ein Umdenken ist beispielsweise mit Blick auf die Internetanschlüsse und Rundfunknutzungen der Mieter nötig: Sammelverträge sind künftig nicht mehr möglich. Ein wichtiges Geschäftsmodell, das in der Wohnungswirtschaft vor allem für den Breitbandausbau genutzt wurde, ist damit abhandengekommen.



Zahlreiche Referenten informierten die Mitgliedsunternehmen über die aktuellen Entwicklungen (v.l.): Dr. Claus Wedemeier (Referatsleiter Demografie und Digitalisierung, GdW), Rüdiger Schmidt (Geschäftsführer Vertrieb Wohnungswirtschaft und Infrastruktur, Tele Columbus AG), Marcel Witte (Leiter Vertrieb, Segment Wohnungswirtschaft, Telekom Deutschland GmbH), Benjamin Hanne (Referent für Digitalisierung, VdW südwest), Rüdiger Wallmann (Bereich Digitale Infrastrukturen, Gigabitbüro des Bundes), Uwe Rehnig (Geschäftsführer Rehnig BAK Breitbandnetze & Kabelfernsehen GmbH), Thomas Bauer (Vorstand Bau AG Kaiserslautern), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand, VdW südwest), Dr. Christoph Enaux (Leiter Branchengruppe Telekommunikation und Wettbewerbs- und Kartellrecht, Greenberg Traurig LLP), Andreas Fuchs (Vertriebsdirektor Immobilienwirtschaft Region Mitte, Vodafone Hessen GmbH), Stephan Gerwing (Justiziar, VdW südwest)

Dr. Christoph Enaux (Leiter Branchengruppe Telekommunikation und Wettbewerbs- und Kartellrecht, Greenberg Traurig LLP) erläuterte, mit welchen Rahmenbedingungen die Wohnungswirtschaft nunmehr konfrontiert ist. Neben rechtlichen Aspekten standen auch wirtschaftliche und technische Fragen im Fokus der Vorträge der weiteren Referenten. Hierzu zählten Dr. Claus Wedemeier (Referatsleiter Demografie und Digitalisierung, GdW), Thomas Bauer (Vorstand Bau AG Kaiserslautern), Rüdiger Wallmann (Bereich Digitale Infrastrukturen, Gigabitbüro des Bundes), Marcel Witte (Leiter Vertrieb, Segment Wohnungswirtschaft, Telekom Deutschland GmbH), Andreas Fuchs (Vertriebsdirektor Immobilienwirtschaft Region Mitte, Vodafone Hessen GmbH), Rüdiger Schmidt (Geschäftsführer Vertrieb Wohnungswirtschaft und Infrastruktur, Tele Columbus AG) und Uwe Rehnig (Geschäftsführer Rehnig BAK Breitbandnetze & Kabelfernsehen GmbH). Zur Geltung kam somit nicht nur die Perspektive der Wohnungswirtschaft, sondern auch die der Anbieter.



Best-Practice-Beispiele aus der Wohnungswirtschaft zeigten Lösungswege auf: Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern) berichtete über den Netzausbau im eigenen Bestand.

Die Teilnehmenden zeigten sich mit der Veranstaltung sehr zufrieden. Es sei gelungen, Know-how zu vermitteln, typische Problemstellungen aufzuzeigen und auch anhand von Best Practice-Beispielen mögliche Lösungen für die Zukunft zu erörtern. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, resümierte: „Der rege Austausch hat gezeigt, wie sehr die TKG-Novelle unsere Unternehmen beschäftigt und wie groß der Informationsbedarf ist.“ Durch die Präsenzveranstaltung habe es zudem auch ausführlich Gelegenheit zur Netzwerkpfege gegeben.



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

gump & maier
lösungen aus holz

**MODERN UND
NACHHALTIG
WOHNEN**

www.gump-maier.de

Gump & Maier GmbH
Hauptstraße 65 | 86637 Binswangen
Tel. +49 8272 9985-0 | www.gump-maier.de

100-jähriges Jubiläum der NHW

Erfolgsgeschichte mit Vorbildcharakter



Im feierlichen Ambiente des Galaabends überreichte Dr. Axel Tausendpfund den drei Geschäftsführern die Jubiläumsurkunde.

Hessens größtes Wohnungsunternehmen, die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) feiert in diesem Jahr seinen 100. Geburtstag. Das Jubiläum steht unter dem Motto „100 Jahre Machbarschaft“. Analog dazu rücken im Laufe des Jahres 100 Machbarschaftsprojekte in den Mittelpunkt. Mit Mieterinnen und Mietern, der eigenen Belegschaft, den Kundinnen und Kunden, sowie Kommunen und Politik will die NHW ihre Vision für das Wohnen der Zukunft entwickeln.

Zu den Jubiläumsfeierlichkeiten gehörte auch ein Galaabend am 17. Mai in Offenbach. Anlässlich dieser Veranstaltung überreichte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, den drei Geschäftsführern Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft. „Die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ein absolutes Vorzeigeunternehmen – und das weit über die hessischen Landesgrenzen hinaus“, sagte Tausendpfund. Er lobte die ausgezeichnete professionelle und freundschaftliche Zusammenarbeit.

“

Sie sind ein Aushängeschild für unseren Verband und ein Partner, auf den wir uns auch in stürmischen Zeiten verlassen können.

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

”



Die VdW südwest-Vorstände Claudia Brännler-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft.

„Sie sind ein Aushängeschild für unseren Verband und ein Partner, auf den wir uns auch in stürmischen Zeiten verlassen können“, so Tausendpfund in seiner Laudatio, in der er auch hervorhob, dass Innovation ebenso wie soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung bei der NHW groß geschrieben werde.



Uwe Menges, Dr. Thomas Hain und Dr. Axel Tausendpfund (v.l.n.r.) im Gespräch mit dem hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir.



Die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ein absolutes Vorzeigeunternehmen – und das weit über die hessischen Landesgrenzen hinaus.

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



Anzeige

DESIGN-BODENBELÄGE
 für den Wohnungsbau

Gerflor®

Gerflor ist mit seinen hochwertigen CREATION Design-Bodenbelägen aus Vinyl Ihr Partner bei Neubau und Renovierung:

- Authentische Holz- und Steindesigns
- Strapazierfähig und pflegeleicht
- Wohngesund, zu 100% recycelbar
- Feuchtraumgeeignet, fußwarm
- Einfach zu verlegen, schnell lieferbar
- Barrierefreie Bodengestaltung
- Persönliche Beratung vor Ort

Sie haben Fragen zu Wohnungsbau-Bodenbelägen von Gerflor oder wünschen eine Beratung: wohnungsbau@gerflor.com / Tel. 02241 - 25 30 637 / www.gerflor.de

Gerflor®

Gerflor ist mit seinen hochwertigen CREATION Design-Bodenbelägen aus Vinyl Ihr Partner bei Neubau und Renovierung:

- Authentische Holz- und Steindesigns
- Strapazierfähig und pflegeleicht
- Wohngesund, zu 100% recycelbar
- Feuchtraumgeeignet, fußwarm
- Einfach zu verlegen, schnell lieferbar
- Barrierefreie Bodengestaltung
- Persönliche Beratung vor Ort

Sie haben Fragen zu Wohnungsbau-Bodenbelägen von Gerflor oder wünschen eine Beratung: wohnungsbau@gerflor.com / Tel. 02241 - 25 30 637 / www.gerflor.de

Webinar-Reihe des VdW südwest Niedriginvestive Sofortmaßnahmen



Energiesparen und die Effizienz zu steigern sind die Gebote der Stunde. Nicht immer muss das für Vermieter mit hohen Kosten verbunden sein. In der Webinar-Reihe "Niedriginvestive Sofortmaßnahmen" zeigt der VdW südwest Lösungsansätze auf.

Energieeffizienz ruft es von allen Dächern, meistens verbunden mit der üblichen Forderung nach „mehr“. Mehr Energieeffizienz, mehr Einsparmaßnahmen, mehr Geschwindigkeit, mehr Förderung, mehr Belastung, aber keine Mehrbelastung...

Der VdW südwest antwortet ebenfalls mit Mehr: Mehr Angebote und mehr Unterstützung für seine Mitgliedsunternehmen. In diesem Sinne wächst im Stillen das Kompetenzzentrum Klimaschutz, das aber schon jetzt erste Früchte trägt: Eine davon ist das Webinar-Format „Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“. Die Idee: In kompakter Form werden jeden Monat Maßnahmen vorgestellt, die den Mitgliedsunternehmen helfen, dem Ruf nach mehr Energieeffizienz mit einfach umzusetzenden Maßnahmen zu folgen. Forscher des EBZ haben herausgefunden, dass in den Heizungskellern und hydraulischen Anlagen bis zu 20% Optimierungspotenzial schlummert. Kann dieses Potenzial gehoben werden, spart das dem Mieter Heizkosten und den Unternehmen Kosten für die CO₂-Bepreisung.

In der ersten Ausgabe des Webinars stellte Professor Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz den über 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Verfahren Heizungscheck und Heizungs-EKG vor. Wie diese Messungen in der Praxis aussehen und welche Möglichkeiten sich ergeben, mit den Ergebnissen umzugehen, erläuterte Heiner Fritzsche, Vorstand der Baugenossenschaft Hanau.

POTENZIALE IM HEIZKREISLAUF

Wie weit verbreitet Unzulänglichkeiten im Heizkreislauf sind, zeigte Ruhl anhand einer Übersicht der Ergebnisse und Mängel in der Praxis: Von zehn vermessenen Gas-Brennwertanlagen nutzten acht den Brennwertnutzen nicht, weil die Rücklaufemperatur zu hoch war (Bei Gas-Kesseln sollte die Rücklaufemperatur niedriger als 50 Grad sein). Bei zwölf von fünfzig Anlagen war die Wärmedämmung nicht korrekt ausgeführt, fast die Hälfte der Anlagen hatte Probleme mit der Trinkwasserverordnung und der Kesseltaktung, über die Hälfte der Anlagen wird ohne Nachtabsenkung / Nachtabschaltung betrieben – und so weiter und so fort.

Ist das Optimierungspotenzial einmal identifiziert, geht es an die Umsetzung: Viele Probleme wie beispielsweise eine falsch eingestellte Heizkurve oder die fehlende Nachtabschaltung können mit dem Schraubenzieher und zwei Technikerstunden

den, also minimal-investiv, behoben werden. Für Aufgaben, die darüber hinausgehen, gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Förderung: Sowohl für Maßnahmen, die den Energiebedarf der Objekte senken, als auch für Maßnahmen, die den Verbrauch der Objekte senken.

FÖRDERUNG VON ENERGIEEFFIZIENZ-MASSNAHMEN

Die zweite Ausgabe widmete sich daher der Frage nach geeigneten Energieeffizienz-Maßnahmen und deren Förderung. Matthias Berger, Politischer Referent beim VdW Südwest, führte in die Förderung in Hessen und Rheinland-Pfalz mit besonderem Schwerpunkt auf der Umsetzung des Klimabonus' ein. Anschließend gab Patrick Bosch, Energieberater bei Moser Ingenieure, einen Überblick über Energieeffizienzmaßnahmen und spannte dabei den Bogen vom konkreten Umsetzungsbeispiel eines Mehrfamilienhauses aus den 70er-Jahren bis hin zu einem allgemeinen Überblick über den Stand der Technik aktueller Dämmmaterialien.



Bei acht von zehn Gas-Brennwertanlagen ist die Rücklauftemperatur zu hoch und der Brennwertnutzen wird nicht ausgeschöpft.

**Professor Stephan Ruhl,
Hochschule Mainz**



Im Vortrag von der Themenfeldleiterin der Fördermittelberatung der LEA Hessen, Susanne Crezelius, rückten wieder die Fördermöglichkeiten in den Mittelpunkt: Neben den bekannten BEG-Fördermitteln für die Gebäudesanierung, den BAFA-Zuschüssen für Einzelmaßnahmen wie Heizungsoptimierung, sprach Crezelius auch die Zinszuschüsse der WI-Bank für Energieeffizienzmaßnahmen im Mietwohnungsbau sowie die Förderung „Passivhaus im Bestand“ an, bei der 50% der Mehrkosten gefördert werden.

Die nächsten Ausgaben der Webinar-Reihe widmen sich den Möglichkeiten des Sub-Meterings zur Heizungsüberwachung und -optimierung, zu Optimierungspotenzialen in der Trinkwasserhygiene, zu Perspektiven zum Heizungsaustausch, sowie PV-Strom und seiner Verwendung.



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

Anzeige

MONTANA
Voller Energie

„Erdgas und Strom für Ihre Liegenschaften!“

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Projektbegleitung bei Konzeption und Einbau gemeinschaftlicher Ladeinfrastruktur

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de

Anzeige

VALLOX
HOME of FRESH AIR

Jetzt komplett ...
DEZENTRALES LÜFTUNGSSYSTEM B 44
mit Abluft in innenliegenden Bädern und WCs.

NEU!
ASD Abluftsystem

vallox.de

Fördermitglied: Georg Fischer Piping Systems Starker Partner für die Gebäudetechnik

Georg Fischer Piping Systems (GFPS) ist neues Fördermitglied im VdW südwest. Als weltweiter Experte für den sicheren und zuverlässigen Transport von Wasser, Chemikalien und Gasen ist das geschichtsträchtige Unternehmen spezialisiert auf Rohrleitungssysteme aus Kunststoff und ganzheitliche Systemlösungen mit Service in allen Phasen bautechnischer Projekte.



Das Unternehmen Georg Fischer hat hygienesensible Bereiche, wie in großen Wohnkomplexen vorhanden, und deren Haustechnik ganzheitlich im Blick.

© Georg Fischer Piping Systems

SAUBERKEIT DES TRINKWASSERS SICHERSTELLEN

Zum Schutz des Klimas entwickelt das Industrieunternehmen umweltschonende, langlebige und energieeffiziente Lösungen. Ein starker Fokus liegt darauf, die Sauberkeit unseres wichtigsten Lebensmittels sicherzustellen – unseres Trinkwassers. Das Know-how und die auf den Kunden zugeschnittenen Produkte von GF sind speziell in hygienesensiblen Bereichen gefragt. Dabei werden einerseits hohe Anforderungen an die Versorgungs- und Gebäudetechnik gestellt und gleichzeitig Aspekte der Umwelt berücksichtigt. Einsatzgebiete für die Systemlösungen von GF sind daher Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, mehrstöckige Bürogebäude, Hotels, genauso wie große Wohnkomplexe. "Leider steht das Thema bei Wohnungs- und Eigentümergesellschaften noch immer nicht ausreichend im Fokus, dabei sind die gesundheitlichen Gefahren bei Legionellenbildung bekannt. Wir wollen dahingehend noch stärker einwirken, sensibilisieren und vorbeugen", sagt Thorsten Peinelt, Business Development Manager.

