

VdW aktuell

MITGLIEDERMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

GUT AUFGESTELLT – WEITER GROSSE ZIELE

Verbandstag 2022 in Fulda

Netzwerken und politische Diskussionen standen beim Wiedersehen der „wohnungswirtschaftlichen Familie“ mehr denn je im Fokus



KLIMASCHUTZ

Services des Verbandes:
CO2-Bilanzierung und mehr

WOHNUNGSMARKT

Politik in der Verantwortung
für bezahlbaren Wohnraum

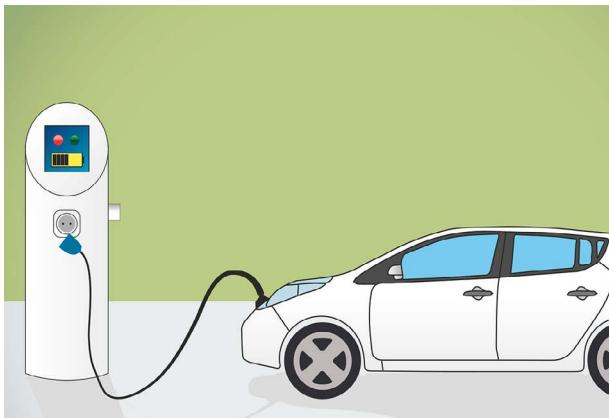
NEUE VERORDNUNGEN

EnSikuMav & Co: Hilfe im
Paragrafendschungel



5
VERBANDSTAG IN FULDA

Sozial orientierte Wohnungswirtschaft trotz aller Herausforderungen zuversichtlich



20
NEUE BERATUNGSANGEBOTE DES VDW SÜDWEST
CO2-Bilanzierung und Infrastruktur für E-Mobilität:
zwei neue Beratungsangebote für die Mitglieder



34
PARLAMENTARISCHER ABEND RHEINLAND-PFALZ
Spannende Podiumsdiskussion und Austausch mit Ministerin Ahnen, Landtagsabgeordneten und Wohnungswirtschaft



20
EXPO REAL
"Wohnungsbau in Rhein-Main – was ist im Moment noch möglich?" - Thema auf der Expo Real in München



24
ZWEITER FACHKONGRESS DER IW.2050
Das Motto „Barrieren überwinden | Herausforderungen meistern – Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft möglich machen“



36
GROSSER FRANKFURTER BOGEN
Im Fokus der Veranstaltung standen die Veränderungen auf dem Opel-Areal.

4

AKTUELLES

- | „Familientreffen“ in Fulda:
Verbandstag ein voller Erfolg
- | Verbandstag 2022
Gut aufgestellt – weiter große Ziele
- | Worauf es jetzt ankommt
Sicher navigieren im perfekten Sturm
- | Impressionen vom Verbandstag in Fulda
- | Vielfältiges Programm für die Gäste
Impulse und Netzwerken
- | Hochkarätige Gäste aus der Politik
Gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln
- | Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden
Vorbildliche Nachwuchskräfte
- | Expo Real
Perfekte Netzwerk-Plattform

20

SCHWERPUNKT: KLIMASCHUTZ

- | CO2-Bilanz als neues Angebot
Einstieg in die Klimastrategie
- | Neues Beratungsangebot
Infrastruktur für E-Mobilität
- | Informationsbedarf der Mieter wächst
Energiesparkampagne: Tipps und Motive
- | „Fliegende Fassaden“ aller Orten
Seriell Sanieren nimmt an Fahrt auf
- | Zweiter Fachkongress der IW.2050
Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft
- | Fachreise mit Staatssekretär Deutschendorf
Nachhaltiges Bauen in Rotterdam
- | Urban farming in Wetzlar
Hier wächst miteinander
- | BG Lampertheim „blüht auf“
Naturschutz auf ganzer Linie

32

WOHNUNGSWIRTSCHAFT & INTERESSENVERTRETUNG

- | Wohnungsmarktbarometer Hessen
Politik in der Verantwortung
- | Parlamentarischer Abend Rheinland-Pfalz
Gute Gespräche mit der Politik

- | Wiesbadener Erklärung
Pläne für die Stadt von morgen
- | Großer Frankfurter Bogen
Pläne für Rüsselsheim
- | Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar
Neues Mitglied für Wertekodex
- | Weilburger Gemeinnützige Wohnungsbau
Neues Mitglied im VdW südwest
- | Hochtaunus Baugenossenschaft
75-jähriges Jubiläum
- | Bau AG Kaiserslautern
100+1-jähriges Jubiläum
- | Schlitzer Heimstättenbaugesellschaft
100 Jahre – nachträglicher Festakt
- | 75 Jahre Siedlungswerk Fulda
Urkundenübergabe zum Jubiläum
- | Jubiläum in Korbach
75 Jahre für sozialen Wohnraum
- | Projekte der GBS Saarlouis
Sozialer klimafreundlicher Wohnungsbau
- | Heinrich-Pesch-Siedlung in Ludwigshafen
Sozial, ökologisch, nachhaltig
- | Neue Mitarbeitende im VdW südwest
Julia Kleizun und Martin Sturm
- | Regelungen sollen in Kürze in Kraft treten
Neues Hinweisgeberschutzgesetz
- | Neue Energiesicherungsverordnungen
Sperrige Namen – schwierige Umsetzung
- | Mietrecht
Errichtung von Ladeinfrastruktur
- | BGH-Urteil
Mieterhöhung nach Modernisierung
- | Urteil zu umlagefähigen Betriebskosten
Kosten der Baumfällung

52

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND STEUERN

- | DW Sonderheft
„Bilanz und Steuerwissen“
- | Steuern und Bilanzierung:
Information 3. Quartal

60

TERMINE UND JUBILÄEN



„Familientreffen“ in Fulda: Verbandstag ein voller Erfolg

Auf dem
Verbandstag waren
auch die Highlights des
Verbandsjahres ein
Thema. Einen Überblick gibt
auch der aktuelle
Jahresbericht
des VdW südwest.

[Hier klicken!](#)

Liebe Leserinnen und Leser,

über die schwierigen Herausforderungen, denen sich unsere Branche derzeit gegenüber sieht, haben wir an dieser Stelle schon häufiger gesprochen. Natürlich werden Sie auch in der aktuellen Ausgabe von VdWaktuell einige Artikel dazu finden. Die einleitenden Worte möchten wir diesmal aber vor allem dazu nutzen, Ihnen Danke zu sagen. Danke für einen tollen Verbandstag in Fulda!

Nach drei Jahren hatten wir zum ersten Mal wieder die Möglichkeit, uns alle in der „wohnungswirtschaftlichen Familie“ bei einem Präsenztreffen wiederzusehen. Uns hat es sehr viel Freude gemacht, mit Ihnen zu diskutieren, Ihre Einschätzungen zu den aktuellen Themen zu hören und auch einfach mal am Abend oder in den Pausen gemütlich zusammensitzen. Der unmittelbare Kontakt kann eben nicht durch digitale Konferenzen ersetzt werden – das hat der Verbandstag noch einmal sehr deutlich gemacht. Wir hoffen, dass es Ihnen genauso gut gefallen hat wie uns – sowohl das inhaltliche Programm als auch die Gelegenheit, langjährige Weggefährten zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen.

Was haben wir aus der Veranstaltung mitgenommen? Es gibt einen großen Zusammenhalt in der Mitgliedschaft und die Stimmung ist allen Herausforderungen zum Trotz keineswegs

am Nullpunkt. Im Gegenteil: Sie wollen weiter anpacken, wollen sich weiter der Verantwortung für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen stellen, so wie Sie es schon seit vielen Jahren tun. Dass die Politik ihren Beitrag leisten muss, ist in den Rede- und Diskussionsbeiträgen mehr als deutlich geworden. Und wir werden auch nicht müde, mehr Unterstützung von der Politik einzufordern – insbesondere mit Blick auf bessere Förderkonditionen. Auch Kritik werden wir, wie zuletzt bei der Diskussion um den hydraulischen Abgleich, klar und fundiert äußern. Denn wir wollen, dass Sie die bestmöglichen Rahmenbedingungen für Ihre Arbeit vorfinden, damit Sie Ihrer sozialen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung weiter gerecht werden können.

Wir danken allen Mitgliedsunternehmen für die ausgezeichnete Zusammenarbeit, freuen uns auf eine erfolgreiche Fortsetzung und wünschen – wie bei jeder Ausgabe – viel Freude bei der Lektüre!


Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand


Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Verbandstag 2022 in Fulda

Gut aufgestellt – weiter große Ziele



Die Spitzen des Verbands (v.l.n.r.): Dr. Axel Tausendpfund, Claudia Brünner-Grötsch, Uwe Menges und Dr. Thomas Hain

In der Mitgliederversammlung erörtern die Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünner-Grötsch sowie der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges, weshalb der VdW südwest auf ein gelungenes Jahr zurückblicken kann. Angesichts der großen Herausforderungen sei aber ebenso klar, dass künftige Erfolge auch eine Weiterentwicklung erfordern. Deswegen stößt der Verband einen Strategieprozess an.

Zu Beginn seiner Ausführungen gab Dr. Axel Tausendpfund einen Überblick über die Themen, die die Wohnungswirtschaft derzeit bewegen. Neben den Klimaschutzvorgaben und dem Förderchaos auf Bundesebene hätten insbesondere die durch den Ukraine-Krieg verursachten wirtschaftlichen Folgen massive Auswirkungen: Explodierende Baukosten und Energiepreise, steigende Inflation sowie höhere Zinsen seien nur einige Faktoren, die die Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum immer schwerer machten. Tausendpfund verwies auf eine GdW-Umfrage, nach der fast 70 Prozent der Wohnungsunternehmen Neubau- und Modernisierungsprojekte zurückstellen oder aufgeben müssten, wenn sich die Preisdynamik fortsetze. In einer eigenen Umfrage habe der VdW südwest zudem ermittelt, dass die

Unternehmen alleine durch die Gaspreisentwicklung mit Kostensteigerungen von 154 Prozent gegenüber dem Vorjahr rechneten. Diese und weitere Umfrageergebnisse habe der Verband kurz vor dem Verbandstag auf seiner Jahrespressekonferenz vorgestellt und ein großes Medienecho erzielt, unter anderem mit Berichten in F.A.Z., Frankfurter Rundschau sowie den Online-Plattformen der Süddeutschen Zeitung, ZEIT und der Welt.

“

Neben den Klimaschutzvorgaben und dem Förderchaos auf Bundesebene haben die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges massive Auswirkungen.

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

”

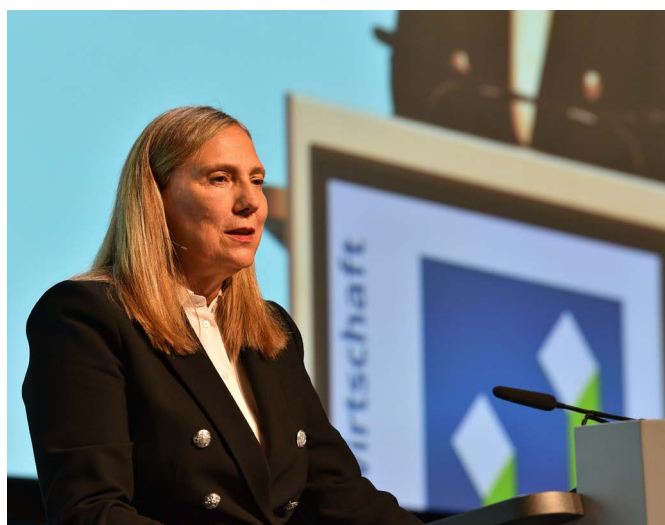
Generell sei es im Berichtsjahr zu vielen Anlässen gelungen, die Positionen des Verbands in den Medien zu platzieren, beispielsweise zum BEG-Förderstopp, zur Klimastudie und bei der Entwicklung der Baukosten. Dazu beigetragen habe auch eine verstärkte politische Kommunikation auf Twitter, die von vielen politischen Entscheidern – vom hessischen Umweltministerium über die rheinland-pfälzische Bauministerin Doris Ahnen bis hin zu Bundesbauministerin Klara Geywitz – und von zahlreichen Journalisten wahrgenommen werde. Tausendpfund skizzierte die vielen Facetten der Interessenvertretung, die persönliche Gespräche auf Ministerebene ebenso einschlieÙe wie das Engagement in verschiedenen Bündnissen und Allianzen rund um das Themenfeld bezahlbares Wohnen. Zudem habe sich der Verband in Hessen und Rheinland-Pfalz in elf Stellungnahmen und mündlichen Anhörungen in Entscheidungsprozesse eingebracht, unter anderem zum Energiegesetz, zur Wohnraumförderung und zum Klimaplan. Besonders erfreulich sei, dass so in Rheinland-Pfalz eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen erreicht werden konnte, während in Hessen weiter Optimierungsbedarf bestehe.

Um die Mitgliedsunternehmen ergänzend zur Interessenvertretung optimal zu unterstützen, habe der VdW südwest das Kompetenzzentrum Klimaschutz ins Leben gerufen – das bundesweit erste seiner Art innerhalb der GdW-Verbände. Ein weiterer Fokus gelte weiterhin der Digitalisierung, die durch neue Service-Angebote wie den „Check to Change“ vorangetrieben werde.

Positiv bewertete Tausendpfund auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen, die durch den Wiedereintritt der GWW aus Wiesbaden sowie den Neueintritt der KWBG Mainz-Bingen auf 176 angewachsen sei. Hinzu kämen nun insgesamt 28 Fördermitglieder.



Dr. Axel Tausendpfund verwies auf die erfreuliche Presseresonanz zu den Aktivitäten des VdW südwest.



Claudia Brännler-Grötsch berichtete über aktuelle Themen aus dem Bereich Prüfung und Steuern.

Claudia Brännler-Grötsch berichtete über ausgewählte aktuelle Themen aus dem Bereich Prüfung und Steuern. Zunächst rückte sie dabei das Geldwäschegesetz in den Fokus. Es sei 2021 in Bezug auf die Eintragungspflicht im Transparenzregister verschärft worden. Vorstände und Geschäftsführer der Unternehmen, müssten aktiv die Eintragung zum „wirtschaftlich Berechtigten“ im Transparenzregister vornehmen – und zwar mit Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Wohnort, Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses und allen Staatsangehörigkeiten. Bei Unstimmigkeiten drohten Bußgelder.



Die Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung müssen verhältnismäßig sein, keinen unnötigen Verwaltungsaufwand verursachen und den Mittelstandscharakter berücksichtigen. Dafür setzen sich der GdW und die Regionalverbände in einem breiten Bündnis ein.

**Claudia Brännler-Grötsch,
Vorstand, VdW südwest**



Ein besonderes Augenmerk lenkte Brännler-Grötsch auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese werde derzeit über einen europäischen Berichtsstandard fortentwickelt und verbessert, der aktuell als Entwurf vorliege. Ziel dieses Standards sei die Offenlegung vergleichbarer, relevanter und verlässlicher Nachhaltigkeitsinformationen durch die Unternehmen. Für große Wohnungsunternehmen gelten die Berichtspflichten ab dem Jahr 2025. Bis dahin müsse gewährleistet werden, dass die Standards verhältnismäßig seien, keinen unnötigen Verwaltungsaufwand verursachen und den Mittelstandscharakter berücksichtigen. Dafür setzten sich der GdW und die Regionalverbände in einem breiten Bündnis ein.

Ebenfalls große Relevanz für die Wohnungswirtschaft habe die Grundsteuerreform. Bis Ende Oktober 2022 müssten die Erklärungen von den Unternehmen in elektronischer Form abgegeben werden, wobei neben der Einbindung großer personeller Ressourcen vor allem das stark überlastete Portal der Finanzverwaltung die Abläufe stark erschwere. Die Bundessteuerberaterkammer setze sich daher vehement für eine sechsmonatige Fristverlängerung ein, über die aber noch nicht entschieden worden sei.

Brännler-Grötsch verwies zudem darauf, dass durch das Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz eine deutliche Verschärfung der zivilrechtlichen Haftung von Abschlussprüfern entstanden sei. Aufgrund der gestiegenen Haftungshöchstgrenzen habe deswegen auch der Versicherer des Prüfungsverbands eine Prämienanhebung vorgenommen.

Als neue Serviceleistung des Verbands seit Februar 2022 nannte Brännler-Grötsch die elektronische Signatur, die mittlerweile von der Mehrzahl der Mitgliedsunternehmen in Anspruch genommen werde. Aufgrund des reduzierten Papierverbrauchs werde damit gemeinsam ein großer Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet.

Zu guter Letzt stellte Brännler-Grötsch vier neue Kolleginnen und Kollegen vor, die seit Kurzem das Team unterstützen: Thomas Friede (Wirtschaftsprüfung), Juliane Pfeiffer (Qualitätssicherung), Christian Hardt (IT-Audit und -Prozesssicherheit) und Julia Kleizun (Steuerberatung).

Im Anschluss erörterte Abteilungsleiter und besonderer Vertreter des Verbandes Oliver Schultze den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 des VdW südwest und erläuterte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Harald Seipp, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, verwies auf die Schwerpunkte der diesjährigen Ausschusssitzungen (Wirtschafts- und Investitionsplan 2022, Quartalsberichte, Anlageumfeld und die Anlagestrategie des HI-Südwest-Fonds, Jahresabschluss).



Oliver Schultze erörterte den Jahresabschluss und erläuterte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.



Der VdW südwest ist in der Politik weiter ein sehr gefragter Ansprechpartner. Gemeinsam mit den Mitgliedern wollen wir diese Position weiter ausbauen.

**Uwe Menges,
Verbandsratsvorsitzender, VdW südwest**



Der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges hob hervor, dass der VdW südwest in der Politik weiter ein sehr gefragter Ansprechpartner sei. Aus dieser starken Position heraus – sowohl in der Interessenvertretung als auch im Bereich Prüfung und Steuern – solle nun der nächste Schritt auf ein noch höheres Level erfolgen. Der Vorstand habe daher einen Strategieprozess initiiert, den der Verbandsrat begrüße und nach Kräften unterstützen wolle. Menges appellierte an die Mitglieder, dass alle gemeinsam – Vorstand, Verbandsrat, Mitarbeiter und Mitglieder – den Verband noch fitter für die Zukunft machen und bedankte sich für die schon jetzt außerordentlich gelungene Zusammenarbeit in den Gremien. Die Mitglieder entlasteten Vorstand und Verbandsrat einstimmig.