Georg Fischer ist in 31 Ländern mit eigenen Verkaufsgesellschaften vertreten und produziert an 36 Standorten weltweit. Der Hauptsitz des 1802 gegründeten, börsennotierten Unternehmens liegt in Schaffhausen (Schweiz). Neben der Division "GF Piping Systems" bestehen außerdem die Divisionen "GF Casting Solutions" und "GF Machining Solutions". Mit seinem Verhalten gegenüber den Mitarbeitern, seinem Markt, der Umwelt und der Gesellschaft bespielt das Gesamtunternehmen heute bereits 11 der 17 definierten "Sustainability Goals" der Vereinten Nationen. Ende 2020 wählte das Wall Street Journal das Industrieunternehmen unter die TOP 10 der am nachhaltigsten geführten Unternehmen weltweit. Im selben Jahr erwirtschaftete GF 58% des Umsatzes mit Produkten, die für Kunden einen sozialen oder ökologischen Nutzen haben.

„Wir freuen uns, Georg Fischer Piping Systems als neues Fördermitglied im Verband begrüßen zu dürfen“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. „Das Portfolio des Unternehmens bietet viele Anknüpfungspunkte für Projekte mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft.“

Mehr Unternehmens-Informationen unter www.gfps.com



Das „Hycleen Automation System“ lässt sich digital steuern und sorgt für gleichbleibend hohe Temperaturen und regelmäßigen Wasseraustausch. © Georg Fischer Piping Systems

Wiesbadener Wohnbaugesellschaft tritt ein GWW neues Mitglied im VdW südwest

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft, größter Wohnungsanbieter in der hessischen Landeshauptstadt, ist neues Mitglied im VdW südwest. Mit einem Bestand von über 13.000 Wohnungen und einem besonderen Fokus auf Neubauten ist die GWW ein wichtiger Akteur auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt. Seit ihrer Gründung vor über 70 Jahren leistet die Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag, dass Wohnen in der Landeshauptstadt für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleibt.



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, die GWW als Mitglied im Verband begrüßen zu dürfen. Die großen Herausforderungen, vor denen die sozial orientierte Wohnungswirtschaft mit Blick auf Klimaschutz, Digitalisierung, steigende Energiekosten und Fachkräftemangel steht, lassen sich nur im engen Schulterschluss zwischen Verband und Unternehmen bewältigen. Die Kombination unseres verbandlichen Know-hows und Netzwerks mit der Expertise der GWW führt zu einer Win-win-Situation.“



Schaltzentrale: Das Verwaltungsgebäude des größten hessischen Wohnungsanbieters in Wiesbaden.

Thomas Keller, Geschäftsführer der GWW, erklärt: „Wir freuen uns, Teil eines ausgezeichneten Netzwerkes zu sein. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen und der enormen Anforderungen, für die wir in der Wohnungswirtschaft nachhaltig tragfähige Lösungen entwickeln müssen, ist der fachliche Austausch unter einem gemeinsamen Dach für alle Mitglieder eine echte Bereicherung. Dass man untereinander von den Erfahrungen partizipieren kann, ist zudem ein besonderer Mehrwert.“

AUCH KWBG MAINZ-BINGEN NEU AN BORD

Auch die Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWBG) Mainz-Bingen unter der Leitung von Geschäftsführer Roman Becker ist neues Mitglied im VdW südwest. Das Ziel der KWBG, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen, harmoniert mit den Zielen des Verbandes, der für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum eintritt.



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, freut sich auf die Zusammenarbeit: „Es ist ein tolles Signal, dass sich die KWBG Mainz-Bingen schon so kurz nach ihrer Gründung im vergangenen Sommer unserem Verband anschließt und unser Netzwerk erweitert. Wir sind sicher, dass die Partnerschaft für beide Seiten viele Vorteile mit sich bringen wird und wir gegenseitig vom jeweiligen Know-how und der jeweiligen Expertise profitieren werden.“

Neuer Frankfurter Mietspiegel

Trotz heftiger Kritik in Kraft getreten

Am 1. Juni ist der neue Frankfurter Mietspiegel 2022 in Kraft getreten ist, den der Magistrat der Stadt Frankfurt zwei Wochen zuvor beschlossen hatte. Zuvor hatte sich die Frankfurter Mietspiegelkommission mehrheitlich gegen den Mietspiegel ausgesprochen. Neben dem VdW südwest, der seit vielen Jahren in der Kommission mitwirkt, hatten auch Haus & Grund Frankfurt am Main, Haus & Grund Bergen-Enkheim und der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt den neuen Mietspiegel abgelehnt. Bei einer Enthaltung stimmten lediglich zwei Fachverbände und das Amt für Wohnungswesen dem neuen Mietspiegel zu.

VORSCHLÄGE FÜR VERBESSERUNGEN IGNORIERT

„In intensiven Diskussionen der Mietspiegelkommission wurde erhebliche Kritik aus den Verbänden an der Methodik geäußert. Vorschläge für Verbesserungen bei der Datenerhebung sowie der Interpretation der Daten wurden frühzeitig eingebracht. Es ist bedauerlich, dass diese Kritik vom ausführenden Institut nicht besser berücksichtigt wurde. Die Kritik aus den Verbänden muss künftig mehr Gehör finden, um den Mietspiegel in seiner Praxistauglichkeit zu verbessern“, so Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, und Jürgen H. Conzelmann, Vorsitzender von Haus & Grund Frankfurt am Main.

„Der Mietspiegel in der nun vorliegenden Fassung ist ein Zerrspiegel. Er wird der Vielfältigkeit des Marktes in keiner Weise gerecht. Benachteiligt werden vor allem die Vermieter, die Wohnungen mit Augenmaß energetisch saniert haben, um ihren Mietern hohe Kosten zu ersparen und ihnen weiter-

hin bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Sie haben nach dem neuen Modell keine Möglichkeit, die Miete moderat anzupassen“, kritisiert Tausendpfund.

KEINE AUSGEWOGENE GESTALTUNG

Solche Anpassungen seien hingegen in ohnehin schon teureren Wohnungen wesentlich einfacher möglich. Unter anderem dann, wenn sehr spezielle Eigenschaften wie zum Beispiel eine Deckenhöhe von mindestens 2,61 Meter vorlägen. Tausendpfund findet das absurd: „Das hat mit einer ausgewogenen Ausgestaltung des Mietspiegels nichts zu tun. Überspitzt gesagt, werden goldene Wasserhähne belohnt und vernünftige, die Situation der Mieter in den Blick nehmende Maßnahmen bestraft.“

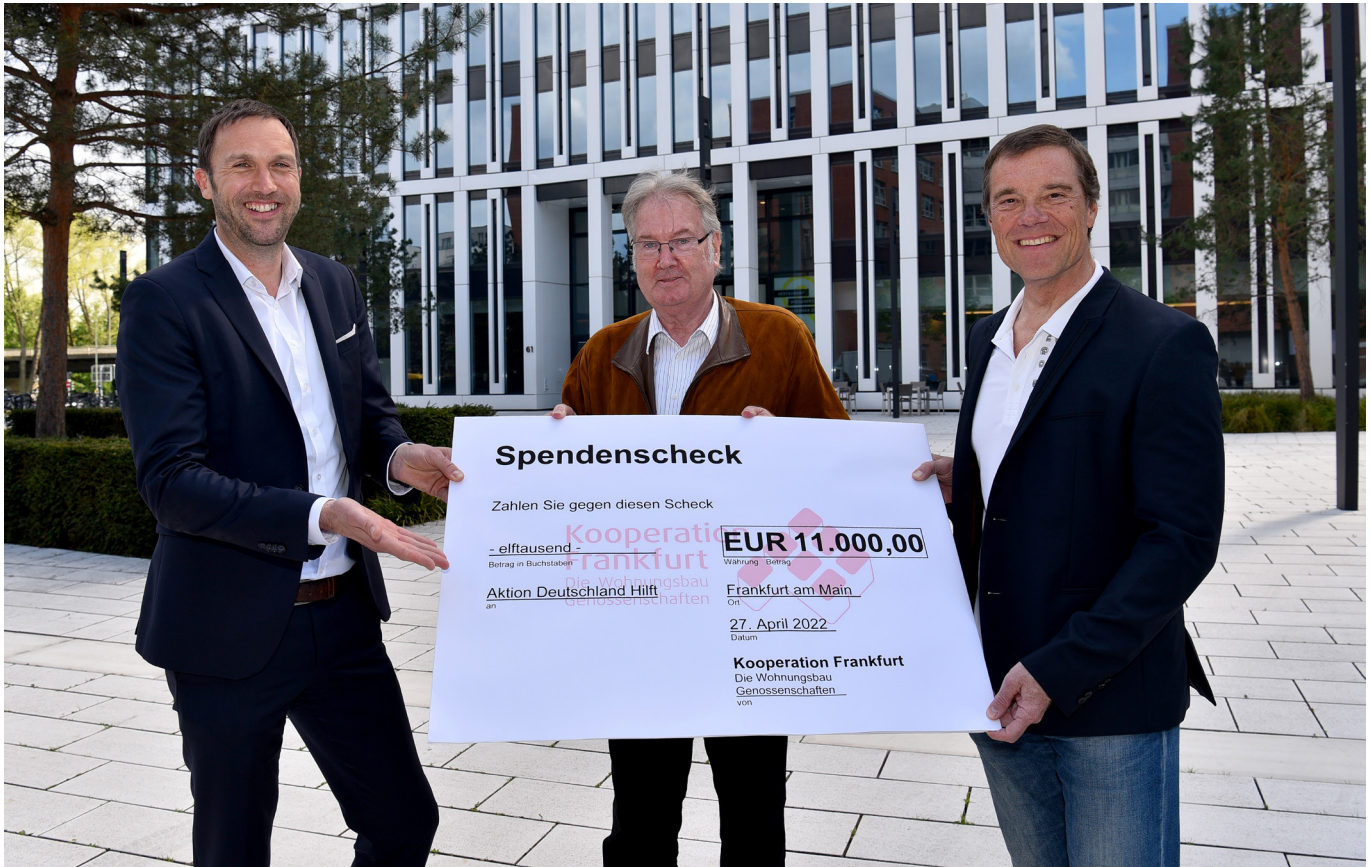
Deswegen wundert es Tausendpfund auch nicht, dass vier der sieben Fachverbände der Mietspiegelkommission die neue Fassung ablehnen. „Die hohe Quote der Ablehnungen, nicht nur durch die Vermieter-, sondern auch durch Teile der Mietervertreter, zeigt die inhaltlichen Defizite des Mietspiegels, der damit seine Funktion, für Rechtsfrieden zu sorgen, nicht erfüllen kann. Das Ergebnis der Abstimmung ist ein schlechtes Zeugnis für die Stadt Frankfurt. Wir hoffen inständig, dass sich dies in dieser Form nicht wiederholen wird und der Mietspiegel bei nächster Gelegenheit eine Korrektur erfährt.“

Der neue Mietspiegel steht ab sofort unter <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel> zum kostenfreien Download bereit.



Der neue Mietspiegel für Frankfurt am Main ist trotz vielen Gegenstimmen in Kraft getreten.

Unterstützung für die "Aktion Deutschland Hilft" Kooperation Frankfurt spendet 11.000 Euro



Spende für die Ukraine-Hilfe: Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest (l.), freut sich über den symbolischen Scheck, den ihm Ulrich Tokarski (r.), Vorstandsvorsitzender des Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt und Sprecher der Kooperation, sowie Hans Hubert Vogel (M.), Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt, überreichten. (© VdW südwest/ Kristina Schäfer)

Die Mitglieder der Kooperation Frankfurt, in der sich zehn der größten Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften als Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben, haben eine Sammelaktion gestartet und 11.000 Euro für die Opfer des Ukraine-Krieges gespendet.

„Für die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften sind Solidarität, die Hilfe untereinander und der Gemeinschaftsinn aufgrund ihrer Struktur grundlegende Werte. Deswegen ist es selbstverständlich, den Menschen in der Ukraine und den tausenden Flüchtlingen bestmöglich zu helfen. Dabei handeln wir zu einhundert Prozent im Sinne unserer Mitglieder, die selbst mit vielerlei Aktionen wie Geld- und Sachspenden oder der Aufnahme geflüchteter Familien den betroffenen Menschen helfen“, betont Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt, den Hintergrund der Aktion. „Daher war es für uns nur folgerichtig, die Initiative des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunterneh-

men e.V.) und seiner Regionalverbände wie dem VdW südwest zur Ukraine-Hilfe zu unterstützen.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest und Empfänger des symbolischen Schecks, zeigt sich von der Aktion begeistert: „Wir bedanken uns sehr herzlich bei den Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften für diese großzügige Spende. Es erfüllt uns mit Stolz, wie die Mitgliedsunternehmen unsere gemeinsamen Werte mit Leben füllen und solidarisch die vom Krieg betroffenen Menschen unterstützen.“

Die Spendengelder kommen der „Aktion Deutschland Hilft“, dem 2001 gegründeten Bündnis renommierter deutscher Hilfsorganisationen, zugute. Gemeinsam wird Menschen geholfen, die durch große Katastrophen alles verloren haben. Aktuell steuert das Bündnis 2.400 Hilfsprojekte in 130 Ländern. Dabei ist das Ziel, Menschen in Not gemeinsame, schnelle und koordinierte Hilfe zu leisten.

Umfrage des GdW

Viele Wohnungsbauprojekte vor dem Aus



Viele Neubauprojekte von öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften können nicht mehr realisiert werden.

Die anhaltende Krisensituation durch den Ukraine-Krieg, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten wirken sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Fast zwei Drittel (64 Prozent) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen Neubauprojekte zurückstellen, fast ein Viertel (24 Prozent) sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel (67 Prozent) der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 Prozent müssen ihn ganz aufgeben. Das zeigt eine aktuelle, bundesweite Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen.