Worauf es jetzt ankommt Sicher navigieren im perfekten Sturm



Dr. Axel Tausendpfund appellierte in seiner Rede an die Politik, endlich verlässliche und gute Förderprogramme zu etablieren und mehr Pragmatismus statt Ideologie walten zu lassen.

„Mit Blick auf die Mega-Herausforderungen Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum stehen wir an der Grenze vom Spagat zur Quadratur des Kreises“, beschrieb Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, in seinem Vortrag auf dem Verbandstag die aktuelle Situation der Wohnungswirtschaft. Eine bisher schon äußerst schwierige Aufgabe drohe zu einer unlösbaren zu werden. Energieknappheit, explodierende Rohstoff- und Materialpreise, Lieferengpässe, steigende Inflation, strenge Klimaschutzvorgaben, unzureichende Förderprogramme, die weltpolitisch höchst angespannte Lage – all das führe in Summe zu einem „perfekten Sturm“, also zu maximal schwierigen Rahmenbedingungen.

Tausendpfund betonte aber, dass die Mitgliedsunternehmen alle Voraussetzungen mitbringen, um sicher durch diesen perfekten Sturm navigieren zu können: „Sie sind die Muster-schüler auf dem Wohnungsmarkt und übernehmen seit Jahrzehnten Verantwortung. Als erfahrene Kapitane mit Ihren leistungsstarken Mannschaften haben Sie schon in vielen Stürmen bewiesen, dass Sie das Schiff sicher auf Kurs halten.“

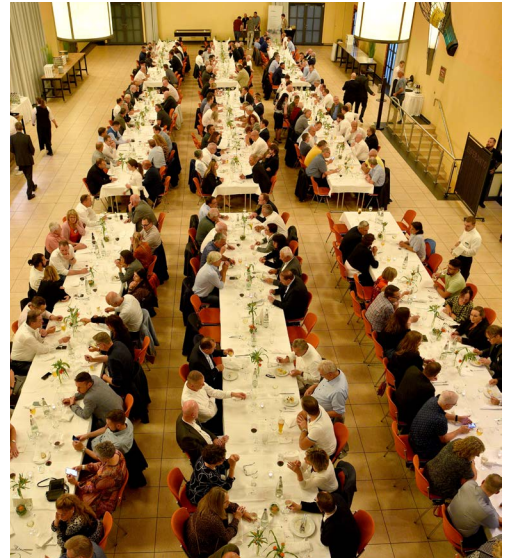
Klar sei aber auch, dass es ohne die Hilfe der Politik nicht funktionieren wird. „Die Politik muss Verantwortung übernehmen. Sie muss die sozial orientierte Wohnungswirtschaft viel stärker und besser unterstützen als in der Vergangenheit“, so Tausendpfunds Appell. Er forderte, das Förderchaos im Bund zu beenden und schnellstmöglich auf Bundes- und

Landesebene eine verlässliche und attraktive Gebädeförderung zu etablieren. Sonst würde der dringend benötigte Wohnraum niemals entstehen können und auch die Klimaziele würden krachend verfehlt.

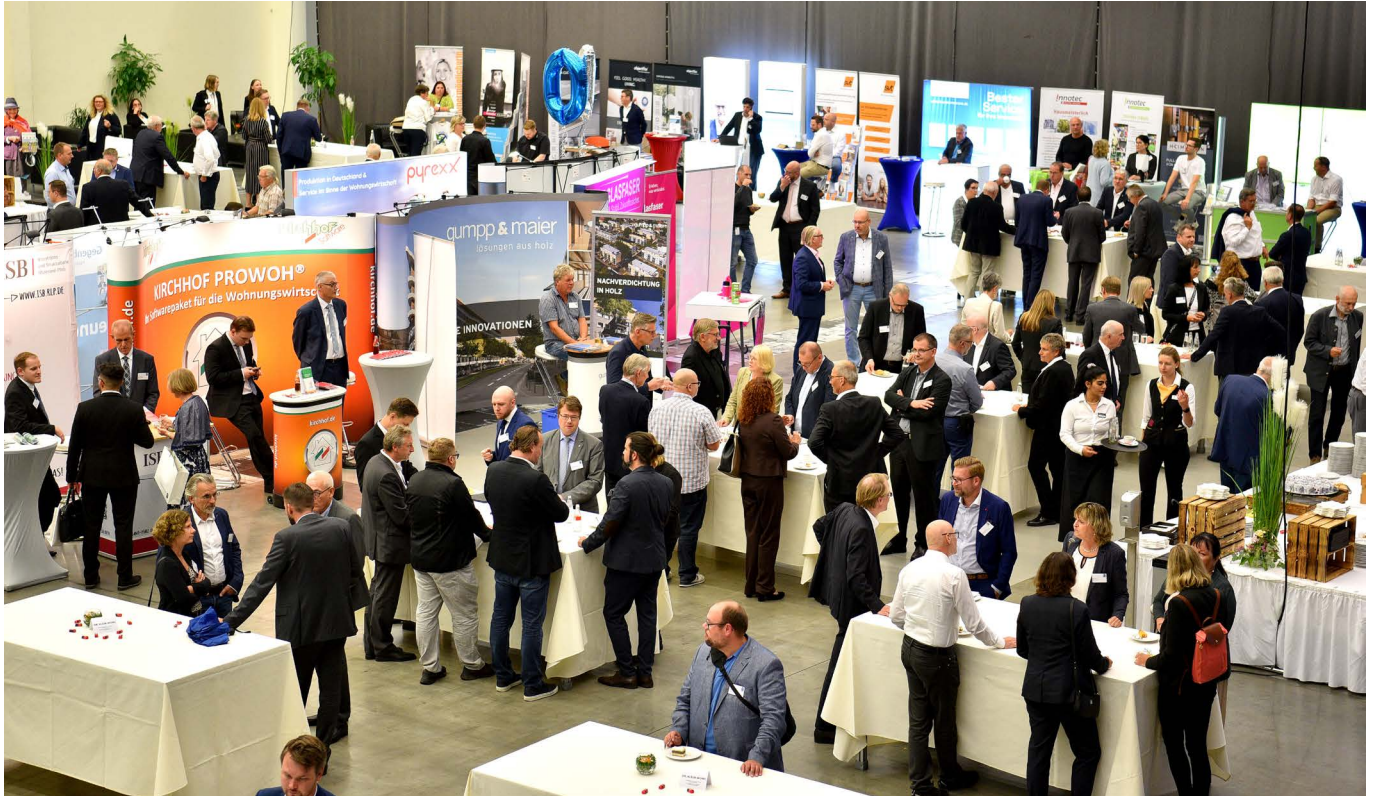
Nötig sei zudem ein Umdenken. „Wir müssen weg von Ideologien und hin zu Pragmatismus und praxistauglichen Lösungen“, forderte Tausendpfund. Natürlich brauche man gute Effizienzstandards, aber eben nicht flächendeckend Passivhäuser. Es müsse vor allem um die Reduzierung von CO₂-Emissionen gehen und nicht um noch dickere Dämmungen. Es dürfe nicht darum gehen, wenige Gebäude auf High-End-Standard zu sanieren und dann keine Mittel mehr für die vielen anderen unsanierten zu haben. „Ziel muss es stattdessen sein, möglichst viele Gebäude auf einen guten energetischen Standard zu bringen. Nur so setzen wir die finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen bestmöglich ein und nur so sparen wir möglichst viel CO₂ ein.“

Tausendpfund ermutigte die Mitgliedsunternehmen, die aktuellen Herausforderungen mit Zuversicht und breiter Brust anzugehen: „Mit dem Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft haben wir einen klaren Kompass. Es ist unsere DNA, den Mieterinnen und Mietern gutes Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. Auch in Zukunft werden nur mit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft die richtigen Antworten auf die existentielle Frage nach bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum gefunden werden können.“

Impressionen vom Verbandstag in Fulda



Vielfältiges Programm für die Gäste Impulse und Netzwerken



Netzwerken und persönliche Gespräche standen in den Veranstaltungspausen hoch im Kurs.

Drei Jahre hat es gedauert, bis pandemiebedingt wieder ein Verbandstag des VdW südwest als reine Präsenzveranstaltung stattfinden konnte. Den über 300 Gästen war anzumerken, wie froh sie waren, sich endlich mal wieder gemeinsam in der großen wohnungswirtschaftlichen Familie zu treffen. Entsprechend intensiv nutzten sie die Gelegenheit, sich persönlich auszutauschen und das eigene Netzwerk zu pflegen und zu erweitern. Viele Impulse erhielten Sie dabei in den Vorträgen über die Verbandsarbeit im zurückliegenden Jahr und in den politischen Referaten und Diskussionen. Einen wertvollen Beitrag lieferten aber auch zwei weitere Referate.

Professor Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) in Bochum, erläuterte, warum das Glas halb voll statt halb leer ist und die Wohnungswirtschaft (auch) optimistisch in die Zukunft blicken kann.

Bölting verwies zunächst darauf, dass es angesichts der großen Herausforderungen ein Fehler wäre, in Panik zu verfallen. Der Umgang mit Krisen müsse generell hinterfragt werden. Abzuwarten und sich zu verstecken sei jedenfalls keine hilfreiche Option. Mut mache schon die Tatsache, dass die Nach-

frage weiter anhalte und der Bedarf an sozialem Wohnraum weiter wachse. Zudem sei das Potenzial technischer Entwicklungen längst noch nicht ausgeschöpft und die Menschen seien „lernfähig“, was bedeute, dass sie sich auf neue Rahmenbedingungen einstellen könnten und beispielsweise ihr Nutzerverhalten in punkto Energieverbrauch änderten.



Professor Torsten Bölting machte der Wohnungswirtschaft Mut, optimistisch in die Zukunft zu blicken.

Deswegen müsse die Wohnungswirtschaft ihre gute Ausgangsposition nutzen und gestaltend tätig werden. Immerhin habe sie fast zu einem Viertel der Haushalte in Deutschland Kontakt und könne helfen, Energie einzusparen. Es gehe in erster Linie darum, die Städte der Zukunft nachhaltig zu planen. Das helfe sowohl den Menschen vor Ort als auch der eigenen Geschäftsentwicklung. In diesem Zuge könne auch die Entwicklung benachteiligter Regionen unterstützt werden. Auch dem Fachkräftemangel könne man begegnen, indem man sich die demografische Entwicklung zunutze mache und die vielen begabten Nachwuchskräfte über attraktive Programme an die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft binde.

Den Blick über den nationalen Tellerrand lenkte Astrid Meinicke, stellvertretende Leiterin der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS). Ziel der Organisation ist es, notleidenden Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika den Bau eines Zuhauses und die Sicherung ihrer Existenz zu ermöglichen. Denn menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen sind die wesentlichen Grundlagen, mit denen Armut überwunden werden kann. Der VdW südwest ist Mitglied der DESWOS und unterstützt deren Arbeit seit vielen Jahren.

Wer dies ebenfalls über Spenden tun möchte, findet alle Infos auf der Website der Deswos.



Astrid Meinicke (2.v.r.) stellte die Arbeit der DESWOS vor.

Anzeige



DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



Premium
Fördermitglied
im GdW



DZ HYP

Hochkarätige Gäste aus der Politik Gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln



Bundes- und Landespolitik sowie Mieterbund mit am Tisch: Podiumsdiskussion mit Jens Deutschendorf, Dr. Axel Tausendpfund, Eva-Maria Winkelmann, Sören Bartol und Moderatorin Katie Gallus (v.l.n.r.).

Politisch war der Verbandstag 2022 in Fulda hochkarätig besetzt. Zunächst machte GdW-Präsident Axel Gedaschko in einer emotionalen Rede keinen Hehl aus seiner Enttäuschung über einige Entscheider in Berlin. In Anbetracht der bereits existierenden und sich vermutlich noch weiter verschärfenden finanziellen Not vieler Menschen – und auch mancher Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft – bemängelte er das starre Festhalten an Ideologien. Dafür sei jetzt nicht die Zeit, vielmehr müsse endlich angepackt werden. Er forderte mehr Pragmatismus und konkrete Unterstützungen, damit der gesellschaftliche Friede gesichert werde. Dafür sei bezahlbarer Wohnraum eine der wichtigsten Voraussetzungen.

Sören Bartol, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, hob in seiner Replik hervor, dass die Regierung alles dafür tue, damit die ambitionierten Ziele von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr – davon 100.000 gefördert – Realität wer-

den können. Er räumte ein, dass die Förderpolitik zu Jahresbeginn suboptimal gehandhabt wurde. Nun arbeite man aber mit Hochdruck zusammen mit dem Wirtschafts- und Finanzministerium an neuen Lösungen, um wieder bessere Rahmenbedingungen anbieten zu können, schließlich sei der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unverändert groß.

“

Wir brauchen mehr Pragmatismus und konkrete Unterstützungen von der Politik, damit der gesellschaftliche Friede gesichert wird.

**Axel Gedaschko,
GdW-Präsident**

”

Dies bekräftigte auch Jens Deutschendorf, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen. Er schilderte die Perspektive der Landesregierung und betonte ebenfalls, dass die Schaffung von klimafreundlichem und bezahlbarem Wohnraum auf der Agenda der Politiker weit oben stehe. Man sei zu Jahresbeginn auch auf

einem guten Weg gewesen, aber der Ukraine-Krieg habe die Vorzeichen komplett verändert. Gleichwohl werde die Landesregierung alle Hebel in Bewegung setzen, unter anderem über einen Sozialgipfel, um Lösungen für Härtefälle zu finden und Mietern und Vermietern die größten Sorgen nehmen zu können.



Der Appell von GdW-Präsident Axel Gedaschko: Jetzt ist keine Zeit für Ideologie, jetzt ist Zeit zum Anpacken.

RIESENSPRÜNGE STATT TRIPPELSCHRITTE

In einer abschließenden Podiumsdiskussion mit Bartol und Deutschendorf, machten Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, und Eva-Maria-Winckelmann, Verbandsdirektorin Deutscher Mieterbund Hessen, ihre Standpunkte deutlich. Winckelmann forderte unter anderem einen Gaspreisdeckel und verwies darauf, dass ihr Verband aufgrund der vielfältigen Mietersorgen kaum mit den Beratungen nachkomme. Tausendpfund war sich mit den Podiumsteilnehmenden einig, dass ein Miteinander zwischen Politik, Verbänden und Unternehmen das Gebot der Stunde sei, um tragfähige Lösungen zu entwickeln. Zudem betonte er, dass schnelle Entscheidungen für bessere Förderprogramme wichtiger denn je seien. Diese müssten verlässlich und weitreichend gestaltet werden. Seine Forderung: „Riesensprünge statt Trippele Schritte“.

Anzeige

Serielle Strang- & Badsanierung IM BEWOHNTEN ZUSTAND AUS EINER HAND!



Mit Erfahrungen aus über **15.000 modernisierten Strängen und Bädern im bewohnten Zustand** ist Blome deutschlandweit Ihr Ansprechpartner für die Modernisierung im bewohnten Zustand.

Modernisieren mit Blome bedeutet ein **Festpreis**, ein **fester Bauzeitenplan**, nur ein Ansprechpartner und ein **Rundum-Sorglos-Paket**.

Über das Aufmessen jedes einzelnen Bades, die TGA-Planung, das Mietermanagement, den Schadstoffrückbau und dem Brandschutzkonzept, alles drin im Blome-Paket.

Unverbindliche
Kostenschätzung



Mit uns erreichen Sie die **3% Modernisierungsquote!**



Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden

Vorbildliche Nachwuchskräfte



Die Erstplatzierte der diesjährigen Preisträger: **Annika Gabelmann, ABG Frankfurt Holding**. Leider konnte sie nicht persönlich vor Ort sein.

Ein fester und nicht wegzudenkender Programmpunkt auf dem Verbandstag ist die Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest.

Die Prüflinge, die in diesem Jahr ihren Abschluss machten, mussten sich ganz besonderen Herausforderungen stellen, fanden doch zwei Drittel der Ausbildungszeit während der Corona-Pandemie statt. Dies bedeutete vorwiegend digitalen Unterricht und weniger Austausch mit den Mitschülern. Umso erfreulicher sind die Ergebnisse.

Die Erstplatzierte, Annika Gabelmann von der ABG Frankfurt Holding, erreichte mit 97 von 100 möglichen Punkten in der Abschlussprüfung ein Ergebnis, das seinesgleichen sucht. Mit etwas Abstand, dann aber in einem Kopf-an-Kopf-Rennen

folgten Franziska Distel von der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH mit 93 Punkten auf Platz 2 und Lara Böh von der GAG Ludwigshafen sowie Justus Düring, ebenfalls von der GWW, die sich mit jeweils 92 Punkten Platz 3 teilten. Neben einer Urkunde erhielten die Preisträger auch einen Bildungsgutschein des EBZ im Wert von 250 Euro, den Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, überreichte.

Der VdW südwest gratuliert allen Absolventen herzlich zur bestandenen Abschlussprüfung und wünscht ihnen auf ihrem weiteren beruflichen Werdegang alles Gute und viel Erfolg!



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

Die Zweitplatzierte Franziska Distel (3.v.l.), umrahmt von den VdW-Vorständen Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, sowie Rüdiger Grebe, EBZ Akademie, und den GWW-Vertretern Lisa Augustin und Geschäftsführer Thomas Keller (v.l.n.r.).



Rang 3 teilten sich Lisa Böh (3.v.l.), inmitten von GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet, Frank Ließ, Mike Gehring, Constanze Kraus und Klaus Schöffner (v.l.n.r.), ...



...sowie Justus Düring (3.v.r.), der seine Ausbildung ebenfalls bei der GWW Wiesbaden absolvierte. Im Bild zusammen mit Dr. Axel Tausendpfund, Thomas Keller, Claudia Brünner-Grötsch, Lisa Augustin und Rüdiger Grebe (v.l.n.r.).

Anzeige

Gegenbauer

Ihr Servicepartner für Wohnimmobilien.

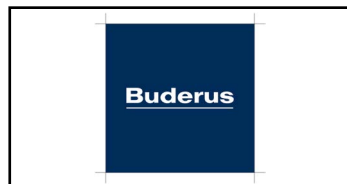
Gegenbauer Property Services GmbH
Herr Ludger Rauert
Tel: +49 151 161 30619

Vielen Dank an unsere Sponsoren!

Ohne die wichtige Unterstützung von Industrie und Dienstleistungsbetrieben wäre unser Verbandstag 2022 in Fulda nicht möglich gewesen.

Wir möchten uns recht herzlich bei unseren Sponsoren für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken und freuen uns auf eine weiterhin sehr gute sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit!

Vielen Dank!





Expo Real

Perfekte Netzwerk-Plattform

Auf der Expo Real in München trafen sich auch in diesem Jahr wieder viele Entscheider und Experten aus Wohnungswirtschaft und Politik. Die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, nutzten die Veranstaltung als Netzwerk-Plattform und führten zahlreiche Gespräche. Tausendpfund nahm zudem an einer Podiumsdiskussion am Stand der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt teil. Es ging um die Frage „Wohnungsbau in Rhein-Main – was ist im Moment noch möglich?“ Tausendpfund betonte, dass die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnungswirtschaft so schwierig wie nie zuvor seien.

„Der Neubau ist nicht tot. Aber er ist ein Patient, der auf der Intensivstation liegt“, sagte er mit Blick auf die Umstände, unter denen bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum derzeit entstehen soll. Er plädierte insbesondere für eine Verbesserung der Förderprogramme im Bund und gerade auch in Hessen, wo sie seit 2019 keine Aktualisierung mehr erfahren haben, obwohl die Baukosten seitdem exorbitant gestiegen sind. Zudem forderte er eine Optimierung der Vergabeverfahren mit einer stärkeren Berücksichtigung von Konzepten und einen stärkeren Fokus auf die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung.



Dr. Axel Tausendpfund (2.v.l.) bei einer Podiumsdiskussion am Stand der NHW.



Die Vorstände des VdW südwest mit Ulrich Caspar (Präsident IHK Frankfurt, r.).



Auch ABG-Chef Frank Junker (r.) traf die Vorstände des VdW südwest.



GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.) nutzte die Expo ebenfalls zum Netzwerken.

WIR RECHNEN* FÜR SIE AB.

ENTEKA IST DER ZUVERLÄSSIGE PARTNER
FÜR IHRE HEIZKOSTENABRECHNUNG.

**Wir bieten Energielieferung und Abrechnung
aus einer Hand:**

- Heizkostenabrechnung für Eigentümer
und Hausverwaltungen
- Optional Direktabrechnung mit
Ihren Mietern
- Digitale Datenerfassung und -auslesung

Mehr erfahren



entega

EINFACH KLIMAFREUNDLICH FÜR ALLE.

CO₂-Bilanz als neues Angebot

Einstieg in die Klimastrategie



Spätestens mit dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz kommt der CO₂-Ausstoß des Gebäudebestands auch monetär in den Bilanzen der Unternehmen an. Hinter dem sperrigen Namen verbirgt sich ein Gesetzesvorschlag (aktuell noch im Gesetzgebungsprozess), nach dem der CO₂-Preis, der bereits jetzt schon auf den Verbrauch fossiler Energieträger erhoben wird, auf Mieter und Vermieter aufgeteilt werden soll. Bei einem aktuellen CO₂-Preis von 35 Euro je Tonne CO₂ ergeben sich auch für kleinere Bestände bereits signifikante jährliche Mehrbelastungen. Der CO₂-Preis wird bis 2025, nach dem Entlastungspaket III nun bis 2026, per Gesetz auf 55 Euro je Tonne CO₂ steigen und sich anschließend aus dem freien Handel mit Emissionszertifikaten ergeben. Spätestens jetzt scheint es also geraten, sich mittels CO₂-Bilanz Klarheit über die Emissionen im Bestand zu verschaffen, um das wirtschaftliche Risiko für die nächsten Jahre einschätzen zu können.

Im Vordergrund steht die Erfassung aller energie- und emissionsrelevanten Daten zur Ermittlung der CO₂-Emissionen. Der GdW hat hierfür eine ausführliche Arbeitshilfe, die AH 85 „CO₂-Monitoring“, verfasst. Diese Hilfe definiert den Branchenstandard, den beispielsweise auch das Bilanzierungswerkzeug der IW.2050 umsetzt. Für eine solche CO₂-Bilanz werden im ersten Schritt sämtliche Emissionen aus dem Gebäudebetrieb erfasst, also Emissionen, die aus der Versorgung der Gebäude mit Wärme, gegebenenfalls Kälte und Trinkwarmwasser sowie mit Allgemiestrom herrühren.

Der Aufwand für die Erfassung der notwendigen Daten lohnt sich allerdings erst, wenn dieser nicht um der Bilanz selbst willen betrieben wird, sondern die Bilanz genutzt wird. Eine umfassende Berichterstattung der Ergebnisse umfasst daher neben dem absoluten Wert für Emissionen und spezifischem

Energiebedarf auch eine gebäudeweise Auflistung der Werte. Aus diesen kann dann einerseits die finanzielle Mehrbelastung aus der Aufteilung des CO₂-Preises bestimmt werden, andererseits ergibt sich aus dem spezifischen Energiebedarf eine Auflistung der am schlechtesten ausgestatteten Gebäude. Eine Definition der notwendigen Maßnahmen für diese Gebäude und die Ermittlung der entstehenden Kosten ermöglicht so eine erste langfristige betriebswirtschaftliche Planung und Übersicht.

Zudem eignet sich eine CO₂-Bilanz als Grundlage für den Aufbau einer Berichterstattung im Rahmen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Der Verband unterstützt die Mitgliedsunternehmen bei der Entwicklung der Klimastrategie und dem Einstieg in die Umsetzung mit einem maßgeschneiderten Dienstleistungsangebot. Der intensive Austausch mit Partnerverbänden und der IW.2050 sichert dabei ein hohes Maß an Qualität und Vergleichbarkeit. Sprechen Sie uns an.



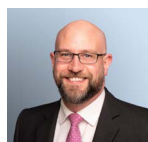
Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klimaschutz



Ansprechpartner: Thomas Friede

Tel.: 069 97065-167

thomas.friede@vdwsuedwest.de

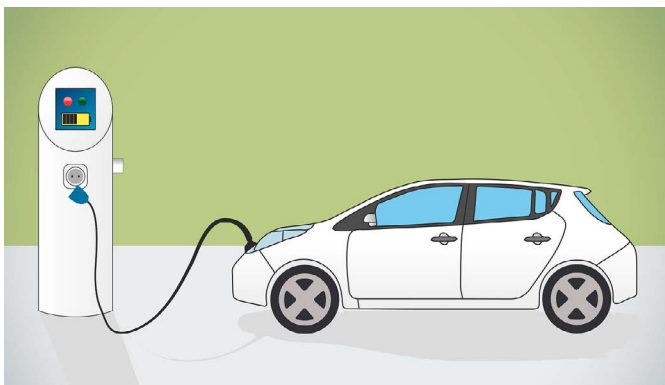
www.vdwsuedwest.de

Neues Beratungsangebot Infrastruktur für E-Mobilität

Um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen, werden die Einbindung von erneuerbaren Energien, die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden und eine Reduktion von CO₂-Emissionen eine zentrale Rolle spielen. Ein wichtiger Baustein hierbei ist die E-Mobilität. Sie muss in Wohnnähe ermöglicht werden, denn an der Haustür beginnt und endet jeder Weg – ob zur Arbeit, zur Kita oder zum Einkauf. Zudem stehen die Fahrzeuge dort typischerweise über einen längeren Zeitraum an der gleichen Stelle. Nicht verwunderlich ist daher: Circa 80% aller Elektroautos werden im privaten Bereich geladen.

Bei der Errichtung von Ladeinfrastruktur liegt der Fokus somit mittlerweile nicht mehr nur auf Eigenheimen und der öffentlichen Ladeinfrastruktur, sondern immer mehr auch auf großen Wohn- und Mietshäusern sowie in Quartieren. Als wesentliche Schnittstelle wird die Wohnungswirtschaft zukünftig den Mietern Ladelösungen für E-Mobilität zur Verfügung stellen müssen. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest verzeichnen bereits jetzt eine stetig wachsende Nachfrage. Nur wenige konnten aber bereits eine Mobilitätsstrategie erarbeiten. Tatsächlich ist das auch nicht leicht, denn eine Blaupause gibt es nicht. Jede Liegenschaft muss aufgrund ihrer Abhängigkeit von lokalem Bedarf, der Parkplatzsituation, der Größe des Haus- und Netzanschlusses, den Möglichkeiten einer Refinanzierung der Investition und auch den eigenen Kapazitäten individuell betrachtet werden.

Um der vermutlich weiter wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, sollten bereits jetzt individuelle Strategien entwickelt werden, denn die operative Umsetzung im Anschluss benötigt Zeit. Dafür kann das Potenzial an vermietbaren Stellplätzen durch Ladeinfrastruktur deutlich gesteigert werden. Fest steht: Wer die Attraktivität des Gebäudebestands erhalten oder verbessern will, wird um eine leistungsfähige Elektroinstallation – sowohl für die



Im Zuge der Mobilitätswende wächst auch der Bedarf an Ladeinfrastruktur in und an Wohngebäuden.

Ladeinfrastruktur als auch für das Gesamtgebäude – nicht umhinkommen.

Um die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest bei der Umsetzung einer Mobilitätsstrategie zu unterstützen, bietet der Verband ein neues Beratungsangebot an: Gemeinsam mit den Unternehmen werden die Bedarfe der Mieter, die möglichen Potenziale in Bezug auf die Errichtung von Ladeinfrastruktur sowie eine unternehmensindividuelle Strategie erarbeitet.

Wenn auch Sie Teil der Mobilitätswende werden möchten und Ladeinfrastruktur effizient in Ihren Wohnungsbestand integrieren wollen, wenden Sie sich bitte an Laura-Sophie Jacobus, Dekra-zertifizierte Beraterin für Elektromobilität und alternative Antriebe.



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

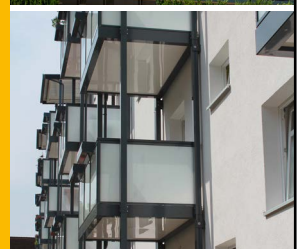
Anzeige

Klima-intelligente Balkonlösungen

*Wir sind Ihr zuverlässiger
Gesamtdienstleister für offene
Balkone,
Balkonverglasungen und
Laubengangverglasungen.
Für den Bestand, Neubau &
Nachrüstung.*

www.balco.de

Wir unterstützen Sie gerne in der Planung. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:
030/ 634 998 25
balco@balco.de



BALCO | BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING

Informationsbedarf der Mieter wächst

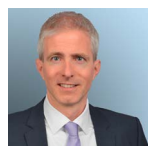
Energiesparkampagne: Tipps und Motive

Anlässlich der aktuell steigenden Energiepreise und der drohenden Gasversorgungsengpässe wächst der Informationsbedarf der Mieterinnen und Mieter zu diesen Themen. Der VdW südwest empfiehlt seinen Mitgliedsunternehmen, die Kommunikation diesbezüglich zu intensivieren, um die Mieterinnen und Mieter insbesondere für das Energiesparen zu sensibilisieren und ihnen so auch Kosten zu ersparen. Der GdW hat auf Wunsch der Regionalverbände zu diesem Themenfeld neue Plakatmotive entwickelt.

Zur Auswahl stehen drei verschiedene Varianten. Sie können entweder mit dem Logo der Wohnungswirtschaft genutzt oder mit dem Logo des eigenen Unternehmens versehen werden. Die Plakate eignen sich zum Aushang in den Liegenschaften und Quartieren, als Anzeigenmotiv in Mietermagazinen oder auch als Bild im Rahmen der Social-Media-Kommunikation. Sie stehen kostenlos zum [Download](#) zur Verfügung.

Darüber hinaus hat der GdW einen Begleittext mit elf Energiespartipps entworfen. Er kann als Infoschreiben, Text für Publikationen oder auch als Guideline für Gespräche mit Mieterinnen und Mietern zu diesem Thema genutzt werden. Die elf Tipps stehen ebenfalls zum [Download](#) zur Verfügung. Hier die Kurzfassung:

1. 20 bis maximal 22 Grad reichen in der Regel aus!
2. Heizung vor dem Lüften abdrehen
3. Fenster nicht dauerhaft gekippt lassen
4. Im Schlafzimmer vor dem Schlafengehen und nach dem Aufstehen lüften
5. Heizung nachts und bei Abwesenheit gezielt herunterdrehen
6. Heizkörper nicht dauerhaft auf null stellen
7. Wärmeabgabe des Heizkörpers nicht behindern
8. Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen halten
9. Licht und Elektrogeräte beim Verlassen des Raums ausschalten
10. Elektrogeräte nicht im Standby-Modus lassen
11. Kühlschränke können Stromfresser sein



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



Mit drei verschiedenen Motiven können die Unternehmen ihre Mieter auf Energiesparmöglichkeiten hinweisen.

„Fliegende Fassaden“ aller Orten

Serielles Sanieren nimmt an Fahrt auf

Serielles Sanieren spart Kosten und erhöht die Arbeitsgeschwindigkeit.



Die Hoffnungen und Erwartungen waren groß, als 2019 mit der Unterzeichnung des Energiesprong-Volume-Deals – einer gemeinsamen Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft – der Auftakt zur Marktentwicklung serieller Sanierungslösungen markiert wurde.

Das Versprechen, das mit dem Thema „Seriell Sanieren“ einhergeht, ist auch verlockend: Mit Hilfe eines 3D-Laserscans wird die Gebäudehülle hochexakt vermessen und ein digitales Abbild erstellt. Die nächsten Schritte passieren dann alle abseits der Baustelle: Anhand der Vorgaben des Bauherren beispielsweise zur Optik oder zum gewünschten Dämmstandard wird die neue Fassade geplant und in Segmente unterteilt, die anschließend in einer industriellen Produktion hergestellt werden können. Durch die Vorfertigung in Serie versprechen sich alle Seiten sinkende Kosten, höhere Geschwindigkeit und attraktivere Arbeitsplätze mit maschineller Unterstützung. Anschließend werden die Segmente nur noch an die vorbereitete Baustelle transportiert und aufgehängt an Kränen an den Fassaden montiert. Fertig ist die energetisch ertüchtigte Net-Zero-Immobilie.

Wo viel versprochen und noch mehr erwartet wurde, machten sich anschließend vielfach Enttäuschung und zuweilen Frust breit. Nun zeigen sich allerdings erste Erfolge in Form von abgeschlossenen Projekten, die sich sehen lassen können. Neben zwei privatwirtschaftlichen Projekten in Hameln (umgesetzt mit ecoworks) und Herford (umgesetzt mit GAP3) findet sich seit kurzem auch ein fertiggestelltes Projekt aus der sozialen Wohnungswirtschaft auf der Projektkarte der dena.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat in Bochum 32 Wohnungen (2368 Quadratmeter Wohnfläche) in bewohntem

Zustand auf einen Net-Zero-Standard saniert. Das heißt: Über das Jahr hinweg produziert die installierte PV-Anlage mindestens so viel Energie, wie das Gebäude im Betrieb benötigt. Die Loggien wurden in dem Zuge dem Wohnraum zugeschlagen und durch Vorstellbalkone ersetzt.

Sicherlich ist ein Pilotprojekt nie ein Selbstläufer. Insbesondere bei der Bestandssanierung lauern immer wieder Überraschungen wie Abweichung von der Baudokumentation bei Materialien, Maßen und Ausführung, so dass Fragen der Verankerung und Abstützung der Elemente in der Fassade zuweilen auch kurzfristig umgeplant werden müssen. Auch die Frage nach einer effizienten Wärmeversorgung kann nur schwer pauschal beantwortet werden. Nichtsdestotrotz setzt die VBW basierend auf ihren Erfahrungen nun auch das zweite Projekt in der Seriellen Sanierung um, das ebenfalls noch dieses Jahr fertiggestellt werden soll.

In Deutschland wird dieser Sanierungsansatz in Anlehnung an das niederländische Energiesprong-Prinzip von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) mit Unterstützung des GdW und im Auftrag des BMWK in die Breite getragen. Die dena unterstützt, begleitet und vernetzt Wohnungs- und Bauunternehmen bei der schrittweisen (Weiter-)Entwicklung serieller Sanierungslösungen anhand von Pilotsanierungen und der Übertragung auf Portfolios. Ebenso unterstützt die Landesenergieagentur (LEA) Hessen bei der Akquisition von Fördermitteln beispielsweise für eine Potenzialanalyse, im weiteren Verlauf aber auch für die Umsetzung.



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

Nach einer ersten Einordnung des Gehörten durch den Vorstand der IW.2050 betonte EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann die enorm gestiegene Bedeutung eines allgemeinen Grundverständnisses für Klima, Energie und Nachhaltigkeit als Basiskompetenz für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Branche und gab einen Überblick über die Aus- und Weiterbildungs-Angebote am EBZ. Auch die Regionalverbände haben eine große Bandbreite an Unterstützungsangeboten im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung, CSR-Strategie, Klimapfadentwicklung und CO₂-Bilanzierung im Angebot, die von Robert Bechtloff (vbw) Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (VdW südwest) und Sören Gruhl (VdW Bayern) präsentiert wurden.

Fünf Unternehmensvertreter im Bereich Graue Emissionen (Daniel Schleifer, Vonovia; Dominik Buchta, Stadtsiedlung Heilbronn) und Speichertechnologien (Jochen Icken, Märkische Scholle) beziehungsweise Quartiersentwicklung (Christian Simon, Dewog Köln; Philipp Schönenborn, RheinEnergie) zeigten eindrucksvoll die Leistungsfähigkeit der Unternehmen und die Bereitschaft, Innovationen zu treiben und Erfahrungen dann auch zu teilen.

Den Abschluss bildeten Dr. Martin Sabel vom Bundesverband Wärmepumpe und Harald Rapp von der AGFW (Energieeffi-

zienzverband für Wärme, Kälte und KWK), die jeweils einen Über- und Ausblick zu den Möglichkeiten der Technologien Wärmepumpe und Wärmenetze für die Defossilisierung der Wärmeversorgung gaben.

Der zweite Fachkongress zeigte somit für die aktuellen Baustellen Ansatzpunkte, Wege und Strategien und wichtige Hilfestellungen. Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050, schloss die Veranstaltung mit dem Wunsch, dass die Politik an einem solchen Fachkongress teilnehmen möge, damit ihr klar würde, mit welcher enormen Bandbreite an Herausforderungen die Akteure in der Wohnungswirtschaft umzugehen haben.

Die nächste Gelegenheit bietet sich den Mitgliedern bereits im Frühjahr nächsten Jahres: Der dritte Fachkongress findet in Verbindung mit der Jahresversammlung der IW.2050 am 24. und 25. April 2023 im Darmstadium, Darmstadt, statt.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klimaschutz

Anzeige

Süwag

TOP Service für die Wohnungswirtschaft

Wir machen es Ihnen einfach mit unserem ...