BAUZIELE DER REGIERUNG IN GEFahr

„Unter den katastrophalen Bedingungen können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen derzeit nicht einmal ihre bereits begonnenen Projekte fertig stellen. Der bezahlbare Wohnungsbau, die Regierungsziele von 400.000 Wohnungen jährlich und die Klimaziele bei Gebäuden sind aus derzeitiger Sicht Makulatur, wenn sich nicht sehr schnell etwas ändert“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, warnt: „Die Lage ist überaus ernst. Ausreichend sozialer Wohnraum ist die Grundlage für gesellschaftlichen Frieden und Klimaschutz die Basis für unser aller Zukunft. Deswegen muss die Politik alles dafür tun, den richtigen Rahmen zur Erreichung der Ziele zu setzen.“

Die massiven Preissteigerungen betreffen allein bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen beim Neubau aktuell rund 58.000 Wohnungen, bei der altersgerechten und klimaschonenden Modernisierung rund 92.000 Wohnungen und bei der Instandhaltung sogar mehr als 1,5 Millionen Wohnungen.

„Wohnungsbau und Modernisierung sind für die Wohnungsunternehmen absolut unkalkulierbar geworden. Und das liegt nicht allein an den globalen Krisensituationen rund um Corona und Krieg. Viele Probleme sind hausgemacht“, so Gedaschko. „Dies ist ein Weckruf an die Politik. Die Regierung muss die dramatische Lage bei Bau und Modernisierung erkennen und schnell wirksame Rahmenbedingungen schaffen“, sagt der GdW-Präsident.

“

*Die Lage ist überaus ernst.
Ausreichend sozialer Wohnraum ist die
Grundlage für gesellschaftlichen Frieden
und Klimaschutz die Basis
für unser aller Zukunft.*

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

”

Mehrere Krisen-Faktoren wirken derzeit wie ein „Abwärts-Turbo“ für Bau- und Modernisierung: Zinsen und Baukosten werden bis Jahresende gleichzeitig deutlich ansteigen, bei einigen Produkten werden durch die Mangellage und Lieferkettenprobleme weitere explosionsartige Preisanstiege erwartet. So zum Beispiel bei den in Wärmepumpen und mittlerweile fast allen Geräten verbauten Halbleitern. Anstatt weitere Hindernisse für den bezahlbaren Wohnungsbau zu schaffen, wie der von der BaFin eingesetzte und für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vollkommen unnötige Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite, muss die Politik endlich umsteuern: Es dürfen keine neuen Regulierungen geschaffen werden, die in der jetzigen Situation Bauplanungen weiter verzögern oder Produkte weiter verteuern. Bei Anforderungen an Gebäude ist deutlich mehr Flexibilität für alternative Lösungen bei Baustoffen und Technologien nötig.

Dringender denn je ist, das Förderchaos beim klimaschonenden, bezahlbaren Bauen zu beenden. Planbarkeit ist Grundvoraussetzung für das Entstehen von neuem Wohnraum. Dafür ist eine wirksame und verlässliche Fördersystematik dringend notwendig. Das Fiasko rund um die KfW-Förderung hat jetzt schon Verzögerungen von bis zu 12 Monaten bei Bau und Modernisierung verursacht, die nicht mehr aufzuho-

“

Wohnungsbau und Modernisierung sind für die Wohnungsunternehmen absolut unkalkulierbar geworden.

**Axel Gedaschko,
Präsident, GdW**

”

len sind. „Mit jedem Tag ohne ein planbares Fördersystem vergrößert sich die Bau- und Modernisierungslücke weiter. Wenn das so weitergeht, werden 2023 und 2024 verlorene Jahre für das bezahlbare Bauen und Wohnen in Deutschland“, so Gedaschko.

An der bundesweiten Umfrage unter sozial orientierten Wohnungsunternehmen aus dem Mitgliederkreis des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die Neubau- und Modernisierungsprojekte planen bzw. durchführen, haben zwischen dem 25. und 29. April 2022 insgesamt 174 Wohnungsunternehmen teilgenommen. Das entspricht einer repräsentativen Stichprobe aus dem Mitgliederkreis der Wohnungsunternehmen im GdW. (Quelle: GdW)

Anzeige

**partnerschaftlich
tatkräftig
systematisch**

www.isd-service.de



**IMMOBILIEN
SERVICE
DEUTSCHLAND**



↑ HAUSTECHNIK / HAUSMEISTERSERVICE



↑ AUSSENREINIGUNG



↑ BÜROREINIGUNG



↑ GRÜNFLÄCHENPFLEGE



↑ TREPPENHAUSREINIGUNG



↑ WINTERDIENST

ISD Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG ■ Niederlassung Bad-Homburg ■ Oliver Schwaak
Schaberweg 7 ■ 61348 Bad Homburg ■ Oliver.Schwaak@isd-service.de ■ T +4961721775916 ■ www.isd-service.de

Grüne Oasen für Menschen und Natur PikoParks erhalten hohe Auszeichnung



Verleihung des DW-Zukunftspreises (v.l.): Axel Gedaschko (GdW), Bernd Reif (GBS Speyer), Carina Olbermann (GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid) Michaela Shields (WILA Bonn), Frank Wilbertz (Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG), Ralf Peterhülseweh (Vonovia), Oliver Pastor (GBS Speyer), Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Rademacher (Juryvorsitzender)

© Jochen Tack, Essen

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft geht in diesem Jahr an das bundesweite Modellprojekt „Treffpunkt Vielfalt – PikoParks“ im Bundesprogramm Biologische Vielfalt. Der WILA Bonn hat gemeinsam mit fünf Wohnungsunternehmen, darunter die GBS Speyer, unter Einbindung der Mieterinnen und Mieter und weiteren Fachleuten kleine, ökologisch wertvolle Parks im Rahmen ihrer Bestands- und Quartiersentwicklungen entworfen sowie angelegt.

VORBILD FÜR VIELE WEITERE PROJEKTE

„Das in der Pandemie deutlich gestiegene Bedürfnis nach qualitativ hochwertigen Lebensräumen im Wohnumfeld wirkte hier als Booster: Die entstandenen Parks ermöglichen in diesen Zeiten gemeinsames Tun, Erleben, Begegnung und Erholung im risikoarmen Außenbereich direkt vor der Haustür“, lobte die Jury. „Die Nachhaltigkeit des Konzeptes wird insbesondere durch Einbezug der Mieterinnen und Mieter, naturnahe Grünflächengestaltung und langfristige Betreuung sichergestellt. Durch die Auslegung auf sehr kleine Flächen und planbare Kosten ist es zudem fast überall einsetzbar und kann als Anregung und Vorbild für viele weitere Projekte dienen“, so die Begründung der Jury.



Der DW-Zukunftspreis im PikoPark.

©VEBOWAG

Mit der Gestaltung von naturnahen PikoParks wird nicht nur die biologische Vielfalt gestärkt, sondern gleichzeitig auch die soziale Resilienz bei der Bewohnerschaft. Die Wohnungswirtschaft kann einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität für Mensch und Tier durch die Inwertsetzung der Freiräume leisten.

GBS SPEYER ALS VORREITER

Die GBS Speyer hat als erstes Wohnungsunternehmen im Südwesten Deutschlands das Bedürfnis ihrer Mieterinnen und Mieter nach qualitätsvollen Lebensräumen im Wohnumfeld wahrgenommen. Entstanden ist, wie auch in den vier anderen Städten, ein Treffpunkt für Menschen und Natur und zwar mitten im Wohnquartier.

Die Genossenschaft eröffnete 2021 den ersten PikoPark in Rheinland-Pfalz. Oliver Pastor, kaufmännischer Vorstand der GBS Speyer, sagt: „Die hier lebenden Menschen haben ihre PikoPark-Idee selbst entworfen, mit ihren eigenen Händen umgesetzt und pflegen ihn heute auch relativ selbständig. Gerade in der Corona Pandemie haben sie den kleinen Park genutzt. Mich freut, dass die Anwohner der 220 umliegenden Wohnungen einen direkten Zugang zu der identitätsstiftenden Wirkung haben. Das heißt: Hier entsteht Gemeinschaft, direkt vor Ort.“

WORKSHOPS FÜR PRAKTIKERIN- NEN UND PRAKTIKER

Der WILA Bonn bietet Workshops für Praktikerinnen und Praktiker, Quartiersmanagement von Wohnungsunternehmen und Kommunen an, die Grünflächen naturnah und mit Beteiligung um-/gestalten möchten. Für die Umsetzung eines PikoParks im eigenen Wohnquartier liefert der Workshop konkrete Hilfestellung. Wie findet, plant und gestaltet man eine geeignete Fläche? Wie baut man aktive Netzwerke auf? Mit welchen Kosten und welchem Aufwand ist zu rechnen? Wie kann Beteiligung vor Ort gelingen?

Der nächste Workshop findet am Freitag, 8. Juli 2022 in Speyer statt. Weitere Infos und Anmeldung zum Workshop: https://eveeno.com/workshop_pikopark_speyer



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

Anzeige

Mit unseren digitalen Lösungen erfüllen Sie alle Pflichten der neuen Heizkostenverordnung.

KALO
einfach persönlicher.



Erfahren Sie mehr unter: hkvo.kalo.de

Check to Change Unterstützung bei digitaler Strategie

Die Digitalisierung bietet enormes Potenzial, um Prozesse zu optimieren, Abläufe zu vereinfachen und den Wissenstransfer zu beschleunigen. Auch für die Wohnungswirtschaft liegen hier viele Chancen. Doch zuweilen fehlen die Kapazitäten und die Expertise, um das komplette Potenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

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 sozial orientierten Wohnungswirtschaft dabei unterstützen, ihre digitale Zukunft strategisch zu planen.

In einem dreistufigen Prozess erhalten die Unternehmen einen umfassenden Check ihres Digitalisierungsgrads sowie individuelle, speziell auf sie angepasste Lösungsoptionen für den Weg in die digitale Zukunft.

Weitere Informationen finden Sie unter www.vdwsuedwest/checktochange.de



58 Wohnungen des VBS Frankfurt Verlängerung der Sozialbindung

Mit 950.000 Euro sichert das Land Hessen den Erhalt von 58 Sozialwohnungen in Steinbach (Taunus). Den entsprechenden Bescheid übergab Wirtschaftsstaatssekretär Jens Deutschendorf Anfang Juni an Jörg Schumacher, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG), der die Wohnungen gehören. Das Geld dient dazu, die auslaufenden Sozialbindungen um zehn Jahre zu verlängern.

„Der Zuschuss des Landes Hessen trägt maßgeblich dazu bei, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Der politische Wille, Sozialbindungen für Wohnraum zu verlängern, passt ideal zu der genossenschaftlichen Philosophie, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen und ist gerade in Zeiten von explodierenden Baukosten eine gute Alternative, entsprechenden Wohnraum sicherzustellen“, sagte Schumacher.

Weitere Infos finden Sie in der Pressemeldung des Hessischen Wirtschaftsministeriums [hier](#).



Übergabe des Verlängerungsbescheids: Lars Knobloch (Aufsichtsrat VBS eG), Dr. Stefan Naas (Mitglied des hessischen Landtags), Jörg Schumacher (Vorstand VBS eG), Jens Deutschendorf (Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) und Steffen Bonk (Bürgermeister der Stadt Steinbach/Taunus).

Verordnungen in Hessen und Rheinland-Pfalz

Unterstützung für Kommunen

Um Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, hat der Ministerrat in Rheinland-Pfalz am 31. Mai eine Landesverordnung beschlossen. Sie sieht unterstützende Maßnahmen für die betroffenen Kommunen vor. So werden dort zukünftig die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und die Anordnung eines Baugebots erleichtert.

„Bezahlbaren Wohnraum anzubieten kann nur gelingen, wenn wir eine starke soziale Wohnraumförderung haben und zugleich ausreichend Bauland zur Verfügung steht. Das Baulandmobilisierungsgesetz schafft gemeinsam mit der neuen Landesverordnung die Grundlage für die Kommunen, ihre Flächenpotenziale zu aktivieren und das Bauplanungsrecht flexibler anzuwenden“, sagt Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen. Weitere Informationen liefert die Pressemeldung des [Finanzministeriums Rheinland-Pfalz](#).

In Hessen ist zum 12. Mai ebenfalls eine [entsprechende Verordnung](#) in Kraft getreten. 53 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erhalten dort neue Instrumente zur Aktivierung von Bauland, wie zum Beispiel ein

Vorkaufsrecht für brachliegende oder nur geringfügig gebaute Grundstücke. Darüber hinaus bekommen diese Städte und Gemeinden mehr Freiheit, von Festsetzungen in Bebauungsplänen abzuweichen. Dies erleichtert die Aufstockung bestehender Gebäude und die Nachverdichtung.

Kritisch sieht der VdW südwest hingegen, dass mit dem neuen Gesetz der bisherige Vorbehalt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf das ganze Land ausgedehnt wird. In einer Stellungnahme hatte der Verband bereits im Februar betont, dass seine Mitgliedsunternehmen für sichere, kontinuierliche und dauerhafte Mietverhältnisse stehen. 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.



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

Anzeige

Rauchwarnmelder Service vom Fachdienstleister **pyrexX**

Ob Typ A oder Typ C Inspektion
 - Mit PyrexX erhalten Sie Ihr kundenspezifisches Leistungspaket

Service im Sinne der Wohnungswirtschaft mit:

- » Fest angestellten Servicemitarbeitern vor Ort
- » Qualitätsrauchwarnmelder für Typ A oder Typ C Einsatz
- » Garantierte Leistungsdaten (SLA)
- » Übernahme der Verkehrssicherungspflicht
- » Rechtssichere Finanzierung

Jetzt unverbindlichen Beratungstermin buchen:

dienstleistung@pyrexX.com

Mehrere Mitgliedsunternehmen beteiligt

Tag der Architektur 2022

Unter dem Motto „Architektur baut Zukunft“ fand nach einer zweijährigen pandemiebedingten Pause erstmals wieder der bundesweite Tag der Architektur statt. Alle Interessierten konnten vor Ort Architekturprojekte besichtigen, die in der Regel nur am Wochenende vom 25. und 26. Juni geöffnet waren. Die 69 Projekte in Hessen und 57 in Rheinland-Pfalz reichten von Miet- und Eigentumswohnungen, neuen Wohnformen und Wohnhäusern über Schulen und Kitas bis hin zu Verwaltungs- und Kulturbauten. Darüber hinaus waren eine ganze Reihe von Bauten aus den Jahren 2021 und 2020 für die interessierte Öffentlichkeit zugänglich. Die Teilnehmer wurden zuvor von einem Fachgremium aus Vertretern aller Fachrichtungen und der berufsständischen Interessen ausgewählt.