- ✓ Abrechnungs-Service inkl. Online-Portal
- ✓ Leerstandsmanagement
- ✓ Ladepaket für Elektromobilität
- ✓ Mieterstrom

Wir bieten viele weitere Energieservices!

Sprechen Sie uns einfach an oder erfahren Sie mehr unter suewag.de/wowi

Meine Kraft vor Ort

Fachreise mit Staatssekretär Deutschendorf

Nachhaltiges Bauen in Rotterdam



Besichtigte zahlreiche attraktive Projekte in Rotterdam: die Delegation mit Staatssekretär Jens Deutschendorf (5.v.r.) und Dr.-Ing. Sebastian Ernst (6.v.l.).

Eine Delegation aus Architekten, Stadtplanern, Verbands- und Politikvertretern unter der Leitung von Staatssekretär Jens Deutschendorf (Wirtschaftsministerium Hessen) hat sich in Rotterdam mit Experten über nachhaltiges Bauen ausgetauscht. Für den VdW südwest begleitete Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (Referent Klimaschutz und Nachhaltigkeit) die Fachreise.

Rotterdam gilt als eines der Zentren anspruchsvoller nachhaltiger Architektur in Europa. Die Delegation besichtigte unter anderem die Projekte Fenix I (Foto), SAWA und Little C. Der Leiter der Stadtplanung, Mattijs van Ruijven erörterte, warum sich die Stadtentwicklung vor Ort so viel schneller umsetzen lässt als in vielen anderen Städten. Zu den Grundvoraussetzungen gehören für ihn vor allem Transparenz, Motivation, Beteiligung und der Wille, gute Gedanken gemeinsam in ein Ergebnis münden zu lassen. Auch ein gesundes Maß Pragmatismus sei unverzichtbar.

Aufgrund zahlreicher weiterer Expertengespräche und der Netzwerkbildung innerhalb der Delegation sahen alle Beteiligten die Tour als erkenntnisreich und gewinnbringend an.



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



„Little C“ ist eines der gelungenen Beispiele für anspruchsvolle und nachhaltige Architektur in der niederländischen Metropole.

Urban farming in Wetzlar Hier wächst miteinander



Wasser marsch: Auch für Kinder haben die Gartenprojekte einen großen Reiz.

„Vom Acker auf den Teller“ heißt es jetzt in der Hans-Sachs-Straße in Wetzlar. Denn hier wird bereits seit Mai im umfunktionierten Gemeinschaftsgarten auf Ackerflächen und in Hochbeeten gepflanzt, gepflegt und regelmäßig geerntet. Im Rahmen des von der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG) initiierten Urban Farming Projektes, bei dem ungenutzte Flächen innerhalb von Quartieren und Nachbarschaften in Gemüsegärten verwandelt werden, fanden sich die Anwohner und Anwohnerinnen zusammen, um gemeinsam zu ackern. Direkt vor der Haustür, im Innenhof der Liegenschaften konnten die Teilnehmenden Wissen zum eigenen Gemüseanbau sowie gesunder, nachhaltiger Ernährung gewinnen.

Realisiert wurde das Projekt durch die Zusammenarbeit der WWG mit der Ackerpause – einem Berliner Unternehmen mit deutschlandweiten Projektstandorten, die durch regionale Teams direkt vor Ort betreut werden. So wurde innerhalb kürzester Zeit ein „gemüsiges“ Idyll geschaffen, das mitten im städtischen Raum einen Rückzugsort bietet, der nicht nur zum Verweilen, sondern auch zum Lernen in der Gemeinschaft einlädt.

Bernd Vollmer, technischer Leiter und Prokurist bei der WWG, sagt: „Seit vielen Jahren arbeiten wir bei einem Gartenprojekt in dem Stadtteil Westend erfolgreich mit der Arbeitsloseninitiative WALI e.V. zusammen. Für einen neuen Gartenstützpunkt im Stadtteil Niedergirmes suchten wir eine Projektbegleitung. Die Zusammenarbeit mit der Ackerpause verlief vom ersten Kontakt sehr konstruktiv, fachkompetent und strukturiert. Unsere Wünsche und Anregungen wurden von dem Team in das neue Projekt effizient eingearbeitet.“

Startschuss der Saison war dabei der Aufbau von Hochbeeten und das Kickoff-Event, bei dem die hochmotivierten Teilnehmenden mit tatkräftiger Unterstützung der WWG und der Ackerpause-Expertinnen und -Experten erstes Wissen zum Gärtnern sammelten. Unter der professionellen Anleitung der sogenannten Ackercoaches wurden Hochbeete aufgestellt und befüllt sowie zwei große Ackerflächen angelegt. Anschließend wurden die ersten Jungpflanzen von den eingesetzt und Saatgut ausgesät.

Bis zum Herbstende finden am Standort regelmäßige Ackerprechstunden und Workshops statt, bei denen die Teilneh-

menden alle Fragen stellen können, die ihnen zum Thema Gemüseanbau auf dem Herzen liegen. Zusätzlich werden mit den Ackercoaches die Check-Ups der Beete vorgenommen, neue Jungpflanzen gesetzt, gejätet und natürlich geerntet. Das Highlight der Saison wird das große Erntefest, bei dem sich alle Anwohnerinnen und Anwohner zusammenfinden, um die üppige Ernte gemeinsam einzubringen und zu verarbeiten. Im Anschluss werden die Beete noch winterfest gemacht, damit im Frühjahr wieder optimal durchgestartet werden kann.

„Der Start in unsere neuen Gartenflächen ist 2022 erfolgreich geglückt und die Anzahl der aktiven Mieterinnen und Mieter hat sich kontinuierlich gesteigert. Wir werden die „Ackerflächen“ im Innenhofbereich nunmehr erweitern und freuen uns auf die nächsten gemeinsamen Gartenjahre“, so Vollmer weiter zum Ausblick in die nächste Urban Farming Saison.

Das eigene Gemüse direkt vor der Haustür jeden Tag zu pflegen, wachsen zu sehen und hinterher schließlich die Früchte der eigenen Arbeit zu ernten, ist eine Erfahrung, die erdet und verbindet. Um das zu ermöglichen, bietet die Ackerpause den Teilnehmenden des Projektes ein nachhaltiges Rundum-Sorglos-Paket. Neben biozertifiziertem Saatgut, Jungpflanzen und allem erforderlichen Material gibt es passgenaue Pflege- und Erntehinweise von den Acker-



Hier zwar nur ein Deko-Element, aber eine attraktive Grünbe-pflanzung lockt auch Bienen und andere wichtige Insekten an.



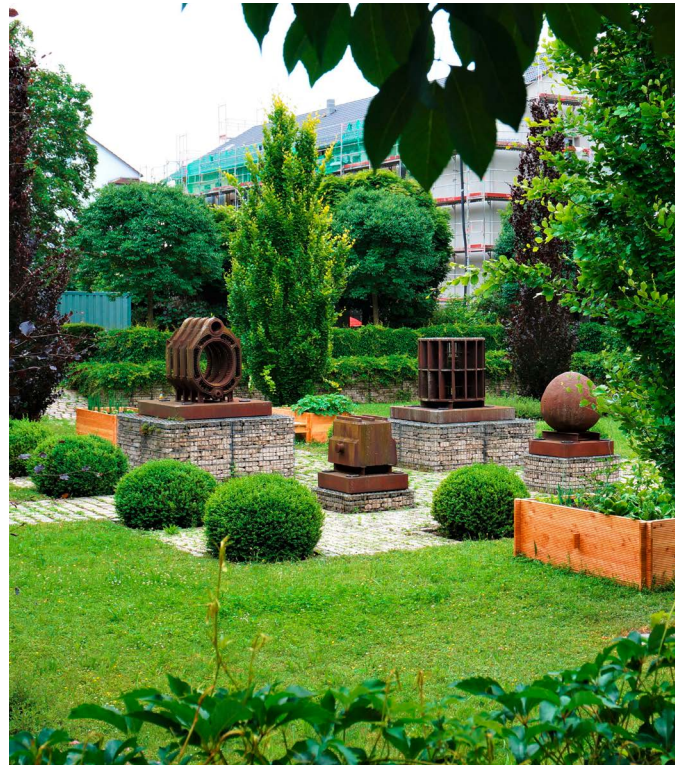
Viele Mieterinnen und Mieter entdecken Gartenarbeit als neues Hobby.

coaches. Es sind keine Vorkenntnisse erforderlich – im Vordergrund steht der Spaß am eigenen Gemüseanbau, die Nähe zu den Lebensmitteln und der Natur, aber natürlich auch die Stärkung der Nachbarschaft.

Was den Anbau zu einem wirklich besonderen Erlebnis macht, ist vor allem auch die Vielfalt der Gemüse-Kulturen inklusive alter und seltener Sorten. Neben den Klassikern verschiedener Tomatensorten, Kohlrabi, Bete, Basilikum und bunten Kartoffeln, sorgen Palmkohl, Mangold und essbare Blüten auch in Wetzlar für helle Aufregung in den Beeten. Dabei werden alle Gemüsesorten nach dem Prinzip der Biodiversität und des ökologischen Landwirtschaftens angebaut.

So treffen sich auch weiterhin Jung und Alt aus den verschiedensten Kulturen an den Beeten, um gemeinsam zu ackern und zu lernen. Sie helfen einander und begegnen sich auf ganz neue Weise. Das setzt nicht nur ein Zeichen für gelebte Nachhaltigkeit, sondern trägt zur sozialen Stärkung des Wohnumfeldes bei.

Autor und Ansprechpartner:
Carlos Dreßler, AckerCompany GmbH
www.ackerpause.de



Laden zum Verweilen ein: Grüne Gärten und Parks erhöhen die Attraktivität der Wohngebiete.

Anzeige

+GF+

GF Piping Systems

Für eine optimale Trinkwasserhygiene

Signifikantes Energieeinsparungspotenzial durch den automatischen, hydraulischen Abgleich der Trinkwasserzirkulation.








HyCleanAutomation System
EnergyTool zur Simulation des Einsparpotenzials



Georg Fischer GmbH 73095 Albershausen info.de.ps@georgfischer.com www.gfps.com/de

BG Lampertheim „blüht auf“ Naturschutz auf ganzer Linie



Begrünte Außenanlagen steigern die Qualität der Wohngebiete.

Der Klimawandel zeigt sich in vielen Facetten: Die Atmosphäre verkräftet zunehmend weniger Treibhausgase, Insekten sterben (aus), Pflanzen erliegen den immer häufigeren Trockenperioden. Doch ebenso viele Möglichkeiten ergeben sich für sinnvolle Aktionen. Einige davon setzt die BG Lampertheim (BGLA) sehr erfolgreich um.

Regenerative Stromerzeugung mittels PV-Anlagen hat sich längst bewährt. Die BGLA setzt hier konsequent auf die Kombination von PV, Mieterstrom, Wärmepumpe und auch elektrischen Speichern für die Energieversorgung der Mieter.

Das Thema Balkon-PV wird hingegen leider vielfach noch eher skeptisch gesehen. Ganz sicher allerdings kommt die Balkon-PV den Mieterinnen und Mietern zugute, indem sie einen Großteil der elektrischen Grundlast abdeckt. Die BGLA hat das erkannt und statet in einem aktuellen Neubauprojekt die Mieterbalkone von Beginn an mit zwei PV-Modulen nebst Wechselrichtern aus, die statt der sonst üblichen Balkonverkleidung montiert werden. „Vom Balkonbauer bekommen wir die fertigen Balkone direkt mit Halterung, der Solarteur muss nur noch die Mo-

dule festschrauben und die Kabel zusammenstecken. Letztere finden im Handlauf Platz – eine saubere Sache“, zeigt sich Wolfgang Klee, einer der Vorstände der BGLA, von der gefun-

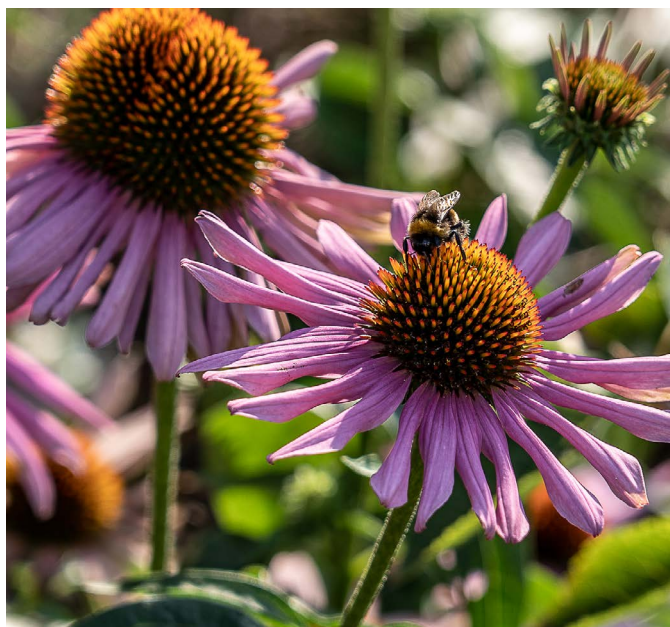


Das Mobilitätskonzept umfasst auch E-Lastenräder für die Mieterinnen und Mieter.

denen Lösung begeistert. „Gegenüber den herkömmlichen Balkonverkleidungen sind die Mehrkosten marginal, aber die Bewohner können richtig Geld sparen.“

Einen weiteren Baustein stellt, ganz im Sinne der Sektorkopplung, die Mobilität dar: Nicht nur der eigene Fuhrpark wird konsequent elektrifiziert – drei Viertel der Fahrzeuge sind bereits elektrisch unterwegs. Das Mobilitätskonzept schließt auch die Mieterinnen und Mieter ein und umfasst E-Lastenfahräder, sowie Elektrofahrzeuge, die auf Sharing-Basis zur Verfügung stehen, und Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Um dem Insektensterben entgegenzuwirken, wird die Bepflanzung der Außenanlagen angepasst und vielerorts auf Mischungen mehrjähriger Blumenwiebeln gesetzt. Speziell gezüchteter kleinblättriger Weißklee verträgt nicht nur vergleichsweise gut



Zwei Bienenvölker produzieren Honig, der sich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern großer Beliebtheit erfreut.

längere Trockenphasen und erhält so eine grüne Optik, er bindet zudem auch Stickstoff und verringert so den Einsatz von Düngemitteln. Zusammen mit einer reduzierten Anzahl an Mähvorgängen ergeben sich so blühende, farbige Außenanlagen zu geringeren Kosten, die nicht nur von den Bewohnerinnen und Bewohnern sondern auch von Insekten und insbesondere Bienen dankend angenommen werden. Der optischen und olfaktorischen Qualität der Außenanlagen kommen zudem die vielfach eingebauten Unterflursysteme für Mülllagerung und -entsorgung zugute.

Dankend angenommen wird auch der selbst produzierte Honig (Marke „Bee at home“), der von zwei Bienenvölkern auf einem

Flachdach in Neuschloss produziert wird. Das begrünte Flachdach bietet Nahrung für die Bienen dient aber vor allem auch aufgrund der höheren Regenwasserrückhaltung der Minimierung von Einsätzen zur Abflusspflege und dem Erhalt eines gesünderen Mikroklimas.

Den eingeschlagenen Kurs will die BGLA konsequent weiterverfolgen. Das neueste Konzept befasst sich beispielsweise mit der gemeinschaftlichen Selbstversorgung der Mieter: In einer der Anlagen werden versuchsweise Hochbeete nebst Gartenwerkzeugen gestellt. Wolfgang Klee: „Das Ziel des Konzepts ist es, die Gemeinschaft unter den Mietern zu stärken und nachhaltige Lebensweisen in den Alltag zu integrieren.“

Mit all diesen Projekten zeigt die BGLA Ansätze wie es gehen kann, was sie sich vorgenommen hat: Bewusst und nachhaltig bezahlbaren Wohnraum schaffen.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klimaschutz

Anzeige

- Balkon
- Laubengang
- Treppe

- Abdichtungs- und Beschichtungssysteme gemäß DIN 18531
 - schwer entflammbare Systemlösung [C_{ii}-s1] gem. EN 13501-1

 WestWood Kunststofftechnik GmbH
 Tel.: 05702/8392-0 · www.westwood.de

 WestWood®

Wohnungsmarktbarometer Hessen

Politik in der Verantwortung



Die Baukosten laufen seit Jahren aus dem Ruder. Auch deswegen geht die Bautätigkeit weiter zurück. Der dringend benötigte bezahlbare und klimafreundliche Wohnraum bleibt auf der Strecke.

„Die Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft in Hessen übernehmen seit vielen Jahren Verantwortung für bezahlbares Wohnen. Jetzt sind wir an einem Punkt angekommen, an dem die Politik ebenfalls Verantwortung übernehmen und die Förderprogramme verbessern muss – auf Bundes- und auf Landesebene. Sonst wird es keinen Zuwachs beim so dringend benötigten bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum geben können“, sagte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, Anfang September bei der Vorstellung des Wohnungsmarktbarometers Hessen anlässlich der Jahres-Pressekonferenz des Verbands.

Seinen Appell begründet Tausendpfund mit alarmierenden Entwicklungen: Seit 2010 haben die Mitgliedsunternehmen 11,1 Milliarden Euro in Neubau und Bestand investiert. Von gut 600 Millionen Euro pro Jahr (2010) sind die Investitionen sukzessive auf 1,52 Milliarden Euro pro Jahr

gesteigert worden (2021). „Leider geht damit nicht einher, dass wir in jedem Jahr auch mehr Wohnungen fertigstellen konnten“, so Tausendpfund. 2021 sei der bisher deutlichste Rückgang zu verzeichnen gewesen: 1.489 Baufertigstellungen bedeuteten ein Minus von 500 gegenüber dem Vorjahr.

ENORME PREISSTEIGERUNGEN

Der Hauptgrund hierfür seien die enormen Preissteigerungen. Die Baupreise sind in den vergangenen Jahren weitaus stärker gestiegen als die normale Inflation. „Die Baukosten laufen seit Jahren aus dem Ruder“, betont Tausendpfund. Lange sei dies für die Unternehmen – wenn auch mit großen Schwierigkeiten – zu händeln gewesen. Der Rückgang der Baufertigstellungen zeige nun aber deutlich, dass es so nicht weiter gehen könne.

Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft stellt sich ein weiteres Problem: Sie will die Preissteigerungen, soweit es irgendwie geht, nicht auf die Mieten umlegen. Aktuell liegt die durchschnittliche Miete (netto-kalt) im Bestand bei den Mitgliedsunternehmen mit 7,00 Euro pro Quadratmeter (2021) deutlich unter dem hessischen Vergleichswert. Dieser beträgt 7,60 Euro, wurde allerdings zuletzt 2018 ermittelt. „Es ist davon auszugehen, dass der Wert für Hessen mittlerweile höher liegt, so dass das Delta zu den günstigen Mieten unserer Unternehmen noch größer ist“, so Tausendpfund.

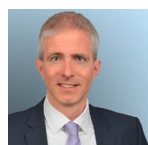
Hinzu kommt, dass sich auch die Situation am Energie- und vor allem am Gasmarkt verschärft. Einer aktuellen Umfrage des VdW südwest zufolge erwarten die Mitgliedsunternehmen durch die Entwicklung des Gaspreises fast eine Verdreifachung der Kosten für die Gasversorgung. Während diese 2021 bei 56 Millionen Euro lagen, gehen die Unternehmen für 2022 von Kosten in Höhe von 145 Millionen Euro aus.

Laut Tausendpfund stehen die Mitglieder des Verbands künftig vor der Quadratur des Kreises, wenn sie die günstigen Mieten erhalten und gleichzeitig ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll agieren wollen. Denn schließlich bekenne man sich auch zu den Klimaschutzziele im Gebäudesektor, die ebenfalls nur mit erheblichen Investitionen erreichbar seien.

Tausendpfund sieht deswegen auch die Ziele der Ampelregierung erheblich in Gefahr. Bundesweit sollen jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen, ein Viertel davon gefördert. Auf Hessen bezogen bedeute das pro Jahr rund 7.000 neue geförderte Wohnungen. 2021 seien in dem Bundesland aber gerade einmal Mittel für 1.753 neue geförderte Wohnungen bewilligt worden. Unter den mittlerweile erschwerten Bedingungen schein es unmöglich, diese Zahl 2022 zu steigern.

GRÖSSTE SOZIALE HERAUSFORDERUNG

Tausendpfund resümiert: „Ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist die größte soziale Herausforderung unserer Zeit. Es geht um nicht weniger als den gesellschaftlichen Frieden in unserem Land. Die Bürgerinnen und Bürger dürfen sicher sein: Auf die sozial orientierte Wohnungswirtschaft wird bei der Bewältigung dieser Aufgabe Verlass sein. Damit sie jedoch nicht an ihre Grenzen stößt, muss die Politik ihren Teil beitragen. Verlässliche und gute Förderprogramme sind aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen unverzichtbar.“



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

Anzeige

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp

HAUFE AXERA



Parlamentarischer Abend Rheinland-Pfalz

Gute Gespräche mit der Politik



Intensiver Austausch (v.l.n.r.): Matthias Berger (Politischer Referent VdW südwest), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen), Doris Ahnen (Finanzministerin RLP), Karl-Heinz Seeger (Vorsitzender ARGE RLP), Matthias Lammert MdL (Vizepräsident Landtag RLP). © Kristina Schäfer

Anzeige

- Balkon
- Laubengang
- Treppe
- Abdichtungs- und Beschichtungssysteme gemäß DIN 18531
- schwer entflammare Systemlösung (C_{fl}-s1) gem. EN 13501-1

WestWood Kunststofftechnik GmbH
Tel.: 057 02/83 92-0 · www.westwood.de

WestWood®

Rund 80 Gäste, davon über 40 Landtagsabgeordnete, kamen auf Einladung von VdW südwest und VdW Rheinland-Westfalen zum Parlamentarischen Abend in den rheinland-pfälzischen Landtag. In einer Diskussionsrunde mit Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen betonten Matthias Berger (VdW südwest, Vertretung für den zu dieser Zeit in Quarantäne befindlichen Vorstand Dr. Axel Tausendpfund) und Alexander Rychter (VdW Rheinland-Westfalen) unter anderem die Notwendigkeit einer attraktiven und verlässlichen Förderkulisse für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Sie hoben aber auch hervor, dass das Land hier bereits gute Grundlagen geschaffen habe.

Gleichwohl sei die Gesamtsituation angesichts explodierender Energiepreise, hoher Materialkosten, Lieferengpässen und steigender Zinsen so schwierig wie nie zuvor. Diese Themen standen anschließend auch im Fokus der intensiven Netzwerkgespräche zwischen Politikern, Verbandsvertretern und den weiteren Gästen.



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

Wiesbadener Erklärung Pläne für die Stadt von morgen

Die Präsidentin der Architektenkammer Hessen (AKH) Brigitte Holz, VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund und Frank Achenbach von der IHK Offenbach übergaben am 22. Juli die „Wiesbadener Erklärung zur Stadt von morgen: gerecht, grün und produktiv“ an den Hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir. Die Unterzeichner bekennen sich darin zu den Grundsätzen der Neuen Leipzig Charta (2020), die die wichtigsten Leitlinien für einen nachhaltigen und gleichzeitig gemeinwohlorientierten Stadtumbau skizziert. Die Charta stellt die Praxis jedoch vor große Herausforderungen. Der Handlungsdruck wächst angesichts der spürbaren Folgen des Klimawandels und des Kriegs in der Ukraine kontinuierlich. Steigende Zinsen und Baupreise sowie Lieferengpässe hemmen die dringend notwendigen Investitionen. Städten und Kommunen kommt jedoch eine Schlüsselrolle zu, wenn Hessen wie geplant bis 2045 klimaneutral werden soll. Deswegen fordern AKH und VdW südwest gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung, Planungspraxis und Zivilgesellschaft in der Wiesbadener Erklärung ein Zukunftsbündnis „Kooperative Stadt“ unter der Leitung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.



Übergabe der Erklärung (v.l.n.r.): Frank Achenbach, Dr. Axel Tausendpfund, Brigitte Holz und Tarek Al-Wazir
Foto: AKH/Christoph Rau



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

Anzeige



PROWOH®

Die Software für die Wohnungswirtschaft



kirchhof.de
kontakt@kirchhof.de

0180

KIRCHHOF
54 72 44 63

Großer Frankfurter Bogen Pläne für Rüsselsheim



Tarek Al-Wazir (4.v.l.) und Dr. Axel Tausendpfund (4.v.r.) diskutierten mit weiteren Experten über sozialen Wohnraum in Rüsselsheim
Foto: Stadt Rüsselsheim am Main

Anzeige

Um Chancen für neues Wohnen, Arbeiten und Gestalten ging es Anfang September bei einer Veranstaltung der Landesinitiative Großer Frankfurter Bogen in Rüsselsheim. Im Fokus standen die Veränderungen auf dem Opel-Areal. Der hessische Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir formulierte das Ziel, auf den frei werdenden Flächen des Areals bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren zu realisieren.

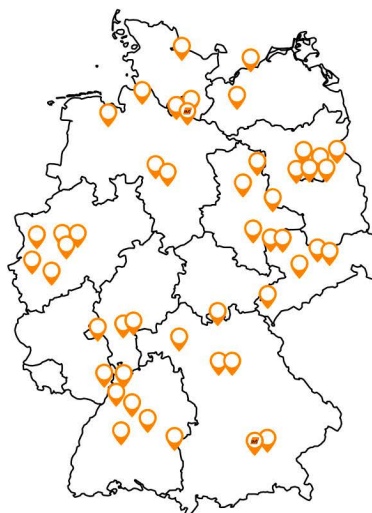
Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, lobte die Ansätze und Planungen, verwies in einer Podiumsdiskussion aber auch auf die schwierige Situation für die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Gerade mit Blick auf die optimierungsbedürftigen Förderprogramme und die enormen Bau- und Energiekosten werde es für sie immer schwerer, neuen klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



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

svt Brandschutz-Services

Ihre Einbau-Experten



Die svt Brandschutz-Services ist der **führende Dienstleister im passiven baulichen Brandschutz** in Deutschland und bundesweit aktiv. Sie profitieren von einer umfassenden Palette an Dienstleistungen, die **standardisierte** wie auch **individuelle Brandschutzlösungen** ermöglicht.



svt-dienstleistung.de

Weilburger Gemeinnützige Wohnungsbau Neues Mitglied im VdW südwest

Die Weilburger Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH, kurz WGW, ist seit dem 1. Oktober neues Mitglied im VdW südwest. Im Auftrag der Stadt bietet die Gesellschaft Wohnraum für angemessenes und zufriedenes Wohnen zu fairen Bedingungen. Bezahlbare Mietwohnungen und eine umfassende Betreuung der Mieterinnen und Mieter sind Kernelemente des Leitbilds der WGW.

Deren Geschäftsführer Rüdiger Neuhaus begründete die neue Mitgliedschaft vor allem damit, dass eine Interessenvertretung durch den Verband für das Unternehmen nur von Vorteil sein könne. Das unterstützt auch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest: „Wir freuen uns, dass sich die WGW unserem Verband anschließt und das Netzwerk erweitert. Beide Seiten werden von dem jeweiligen Know-how profitieren und sowohl im fachlichen Austausch als auch in der politischen Arbeit einen Mehrwert erzielen.“



WEILBURGER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH

Wohnraum für's Leben

Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar Neues Mitglied für Wertekodex

Die Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar hat den Wertekodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft unterzeichnet. Der vom VdW südwest 2020 ins Leben gerufene Kodex ist in der Branche als Marke für soziale Verantwortung längst etabliert. „Wir freuen uns sehr, dass sich die Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar dem Kodex anschließt“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Die Genossenschaft sei damit wie alle anderen Unterzeichner Garant für langfristig sicheres, sorgenfreies sowie bezahlbares Wohnen und setze sich für ein gelungenes soziales Miteinander ein.

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

Weitere Infos liefern der [Film zum Wertekodex](#) und die [Webseite](#).



Alle Mitglieder, die den Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft unterzeichnen, stehen für sicheres und bezahlbares Wohnen.

Hochtaunus Baugenossenschaft 75-jähriges Jubiläum

Die Hochtaunus Baugenossenschaft hat Ende Juni ihr 75-jähriges Jubiläum gefeiert. Anlässlich der Festveranstaltung im Kurhaus Bad Homburg überreichte Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand VdW südwest, dem Vorstand der Baugenossenschaft Dr. Sven Groth die Jubiläumsurkunde des GdW und des VdW südwest.

In ihrer Gratulationsrede hob Brännler-Grötsch hervor, welchen vorbildlichen Weg die Hochtaunus Baugenossenschaft in den vergangenen Jahrzehnten beschritten hat, immer angetrieben von dem Ziel, attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. Sie lobte auch, dass die Genossenschaft sich dem Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft angeschlossen habe: „Wer dem Kodex beiträgt, ist Garant für langfristig sicheres, sorgenfreies sowie bezahlbares Wohnen – und setzt sich für ein gelungenes soziales Miteinander ein.“



Claudia Brännler-Grötsch überreichte die Jubiläumsurkunde an den Vorstand Dr. Sven Groth.

Bau AG Kaiserslautern 100+1-jähriges Jubiläum



Glückwunsch zum „100+1-jährigen“: Claudia Brännler-Grötsch bei der Urkundenübergabe mit Thomas Bauer (l.) und Peter Kiefer (r.).

Seit über 100 Jahren steht die Bau AG für bezahlbares Wohnen in Kaiserslautern. Sie gibt heute knapp 10.000 Mieterinnen und Mietern ein Zuhause. Aber auch darüber hinaus engagiert sich die Bau AG in der Stadt und stellt zum Beispiel 70 Spielplätze und 400 Mietergärten bereit. Auch über die Grenzen der Stadt macht sich die Bau AG einen Namen mit innovativen Projekten, wie zum Beispiel mit „NILS – Wohnen im Quartier“.

Nachdem die Feier zum 100-jährigen Jubiläum im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie leider abgesagt werden musste, feierte die Bau AG Kaiserslautern Anfang Juli mit zahlreichen Gästen ihr 100+1-jähriges Jubiläum. VdW südwest-Vorstand Claudia Brännler-Grötsch nahm an den Feierlichkeiten teil, überbrachte die besten Glückwünsche des Verbandes und überreichte die GdW-Urkunde zum 100-jährigen Bestehen der Bau AG an Vorstand Thomas Bauer sowie den Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Kiefer.

75 Jahre Siedlungswerk Fulda Urkundenübergabe zum Jubiläum

Der Vorabend des Verbandstags bot den passenden Anlass: Beim Abendessen für die Ehrengäste würdigte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, das langjährige Engagement des Siedlungswerks Fulda als sozial orientierte Wohnungsgenossenschaft. Zum 75-jährigen Jubiläum überreichte er im Beisein von Oberbürgermeister und Aufsichtsratsmitglied Dr. Heiko Wingenfeld eine Urkunde an die Vorstände Frank Nieburg und Reiner Mück. Tausendpfund betonte, dass der Verband sich freue, pünktlich zum Jubiläum des Siedlungswerks den Verbandstag in Fulda ausrichten zu dürfen. Er lobte die Genossenschaft als wichtigen Akteur vor Ort, der sich mit ganzer Kraft und großem Erfolg dafür einsetzt, bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum anbieten zu können. Den Herausforderungen der Zukunft begegne das Siedlungswerk durch ein modernes Management, durch gedankliche und geschäftliche Anstrengung sowie durch Innovationen.



Freudige Gesichter bei der Urkundenübergabe: Dr. Heiko Wingenfeld, Frank Nieburg, Dr. Axel Tausendpfund und Reiner Mück.

Schlitzer Heimstättenbaugesellschaft 100 Jahre – nachträglicher Festakt



Heiko Siemon (l.) und Klaus Hohmeier (M.) nehmen die Urkunde von Jan Voosen (r.) in Empfang.

Auch die Schlitzer Heimstätten hatten Grund zum Feiern: Ihr einhundertjähriges Jubiläum konnten sie zwar schon im Vorjahr begehen, aber pandemiebedingt fanden die Feierlichkeiten im Konzertsaal der Landesmusikakademie erst Anfang Juli statt.

Die Jubiläumsurkunde des GdW und des VdW südwest erhielten Geschäftsführer Klaus Hohmeier und der Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende Heiko Siemon von Jan Voosen (Pressesprecher VdW südwest). Mit der Errichtung eines neuen Gästehauses der Landesmusikakademie haben die Schlitzer Heimstätten pünktlich zu ihrem runden Geburtstag ein Großprojekt realisiert, das weit über die Stadtgrenzen hinaus Beachtung findet. Darüber hinaus ist das Ziel der Gesellschaft über all die Jahre stets das gleiche geblieben: Attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. Und das gelingt nach wie vor hervorragend.

Jubiläum in Korbach 75 Jahre für sozialen Wohnraum



Volker Schultze (Bad Arolsen), Christoph Beutekamp (Hofgeismar), Walter Kripko (Schwalmstadt), Ulrich Schultze und Klaus Wilke (beide Korbach).

Mitte September hat die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG Korbach zu ihrer 75-jährigen Jubiläumsfeier eingeladen. Auch wenn das Jubiläum streng genommen schon 2021 anstand, war es pandemiebedingt erst in diesem Jahr möglich, das Programm wie gewünscht umzusetzen. Mit rund 857 Wohnungen und 935 Mitgliedern gehört die „GWS eG“ zu den größten Wohnungsanbietern im Raum Korbach. Außerdem zählen fünf gewerbliche Einheiten sowie Wohnraum in Willingen zu Ihrem Bestand. Im Mittelpunkt der genossenschaftlichen Arbeit steht nach dem Selbstverständnis immer die Aufgabe, den Mietern bestmöglichen Wohnraum zu möglichst günstigen Konditionen zu bieten. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, lobte die Verantwortlichen: „Wir freuen uns, dass die GWS Korbach so engagiert für sicheren und sozialen Wohnraum eintritt. Die genossenschaftlichen Werte werden hier vorbildlich gelebt. Zum Jubiläum gratulieren wir sehr herzlich und wünschen für die Zukunft weiterhin viel Erfolg!“

Anzeige

Aareon

Das wegweisende ERP-System erleichtert Ihren Arbeitsalltag

- Perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt
- Effizientes und mobiles Arbeiten
- Hoher Automatisierungsgrad
- Bereit für Business Intelligence und künstliche Intelligenz

Erfahren Sie mehr unter www.aareon.de/YuneoERP

Aareon Wodis Yuneo

Projekte der GBS Saarlouis

Sozialer klimafreundlicher Wohnungsbau



Im Wohnquartier Husarenweg verbrauchen die neuen Gebäude nur noch 25 kWh pro qm/Jahr an Energie.

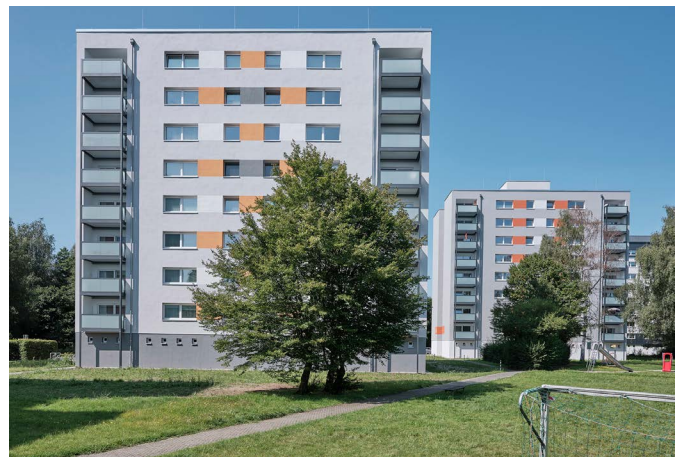
Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH Saarlouis (GBS) hat in den Jahren 2018 bis 2021 rund 14 Millionen Euro in sozialen, klimafreundlichen Wohnungsbau investiert. Vierzig neue bezahlbare Mietwohnungen, davon 50 Prozent Sozialwohnungen, entstanden in der Innenstadt im Husarenweg und weitere sieben Sozialwohnungen in der Herrenstraße im Stadtteil Roden. In der Fasanenallee wurden zwei Gebäude aus den Jahren 1965 mit 64 Wohnungen umfangreich energetisch modernisiert.



In der Herrenstraße wurde eine Baulücke mit einem barrierefreien Neubau mit sieben Sozialwohnungen geschlossen.