Auch die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest waren wieder zahlreich vertreten und zeigten damit einmal mehr, dass die Wohnungsunternehmen nicht nur für guten und bezahlbaren Wohnraum, sondern auch für eine ansprechende und innovative Architektur stehen.



3: Kinder- und Familienzentrum © AG Technik GmbH



4: Modernisierung Platensiedlung © Lisa Farkas



1: Goethehöfe, Volksbühne (Cantatesaal) © Pascal Schirmer



2: Deutsches Romantik-Museum © Alexander Paul Englert

Die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH war mit vier Projekten vertreten. Die Goethehöfe - Volksbühne - Wohnen besteht aus dem Cantatesaal der Volksbühne (Bild 1) sowie insgesamt 28 Wohnungen in verschiedenen Häusern als Neu- und Umbau und einem Café. Neben dem Goethe-Haus entstand das Deutsche RomantikMuseum (Bild 2) mit seinen drei Hausfassaden am Großen Hirschgraben. Im Zuge des Masterplans für die Quartierssanierung „Im Mainfeld“ wurden an zwei der insgesamt 6 Wohnhochhäuser, Neubauten errichtet die gemeinsam das Kinder- und Familienzentrum (Bild 3) bilden. Die zweigeschossige KITA wurde im Passivhausstandard errichtet. Bei der Modernisierung der Platensiedlung (Bild 4) aus dem Jahr 2020, wurde der nördliche Teil umfassend verdichtet und neugestaltet: Die bestehenden Bauten wurden in modularer Holzbauweise von drei auf fünf Geschosse aufgestockt und werden bis 2023 um Neubauten in Form von Kopf- und Torbauten ergänzt.

Die bauverein AG Darmstadt errichtete auf dem polygonalen Baufeld insgesamt 96 Wohneinheiten und eine Quartiersgarage (Bild 5) an der Südspitze der Lincoln-Siedlung. Insgesamt drei Baukörper bilden zusammen mit der ganz im Süden liegenden Bestandszeile einen Kopf, der sich im Süd-Osten über geschwungene Baukörper zuspitzt und einen begrünten Innenhof umfasst. Ebenfalls in der Lincoln-Siedlung befindet sich das ZusammenHaus Lincoln (Bild 6), das die Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt und die Grundlage für die Gestaltung des Gebäudes der Wohngruppe bildet. So bietet die zentrale Eingangshalle mit den angrenzenden Gemeinschaftsräumen, der Terrasse und einer Laubengängerschließung zahlreiche Orte der Begegnung, die sich bis in die Freiflächen und Außenräume fortsetzen.

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH nahm in diesem Jahr mit drei Projekten am Tag der Architektur teil. Unter anderem konnten die Besucher das Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllenseeplatz (Bild 7) besichtigen. In unmittelbarer Nachbarschaft der evangelischen Martinsgemeinde sollte für die Bewohner des umgebenden Quartiers ein Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Zwei miteinander verschnittene Baukörper bilden hierzu einen Platz und bieten einer Kindertagesstätte, einem Nachbarschafts- und Familienzentrum, dem Verein



5: Neubau mit Quartiersgarage ©Gregor Schuster



6: ZusammenHaus Lincoln © Ralf Heidenreich / Darmstadt

Anzeige



© Jochen Tack, Essen

WESTBRIDGE

IHR SPEZIALIST FÜR BETRIEBSKOSTENOPTIMIERUNG

ERREICHEN SIE MEHR DURCH UNABHÄNGIGE BERATUNG



MESSDIENSTLEISTUNG



ENERGIE



SMART METERING

Sprechen Sie uns persönlich an: 069 9897286 50 | wohnungswirtschaft@westbridge-advisory.com

www.westbridge-advisory.com



7: Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllenseeplatz

© Thomas Ott Fotografie, Mühlthal

Auszeit e.V. und neun Seniorenwohnungen Platz. Das Projekt Wohnen am Verna-Park (Bild 8) erhielt bereits 2020 die Auszeichnung "Vorbildliche Bauten im Land Hessen 2020" auf dem Gebiet des nachhaltigen Planens und Bauens. Auf einem ehemaligen Garagenhof einer Zeilenbausiedlung aus den 60er-Jahren bietet das Mehrfamilienhaus „Urbane Ecke im Berliner Viertel“ (Bild 9) zwanzig zum Teil barrierefreie Wohnungen mit Aufzug. Das L-förmige Gebäude bildet mit seiner plastischen Kammputzfassade und rhythmisch angeordneten Balkonen einen modernen und urbanen fünfgeschossigen Kopf an der Straßenecke.



8: Wohnen am Verna-Park ©Sebastian Schels, München



9: Urbane Ecke im Berliner Viertel © FFM-Architekten, Markus Raupach

Die GSW - Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt öffnete den Besuchern die Türen zu den Albert Villen (Bild 10) in Wiesbaden. In unmittelbarer Nähe des Biebricher Schlossparks und fußläufig zum Rhein liegen die fünf Stadt-villen. Die durchgängig gestalteten Häuser unterschiedlicher Höhe liegen versetzt auf einem länglichen Grundstück.



10: Albert Villen

© Jean-Luc Valentin, Frankfurt

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH nahm mit dem Projekt GustavsHof (Bild 11) aus dem Jahr 2021 am diesjährigen Tag der Architektur teil. Mit seiner prägnanten Farbgestaltung bildet das Ensemble aus sechs Häusern ein lebendiges Wohnquartier mit 70 Wohnungen auf einer ehemals versiegelten Brache mit altem Baumbestand im Innenhof eines geschlossenen gründerzeitlichen Straßenblocks.



11: GustavsHof

© Jean-Luc Valentin, Frankfurt

Die WBG Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main e.G gab den Besuchern einen Einblick in das Wohnprojekt:ULIBA. Das Mehrfamilienhaus ist mit dem Bewohnerverein Uliba im Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt entwickelt worden und besteht aus Kubus mit Zwischendeck, Satteldachhaus mit 13 verschiedenen Wohnungstypen und einem 75 qm großen Gemeinschaftsraum.



12: Schmidtberghöfe © Grandpierre Design GmbH, L. Rehermann

Die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus war mit dem Projekt Schmidtberghöfe (Bild 12) von 2020 beim Tag der Architektur vertreten. Die Dachformen und deren Ausrichtung spiegeln zeitgemäß die umliegende Bebauung wieder. Dabei wurden die stadtbildprägenden, öffentlichen Durchwegungen Bad Schwalbachs aufgenommen und in Form von Wohnwegen und Plätzen fortgeführt und verstärkt.

In Rheinland-Pfalz präsentierte die Gewobau GmbH Zweibrücken ihren neuen Verwaltungssitz (Bild 13). Dabei entstand in einer innerstädtischen Baulücke im Erdgeschoss ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung der Anwohner und in den Obergeschossen wurden die Verwaltungsräume der GeWoBau



13: Neubau Verwaltungssitz © Patrick Schäfer, Gewobau GmbH Zweibrücken

GmbH Zweibrücken mit einer attraktiven Dachterrasse geschaffen.

Eine Übersicht aller teilnehmenden Projekte aus Hessen und Rheinland-Pfalz finden Sie hier.



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

Anzeige



PRÄZISION

zahlt sich aus:
Energiemanagement von Techem.



Energie und Wasser sind unsere kostbarsten Ressourcen. Höchsten Wohnkomfort bekommen Sie dennoch ohne hohe Kosten: Mit innovativen Energie- und SmartHeating Lösungen, modernster Erfassungs- und Abrechnungstechnik, sicheren Funk-Rauchwarnmeldern und weiteren intelligenten Services von Techem, die Ressourcen und Geldbeutel schonen.

Entscheidung im Energierecht

Klageserie gegen Fernwärmeversorger



Viel zu tun für die Gerichte: Ein Berliner Energieversorgungsunternehmen sah sich einer Reihe von Klagen gegenüber.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 1. Juni 2022 entschieden (Az.: VIII ZR 287/20), dass die von einem Berliner Energieversorgungsunternehmen verwendete Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis zwar gemäß § 134 BGB unwirksam ist, dies – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – aber nicht aus einem Verstoß gegen das Transparenzgebot in § 24 Abs. 4 Satz 2 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) folgt.

SACHVERHALT

Im Anschluss an sein Urteil vom 6. April 2022 (Az.: VIII ZR 295/20) hat sich der BGH erneut mit Rechtsfragen zu Preisänderungsklauseln in Fernwärmelieferungsverträgen befasst. Es handelt sich um ein weiteres von zahlreichen beim BGH anhängigen Verfahren, in denen Ansprüche gegen ein Berliner Energieversorgungsunternehmen geltend gemacht werden. Auch am Land- und Kammergericht (KG) in Berlin werden in diesem Zusammenhang derzeit noch weitere Rechtsstreitigkeiten geführt.

Das Energieversorgungsunternehmen belieferte die Kläger in den Jahren 2002 bis 2018 auf der Grundlage von Allgemeinen Versorgungsbedingungen mit Fernwärme. Hiernach stellte der Energieversorger seinen Kunden einen verbrauchsunabhängigen Bereitstellungspreis und einen verbrauchsabhängigen Arbeitspreis in Rechnung, die er nach Maßgabe im Vertrag vorgesehener Preisänderungsklauseln jährlich anpasste.

Im Januar 2019 entschied das KG Berlin in einem anderen gegen das Unternehmen gerichteten Rechtsstreit, dass die auf den Arbeitspreis bezogene Preisänderungsklausel den Transparenzanforderungen in § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV nicht genüge und damit sämtliche in den Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Unternehmens enthaltenen Anpassungsklauseln – also auch die den Bereitstellungspreis betreffende – nach § 139 BGB unwirksam seien. Unter Berufung auf dieses Urteil hielten die Kläger – wie andere Kunden auch – die entrichteten Wärmeentgelte für überhöht und verlangten Rückerstattung.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat entschieden, dass die vom Energieversorgungsunternehmen verwendete Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis zwar gemäß § 134 BGB unwirksam ist, dies – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – aber nicht aus einem Verstoß gegen das Transparenzgebot in § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV folgt. Ausweislich dieser in den Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Unternehmens (bis zum Ende des streitgegenständlichen Zeitraums) enthaltenen Preisänderungsklausel und den dazugehörigen Erläuterungen wird der Arbeitspreis für das abzurechnende Jahr rückwirkend im gleichen Verhältnis erhöht oder gesenkt, in dem sich der von dem Unternehmen seinerseits an seinen Vorlieferanten für den Wärmebezug zu leistende Energiepreis in diesem Zeitraum verändert hat. Damit ist die Art und Weise der periodischen Anpassung des Arbeitspreises für den Kunden aus sich heraus hinreichend klar und verständlich. Entgegen der Auffassung

des Berufungsgerichts gebietet das Transparenzgebot darüber hinaus nicht eine Erläuterung der Zusammensetzung der Bezugspreise des Fernwärmeversorgungsunternehmens, also insbesondere der diesen zugrundeliegenden vertraglichen und preislichen Bestimmungen oder auch die namentliche Bezeichnung des Bezugslieferanten. Diese Gesichtspunkte können allenfalls für die Prüfung der inhaltlichen Angemessenheit einer solchen Klausel von Bedeutung sein.

Die den Arbeitspreis betreffende Preisänderungsklausel des Energieversorgers verstößt allerdings gegen die Anforderung des § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV, dass neben der Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen auch die „jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt“ angemessen berücksichtigt werden müssen. Mit diesem zusätzlichen „Marktelement“ soll angesichts der häufig monopolartigen Stellung von Fernwärmeversorgungsunternehmen gegenüber einer rein kostenorientierten Preis Anpassung gewährleistet werden, dass Versorger durch Anpassungen des Wärmepreises nicht beliebig ihre Kosten weiterreichen können, sondern sich aufgrund der Einbeziehung der Verhältnisse am Wärmemarkt dem Vergleich mit anderen Energieanbietern stellen müssen und so

einen Anreiz haben, die Wärmeversorgung effizient zu gestalten. Dem wird die von dem beklagten Energieversorgungsunternehmen verwendete Preis Anpassungsklausel jedoch nicht gerecht, weil sie Anpassungen des Arbeitspreises ausschließlich anhand eines ihre Kostenentwicklung abbildenden Parameters vollzieht.

Die Kläger können die Unwirksamkeit von auf der Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis beruhenden Preiserhöhungen jedoch nur insoweit geltend machen, als sie diese innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresabrechnung, in der die Preiserhöhung erstmals berücksichtigt worden ist, beanstanden haben. Diese seit vielen Jahren gefestigte Rechtsprechung ist, wie der Senat in der heutigen Entscheidung noch einmal eingehend ausgeführt hat, auch angesichts der jüngeren Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union unverändert mit den Vorgaben des Art. 6 Abs. 1 der Klausel-Richtlinie vereinbar.



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

Anzeige

BIOCAT

CHEMIEFREIER KALKSCHUTZ

**Zeitgemäße Kalkschutzlösungen
für die Immobilienwirtschaft**

- » CO2 Einsparpotential mit Kalkschutz
- » Keine Anlagenbetreuung durch Haustechniker oder Personal
- » Niedrige Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus der Kalkschutzanlage
- » Keine Anzeige- bzw. Dokumentationspflicht nach §16 und §21 TrinkwV.

WATERCryst®
Wassertechnik



www.watercryst.com

Urteil zu E-Ladestationen

Mieter darf nicht selbst wählen



Wollen Mieter eine Wallbox installieren, dürfen sie nicht ohne Rücksprache mit dem Vermieter eine Fachfirma beauftragen.

Mieter haben inzwischen gemäß § 554 Abs. 1 BGB einen Rechtsanspruch darauf, an ihrem Stellplatz eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug schaffen zu lassen. Allerdings dürfen sie sich dabei nicht unbedingt selbst aussuchen, welche Firma die Installation vornimmt. Hier hat der Vermieter das letzte Wort, damit die Interessen aller Hausbewohner gewahrt werden können. So hat es jedenfalls das Amtsgericht (AG) München entschieden (Az.: 416 C 6002/21).

SACHVERHALT

Ein Mieter-Ehepaar wollte sich in einem Münchener Wohnkomplex mit rund 200 Wohnungen und genauso vielen Stellplätzen in einer Tiefgarage für die Anschaffung eines neuen Autos mit Plug-in-Hybridtechnik eine Wallbox an seinem Stellplatz installieren lassen. Dafür wollten sie selbst eine Fachfirma beauftragen. Der Komplex wird über zwei Hausanschlüsse mit Strom versorgt.

Deren Angebot sah vor, die Ladestation für 1.600 bis 1.700 Euro an den Stromzähler der zugehörigen Wohnung anzu-

schließen – eine Nutzungspauschale wurde nicht verlangt. Die Mieter baten den Vermieter um Zustimmung und beriefen sich auf ihren Rechtsanspruch auf die Errichtung solch einer Ladestelle gemäß § 554 Abs. 1 BGB. Der Vermieter lehnte dieses mit dem Hinweis ab, es hätten bereits 27 andere Mietparteien den Wunsch nach einer Ladestation geäußert und mit weiteren Fällen sei zu rechnen.

An jedem der beiden Hausanschlüsse könnten maximal fünf bis zehn Ladestationen installiert werden – also insgesamt bestenfalls 20. Ansonsten drohe eine Überlastung der elektrischen Anlage. Der Vermieter teilte dem Ehepaar mit, dass sie sich für die Installation einer Wallbox an die örtlichen Stadtwerke wenden sollten. Nur die Stadtwerke könnten einen neuen Trafo errichten, neue Zu- und Brückenleitungen verlegen und neue Zähler installieren.

Nur durch diese Maßnahmen könnten so viele Ladestationen in dem Komplex geschaffen werden, wie die Mieter sich insgesamt wünschten. Allerdings war das Angebot der Stadtwerke finanziell weniger attraktiv als jenes, das sich die Mie-

ter selbst eingeholt hatten. Die Stadtwerke verlangten 1.499 Euro für die Installation der Wallbox, darüber hinaus allerdings eine monatliche Nutzungspauschale von 45 Euro. Außerdem wollten die Stadtwerke eine monatliche Stromkostenpauschale erheben, gestaffelt je nach Fahrzeugtyp. Das war den Mietern zu teuer und sie erhoben Klage mit dem Ziel, dass der Vermieter ihnen den Bau der Ladestation durch ihren selbstgewählten Anbieter erlaubt.

ENTSCHEIDUNG

Das AG München lehnte das Ansinnen der Mieter auf eigene Auswahl des Anbieters ab. Der Einbau der Lademöglichkeit muss für den Vermieter auch unter Berücksichtigung der Mieterinteressen zumutbar sein. Dabei erkannte das Gericht die Tatsache an, dass ein Vermieter zur Wahrung des Hausfriedens eine Gleichbehandlung der Mietparteien erreichen möchte, gerade wenn es durch technische Notwendigkeiten indiziert ist. Vorliegend läge im Interesse aller Mieter, eine Lösung zu finden, die eine Überlastung der Hausanschlüsse vermeidet.

Zwar besteht kein Gleichbehandlungsrecht im Mietrecht, allerdings stellt es einen sachlichen Grund dar, wenn der Ver-

mieter potentielle antragstellende Mieter gleichbehandeln möchte. Wenn der Vermieter den grundsätzlichen Anspruch auf Installation nicht verwehrt, sondern nur dahingehend modifiziert, dass der entsprechende Vertragspartner mit entsprechenden wirtschaftlichen Nachteilen für den Mieter vorgegeben wird, so ist dies nicht willkürlich oder Folge sachfremder Erwägungen, sondern resultiert aus technischen Notwendigkeiten und der Verpflichtung des Vermieters, die allgemeine Stromversorgung mit den entsprechenden technischen Einrichtungen für alle Mieter zu gewährleisten.

Hätte der Vermieter hier den klagenden Mietern ihre individuelle Lösung zugestanden, hätte er ggf. später anderen Mietern den Bau einer Ladestation verwehren müssen. Daher mussten sich die Mieter auf die vom Vermieter vorgeschlagene Lösung verweisen lassen.



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

Anzeige

Verkehrssicherungspflichten

UMGANG MIT UNSICHTBAREN GEFAHREN



INFORMATION SECURITY

TREFFEN SIE UNS AM STAND BEIM VERBANDSTAG
 IN FULDA AM 14. & 15. SEPTEMBER 2022 ODER
 IN WÜRZBURG AM 7. JULI 2022.

→ mehr Informationen auf www.water-control.de

Mietkosten für Rauchwarnmelder Nicht als Betriebskosten umlagefähig



Die Kosten der Anmietung von Rauchmeldern können nicht umgelegt werden.

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen. So lautet ein Urteil des BGH vom 11. Mai 2022 (Az.: VIII ZR 379/20).

SACHVERHALT

Die Beklagte mietete im Jahr 2003 eine Wohnung der Klägerin an. Der Mietvertrag enthielt keine konkreten Regelungen zu Kosten, die im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern stehen. Allerdings sollte die Vermieterin laut Vertrag berechtigt sein, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzliche, später entstehende oder vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten nach billigem Ermessen auf die Mieterin umzulegen.

Nach Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern im Jahr 2016 wies die Betriebskostenabrechnung die Position „Miete + Wartung Rauchmelder“ aus. Dabei legte die Vermieterin Beträge von 9,74 Euro beziehungsweise 9,88 Euro auf die Mieterin um.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat entschieden, dass die Kosten für die Anmietung eines Rauchwarnmelders nicht umlagefähig sind – auch nicht als sonstige Kosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV. Im Kern meinte der BGH, dass es sich bei den Kosten für die Anmietung um

Anschaffungskosten handelt, die grundsätzlich nicht als Betriebskosten umlagefähig sind. Die Umlagefähigkeit ergäbe sich auch nicht daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern als Modernisierungsmieterhöhung auf den Mieter umlegen kann. Modernisierungskosten und Betriebskosten sind nicht gleichzustellen.

Anschaffungskosten sind nur dann zulässig, wenn diese in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich vorgesehen sind, wie etwa für Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung der zentralen Heizungsanlage. Ansonsten aber handelt es sich bei den Anschaffungskosten um Investitionskosten, die möglicherweise nach den Regelungen über die Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) geltend gemacht werden können, aber eben nicht als Betriebskosten.

ANMERKUNG

Erstmalig liegt nun mit diesem Urteil eine höchstrichterliche Entscheidung zur viel diskutierten Frage nach der Umlagefähigkeit der Anmietkosten für Rauchwarnmelder vor. Der BGH schließt sich mit seiner Auffassung der weit überwiegenden Zahl unterinstanzlicher Entscheidungen an. Er bestätigt mit dieser Entscheidung die vom VdW südwest bereits seit vielen Jahren vertretene Rechtsauffassung.



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

Fachausschuss für Recht

Sitzung mit Arbeitskreis Recht des VdW RW

Am 12. Mai fand bei der GAG Köln die gemeinsame Sitzung des Fachausschusses für Recht mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen statt. Einige Teilnehmer waren in der Geschäftsstelle vertreten, darunter die beiden Gremien-Vorsitzenden Andrea Urban (GWH, VdW südwest) und Thomas Häbel (SWB Mülheim GmbH, VdW Rheinland Westfalen), während eine Vielzahl der Teilnehmer aus beiden Verbänden digital zugeschaltet wurde. Es ist bereits gute Tradition, dass die beiden Gremien einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung zusammenkommen.

AUSWIRKUNGEN HEIZKOSTENNOVELLE

Im Mittelpunkt standen die aktuell in der Rechtsberatung vorherrschenden Themen, so zum Beispiel Fragen rund um die Umsetzung der Novellierung der Heizkostenverordnung und des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Bei der Heizkostenverordnung rückt vor allem die neu geschaffene Informationspflicht des Vermieters über die monatlich erfassten Verbräuche in den Fokus.

Bastian Kühn von der Meinerzhagener Wohnungsbaugesellschaft zeigte auf, dass die Umsetzung der Informationspflicht auch für mittelgroße Gesellschaften durchaus ohne weitergehende Unterstützung der Ablesedienstleister möglich ist. Dennoch bestand Einigkeit, dass einzelne Aspekte noch von der Rechtsprechung zu klären sind, insbesondere wer die Portokosten tragen muss bei der individuellen postalischen Versendung der monatlichen Verbrauchsinformationen an diejenigen Mieter, die entweder nicht in der Lage oder nicht gewillt sind, an elektronischen Übermittlungsverfahren (Portale, App-Lösungen etc.) teilzunehmen.

FOLGEN DER TKG-NOVELLE

Im Rahmen der TKG-Novelle stehen nahezu alle Wohnungsunternehmen vor dem Problem, dass sie mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren zum 30. Juni 2024 grundlegende Weichenstellungen bei der Multimediaversorgung der Mieter vornehmen müssen. Hierzu ist es erforderlich, rechtzeitig technische, rechtliche, wirtschaftliche und strategische Grundsatzüberlegungen anzustellen.

In einem ausführlichen Bericht aus dem GdW-Fachausschuss Recht berichteten die Rechtsreferenten beider Verbände Eva Stelzner, Cindy Merz und Stephan Gerwing über aktuelle verbandübergreifende Themen und Diskussionen, wie die aktuelle Überarbeitung der GdW-Mustermietverträge und der GdW-Mustersatzung, die geplante gesetzliche Überarbeitung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes sowie die bevorstehende

europarechtlich vorgeschriebene Umsetzung eines „Whistleblowergesetzes“.

Weitere Fachthemen, wie die umzusetzenden AGG- und datenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Wohnungsvergabe und der Mieterauswahl sowie zur Pfändung von Kautions- und Nebenkostenguthaben diskutierten die Sitzungsteilnehmer intensiv.

Die Darstellung aktueller wohnungspolitischer Themen (Auswirkungen des Ukraine-Krieges, allgemeine Steigerung der Baukosten, Verschlechterung der energetischen Förderbedingungen) durch VdW südwest-Justiziar Stephan Gerwing rundete die Sitzung ab.



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

Anzeige

Wenn Ressourcen

Manche Dinge gehören einfach zusammen.
 BRUNATA-METRONA fördert Klimaschutz
 und Lebensqualität – dank innovativer, digitaler
 Produkte, Dienstleistungen und Tools.

www.brunata-metrona.de

**BRUNATA
 METRONA**
 Einfach, Mehr, Qualität.

dann Schonung

Fachausschuss für Genossenschaften Neue GdW-Mustersatzung vorgestellt



Die Mitglieder des Fachausschusses Genossenschaften kamen bei der Baugenossenschaft Langen zusammen.

Am 10. Juni kam der Fachausschuss für Genossenschaften zur ersten Sitzung im Jahr 2022 zusammen. Auf Einladung der Baugenossenschaft Langen fand die Sitzung in deren großem Sitzungssaal statt. Das Besondere: Es war das erste präsenste Zusammentreffen nach fast zweieinhalb Jahren. Bereits am Vorabend trafen sich die Fachausschussmitglieder zu einem geselligen Abendessen in der Nähe von Langen. Hier stand der lange vermisste inhaltliche und persönliche Austausch im Vordergrund. Auch während der Fachausschusssitzung betonten die VdW-Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch sowie der Fachausschussvorsitzende Ulrich Tokarski (VBS Frankfurt eG), dass der persönliche Austausch nicht zu ersetzen sei.

GDW-MUSTERSATZUNG IM FOKUS

Im Mittelpunkt der Sitzung stand die Vorstellung der neuen GdW-Mustersatzung durch VdW-Justiziar Stephan Gerwing. Insbesondere Neuregelungen zu alternativen Formen für die Mitgliederversammlung und die Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat prägen die neue Satzung. Sie lässt nunmehr eine hybride, eine rein virtuelle und eine schriftliche Form der Gremiensitzung als explizite Alternative zur Präsenzveranstaltung zu. Darüber hinaus wurden das Antrags- und Wahlverfahren zu Aufsichtsratswahlen deutlich vereinfacht. Des Weiteren wird die Neufassung, Ausgabe 2022, von vielen sowohl durch gesetzliche Vorgaben als auch durch Erfahrungen aus

der genossenschaftlichen Praxis indizierten Konkretisierungen, Klarstellungen und Vereinfachungen geprägt.

Volker Schultze von der WBG Arolsen präsentierte ein Mieterstrommodell, das die Genossenschaft über ihr Tochterunternehmen entwickelt hat und mit dem nunmehr Mieter mit selbst erzeugtem Strom versorgt werden. Er ging dabei sowohl auf Vor- als auch auf Nachteile des Modells ein. Tausendpfund und Brännler-Grötsch berichteten über aktuelle Entwicklungen aus der Interessenspolitik und dem Bereich Wirtschaft und Steuern. Die Verbandsarbeit wird derzeit durch die aktuellen allgemeinen Preisentwicklungen, die steigenden Zinsen und die Einschränkung der energetischen Förderung auf Bundesebene geprägt. Gleichmaßen werfen die Folgen des Ukraine-Krieges, insbesondere im Bereich der Energieversorgung, viele Fragen auf, denen sich die Wohnungswirtschaft stellen muss.

Inhaltlich diskutierten die Sitzungsteilnehmer vor allem über die Auswirkungen der Novellen des TKG und der Heizkostenverordnung.



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

REINHARD ABRAHAM IST IN DEN RUHESTAND GETRETEN

Sein ganzes Leben war er in der Wohnungswirtschaft tätig, Ende März ist er in den Ruhestand getreten: Reinhard Abraham, langjähriger Vorstand der Baugenossenschaft Odenwaldring und sechs Jahre lang auch Vorsitzender des Fachausschusses Genossenschaften im VdW südwest, wurde am Vorabend der Fachausschusssitzung in der vergangenen Woche offiziell verabschiedet.

Die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, dankten Abraham für die vertrauensvolle, konstruktive und gewinnbringende Zusammenarbeit: „Wir wissen Ihren engagierten, jahrelangen Einsatz als Vorsitzender des Fachausschusses und Vorstand der Baugenossenschaft sehr zu schätzen. Für Ihren neuen Lebensabschnitt wünschen wir Ihnen nur das Beste!“

Die Nachfolge als Fachausschussvorsitzender hat bereits Ende 2020 Ulrich Tokarski angetreten.