Mit ihren drei Projekten ist die GBS Saarlouis Partner im „GReNEFF – Grenzüberschreitendes Netzwerk zur Förderung von innovativen Projekten im Bereich der nachhaltigen Entwicklung und der Energieeffizienz in der Großregion“, des Programms INTERREG V A Grande Région/Großregion der Europäischen Union. Dort tauschen grenzüberschneidend Initiatoren, Planer und Projektentwickler ihre Erfahrungen aus und stellen sie der Öffentlichkeit zur Verfügung. Im Rahmen der Abschlussveranstaltung in Luxemburg im Mai wurden

auch die Projekte der GBS Saarlouis vorgestellt. Im Resümee der ARGE Solar e.V., die für die Umsetzung des GReNEFF-Programms verantwortlich ist, heißt es: „... Jedenfalls war und ist die GBS mit ihren drei saarländischen Pilotprojekten eine tragende Säule des Projekts und hat maßgeblich zu dessen Erfolg und grenzüberschreitender Reputation beigetragen“ und dieses „in der schwierigen Zeit hervorragend umgesetzt“.



In den Gebäuden der Fasanenallee konnte der Energieverbrauch um rund 66 Prozent reduziert werden.

GBS-Geschäftsführer Knut Kempeni sagt: „Wir haben bereits vor 30 Jahren begonnen, unsere Gebäude von überwiegend Öl- aber auch Erdgasbefehung auf CO₂-neutrale Fernwärme umzustellen. Überall dort, wo Fernwärme ist, sind unsere Gebäude angeschlossen. Gleichfalls haben wir, um den Energieverbrauch zu reduzieren, unsere Gebäude nach und nach energetisch modernisiert und dabei sehr darauf geachtet, dass die Miete bezahlbar bleibt. Bei der Neubauplanung waren Klimaschutz, Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit oberstes Gebot, das wir bei den Projekten in der Herrenstraße, im Husarenweg und in der Fasanenallee Dank der Förderung von EU, Bund und Land umsetzen konnten. Unsere Erfahrungen geben wir gerne weiter und sind für Innovatives immer zu haben, was mit ein Grund dafür war, uns an dem grenzüberschreitenden Netzwerk der EU zu beteiligen.“

Die Umsetzung des fertig geplanten letzten Bauabschnittes im Husarenweg mit weiteren 67 Wohnungen und einem Quartiersgebäude für gemeinschaftliche Treffs und Aktionen muss wegen der aktuell unkalkulierbaren Lage mit Materialengpässen, Kostensteigerungen und dem Wegfall der bisherigen KfW-Förderung vorerst zurückgestellt werden.

Heinrich-Pesch-Siedlung in Ludwigshafen

Sozial, ökologisch, nachhaltig



Großes Areal: Auf diesem Gelände soll die Heinrich-Pesch-Siedlung entstehen.

In Ludwigshafen am Rhein entsteht mit der geplanten Heinrich-Pesch-Siedlung eine innovative Siedlung, in der Wohnen und Arbeiten, Bildung und Soziales sowie Ökologie und Nachhaltigkeit eng verzahnt werden. Im Oktober startet der Investorenwettbewerb für das Wohnbauvorhaben mit rund 800 Wohnungen für fast 2000 Menschen.

Nicht umsonst lautet das Motto des Wohnbauprojekts „Gut zusammen leben“. In der Siedlung werden Menschen mit unterschiedlichen ökonomischen, sozialen und kulturellen Lebenskontexten sowie Menschen in verschiedenen Lebensphasen und Beziehungsformen wohnen. Alle sollen ein individuell passendes Zuhause finden und zugleich ein lebendiges Miteinander genießen und mitgestalten können.

Seit einem guten Jahr laufen die Erschließungsarbeiten auf dem Areal im Westen der Stadt. „Bis Ende 2022 werden die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein. Wir sind im Zeitplan“, berichtet Ernst Merkel, früherer GAG-Chef und jetziger Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG. Das Quartier werde großzügig bebaut, sehe zahlreiche Begegnungsflächen sowie Innenhöfe vor und sei mit viel Grün durchzogen, nennt er einige Eckpunkte der Siedlung.

So entsteht entlang der Frankenthaler Straße ein Gewerberiegel, in den oberen Etagen ist bei Bedarf Platz für Wohnungen. Daneben werden zwei Parkhäuser gebaut, da das Quartier nahezu autofrei geplant ist. In südlicher Richtung schließen sich sogenannte Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser an, am westlichen Rand der Siedlung ist Platz für Einfamilienhäuser. Eine Kindertagesstätte gehört ebenfalls zum Konzept und die Stadt Ludwigshafen plant in direkter Nachbarschaft den Bau einer Schule. Im südlichen Bereich der Siedlung ist ein Gelände für Mietergärten vorgesehen, mehrere Spielplätze warten auf Kinder. „Uns war wichtig, dass die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich ausfallen“, betont Ernst Merkel. Daher wurden Ausgleichsflächen für Tiere und Pflanzen erworben und bepflanzt.

Das Herzstück der Siedlung wird der Begegnungsplatz mit einem Café, Ladengeschäften und einem Begegnungshaus, denn dem sozialen Miteinander und einer gelingenden Nachbarschaft gilt das besondere Augenmerk der Initiator*innen. „Wir möchten außerdem einen Verein gründen, in dem Bewohner*innen sowie andere Aktive sich und ihre Angebote im Sozial-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitbereich organisieren können“, sagen Ulrike Gentner und Tobias Zimmermann SJ,

Direktoren des benachbarten Heinrich-Pesch-Hauses. Ein*e Quartiersmanager*in unterstützt die möglichst selbstorganisierten Tätigkeiten des Vereins.

In der Heinrich-Pesch-Siedlung wird es gefördert und nicht gefördertem Wohnungsbau geben. Alle Grundstücke werden in Erbpacht vergeben. „Aus dieser werden unter anderem die Quartiersmanager bezahlt; zugleich garantiert die Erbpacht, dass die Idee der Heinrich-Pesch-Siedlung dauerhaft erhalten bleibt und keine Grundstücksspekulation entsteht“, erläutert Projektsteuerer Dr. Michael Böhmer. Für einen Teilbereich der Siedlung werde außerdem eine Genossenschaft gegründet.

Das innovative Wohnkonzept soll von einem ökologisch hochwertigen, nachhaltigen Energiekonzept begleitet werden, das konsequent auf CO₂-arme Technologien setzt. Dazu gehören Photovoltaik, Fernwärme, Elektromobilität, ein Mieterstrommodell und Wasserstofftechnologie. Die Technischen Werke Ludwigshafen haben das Bewerbungsverfahren für die energetische Gestaltung der Siedlung gewonnen. Mit ihrer Quartierslösung vernetzen sie Energieversorgung und Eigenenergieerzeugung mit den energetischen Anforderungen der Bewohner, der Infrastruktur und Mobilitätskonzepten wie der Elektromobilität.

Am 14. Oktober beginnt der Investorenwettbewerb für das Quartiersentwicklungsprojekt mit einer Kick-Off-Veranstaltung, bei der alle Rahmenbedingungen sowie ein stimmiges städtebaulich-architektonisches Bebauungs- und Nutzungskonzept für jeweils einen von vier gebildeten Bauabschnitten diskutiert werden sollen. Eine Jury wählt unter Berücksichtigung zuvor festgelegter Bewertungskriterien in einem nicht-öffentlichen Verfahren die geeignetsten Bewerber aus. Die



Das Baustellenschild macht die Grundprinzipien des geplanten Projekts deutlich: GUT – ZUSAMMEN – LEBEN.

Investoren, die den Zuschlag erhalten, sollen in der Rolle eines Asset-Halters die zu entwickelnden Gebäude für mindestens 25 Jahre halten und vermieten. „Wir haben bereits viele interessierte Investoren für die vier Bauabschnitte“, sagt Ernst Merkel. Er rechnet damit, dass das urbane Quartier bis zum Jahr 2027/28 fertiggestellt sein wird.

Interessenten können sich ab sofort bei der HPS-KG melden. Für Fragen steht der Geschäftsführer der HPS-KG, Ernst Merkel, zur Verfügung. Er ist telefonisch unter 0621 877242-0 oder per Mail an info@heinrich-pesch-siedlung.de zu erreichen. (HPS/ako)



Die Simulation zeigt anschaulich, wie viel Wohnraum auf dem Areal entstehen wird.

Neue Mitarbeitende im VdW südwest

JULIA KLEIZUN // Steuerberaterin



Seit dem 1. September verstärkt Julia Kleizun als Steuerberaterin die Domizil-Revisions AG. Sie unterstützt das Team der Steuerabteilung bei der steuerlichen Beratung der Mandanten.

Nach ihrem betriebswirtschaftlichen Studium war Julia Kleizun im Bereich Financial Services Tax bei einer führenden Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in Frankfurt am Main tätig. Danach sammelte sie weitere Erfahrungen auf dem Gebiet des Immobiliensteuerrechts bei einer Kapitalverwaltungsgesellschaft in Wiesbaden. Im Zuge der Verwaltung vom Immobilienfonds lag der berufliche Schwerpunkt hauptsächlich auf der steuerlichen Betreuung von inländischen und ausländischen Direktinvestments sowie Immobiliengesellschaften in Form von Kapital- und Personengesellschaften. Ihre Freizeit verbringt Julia Kleizun meistens beim Lesen, im Fitnessstudio oder im Kreise der Familie und Freunde.

„Ich möchte mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen für den freundlichen Empfang und die angenehmen ersten Arbeitswochen herzlich bedanken. Ich freue mich sehr, ein Teil der wohnungswirtschaftlichen Familie zu sein und die Mitgliedsunternehmen mit meinem Steuerfachwissen zu unterstützen“, so Julia Kleizun.

„Unsere Steuerspezialisten sind in allen steuerlichen Fragen rund um die Immobilie für unsere Mitgliedsunternehmen tätig. Mit Julia Kleizun haben wir eine Mitarbeiterin gewinnen können, die künftig mit ihrem Wissen das Team bei seiner Arbeit für die Mitgliedsunternehmen bestens ergänzt. Wir heißen sie herzlich willkommen und freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit“, sagt Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand VdW südwest.

MARTIN STURM // Syndikusrechtsanwalt

Seit dem 1. August verstärkt Martin Sturm als Syndikusrechtsanwalt die Rechtsabteilung im Team der Interessenvertretung des VdW südwest.

Der aus Niedersachsen stammende Jurist absolvierte Studium und Rechtsreferendariat am Landgericht in Marburg und war zuletzt in einer führenden internationalen Wirtschaftskanzlei in Frankfurt am Main tätig. In diesem Rahmen sammelte er unter anderem Erfahrungen im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts mit dem Schwerpunkt auf öffentlich-rechtlichen Themen, die er gewinnbringend bei seiner Tätigkeit im Verband einsetzen kann. Für eine gute Work-Life-Balance betreibt er zum Ausgleich regelmäßig Sport, genießt die Eindrücke der Natur und verbringt seine freie Zeit gerne auf Reisen.



„Der Bedarf an sozialem Wohnraum erlangt aufgrund der aktuellen Entwicklungen vermehrt an Bedeutung. Zudem bringen diese Entwicklungen insbesondere auch rechtlich viel Beratungsbedarf für unsere Wohnungsunternehmen mit sich. Vor diesem Hintergrund freue ich mich sehr, den VdW südwest und seine Mitgliedsunternehmen unterstützen zu dürfen. Ich bedanke mich bei dem sehr netten Team für den herzlichen Empfang und freue mich auf die künftige Zusammenarbeit“, so Martin Sturm.

„Herr Sturm ist eine hervorragende Ergänzung für unser juristisches Team. Wir heißen ihn im VdW südwest herzlich willkommen und freuen uns, dass wir ihn für unseren Verband gewinnen konnten sowie auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit ihm“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest.

Regelungen sollen in Kürze in Kraft treten

Neues Hinweisgeberschutzgesetz

Am 27. Juli 2022 hat die Bundesregierung einen Regierungsentwurf für ein Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) veröffentlicht. In seiner Sitzung am 16. September machte der Bundesrat keine wesentlich einschränkenden Änderungsvorschläge. Es ist damit zu rechnen, dass das Gesetz noch in diesem Jahr verabschiedet werden wird.

Damit soll der bislang lückenhafte und unzureichende Schutz von hinweisgebenden Personen in Unternehmen ausgebaut und die EU-Whistleblower-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt werden. Das HinSchG wird begleitet von notwendigen Anpassungen bestehender gesetzlicher Regelungen, insbesondere im Bereich des Dienstrechts.

Bislang existiert in Deutschland kein umfassendes und einheitliches Hinweisgeberschutzsystem. Hinweisgebende Personen (Whistleblower) können nach Auffassung des Gesetzgebers allerdings wertvolle Beiträge dazu leisten, das Fehlverhalten natürlicher oder juristischer Personen in Unternehmen aufzudecken und die negativen Folgen dieses Fehlverhaltens einzudämmen und zu korrigieren.

Ziel des neuen Gesetzes ist es, Personen zu schützen, die im Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über Verstöße erlangen und diese melden. Verstöße sind hierbei Handlungen oder Unterlassungen, die rechtswidrig oder missbräuchlich sind. Zudem soll sichergestellt werden, dass ihnen keine Benachteiligungen drohen. Vor diesem Hintergrund sind Repressalien und jedwede Vergeltungsmaßnahmen gegenüber Hinweisgebern untersagt. Deswegen wird auch eine Regelung über eine Beweislastumkehr eingeführt. Arbeitgeber müssen demnach künftig nachweisen, dass Maßnahmen gegen Arbeitnehmer nicht im Zusammenhang mit der Aufdeckung von Missständen stehen.

Ob Ihr Unternehmen unter den Anwendungsbereich des HinSchG fällt und ob Sie dementsprechend zur Implementierung besonderer Mechanismen verpflichtet sind, prüfen wir bei Bedarf gerne für Sie. Der VdW südwest steht Ihnen als Hinweisgeberschutzstelle zur Verfügung und kann im Falle der Entscheidung Ihres Unternehmens zur Implementierung von Schutzmechanismen gerne für Sie tätig werden. Sprechen Sie uns bei Fragen hierzu gerne an.



Das Gesetz soll Personen schützen, die im beruflichen Kontext Informationen über Verstöße erlangen und diese melden.

Das Gesetz und die damit verbundene Pflicht zur Einrichtung von Meldestellen soll grundsätzlich für Beschäftigungsgeber mit mehr als 50 Mitarbeitern gelten. Für Unternehmen mit in der Regel 50 bis 249 Beschäftigten sind die Regelungen erst ab dem 17.12.2023 verpflichtend. Diese Unternehmen können sich auch mit anderen Unternehmen zusammenschließen und eine „gemeinsame Meldestelle“ betreiben. Ferner besteht die Möglichkeit, einen „Dritten“ mit der Bereitstellung einer Meldestelle zu beauftragen. In Frage kommen dafür insbesondere Anwälte und externe Berater.

Den Gesetzesentwurf zum Hinweisgeberschutzgesetz finden sie [hier](#).



Ansprechpartner: Oliver Schultze
Tel.: 069 97065-157
oliver.schultze@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



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

Neue Energiesicherungsverordnungen

Sperrige Namen – schwierige Umsetzung

Das Bundeswirtschaftsministerium ergänzt mit zwei neuen Verordnungen die Liste der nur schwer verständlichen und noch schwieriger umzusetzenden Maßnahmen. Beide Verordnungen mit den sperrigen Namen Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) und Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) wurden im Juli 2022 im Energiesicherungsgesetz (EnSiG) angelegt. In Reaktion auf den russischen Wirtschaftskrieg rund um die Erdgasversorgung ist das Ziel klar: Eine deutliche Verringerung des Erdgasverbrauchs soll die wirtschaftlichen Folgen abmildern und Handlungsfreiräume ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden in einem ersten Schritt in der EnSikuMaV diverse Pflichten definiert:

1. Eine Informationspflicht für Versorger gegenüber Endkunden und für Vermieter gegenüber Mietern über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes oder der Wohneinheit in der letzten vorangegangenen Periode und Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes,
2. die Verringerung von Mindesttemperaturen in Arbeitsstätten (etwa Geschäftsstellen der Wohnungsunternehmen),
3. die Definition von Höchsttemperaturen in öffentlichen Nichtwohngebäuden (Hier ist zu beachten, dass dies auch für Geschäftsstellen kommunaler Unternehmen gelten kann.),
4. eine Nutzungseinschränkung für beleuchtete Werbeanlagen zwischen 22 Uhr und 07 Uhr.

Während bei der EnSikuMaV bisher noch nicht absehbar ist, wie den Informationspflichten innerhalb der Fristen nachgekommen werden kann, hat es die EnSimiMaV auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Folgen in sich: Der Eigentümer eines Gebäudes muss die Heizung durch eine fachkundige Person prü-

fen und optimieren lassen. Die optimierenden Maßnahmen, die die fachkundige Person identifiziert, sind sodann bis zum 15. September 2024 umzusetzen. Weiter ist ein hydraulischer Abgleich von Gaszentralheizungen vorgesehen, der bis zum 30. September 2023 bei Nichtwohngebäuden und kleinen Wohngebäuden, bei allen anderen auch bis zum 15. September 2024 stattfinden soll. Ausnahmen gibt es nur, wenn bereits abgeglichen wurde, das Gebäude stillgelegt wird oder Heizungstausch oder Wärmedämmung bevorsteht. Für Unternehmen, die unter die Pflicht zur Durchführung von Energieaudits fallen (Unternehmen mit einem Energieverbrauch von mehr als 500.000 Kilowattstunden im Jahr und nicht KMU), ist weiterhin eine Umsetzungspflicht für wirtschaftliche Maßnahmen, die sich aus Energieaudits ergeben, vorgesehen.

Lediglich auf mögliche Bußgelder wurde in den Verordnungen verzichtet, sodass Verstöße nicht automatisch bestraft werden können. Unklar ist allerdings, ob ein Unterlassen oder eine Überschreitung der Fristen mietvertragliche Ansprüche der Mieterinnen und Mieter gegen Vermieter auslösen kann.

Aufgrund des kurzfristigen Umsetzungshorizonts und der zahlreichen unklaren Formulierungen gibt es kaum abschließend geklärte Wege zur Umsetzung der Vorgaben. Erste GdW-Informationen enthalten zumindest praktikable Vorschläge, die sich an der Zielsetzung der Verordnung orientieren. Besonders unbefriedigend an diesen Verordnungen ist zum einen die erwähnte Kurzfristigkeit, zum anderen aber auch, dass weder die in der Stellungnahme des GdW geäußerten Hinweise auf die Hürden bei der Umsetzung wahrgenommen wurden, noch die Hinweise der Ländervertreter auf den unverhältnismäßig hohen Aufwand für den ausführlichen hydraulischen Abgleich im Verhältnis zum begrenzten Nutzen.