Reinhard Abraham mit Claudia Brännler-Grötsch, Ulrich Tokarski und Dr. Axel Tausendpfund (v.l.).

Anzeige



+ **Ihr Partner rund um die Immobilie**

Geregelte Abfallentsorgung
Sauberes Wohnumfeld
Optimierte Betriebskosten
Entrümpelung & Sperrmüll

Innotec Abfallmanagement GmbH
Am Ihlberg 2-4 24109 Kiel
Tel. 0431 – 30115-57
info@innotec-gruppe.de
www.innotec-gruppe.de

Anzeige



objectfloor
Your Flooring Partner

FEEL. GOOD. HEALTHY. LIVING.
EXPONA LIVING

INDOOR AIR COMFORT
CERTIFIED PRODUCT
eurofins
GOLD

Zuhause. Das ist unser Wohlfühlort. Hier wollen wir ankommen und glücklich sein. Der richtige Boden schafft dafür die beste Basis. Wenn der Bodenbelag angenehm warm ist, die Haptik unseren Füßen schmeichelt und der Farbton unsere Augen verwöhnt. Dann ist es EXPONA LIVING.

Entdecken Sie inspirierende Designs und innovative Bodenbeläge auf www.objectfloor.de

Fachausschuss für Planung und Technik Fachexkursion nach Südtirol



Die Delegation hat bei der Exkursion nach Südtirol eine Übersicht über die dortige Wohnbauförderung, Möglichkeiten der Holzverarbeitung und Holzbauweise, Fortschritte in der Digitalisierung und den Strategien zum nachhaltigen Bauen und Wohnen erhalten.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit waren in diesem Jahr die Schwerpunktthemen der dreitägigen Fachexkursion des Fachausschusses Planung und Technik nach Südtirol. Für seine Sitzung wählte der Ausschuss die Räumlichkeiten des NOI Techparks – Südtirols Innovationsviertel im Bereich erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Die ehemalige Aluminiumfabrik ist heute ein Ort, wo Unternehmen, Institutionen und Universität Tür an Tür und in gemeinsamen Projekten Forschung und Entwicklung betreiben.

Die ebenfalls dort ansässige KlimaHaus Agentur nutzte die Gelegenheit, sich der Delegation vorzustellen. Direktor Ulrich Santa und der technische Direktor Ulrich Klammsteiner gaben den Mitgliedern des Fachausschusses einen Einblick, welche energetischen Standards im Neubau und bei der energetischen Gebäudesanierung in Südtirol umgesetzt werden. Seit 2017 gilt das KlimaHaus A für den Neubau von Wohngebäuden als Mindeststandard, was einem KfW-Effizienzhaus 40 entspricht.



Das Gelände des NOI Techparks: Die Bestandsgebäude aus der Bauhaus-Bewegung wurden saniert und die historische Architektur wurde transformiert und erweitert.

Die Teilnehmenden hatten zudem die Möglichkeit zu einem Austausch zu wohnungspolitischen Themen mit Waltraud Deeg, Landesrätin für Familie, Senioren, Soziales und Wohnbau und Landeshauptmannstellvertreterin. „Der Blick über den Tellerrand ist immer wertvoll und schafft Möglichkeiten und Synergien“, so Deeg.

Eines der Hauptthemen war die Preissteigerungen bei den Baustoffen, von denen auch Südtirol betroffen ist. Zudem ging es um die Unterschiede beider Länder im Bereich der sozialen Wohnbauförderung. Ein gemeinsames Ziel ist es, guten und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. „Das leistbare Wohnen ist ein europaweites, gemeinsames Thema und eine der wichtigsten sozialen Fragen“, betonte Deeg.



Ditmar Joest, Vorsitzender des Fachausschusses für Planung und Technik im Gespräch mit Waltraud Deeg, Landesrätin für Familie, Senioren, Soziales und Wohnbau und Landeshauptmannstellvertreterin.



Die Sanierungsarbeiten an diesem Gebäude wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. An der Südfassade wurde eine thermische Solaranlage vertikal installiert.

Der zweite Tag der Studienreise stand unter dem Motto „Nachhaltiges Bauen mit Holz“. So machte sich die Delegation auf den Weg nach Kiens ins nahegelegene Pustertal, um vor Ort das Werk der Rubner Holzbau Gruppe zu besichtigen und einen Einblick in deren Holzkonstruktionen, Dach- und Wandelemente, Türen und vorgefertigte Gebäudehüllen zu erhalten. Die Rubner Holzbau Gruppe realisiert seit 2021 den Bau von Deutschlands höchstem Holzhaus „Roots“ mit insgesamt 18 Stockwerken in der Hamburger HafenCity. Später wurde die Gruppe von Heiner Schweigkofler, Vize-Präsident des Instituts für sozialen Wohnungsbau (WOBI), im Grieserhof empfangen, einem Seniorenzentrum, das 60 Wohn- und Pflegeplätze für Bozner Bürger, Seniorenwohnungen für autonomes Wohnen und für begleitetes und betreutes Wohnen bietet.

Beim späteren Treffen mit Arnold Schuler, Landesrat für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Bevölkerungsschutz und Tourismus, in der Forstschule Latemar ging es erneut um die Themen Holzbau, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, bevor die Delegation zum Abschluss der Exkursion eine Dachaufstockung des WOBI besichtigte, die im Zuge einer energetischen Gebäudesanierung in Holzbauweise umgesetzt wurde.



Die Teilnehmenden besuchten auch das Landessägewerk Latemar, wo das nachhaltig produzierte Holz aus den Wäldern der Agentur Landesdomäne verarbeitet wird.



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

Fachausschuss für Bildung und Personal Erfahrungsaustausch mit Berufsschullehrern



Digitales Lernen war eines der Kernthemen der aktuellen Fachausschusssitzung.

Am 23. Juni 2022 war es endlich wieder soweit: Die Mitglieder des Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung trafen sich zur ersten Präsenzsitzung seit nunmehr eineinhalb Jahren. Auf Einladung der GAG Ludwigshafen nutzen die Teilnehmer die Chance zum direkten Austausch – zum einen untereinander, zum anderen mit Vertretern der im Verbandsgebiet ansässigen Berufsschulen.

TÜCKEN DES DIGITALEN UNTERRICHTS

Schnell kristallisierte sich heraus, dass die Probleme der Unternehmen beziehungsweise Berufsschulen regional sehr unterschiedlich sind. Dies betrifft die digitale Infrastruktur, aber auch die Bewerberanzahl der Auszubildenden in den Unternehmen und demzufolge auch an den Schulen. Trotz teilweise guter digitaler Ausstattung waren sich alle Lehrenden einig, dass während der Corona-Krise viele Schüler „verloren gegangen“ seien. Beim digitalen Unterrichten redeten viele Lehrende gegen „schwarze Bildschirme“ und konnten demnach auch nicht richtig kontrollieren, ob alle Schüler den Inhalt verstanden haben. Zudem seien Klausuren oftmals gestrichen worden, sodass auch hier keine richtige Lernkontrolle stattfinden konnte. Dies würde man auch an den Ergebnissen der schriftlichen Abschlussprüfungen sehen, die in diesem Jahr vergleichsweise schlecht ausgefallen seien.

Erschwerend kommt ein generelles Problem hinzu: die Stofffülle des Rahmenlehrplans. Die Berufsschulen können den Lehrstoff nur sehr schwer abdecken, da der Umfang zu groß sei. Das Problem ist bei den Klassen mit verkürzter Ausbildungsdauer besonders ausgeprägt. Die Verantwortung könne hier auch nicht an die Unternehmen abgegeben werden,

da viele kleinere Betriebe gar nicht die Möglichkeit hätten, die fehlenden Unterrichtsinhalte zu vermitteln. Hier wünscht man sich, dass der Umfang des Lehrstoffs etwas verringert wird, damit auch Zeit bleibt, um die Lerninhalte zu vertiefen. Einig waren sich sowohl die Ausbilder als auch die Lehrenden in einem weiteren Punkt: Digitale Berichtshefte haben praktisch keinen Nutzen. Da die Hefte über „Copy and Paste“ schnell vervollständigt werden können und zur Abschlussprüfung nicht mehr vorgelegt werden müssen, sei dies ein Relikt aus der prädigitalen Epoche, das heutzutage überholt sei.

Aber das waren nicht die einzigen Themen auf der Agenda. Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, bietet die GAG Ludwigshafen neuerdings Nachwuchskräften die Möglichkeit eines dualen Studiums an der Hochschule Kaiserslautern an. Im Gegensatz zur DHBW Mannheim ist in Kaiserslautern nicht nur die administrative Einbindung des Unternehmens weniger zeitaufwändig, auch die Kosten sind geringer.

NEUE STELLVERTRETENDE VORSITZENDE

Einen Wechsel gab es im Vorsitz des Fachausschusses. Die Ausschussmitglieder wählten einstimmig Sabrina Wolz vom Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt zur neuen stellvertretenden Vorsitzenden. Sie tritt die Nachfolge von Caroline Vogelsang an, die sich in die Elternzeit verabschiedet hat.



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

Fachausschuss für Steuern

Grundsteuerreform und weitere Neuerungen

Der Fachausschuss für Steuern des VdW südwest kam zu seiner ersten Sitzung 2022 am 7. April unter der Leitung seines Vorsitzenden Robert Mildner per Videokonferenz zusammen.

Steuerberaterin Heike Lang gab ein Update zur Neuregelung der Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen nach § 233a Abgabenordnung (AO; sog. Vollverzinsung). Das Bundesverfassungsgericht hat die Vollverzinsung dem Grunde nach als verfassungsgemäß bestätigt, jedoch den festen Zinssatz nach § 238 Abs. 1 Satz 1 AO von 0,5% je vollem Zinsmonat seit 2004 bemängelt. Der Zinssatz darf für Verzinsungszeiträume bis 31.12.2018 weiterhin angewandt werden, für Verzinsungszeiträume ab dem 1.1.2019 muss der Gesetzgeber jedoch eine rückwirkende verfassungsgemäße Neuregelung des Zinssatzes vorlegen. Außerdem hat das Bundeskabinett hat am 30.3.2022 den Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der AO und des Einführungsgesetzes zur AO beschlossen. Demnach senkt sich der Zinssatz auf 0,15% pro vollem Zinsmonat (somit 1,8% pro Jahr). Inzwischen werden sämtliche Zinssätze in den Steuergesetzen hinterfragt und zum Teil gerichtlich geprüft.

ENERGIELIEFERUNGEN ALS NEBENLEISTUNGEN?

Aktuelles zur Umsatzsteuer, insbesondere in Bezug auf wohnungswirtschaftliche Themen, stellte Steuerberaterin Elke Preuß vor. Zur Frage, ob Energielieferungen als Nebenleistungen zur Vermietung gelten, ging sie auf Urteile der Finanzgerichte (FG) Schleswig-Holstein und Münster ein. Da die beiden Finanzgerichte eine unterschiedliche Auffassung haben, wurde bzgl. des Urteils des FG Münster Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen. Das Verfahren ist anhängig.

Auch bei der Mitverpachtung von Betriebsvorrichtungen ist fraglich, ob diese als Nebenleistungen zur Vermietung angesehen werden können. Das FG Niedersachsen kam im Fall der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wie Futtersilos, Lüftungsanlagen etc. bei einem Stallgebäude zu einer von der Finanzverwaltung abweichenden Beurteilung und sah die Vermietung von Betriebsvorrichtungen als Nebenleistung an. Der BFH gab die Klärung der Rechtsauffassung an den Europäischen Gerichtshof weiter.

Zudem wurden verschiedene Nebenleistungen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden besprochen. Auch das neue Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Aufsichtsratsvergütungen kam zur Sprache.

ÜBERLASSUNG VON MITARBEITERBETEILIGUNGEN

In den Fokus rückte zudem die Überlassung von Mitarbeiterbeteiligungen. Der geldwerte Vorteil aus der unentgeltlichen oder verbilligten Überlassung von Vermögensbeteiligungen ist unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei. Der steuerfreie Höchstbetrag wurde rückwirkend zum 1.1.2021 auf 1.440 Euro jährlich erhöht (vorher 360 Euro jährlich).

Steuerberaterin Marion Fallak berichtete über den aktuellen Stand bei der Grundsteuerreform. Für die Unternehmen im Verbandsgebiet des VdW südwest kommen zwei unterschiedliche Verfahren zum Einsatz: In Rheinland-Pfalz wird das Bundesmodell angewandt, in Hessen das Flächen-Faktor-Verfahren. Die Steuererklärungen sind zwischen dem 1.7. und dem 1.10.2022 einzureichen und bedeuten für die Mitgliedsunternehmen mit ihren vielen Wohneinheiten eine organisatorische Herausforderung. Je nach Modell sind unterschiedliche Daten nötig. Die Mitglieder des Fachausschusses tauschten sich über den aktuellen Stand ihrer Vorbereitungen und über mögliche Wege des Massenversands der Daten aus.

Steuerberaterin Anke Kirchhof ging zudem auf zwei Steuergesetze ein, die als Entwurf vorliegen: das Steuerentlastungsgesetz 2022 mit Änderungen, die rückwirkend zum 1.1.2022 in Kraft treten sollen, und das vierte Corona-Hilfegesetz. Aufgrund der vielen Fragen zu den steuerlichen Auswirkungen der Unterstützung der Ukraine-Flüchtlinge hat der GdW diverse Anfragen beim BMF gestellt. Diese wurden in zwei BMF-Schreiben zu den Themen „Vermietungsgenossenschaft“ bzw. „erweiterte Kürzung“ beantwortet.



Ansprechpartnerin: Anke Kirchhof

Tel.: 069 97065-138

anke.kirchhof@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/steuern



Steuern und Bilanzierung:

Information 2. Quartal

54 VOLLVERZINSUNG

| Wie sind Steuernachzahlungen und -erstattungen zu verzinsen?

54 VORSTEUERABZUG

| Für Bruchteilsgemeinschaften gelten besondere Regeln

55 GRUNDSTÜCKSKAUF

| Wann entsteht die Umsatzsteuer bei Vermittlung und Ratenzahlung?

55 ORGANSCHAFT

| Neues zum Übergang der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen

56 HANDAKTEN

| Hat man bei einer Betriebsprüfung das Recht auf Akteneinsicht?

56 AUFSPALTUNG

| Wer muss einen Übertragungsgewinn bei einer Organschaft versteuern?

57 ABZUG DER ENTFERNUNGSPAUSCHALE

| Wann liegt steuerlich ein Sammelpunkt vor?

57 ELEKTROMOBILITÄT

| Welche Steuervorteile gelten für dienstliche E-Autos oder E-Bikes?

57 ARBEITSKLEIDUNG

| Wann ist ein Werbungskostenabzug und eine steuerfreie Überlassung möglich?

58 WOHNUNGSBAU

| Ist die Pflicht zu verbilligter Wohnraumüberlassung eine sonstige Leistung?

58 CORONA-PANDEMIE

| Gericht darf mündliche Verhandlung mit Schutzkonzept durchführen

1. VOLLVERZINSUNG:

WIE SIND STEUERNACHZAHLUNGEN UND -ERSTATTUNGEN ZU VERZINSEN?

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat sich zur Umsetzung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Vollverzinsung bis zu einer rückwirkenden gesetzlichen Neuregelung für **Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019** geäußert.

Das BVerfG hatte die Verzinsung von Steuernachforderungen und -erstattungen als **verfassungswidrig** beurteilt, soweit der Zinsberechnung für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2014 ein Zinssatz von monatlich 0,5 % zugrunde gelegt wird. Für Verzinsungszeiträume ab 2019 ist die Verzinsung neu zu regeln. Das bisherige Recht ist für Verzinsungszeiträume bis 31.12.2018 weiter anwendbar.

Die Finanzverwaltung hat sich nun zur Umsetzung des Beschlusses des BVerfG geäußert und die Besteuerungspraxis geregelt. Danach sind sämtliche **erstmalige Festsetzungen** von Nachzahlungs- und Erstattungszinsen für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019 auszusetzen. Es erfolgt keine Festsetzung anfallender Nachzahlungs- oder Erstattungszinsen für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019.

Zudem hat das BMF erläutert, wie mit geänderten oder berichtigten Zinsfestsetzungen, mit vorläufigen Zinsfestsetzungen, mit Einspruchsfällen, rechtsanhängigen Fällen und im Rahmen der Aussetzung der Vollziehung zu verfahren ist. Es hat ferner klargestellt, dass Stundungs-, Hinterziehungs- und Aussetzungszinsen nicht von dieser Regelung betroffen sind.

BMF-Schreiben v. 17.09.2021 – IV A 3 - S 0338/19/10004 :005

2. VORSTEUERABZUG:

FÜR BRUCHTEILSGEMEINSCHAFTEN GELTEN BESONDERE REGELN

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat zum Vorsteuerabzug bei Bruchteilsgemeinschaften Stellung genommen. Hintergrund ist die geänderte Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH).

Der BFH hatte in den Jahren 2014 und 2017 entschieden, dass eine Bruchteilsgemeinschaft selbst mangels Rechtsfähigkeit kein umsatzsteuerlicher Unternehmer sein und daher

keine unternehmerische Tätigkeit entfalten kann. Vielmehr liegen anteilig erbrachte Leistungen durch die Gemeinschaftler als jeweilige Unternehmer vor. Die Finanzverwaltung hat die geänderte Rechtsprechung umgesetzt und den UmsatzsteuerAnwendungserlass angepasst.

Die Frage der **Unternehmereigenschaft** ist unter anderem im Hinblick auf den Vorsteuerabzug und im Zusammenhang mit der Option zur Steuerpflicht bedeutsam. Dies ist insbesondere für Grundstücksgemeinschaften relevant, deren Bruchteilseigentümer als Gemeinschaftler umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringen (z.B. Vermietung unter Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung). Zukünftig muss nicht mehr die Grundstücksgemeinschaft selbst, sondern jeder Gemeinschaftler Umsatzsteuer-Voranmeldungen abgeben und ist einzeln zum Vorsteuerabzug berechtigt (in Abhängigkeit von der Beteiligung und der unternehmerischen Verwendung).

Eingangsrechnungen dürfen laut BMF auch an die Bruchteilsgemeinschaft adressiert sein. Allerdings muss sichergestellt sein, dass sich die Namen und Anschriften sowie die Beteiligung der Gemeinschaftler aus den zu führenden umsatzsteuerlichen Aufzeichnungen ergeben.

Bei **Mietverträgen** sollte darauf geachtet werden, dass die Option zur Steuerpflicht durch jeden Gemeinschaftler erklärt wird.

BMF-Schreiben v. 27.10.2021 – III C 2 - S 7300/19/10002 :005

3. GRUNDSTÜCKSKAUF: WANN ENTSTEHT DIE UMSATZSTEUER BEI VERMITTLUNG UND RATENZAHLUNG?

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat entschieden, dass bei einer einmaligen und nicht zeitraumbezogenen Vermittlung eines Grundstückskaufes mit anschließender Ratenzahlung des Honorars die Umsatzsteuer nicht anteilig erst im Zeitpunkt der jeweiligen Ratenzahlung entsteht. Es ist vielmehr von einer Versteuerung des gesamten Vermittlungshonorars bereits im Jahr der Erbringung der Vermittlungsleistung auszugehen.

Bei dem Vorabentscheidungsersuchen des Bundesfinanzhofs ging es um die Frage der Steuerentstehung bei einer Vermittlungsleistung, die in Raten gezahlt wird. Es ging ferner darum, ob die Erstreckung der hinausgeschobenen Fälligkeit über mehr als zwei Vorauszahlungszeiträume bei einer Ratenzahlungsvereinbarung zur Uneinbringlichkeit des vereinbarten Entgelts führe.

Im vorliegenden Fall ging es bei dem strittigen Umsatz um eine einmalige Dienstleistung (Vermittlung eines Grundstückskaufes), die vollständig in 2012 bewirkt wurde und das in fünf Raten zu zahlende Honorar (1 Mio. Euro zuzüglich Mehrwertsteuer) sich vollumfänglich nur auf diese Leistung bezog.

Der EuGH entschied, dass eine in Raten vergütete einmalige Dienstleistung nicht zur Entstehung der Umsatzsteuer mit Ablauf der jeweiligen Ratenzahlung führt. Der Steueranspruch entsteht zu dem **Zeitpunkt**, an dem die Lieferung von Gegenständen bewirkt oder die **Dienstleistung erbracht** wird.

Zudem stellte der EuGH fest, dass bei Vorliegen einer Ratenzahlungsvereinbarung die Nichtbezahlung eines Teilbetrags der Vergütung vor seiner Fälligkeit nicht als Nichtbezahlung des Preises eingestuft werden kann und daher nicht zu einer **Verminderung der Steuerbemessungsgrundlage** führt.

EuGH, Urt. v. 28.10.2021 – C-324/20

4. ORGANSCHAFT: NEUES ZUM ÜBERGANG DER STEUERSCHULDNER-SCHAFT BEI BAULEISTUNGEN

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte im Jahr 2020 zum Übergang der Steuerschuldnerschaft bei **Bauleistungen** entschieden, dass es hierbei auf die Außenleistungen des Organkreises ankommt. Auf die nichtsteuerbaren Innenumsätze der Organgesellschaft innerhalb des Organkreises ist hierbei laut BFH nicht abzustellen. Dazu hat kürzlich das Bundesfinanzministerium (BMF) Stellung genommen und den Umsatzsteuer-Anwendungserlass angepasst.

Werden Bauleistungen von einem im Inland ansässigen Unternehmer im Inland erbracht, ist der Leistungsempfänger der Steuerschuldner, sofern er Unternehmer ist und **selbst Bauleistungen erbringt**. Das gilt unabhängig davon, ob er sie für eine von ihm erbrachte Bauleistung verwendet. Der Leistungsempfänger muss diese Bauleistungen nachhaltig erbringen oder erbracht haben. Das ist der Fall, wenn er **mindestens 10 % seines Umsatzes** als Bauleistungen erbringt.

Erbringt bei einem Organschaftsverhältnis nur ein Teil des Organkreises nachhaltig Bauleistungen, ist der Organträger für die Bauleistungen der Steuerschuldner, die an diesen Teil des Organkreises erbracht werden. In die Berechnung der 10%-Grenze fließen nur die Umsätze ein, die dieser Teil des Organkreises erbracht hat. Aufgrund der BFH-Rechtsprechung schränkt das BMF dies dahingehend ein, dass **nichtsteuerbare Innenumsätze unbeachtlich** sind.

Hinweis: Diese Grundsätze sind auf alle offenen Fälle anzuwenden.

BMF-Schreiben v. 27.09.2021 – III C 3 - S 7279/19/10005 :003

5. HANDAKTEN: HAT MAN BEI EINER BETRIEBSPRÜFUNG DAS RECHT AUF AKTENEINSICHT?

Der Schutz persönlicher Daten ist in den letzten Jahren immer mehr in den Vordergrund getreten, da sich durch den technischen Fortschritt auch die Datennutzung geändert hat. So ist EU-weit die **Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)** einzuhalten, in der unter anderem ein Auskunftsrecht geregelt ist. Danach kann eine betroffene Person von der Person, die die Daten verarbeitet, Auskunft darüber verlangen, welche Daten gespeichert oder verarbeitet werden. In einem vom Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) entschiedenen Fall begehrte der Kläger Einsicht in die Handakten des Betriebsprüfers nach diesem in der DSGVO verankerten Recht.

Der Kläger ist selbständiger Apotheker. Im Jahr 2020 fand bei ihm eine Betriebsprüfung für die Jahre 2015 bis 2017 statt, die die gesonderte Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer umfasste. Der Kläger beantragte am 21.08.2020 aufgrund der DSGVO während der laufenden Betriebsprüfung Akteneinsicht in die Unterlagen der Prüferin, die die angeblich fehlende **Ordnungsmäßigkeit der Buchführung** betrafen. Der Antrag wurde am 23.10.2020 abgelehnt. Der dagegen eingelegte Einspruch wurde verworfen.

Das FG hielt die dagegen gerichtete Klage für unbegründet. Ein gebundener Anspruch auf Akteneinsicht werde nicht durch das Recht auf Auskunft über personenbezogene Daten nach der DSGVO begründet. Sinn und Zweck der DSGVO ist es, den Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten zu gewährleisten. Das Auskunftsrecht und das Recht auf Erhalt einer Kopie erweisen sich damit als elementare subjektive Datenschutzrechte. Denn erst die Kenntnis darüber, ob und in welchem Umfang ein Verantwortlicher personenbezogene Daten verarbeitet, versetzt die betroffene Person in die Lage, weitere Rechte auszuüben. Daraus ergibt sich aber kein Anspruch auf Akteneinsicht, denn ein datenschutzrechtlicher Anspruch kann auch ohne Akteneinsicht erfüllt werden. Die Finanzbehörden dürfen Verfahren und Form der Auskunftserteilung nach **pflichtgemäßem Ermessen** selbst bestimmen. Ein Anspruch auf Akteneinsicht ergibt sich in diesem Fall auch aus keinem anderen Gesetz.

FG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.07.2021 – 10 K 3159/20, NZB (BFH: X B 109/21)

6. AUFSPALTUNG: WER MUSS EINEN ÜBERTRAGUNGSGEWINN BEI EINER ORGANSCHAFT VERSTEUERN?

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Streitfall wurde eine Organgesellschaft aufgespalten. Bis dato hatte sie ein Einzelhandelsunternehmen in Form zahlreicher Filialen betrieben. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Privatisierung des Filialgeschäfts wurde jede einzelne Niederlassung auf eine jeweils neu gegründete Tochtergesellschaft übertragen. Auch die Zentralfunktionen der bisherigen Gesellschaft wurden von einer eigens gegründeten Tochtergesellschaft übernommen. Durch die Aufspaltung endete die Organgesellschaft.

Die Aufspaltung wurde rückwirkend **unter Ansatz der Buchwerte** vorgenommen; entsprechend wurde die Buchwertfortführung beantragt. Die Muttergesellschaft (Organträgerin) der aufgespaltenen (Organ-)Gesellschaft schloss nur wenige Tage später jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit ihren neuen Tochtergesellschaften. Viele der neuen Tochtergesellschaften wurden wiederum kurze Zeit später an diverse Käufer veräußert.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass eine Buchwertfortführung wegen der anschließenden Veräußerung eines maßgeblichen Teils der Gesellschaftsanteile an den Nachfolge-GmbHs nicht möglich sei. Es erließ daraufhin gegenüber allen Nachfolge-GmbHs gleichlautende Gewerbesteuer-Messbescheide und ermittelte einen gewerbesteuerrechtlichen Übertragungsgewinn. Die Prüfer begründeten dies mit einer Vorschrift im Umwandlungssteuergesetz, nach der die Aufspaltung nicht steuerneutral erfolgen dürfe, wenn die Aufspaltung - wie vorliegend - der Vorbereitung einer Veräußerung dienen solle.

Das Finanzgericht (FG) beurteilte die Steuerfestsetzung als rechtswidrig und hielt eine Fortführung der Buchwerte für möglich. Ein eventuell entstandener gewerbesteuerrechtlicher Übertragungsgewinn sei **Teil des der Organträgerin zuzurechnenden Einkommens**. Der BFH hat das FG-Urteil bestätigt und die Revision des Finanzamts als unbegründet zurückgewiesen.

Hinweis: Dient eine Aufspaltung der Vorbereitung einer Veräußerung von Vermögensteilen einer Gesellschaft, kann die Aufspaltung selbst nicht zu Buchwerten erfolgen. Handelt es sich bei der aufgespaltenen Gesellschaft um eine Organgesellschaft, muss der Organträger „die Zeche zahlen“.

BFH, Urt. v. 11.08.2021 – I R 27/18

7. ABZUG DER ENTFERNUNGSPAUSCHALE: WANN LIEGT STEUERLICH EIN SAMMELPUNKT VOR?

Wenn Sie als Arbeitnehmer keine erste Tätigkeitsstätte begründen, bedeutet dies noch nicht, dass Sie sämtliche beruflichen Fahrten mit den tatsächlich gefahrenen Kilometern nach Reisekostengrundsätzen abrechnen dürfen. Denn muss ein Arbeitnehmer auf Weisung seines Arbeitgebers arbeits-täglich einen sogenannten **Sammelpunkt** aufsuchen (z.B. ein Busdepot, einen Fährhafen oder einen Treffpunkt für einen betrieblichen Sammeltransport), dürfen die Fahrten des Arbeitnehmers von der Wohnung zu diesen Orten **nur mit der Entfernungspauschale** abgerechnet werden (somit nur mit den Entfernungskilometern, die zwischen Wohnung und Sammelpunkt liegen).