Die Volltexte der Verordnungen sind online verfügbar: Volltext [EnSikuMaV](#), Volltext [EnSimiMaV](#)



Energiesparen ist das Gebot der Stunde.



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



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

Mietrecht Erlaubnisanspruch des Mieters Errichtung von Ladeinfrastruktur

Aufgrund der gesetzgeberischen Entscheidung, Mietern das Laden ihres E-Mobils zu gewährleisten, ist es dem Mieter zuzubilligen, vom Vermieter die Erlaubnis zur Errichtung von Ladeinfrastruktur in Eigenregie – über ein von ihm benanntes Fachunternehmen und auf eigene Kosten – verlangen zu können. Der Umstand, dass der Vermieter Nachahmefekte seitens anderer Mieter befürchtet und die vorhandene Elektroinstallation dann überlastet sein könnte oder von den Stadtwerken ertüchtigt werden müsste, steht dem Anspruch nicht entgegen, solange sich die gewünschte Ladestation im Errichtungszeitpunkt ohne Weiteres in das bestehende Hausnetz einfügen lässt. Dies hat das Landgericht (LG) München I entschieden und damit das Urteil des Amtsgerichts (AG) München, über das bereits in der Ausgabe 2/2022 von VdW aktuell berichtet wurde, aufgehoben.

SACHVERHALT

Ein Mieter-Ehepaar wollte sich in einem Münchner Wohnkomplex in einer dazugehörigen Tiefgarage eine Wallbox zum Laden eines hybriden E-Mobils durch eine selbst ausgewählte Fachfirma installieren lassen. Hierzu baten sie den Vermieter um Zustimmung. Dieser lehnte mit der Begründung ab, dass bereits zahlreiche Mietparteien den Wunsch geäußert hätten. Es drohen weitere Anfragen von Mietern, was zu einer Überlastung des Stromnetzes führen könne. Der Mieter solle sich vielmehr an die Stadtwerke wenden.

Das AG München hatte die Klage der Mieter mit der Begründung abgewiesen, dass die Interessenabwägung zugunsten des Vermieters ausfällt. Hierbei hat das Gericht insbesondere darauf abgestellt, dass der Vermieter die Mieter und weitere potenzielle Antragsteller in nächster Zeit gleichbehandeln möchte. Es hat zudem ausgeführt, dass den Mietern ein Kontrahierungszwang mit den Stadtwerken München als Vertragspartner für Installation und Betrieb im Hinblick auf die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit einer Installation der Ladestation zumutbar ist. Dabei ist das AG München davon ausgegangen, dass die technische Einrichtung für mehr als zehn Ladestationen pro Hausanschluss nur seitens der Stadtwerke München möglich ist, derzeit aber erst drei Anschlüsse realisiert sind.

ENTSCHEIDUNG

Das LG gab nun dem Anliegen der Mieter statt. Die Mieter haben grundsätzlich einen Anspruch, dass der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Das Gesetz regelt nicht, wer für die Ausführung der Installation das Unternehmen auswählt.

Das LG führte aus, dass der Mieter grundsätzlich selbst diese Veränderungen – jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens – durchführen darf. Dies beinhaltet, dass er befugt ist, dieses auszuwählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses zu bestimmen. Etwas anderes gilt nur, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Die Einrichtung einer weiteren Ladestation, bei ausreichenden Kapazitäten, sei nach Ansicht des LG für den Vermieter durchaus zumutbar.

Spätere Entwicklungen, die zu einer möglichen Überlastung der Kapazität führen könnten, seien nicht zu berücksichtigen, da derzeit jedenfalls ausreichend Kapazitäten vorhanden seien. Es sei daher nicht willkürlich, wenn nach dem Prioritätsprinzip vorgegangen werde, und nachfolgenden Mietern ein Elektroanschluss möglicherweise nur gewährt werden kann, wenn dieser durch die Stadtwerke eingerichtet wird. Auch Kostengesichtspunkte stünden nicht entgegen, da der Mieter die Kosten für die Installation trage.

ANMERKUNG

Da die Entscheidung durchaus Relevanz in der Praxis haben kann, sollten Wohnungsunternehmen überlegen, aktiv mit der Thematik umzugehen. Vermieter sind beispielsweise nicht daran gehindert, den Mieterwunsch aufzugreifen und selbst modernisierend tätig zu werden, unter Umständen mit der Folge, dass dann eine Modernisierungsmieterhöhung möglich ist.

Außerdem ist daran zu denken, ob mit der Realisierung von Ladeinfrastruktur, eine (versicherungstechnische) Gefahrerhöhung einhergeht. Führt die Anzeige der möglichen Gefahrerhöhung beim Versicherer zu Mehrkosten infolge einer Anpassung des Gebäudeversicherungsvertrags, fallen diese Kosten dem Ladeinfrastrukturwilligen zur Last.

Es ist nicht bekannt, ob gegen das Urteil ein Rechtsmittel eingelegt wurde. Es handelt sich um eine unterinstanzliche Entscheidung ist, bei der nicht klar ist, ob diese Rechtsprechung in Zukunft Bestand haben wird. Da es zudem eine Einzelfallentscheidung ist, steht auch nicht fest, ob andere Gerichte dieser Rechtsprechung folgen werden.



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

BGH-Urteil Mietrecht

Mieterhöhung nach Modernisierung



Modernisierungen ziehen oft Mieterhöhungen nach sich. Laut BGH ist eine Aufschlüsselung nach Gewerken nicht erforderlich.

Eine Modernisierungsmieterhöhung muss auch dann nicht nach Gewerken aufgeschlüsselt werden, wenn Maßnahmen an mehreren Gebäuden oder außerhalb der betroffenen Wohnung ausgeführt wurden. Es reicht aus, die Gesamtkosten abzüglich Instandsetzungsanteil anzugeben. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden

SACHVERHALT

Die Vermieterin mehrerer Wohnungen hatte in den Wohnungen sowie an den Gebäuden, in denen die Wohnungen liegen, Modernisierungen durchgeführt. Anschließend erklärte sie Modernisierungsmieterhöhungen. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ beigelegte Anlage beigefügt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung.

Die Mieter halten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Sie klagten auf Feststellung, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zustehe, und forderten zum Teil zusätzlich die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Mieten. Das Landgericht als Berufungsinstanz folgte der Ansicht der Mieter und gab den Klagen statt.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat die Urteile des Landgerichts aufgehoben. Nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Mieterhöhung ist in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Damit soll insbesondere die Abgrenzung berücksichtigungsfähiger Modernisierungsmaßnahmen von nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen gewährleistet werden. Durch die Begründung sollen Mieter in die Lage versetzt werden, Grund und Umfang der Mieterhöhung zu prüfen und entscheiden zu können, ob sie Bedarf für eine eingehendere Kontrolle haben, etwa durch Einbindung fachkundiger Personen, Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter oder Belegeinsicht.

Die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung dürfen aber nicht zu hoch angesetzt werden. Sonst könnten Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung womöglich nicht durchsetzen. So würde ihnen der Anreiz genommen, vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschte Modernisierungen durchzuführen. Ist der Mieter unsicher, ob die Angaben des Vermieters zutreffen, kann er sein umfassendes Recht auf Auskunft und Beleginsicht geltend machen.

Anhand dieser Maßstäbe waren die Mieterhöhungserklärungen wirksam. Um die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung zu erfüllen, reicht es aus, wenn der Vermieter die für eine Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrages kenntlich macht. Hingegen muss er die Gesamtkosten nicht nach Gewerken oder einer anderen Aufteilung aufschlüsseln. Das gilt auch, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen sind, betrifft allein die

materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung. Hier trägt der Vermieter die Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht durch (teilweise) erhaltungsdienende Maßnahmen entfallen sind.

ANMERKUNG

Die BGH-Entscheidungen beenden eine juristische Streitfrage: Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist nicht erforderlich. Im Ergebnis bleibt der BGH bei seiner Tendenz: Formelle gesetzliche Hürden dürfen nicht zu hoch angesetzt werden. Die materielle Prüfung der Rechtmäßigkeit soll nicht vorgezogen und bereits im formellen Teil behandelt werden.



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



Urteil zu umlagefähigen Betriebskosten

Kosten der Baumfällung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind.

SACHVERHALT

Eine Wohnungsgenossenschaft vermietete mit Vertrag vom 28. November 1978 eine (Genossenschafts-)Wohnung. Im Jahr 2015 ließ die Genossenschaft eine seit über 40 Jahren auf dem Anwesen stehende Birke fällen, da der Baum morsch und nicht mehr standfest war. Die Kosten der Baumfällung in Höhe von insgesamt 2.494,24 Euro legte sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2015 – mit der insgesamt Gartenpflegekosten in Höhe von 4.058,02 Euro abgerechnet wurden – auf die Mieter um. Auf die klagende Mieterin entfiel von den Kosten des Baumfällens ein Betrag in Höhe von 415,29 Euro. Die sich aus der Betriebskostenabrechnung 2015 ergebende – im Wesentlichen auf den Kosten der Baumfällung beruhende – Nachzahlung leistete die Klägerin unter Vorbehalt.

Mit der vorliegenden Klage hat die Mieterin die Wohnungsgenossenschaft zuletzt auf Rückzahlung der auf die Baumfällung entfallenden Betriebskostennachforderung in Höhe von 415,29 Euro nebst Zinsen in Anspruch genommen. Die Klage hatte bereits in den Vorinstanzen insoweit keinen Erfolg.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat entschieden, dass die Mieterin diesen in Streit stehenden Betrag mit Rechtsgrund geleistet hat, da die Kosten der Fällung des morschen und nicht mehr standsicheren Baums zu den umlagefähigen "Kosten der Gartenpflege" im Sinne der BetrKV gehören. Daran ändere vorliegend auch die Tatsache nichts, dass es sich bei dem Vertrag um einen Dauernutzungsvertrag für Wohnraum mit Preisbindung handele.

Der BGH betont, dass die Kosten der Fällung des morschen Baums als "Kosten der Gartenpflege" zu den umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 BetrKV zählen. Diese Vorschrift umfasse die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind, unabhängig davon, ob der Mieter diese Gartenfläche auch tatsächlich nutzt. Denn die Fällung und Beseitigung eines sol-

chen Baums ist regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Der Umstand, dass in der Erläuterung des § 2 Nr. 10 BetrKV lediglich die "Erneuerung" von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Entfernung erwähnt wird, steht einer Umlagefähigkeit von (bloßen) Beseitigungskosten nicht entgegen. Der (Ober-) Begriff der "Gartenpflege" erfordere auch die Entfernung von Pflanzen und Gehölzen, wenn sie krank, abgestorben oder morsch und nicht mehr standsicher sind. Denn solche Umstände beeinträchtigen die Gartenanlage als Ganzes.

Gleichermaßen hat der BGH darauf hingewiesen, dass es sich bei Baumfällkosten nicht um Instandsetzungskosten handele. Die Kosten der Fällung eines morschen Baums sind nicht deshalb – wie teilweise angenommen wird – Instandhaltungskosten, weil hiermit stets ein Mangel beseitigt würde oder weil der Vermieter durch die Fällung zugleich seiner Verkehrssicherungspflicht genüge.

Des Weiteren hat der BGH betont, dass der Einordnung der Baumfällkosten als Betriebskosten nicht entgegenstehe, dass diese nicht „laufend“ anfallen. Für die Annahme laufender Kosten sei es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reiche auch ein mehrjähriger Turnus. Zudem setze die „Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen“ als Vorstufe regelmäßig das Entfernen der bisherigen Pflanzen und Gehölze voraus. Der Erneuerungsbedarf ist in zeitlicher Hinsicht nicht in dem Maße voraussehbar, wie dies bei anderen Betriebskosten der Fall ist, da es sich bei Pflanzen und Gehölzen um Lebewesen handelt und sie daher nicht ohne Weiteres mit den anderen, auf baulichen und technischen Gegebenheiten beruhenden Betriebskosten vergleichbar sind. Ihre Lebensdauer lässt sich nicht stets sicher vorhersagen, zumal die BetrKV nicht zwischen kurz- und langlebigen Gehölzen unterscheide.

Ferner spiele es für die Umlagefähigkeit auch keine Rolle, dass die Beseitigung des Baums für den Mieter ein Ereignis darstelle, das mit unvorhergesehenen und regelmäßig hohen Kosten verbunden sei. Das Betriebskostenrecht gewährleistet nicht pauschal den Schutz des Mieters vor im Einzelfall angefallenen hohen Kosten.

Das Fällen eines morschen Baumes kann grundsätzlich auf die Betriebskosten umgelegt werden.

ANMERKUNG

Die bislang in Literatur und unterinstanzlicher Rechtsprechung sehr umstrittene Frage, ob zu den Gartenpflegekosten auch diejenigen der Fällung eines (morschen, nicht mehr standsicheren) Baums zählen, hat der BGH mit diesem Urteil erstmalig höchstrichterlich entschieden.

Von vielen Gerichten wurden Baumfällkosten in der Vergangenheit generell als nicht umlagefähig angesehen, wobei zur Begründung einerseits darauf abgestellt wurde, es handele sich nicht um „laufende Kosten“ im Sinne der BetrKV, andererseits (auch) darauf, dass der Vermieter mit der Fällung eines morschen und nicht mehr standfesten Baums lediglich eine ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht erfülle oder einen Mangel der Mietsache beseitige. Nach anderer Ansicht fielen die Kosten der Fällung eines alters-, krankheits- oder umweltbedingt abgängigen Baums unter die BetrKV, weil die Beseitigung eines solchen Baums zur ordnungsgemäßen Gartenpflege gehöre.

Der BGH hat sich in seiner äußerst lesenswerten Urteilsbegründung sehr intensiv mit allen von den unterschiedlichen Ansichten bislang vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt, die umstrittenen Fragen sehr systematisch und dogmatisch sorgfältig aufgelöst und sich schließlich für die Umlagefähigkeit entschieden.

Die Entscheidung ist von durchaus hoher Relevanz für die Wohnungsunternehmen, da die Fällung von Bäumen in der Regel mit sehr hohen Kosten verbunden ist und die Betriebskostenabrechnung in die Höhe treiben kann. Ob und unter welchen Umständen der Vermieter gehalten sein kann, die Kosten der Fällung eines Baums nicht in vollem Umfang in das Abrechnungsjahr einzubeziehen, in dem sie anfallen, sondern über mehrere Jahre verteilt umzulegen, wurde vorliegend nicht entschieden.



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



DW Sonderheft „Bilanz und Steuerwissen“

Die zwölfte Ausgabe des DW-Sonderhefts „Bilanz- und Steuerwissen“ ist erschienen. Darin finden sich zahlreiche Artikel zu rechtlichen, genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen, die die großen Herausforderungen widerspiegeln, denen sich der GdW und die Regionalverbände gegenübersehen. Wohnungswirtschaftliche Experten aus den Prüfungs- und Beratungsbereichen der Verbände-Familie geben ihr Wissen damit an die Mitgliedsunternehmen weiter. Die aktuelle Ausgabe des DW Sonderhefts fasst die Artikel von Oktober 2021 bis September 2022 exklusiv zusammen und ist auf der Website des VdW südwest im Mitgliederbereich als [Download](#) verfügbar.



Steuern und Bilanzierung: Information 3. Quartal

53 EINKOMMENSTEUER

- | Betriebliche Altersversorgung: Zuschusspflicht des Arbeitgebers ab diesem Jahr auch für Altverträge
- | Haushaltsnahe Dienstleistungen: Sind Aufwendungen für Müllabfuhr und Abwasser abzugsfähig?
- | Haushaltsnahe Dienstleistungen: Welche Kostenarten Sie in der Steuererklärung absetzen können
- | Auswirkung auf die Lohnsteuer: Wenn Sie Ihre Mitarbeiter gratis parken lassen
- | Pauschalbesteuerung: Was genau ist eigentlich eine Betriebsveranstaltung?
- | Für Käufer bebauter Grundstücke: Neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung
- | Vermietungseinkünfte: Renovierungskosten für eine nicht mehr vermietete Wohnung
- | Energiepreispauschale: Wann und für wen gibt es nun wirklich die 300 Euro?
- | Bürgerliche Kleidung vs. Berufskleidung: Nicht alles, was man zur Arbeit anzieht, ist absetzbar
- | Bescheidänderung fraglich: Datenübertragungsfehler ist kein Schreib- oder Rechenfehler
- | Ruheständler aufgepasst: Ab welcher Rentenhöhe ein Steuerzugriff eintritt
- | Spenden in der Steuererklärung: So lässt sich die milde Gabe beim Finanzamt absetzen

58 GEWERBESTEUER

- | Erweiterte Gewerbesteuerkürzung: Wann liegen gewerbliche Einkünfte vor?
- | Anlagevermögen ja oder nein: Wann Mieten für Messestandflächen gewerbesteuerlich hinzuzurechnen sind

60 GRUNDERWERBSTEUER

- | Gesellschaftsrecht: Kann bei einer Anteilsübertragung Grunderwerbsteuer anfallen?

60 GESETZGEBUNG

- | Viertes Corona-Steuerhilfegesetz: Fristen zur Einkommensteuererklärung verlängert
- | Folge des Verfassungsgerichtsurteils: Gesetz soll den Nachzahlungszinssatz kräftig drücken

61 SONSTIGES

- | Falls Ihr Haus in Flughafennähe liegt

EINKOMMENSTEUER

Betriebliche Altersversorgung: Zuschusspflicht des Arbeitgebers ab diesem Jahr auch für Altverträge

Die **betriebliche Altersvorsorge (bAV)** hat viele Gesichter. So kann eine freiwillige betriebliche Zusatzrente über Direktversicherungen, Pensionskassen, Pensionsfonds, Direktzusagen oder Unterstützungskassen realisiert werden. Mit der Durchführung einer Entgeltumwandlung sind all diese Modelle für Arbeitnehmer attraktiv, denn die Beiträge sind bei einigen Formen **steuer- und sozialversicherungsfrei**.

Hinweis: Entgeltumwandlung bedeutet, dass auf Wunsch des Arbeitnehmers jeden Monat ein Teil des Bruttolohns in einen Vertrag zur bAV abgeführt wird. Grundsätzlich ist das keine freiwillige Entscheidung des Arbeitgebers, denn dieser ist gesetzlich verpflichtet, seinen Mitarbeitern eine bAV anzubieten. Welches bAV-Modell angeboten wird, bleibt aber in der Regel dem Arbeitgeber überlassen.