Damit steuerlich ein Sammelpunkt angenommen werden kann, muss dieser Ort nach dem Einkommensteuergesetz **„dauerhaft“** und **„typischerweise arbeitstäglich“** aufgesucht werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) weist in einem neuen Urteil darauf hin, dass ein „typischerweise arbeitstägliches“ Aufsuchen aber **kein ausnahmsloses Aufsuchen** des Ortes an sämtlichen Arbeitstagen erfordert. Es genügt vielmehr, wenn der Arbeitnehmer den Sammelpunkt „im Normalfall“ bzw. „in der Regel“ ansteuert. Eine tageweise oder prozentuale Grenze darf hier nach Gerichtsmeinung nicht gezogen werden.

Das erforderliche „dauerhafte“ Aufsuchen des Sammelpunkts ist nach dem Urteil zudem gegeben, wenn die zugrundeliegende Anordnung des Arbeitgebers **unbefristet, für die Dauer des Dienstverhältnisses** oder **über einen Zeitraum von 48 Monaten hinaus** ergangen ist.

Hinweis: Die gute Nachricht für Arbeitnehmer ist, dass die Sammelpunktregelung nur den Abzug der Fahrtkosten einschränkt. Für die anderen Kostenarten liegt weiterhin eine auswärtige berufliche Tätigkeit vor, so dass Arbeitnehmer auch bei Sammelpunkten noch Verpflegungsmehraufwendungen und Übernachtungskosten absetzen können.

BFH, Urt. v. 02.09.2021 – VI R 14/19, NV

8. ELEKTROMOBILITÄT: WELCHE STEUERVORTEILE GELTEN FÜR DIENSTLICHE E-AUTOS ODER E-BIKES?

Seit August 2021 sind auf deutschen Straßen nach Statistiken des Bundeswirtschaftsministeriums erstmals **1 Mio. Elektrofahrzeuge** unterwegs. Ein Grund für das große Interesse an der Elektromobilität dürfte auch die finanzielle Unterstützung sein, die der Staat für die Anschaffung von E-Autos ge-

währt: Bis Ende 2025 wird der Kauf von E-Autos noch mit bis zu 9.000 Euro bzw. von Plug-in-Hybriden mit bis zu 6.750 Euro gefördert. Hinzu kommen steuerliche Vergünstigungen, die seit 2020 für dienstliche Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge und für dienstliche E-Bikes gelten:

Steuervorteile für E-Bikes: Wenn Fahrräder und E-Bikes **per Gehaltsumwandlung** an Arbeitnehmer überlassen werden (Herabsetzung des Barlohns und Überlassung des Fahrrads), unterliegt der geldwerte Vorteil, der sich aus der privaten Nutzung ergibt, der Lohn- bzw. Einkommensteuer. Seit dem 01.01.2020 ist dieser aber nur noch mit monatlich 0,25 % der unverbindlichen Preisempfehlung des Fahrrads zu versteuern. Für Modelle, die vor dem 01.01.2020 überlassen wurden, werden monatlich hingegen noch 1 % bzw. 0,5 % des Listenpreises veranschlagt. Steuer- und beitragsfrei ist die private Nutzung des Fahrrads hingegen dann, wenn dessen Überlassung **zusätzlich zum ohnehin geschuldeten** Arbeitslohn erfolgt. Anders als bei Dienstwagen muss bei der Überlassung von dienstlichen (Elektro-)Fahrrädern der Weg zur Arbeit zudem nicht versteuert werden. Der Arbeitnehmer kann aber die Entfernungspauschale für den Arbeitsweg in Höhe von 0,30 Euro bzw. 0,35 Euro je Kilometer als Werbungskosten absetzen. Von dieser Regelung können auch Selbständige, Freiberufler und Gewerbetreibende mit betrieblichen (Elektro-)Rädern profitieren, denn sie müssen für die private Nutzung weder Einkommen- noch Umsatzsteuer zahlen.

Steuervorteile für E-Dienstwagen: Sofern Arbeitnehmer einen E-Dienstwagen auch privat nutzen dürfen, sind seit dem 01.01.2020 bei einem Kaufpreis von bis zu 60.000 Euro in jedem Monat 0,25 % des inländischen Listenpreises (einschließlich Sonderausstattung und Umsatzsteuer) als geldwerter Vorteil zu versteuern. Ab einem Bruttolistenpreis von 60.000 Euro müssen monatlich 0,5 % des Bruttolistenpreises versteuert werden.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 19/2021 v. 09.11.2021

9. ARBEITSKLEIDUNG: WANN IST EIN WERBUNGSKOSTENABZUG UND EINE STEUERFREIE ÜBERLASSUNG MÖGLICH?

Ob ein Arbeitnehmer die Aufwendungen für seine Arbeitskleidung als Werbungskosten absetzen darf bzw. ihm die Kleidung steuerfrei durch den Arbeitgeber überlassen oder übereignet werden kann, sorgt regelmäßig für Konflikte mit dem Finanzamt. Es gilt hierbei die Grundregel, dass nur die Kosten für **typische Arbeitskleidung** abgesetzt bzw. steuerfrei erstattet werden können. Als typische Berufskleidung anerkannt werden Kleidungsstücke, **deren private Nutzung so gut wie ausgeschlossen ist** und die

- | als Arbeitsschutzkleidung auf die jeweilige Berufstätigkeit zugeschnitten sind (z.B. Warnwesten, Helme, Handschuhe oder Sicherheitsschuhe) oder
- | die private Kleidung schonen sollen (z.B. Laborkittel) oder
- | aufgrund ihrer uniformartigen Beschaffenheit oder dauerhaften Kennzeichnung durch Firmenembleme objektiv eine berufliche Funktion erfüllen.

Wird einem Arbeitnehmer typische Arbeitskleidung kostenlos vom Arbeitgeber gestellt (z.B. Polizeiuniform), muss er auf diesen Vorteil keine Steuern zahlen.

Sofern der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer jedoch kostenlos oder verbilligt **bürgerliche Kleidung bzw. Zivilkleidung** überlässt, muss der daraus resultierende Vorteil beim Arbeitnehmer grundsätzlich als Arbeitslohn versteuert werden. Eine Vorteilsversteuerung kann aber in Einzelfällen abgewendet werden, wenn die Überlassung der Kleidung lediglich die zwangsläufige Folge des **überwiegend eigenbetrieblichen Interesses** des Arbeitgebers ist. Diesen Fall hatte der Bundesfinanzhof (BFH) in der Vergangenheit angenommen, wenn ein Lebensmitteleinzelhändler seinen Arbeitnehmern einheitliche bürgerliche Kleidung überlässt (Shirts, Hemden, Krawatten und Blusen ohne Einstickung des Firmennamens), die während der Arbeitszeit getragen werden muss, um ein **homogenes Erscheinungsbild** aller Mitarbeiter und eine **bessere Erkennbarkeit** für Kunden sicherzustellen. Des Weiteren hat die höchstrichterliche Rechtsprechung in der Vergangenheit die Kosten für schwarze Anzüge von Geistlichen und Bestattern zum steuerlichen Abzug zugelassen.

Dahingegen wurden die Schuhe einer Schuhverkäuferin oder die Anzüge eines Rechtsanwalts bislang nicht als typische Berufskleidung anerkannt. In einem weiteren Fall hatte der BFH entschieden, dass der **Trachtenanzug des Geschäftsführers** eines bayerischen Lokal ebenfalls keine typische Berufskleidung ist, obwohl dieser verpflichtet war, den Anzug zu tragen. Der BFH begründete diese Entscheidung damals mit dem Argument, dass die private Nutzung der Trachtenkleidung als bürgerliche Kleidung nicht ausgeschlossen sei.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 21/2021 v. 24.11.2021

10. WOHNUNGSBAU: IST DIE PFLICHT ZU VERBILLIGTER WOHNRAUMÜBER- LASSUNG EINE SONSTIGE LEISTUNG?

Die Höhe der Grunderwerbsteuer hängt vom Wert der Gegenleistung ab - bei einem **Grundstückskauf** vom Kaufpreis einschließlich vom Käufer übernommener sonstiger Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Das Finanzgericht München (FG) hat sich mit der Frage be-

fasst, ob die im Rahmen eines Grundstückskaufs übernommene Verpflichtung, Wohnungen einem bestimmten Personenkreis verbilligt zu vermieten, als sonstige Leistung zu werten ist.

Die Verkäuferin war Eigentümerin eines großen Grundstücks, das mit einer großen Anzahl von Wohneinheiten bebaut werden sollte. In diesem Zusammenhang schloss sie mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag, in dem sie sich verpflichtete, ca. 6.100 qm der gesamten Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Verkäuferin erhielt hierfür ein **zinsgünstiges Darlehen** sowie einen **nichtrückzahlbaren Baukostenzuschuss** und verpflichtete sich zur verbilligten Vermietung der Wohnungen an von der öffentlichen Hand benannte Personen. Noch im selben Jahr veräußerte sie ein Teilgrundstück an die Klägerin, die auch die Verpflichtung gegenüber der Stadt übernahm. Das Finanzamt sah in der Übernahme der aus dem städtebaulichen Vertrag herrührenden Verpflichtung der Verkäuferin, neugeschaffenen Wohnraum an von der Stadt benannte Mieter verbilligt zu überlassen, eine sonstige Leistung der Klägerin, die der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die übernommene Verpflichtung zur Errichtung der verbilligten Mietwohnungen ist keine sonstige Leistung im Sinne der Grunderwerbsteuer. Sie ist daher bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht zu berücksichtigen. Zwischen dem Erwerb des Grundstücks und der erhaltenen Gegenleistung besteht **keine kausale Verknüpfung**. Eine vom Nennwert abweichende Bewertung aufgrund des zinsvergünstigten Darlehens aus öffentlichen Mitteln zur Errichtung von Mietwohnungen ist nicht gerechtfertigt. Die der Klägerin gewährten zinsgünstigen Darlehen und nichtrückzahlbaren Baukostenzuschüsse sind keine bestimmten Vorteile nur für sie. Diese Vorteile sollen vielmehr von ihr durch eine niedrigere Miete an die zukünftigen Mieter weitergegeben werden. Daher stehen sich die Rechte und Pflichten zwischen der Stadt und der Klägerin ausgewogen gegenüber.

Hinweis: Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt. Daher bleibt abzuwarten, wie der Bundesfinanzhof entscheidet.

FG München, Urt. v. 23.06.2021 – 4 K 2843/18, Rev. (BFH: II R 26/21)

11. CORONA-PANDEMIE: GERICHT DARF MÜNDLICHE VERHANDLUNG MIT SCHUTZKONZEPT DURCHFÜHREN

Jeder Verfahrensbeteiligte hat vor Gericht einen Anspruch auf rechtliches Gehör. Das heißt, ihm muss die Gelegenheit gegeben werden, sich zu den entscheidungserheblichen Tatsa-

chen und Beweisergebnissen zu äußern und seine Rechtsansichten vorzutragen. Missachtet ein Finanzgericht (FG) diesen Grundsatz, liegt ein Verfahrensfehler vor, so dass der Bundesfinanzhof (BFH) das finanzgerichtliche Urteil aufheben kann.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör kann unter anderem verletzt sein, wenn ein Gericht eine mündliche Verhandlung durchführt, obwohl ein Verfahrensbeteiligter einen **Antrag auf Terminverlegung** (aus erheblichen Gründen) gestellt hat.

Ein neuer Fall des BFH zeigt, dass einem **coronabedingten Terminverlegungsantrag** aber nicht zwingend stattgegeben werden muss, wenn ein Gericht ein tragfähiges Schutzkonzept bei der mündlichen Verhandlung anwendet.

Im zugrundeliegenden Fall hatte eine Klägerin Anfang 2021 eine (erneute) Verlegung der mündlichen Verhandlung beantragt und damit argumentiert, dass bei der Anreise mit dem öffentlichen Personennahverkehr erhebliche Gesundheitsgefahren bestünden. Zugleich erklärte sie, dass ihr Prozessbevollmächtigter in höherem Alter, schwer vorerkrankt und noch ungeimpft sei.

Das FG München lehnte die erneute Verlegung des Termins jedoch ab und verwies auf das **umfangreiche gerichtliche Schutzkonzept** (Einsatz eines Luftreinigungsgeräts, regelmäßiges Lüften, Desinfizieren der Tische, Nutzung von Plexiglasabtrennungen). Das Gericht sah daher keine besondere Ansteckungsgefahr und führte die Verhandlung in Abwesenheit der Klägerseite durch.

Der BFH wies die dagegen gerichtete Beschwerde nun zurück und erklärte, dass eine schwere Vorerkrankung nicht per se eine Terminverlegung rechtfertigt. Zwar hatte die Verhandlung auf dem Höhepunkt der sogenannten zweiten Welle der CoronaPandemie stattgefunden, gleichwohl aber hatte das FG bei seiner Ablehnung zulässigerweise auf das ergriffene **Schutzkonzept im Gerichtsgebäude** verwiesen. Der Klägerseite war zudem durchaus zuzumuten gewesen, für die Anreise auf einen Pkw oder ein Taxi umzusteigen. Der BFH verwies weiter darauf, dass ein Prozessbevollmächtigter nach der Bundesrechtsanwaltsordnung angehalten ist, bei längerer gesundheitlicher Beeinträchtigung für eine Vertretung zu sorgen.

BFH, Beschl. v. 22.10.2021 – IX B 15/21, NV

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 anderst angegeben
- Titelbild: Adobe Stock (ellagrin)
- VdW südwest und Mitgliedsunternehmen
- Pixabay

Redaktion: Jan Voosen, René Tumler

JUBILÄEN



APRIL - JUNI 2022

100 JAHRE

| Baugenossenschaft Maintal eG, Maintal // 05.05.1922

| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt // 17.05.1922

75 JAHRE

| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG, Pfungstadt // 15.04.1947

20 JAHRE

| Geno Terra Genossenschaft zur Förderung des Wohnungsbaus eG, Neckarsulm // 10.04.2002