Da die Altersvorsorgebeiträge vom Bruttolohn abfließen, fallen **keine Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge** an. Es gibt zwei verschiedene Freibeträge für ein und dieselbe Einzahlung in den bAV-Vertrag: Der eine Freibetrag betrifft die Beiträge zur Sozialversicherung, der andere die Lohnsteuer: Die Sozialversicherung betreffend sind Einzahlungen im Jahr 2022 bis 3.384 Euro befreit. Erst bei Einzahlungen darüber werden die Beitragssätze erhoben. Der Freibetrag für die Lohnsteuer beträgt 6.768 Euro im Jahr. Diese Freibeträge betreffen Direktversicherungen, Pensionskassen oder Pensionsfonds. Bei Verträgen mit Unterstützungskassen oder Direktzusagen greift zwar der Sozialversicherungsfreibetrag, die Steuerfreiheit gilt aber unbegrenzt.

Durch die Absenkung der sozialversicherungspflichtigen Bruttozüge der Beschäftigten **spart der Arbeitgeber** bei den Lohnnebenkosten seiner Mitarbeiter rund 20 % ein. Diese Ersparnis können Arbeitgeber nun nicht mehr für sich allein verbuchen, denn einen Großteil davon bekommen Arbeitnehmer jetzt über den **verpflichtenden Arbeitgeberzuschuss** als Unterstützung für ihre Altersvorsorge zurück. So sieht es das Betriebsrentenstärkungsgesetz vor. Es wurde festgelegt, dass Arbeitgeber ihren Beschäftigten Zuschüsse in Höhe von 15 % auf die Sparbeiträge gewähren müssen. Dies gilt seit dem Jahr 2019 für Neuverträge und seit 2022 für alle bestehenden Verträge, also auch diejenigen, die vor 2019 geschlossen wurden. Davon profitieren Beschäftigte mit Direktversicherungen, Pensionskassen und Pensionsfonds.

Für Unterstützungskassen und Direktzusagen gilt dies nicht.
Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 25.03.2022

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Sind Aufwendungen für Müllabfuhr und Abwasser ab- zugsfähig?

Wie Sie wahrscheinlich wissen, wird die **Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen** durch eine **Ermäßigung der Einkommensteuer** gefördert. Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Tätigkeiten, die normalerweise durch Mitglieder des privaten Haushalts selbst erledigt werden könnten und für die nun ein Dritter beschäftigt wird. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, können **20 % der Lohnkosten**, höchstens jedoch 4.000 Euro, von der festgesetzten Steuer abgezogen werden. Das Finanzgericht Münster (FG) musste nun darüber entscheiden, ob auch die **Kosten für Müllabfuhr und Abwasser** als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden können.

In ihrer Einkommensteuererklärung machte die Klägerin die Aufwendungen für Müll- und Abwasserentsorgung als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend. Das Finanzamt versagte die Steuerermäßigung, da die Leistungen außerhalb des Haushalts erbracht worden seien. Darüber hinaus könne der **Sinn und Zweck** der Vorschrift, nämlich die **Verhinderung von Schwarzarbeit**, bei kommunalen Entsorgungsunternehmen nicht erreicht werden, denn es sei nicht möglich, die streitgegenständlichen Leistungen selbst auszuführen bzw. an einen Dritten zu delegieren.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war unbegründet. Die geltend gemachten Aufwendungen seien nicht zu berücksichtigen. Als „haushaltsnahe“ Leistungen könnten nur solche gelten, die eine **hinreichende Nähe zur Haushaltsführung** hätten bzw. damit im Zusammenhang stünden. Das seien Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt würden. In diesem Sinne bildeten handwerkliche Tätigkeiten im Haushalt, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt würden, keine haushaltsnahen Dienstleistungen. Die **Entsorgung von Abwasser und Müll** gehöre **nicht zu den typischen Leistungen** von Haushaltsangehörigen. Die **Hauptleistung** der Müllentsorgung erfolge nämlich **außerhalb des Haushalts** des Steuerpflichtigen. Das Bereitstellen der Mülltonne stelle nicht die Hauptleistung der Müllentsorgung dar. Ebenso beginne beim Schmutzwasser die Entsorgung frühestens mit der Einleitung in die städtische Kanalisation. Die Revision wurde zugelassen und bereits eingelegt.

FG Münster, Urt. v. 24.02.2022 – 6 K 1946/21 E, Rev. (BFH: VI R 8/22)

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Welche Kostenarten Sie in der Steuererklärung absetzen können

Alle Jahre wieder: Wenn die Einkommensteuererklärung ansteht (oder man sich in der Phase des Belegesammelns befindet), lohnt es sich, darauf zu achten, in welcher Höhe die sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen die Steuerlast senken können. Es gilt: Wer Handwerker, Putzhilfen, Gärtner & Co. in seinem Haushalt beschäftigt, kann 20 % der anfallenden Lohnkosten in seiner Einkommensteuererklärung abziehen. Der Steuerbonus für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen setzt allerdings voraus, dass die erbrachten Leistungen eine **hinreichende Nähe zur Haushaltsführung** aufweisen. Dienstleistungen sind nur dann „haushaltsnah“ und damit abzugsfähig, wenn sie auch vom Steuerzahler selbst oder von anderen Haushaltsmitgliedern erledigt werden könnten. Bei **Handwerkerleistungen** gilt diese Voraussetzung nicht. Begrenzt ist der Steuerbonus durch drei Höchstbeträge:

| **Handwerkerlöhne** lassen sich pro Jahr mit maximal 6.000 Euro abrechnen, der Steuerbonus ist auf 1.200 Euro pro Jahr (d.h. 20 %) beschränkt. Der Fiskus erkennt hier sämtliche handwerkliche Tätigkeiten an, die bei der Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung im Haushalt anfallen. Unerheblich ist, ob die Arbeiten lediglich simples Heimwerkerwissen erfordern oder nur von Fachkräften ausgeführt werden können. Begünstigt sind beispielsweise die Kosten für Dachdecker, Küchen-, Kamin- und Fensterbauer, Installateure, Schornsteinfeger, Parkettleger und Klavierstimmer.

| **Minijobber im Privathaushalt** werden vom Fiskus ebenfalls mit einem Steuerbonus von 20 % der Lohnkosten gefördert. Pro Jahr lassen sich Minijobkosten bis zu 2.550 Euro abrechnen, der Steuerbonus beträgt hier höchstens 510 Euro pro Jahr. Haushaltsnah sind alle Tätigkeiten, die einen engen Bezug zum Haushalt aufweisen, wie beispielsweise Kochen, Putzen, Bügeln, Waschen oder Gartenpflege. Keinen Steuerbonus gibt es für Unterrichtsleistungen (auch Nachhilfe) oder sportliche Freizeitbetätigungen (z.B. Fitnesskurse).

| **Kosten für haushaltsnahe Dienstleister**, die „auf Lohnsteuerkarte“ oder auf selbständiger Basis im Privathaushalt arbeiten, sind mit maximal 20.000 Euro pro Jahr abziehbar, die maximal erzielbare Steuerersparnis beträgt hier somit 4.000 Euro. Auch die Kosten für ein Aupair im Privathaushalt können unter diesen Höchstbetrag gefasst werden. Pauschal dürfen 50 % der Lohnkosten abgerechnet werden, wenn das Aupair neben der Kinderbetreuung auch leichte Hausarbeiten übernimmt.

Private Auftraggeber sollten wissen, dass der Fiskus den Steuerbonus nur gewährt, wenn eine ordnungsgemäße Rechnung über die Leistungen vorhanden und die Bezahlung per Überweisung erfolgt ist. Barzahlung ist nicht erlaubt.

Hinweis: Nachdem der Fiskus den Haushalt früher eng durch die Grundstücksgrenzen begrenzt sah, hat er mittlerweile eingelenkt und erkennt auch Dienstleistungen an, die dem Haushalt dienen und auf angrenzenden (öffentlichen) Flächen erbracht werden. Somit dürfen mittlerweile auch Lohnkosten etwa für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen abgezogen werden.

Ist in einer Handwerkerrechnung nur ein einheitlicher Rechnungsbetrag für Material und Lohn genannt, sollten Auftraggeber vom Dienstleister zeitnah eine aufgeschlüsselte Rechnung einfordern, damit sie ihren Steuerbonus für die Arbeitskosten nicht gefährden. Der Anteil der Arbeitskosten darf vom Auftraggeber nicht einfach geschätzt werden.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 7/2022 vom 09.05.2022

Auswirkung auf die Lohnsteuer: Wenn Sie Ihre Mitarbeiter gratis parken lassen

Wenn Sie als Arbeitgeber **Ihren Beschäftigten Kosten erstatten**, ist das unter Umständen steuerfrei. Das hängt einerseits davon ab, ob eine **Erstattung von Gesetzes wegen steuerfrei** ist oder ob andererseits die Kosten erstattet werden, weil dies im überwiegend **betrieblichen Interesse des Arbeitgebers** liegt. Wann Letzteres gegeben ist? Das Niedersächsische Finanzgericht (FG) musste in einem solchen Fall entscheiden.

Die Klägerin ist eine Krankenhausgesellschaft, bei der eine Lohnsteuer-Außenprüfung stattfand. Sie hatte an einem ihrer Standorte keinen eigenen Parkplatz. Daher erstattete sie ihren Mitarbeitern die nachweislich entstandenen Parkgebühren für einen Parkplatz in der Nähe - ohne Steuerabzug. Etwa 35 % bis 45 % der Mitarbeiter am Standort nahmen diese Erstattung in Anspruch. Nach Ansicht der Klägerin erfolgte die Erstattung in ihrem betrieblichen Interesse, da das pünktliche Erscheinen der Arbeitnehmer für den Betriebsablauf notwendig war. Das Finanzamt jedoch war der Ansicht, dass die Parkgebühren der Lohnsteuer unterworfen werden müssten, da kein überwiegend betriebliches Interesse gegeben sei. Es läge nämlich auch im Eigeninteresse der Arbeitnehmer, eine kostenfreie Parkmöglichkeit zu haben.

Die Klage vor dem FG erwies sich als unbegründet. Folglich wurde die Klägerin zu Recht als Haftungsschuldnerin für die nichteinbehaltene und nichtabgeführte Lohnsteuer in Anspruch genommen. Die von der Klägerin erstatteten Gebühren führen bei den Mitarbeitern zu **steuerpflichtigen Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit**. Die Bezüge sind durch das individuelle Dienstverhältnis veranlasst. Denn ohne die arbeitsvertraglich geschuldete Arbeitsleistung gäbe es keine Notwendigkeit für die Beschäftigten, den kostenpflichtigen Parkplatz zu nut-

zen. Die Zahlung der Erstattungsbeträge führt bei den Beschäftigten zu einer objektiven Vermögensmehrung und Bereicherung, weil dadurch ihr privates Vermögen vermehrt und ihre steuerliche Leistungsfähigkeit erhöht wird. Eine Gleichbehandlung gegenüber der Überlassung eines kostenfreien Parkplatzes ist nicht gegeben, da der hierin liegende Vorteil sich nicht konkret in Geld bewerten lässt, so das FG.

FG Niedersachsen, Urt. v. 27.10.2021 – 14 K 239/18, Rev. zugelassen

Pauschalbesteuerung: Was genau ist eigentlich eine Betriebsveranstaltung?

Eine Betriebsveranstaltung ist eine gute Gelegenheit, dass alle Mitarbeiter zusammenkommen und sich besser kennenlernen. Allerdings sind **Zuwendungen durch den Arbeitgeber grundsätzlich steuerpflichtig**. Sofern die Voraussetzungen einer Betriebsveranstaltung vorliegen, kann der Arbeitgeber die gesamten Aufwendungen mit einem **pauschalen Steuersatz von 25 %** versteuern. Im vorliegenden Sachverhalt musste das Finanzgericht Köln (FG) entscheiden, ob die Voraussetzungen erfüllt waren.

Der Vorstand der Klägerin veranstaltete im Jahr 2015 eine Weihnachtsfeier, zu der nur die Mitglieder des Vorstands eingeladen waren. Die Feier fand in betriebseigenen, dekorierten Räumen statt. Es gab Getränke, ein mehrgängiges Menü und musikalische Untermalung. Zusätzlich wurde eine Weihnachtsfeier für den sogenannten oberen Führungskreis/Konzernführungskreis veranstaltet. Eingeladen waren Mitarbeiter ab einem bestimmten Karrierelevel - es handelte sich aber nicht um einen eigenständigen Betriebsteil. Die Klägerin trug sämtliche Kosten und behandelte die Aufwendungen als steuerpflichtigen Arbeitslohn, der der pauschalen Besteuerung unterworfen wurde.

Damit war das Finanzamt allerdings nicht einverstanden und auch die Klage des Unternehmens vor dem FG hatte keinen Erfolg. Eine pauschale Besteuerung ist hier nicht möglich, da der zugewendete Arbeitslohn **nicht aus Anlass einer Betriebsveranstaltung** gezahlt wurde. Sowohl die Vorstandswahlfeier als auch die Weihnachtsfeier für den Konzernführungskreis standen nicht allen **Angehörigen des Betriebs** oder eines Betriebsteils offen, was Voraussetzung für die Pauschalbesteuerung ist.

Die teilnehmenden Arbeitnehmer haben Arbeitslohn erzielt. Auch die Dekoration und Musik als Aufwendungen der Klägerin gehören zum Arbeitslohn. Dieser wurde aber **nicht aus Anlass einer Betriebsveranstaltung** gezahlt, da die Veranstaltungen nicht allen Mitarbeitern offenstanden. Steht eine Veranstaltung nicht allen Betriebsangehörigen offen, so verfehlt die Pauschal-

besteuerung mit einem festen Steuersatz von 25 % das im Grundgesetz verankerte Prinzip der Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit und das Gebot der Folgerichtigkeit. Die Aufwendungen sind daher als geldwerter Vorteil der individuellen Besteuerung der Arbeitnehmer zu unterwerfen.

FG Köln, Urt. v. 27.01.2022 – 6 K 2175/20, Rev. (BFH: VI R 5/22)

Für Käufer bebauter Grundstücke: Neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung

Wer ein Mietobjekt erwirbt, ist in aller Regel daran interessiert, dass das Finanzamt einen möglichst hohen Teil des **Kaufpreises dem Gebäude zuordnet**, denn nur dieser Kostenteil fließt in die Bemessungsgrundlage zur Gebäudeabschreibung ein und mindert somit die Vermietungseinkünfte. Der andere Teil des Gesamtkaufpreises, der auf den Grund und Boden entfällt, kann nicht abgeschrieben werden und kann folglich auch keine steuermindernde Wirkung entfalten.

Hinweis: Immobilienkäufer sollten wissen, dass die Finanzverwaltung eine im Kaufvertrag vorgenommene nachvollziehbare Kaufpreisaufteilung grundsätzlich anerkennt, sofern der Wert nicht nur zum Schein getroffen worden ist oder ein Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Bereits im Kaufvertrag kann also Einfluss darauf genommen werden, welcher (angemessene) Kaufpreisanteil künftig abgeschrieben werden kann.

Das Bundesfinanzministerium hat jetzt auf seiner Internetseite eine aktualisierte **Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken** veröffentlicht. In dem Berechnungstool werden unter anderem der Gesamtkaufpreis, die Wohn- und Nutzfläche, die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert abgefragt. Ausgegeben werden dann die ermittelten Einzelwerte für Grund und Boden sowie bauliche Anlagen, die anschließend - nach ihren prozentualen Verhältnissen - in Kaufpreisanteilen in Euro ausgedrückt werden.

Hinweis: Immobilieneigentümer sollten wissen, dass mit der Arbeitshilfe auch das Finanzamt eine realitätsferne Scheinaufteilung oder einen Gestaltungsmissbrauch aufdecken kann. Abzurufen ist das Berechnungs-Tool unter www.bundesfinanzministerium.de über diesen Pfad: Themen > Steuern > Steuerarten > Einkommensteuer

BMF, Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück v. 28.06.2022

Vermietungseinkünfte:

Renovierungskosten für eine nicht mehr vermietete Wohnung

Wenn Sie eine **Wohnung vermieten**, können die damit in Zusammenhang stehenden **Werbungskosten** Ihre Einkünfte mindern. Wenn Sie etwa zwischen zwei Vermietungen die Wohnung renovieren, so können Sie die Kosten hierfür steuerlich berücksichtigen. Aber wie ist es, wenn Sie nach der ersten Vermietung die Wohnung renovieren und sie dann **selbst bewohnen**? Das Finanzgericht Hamburg (FG) musste in diesem Sachverhalt urteilen.

Der Kläger vermietete eine Wohnung vom 01.01.1999 bis zum 28.02.2017. Der Mieter hatte diese unrenoviert übernommen und nach seinen Vorstellungen renoviert. Vertragsgemäß musste er bei Auszug keinerlei Schönheitsreparaturen vornehmen. Am 16.01.2017 unterbreitete ein Maler dem Kläger ein Angebot zur Durchführung diverser Malerarbeiten in der Wohnung. Die notwendigen Wandfarben wurden durch den Kläger besorgt. Im Juni 2017 wurden in der Küche sowie im Bad und WC Tischlerarbeiten durchgeführt. Ab Juni 2017 nutzte der Kläger die Wohnung dann selbst. In seiner Einkommensteuererklärung 2017 machte er die Renovierungskosten als **Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften** geltend. Das Finanzamt versagte jedoch den Abzug.

Auch die Klage vor dem FG hatte keinen Erfolg. Im Regelfall können Renovierungskosten, die nach dem tatsächlichen Auszug des Mieters getätigt werden, als **vorweggenommene Werbungskosten** abgezogen werden, wenn sie im Hinblick auf eine vom Steuerpflichtigen beabsichtigte Anschlussvermietung getätigt werden. Wenn keine Vermietungsabsicht mehr vorliegt, reicht es zur Rechtfertigung des Werbungskostenabzugs nicht aus, dass die Wohnung durch die bisherige Nutzung reparaturbedürftig geworden ist. Der Kläger hatte auch nicht nachgewiesen, dass er die Wohnung nach der Renovierung weiter vermieten wollte (z.B. durch das Schalten von Anzeigen). Grundsätzlich werden keine nachträglichen Werbungskosten für eine vorher vermietete Wohnung bei anschließender Selbstnutzung durch den Steuerpflichtigen anerkannt. Dann nämlich handelt es sich nicht um Aufwendungen, die (fast ausschließlich) durch die Einkünfteerzielung, sondern daneben auch in nicht unerheblichem Maße durch die private Lebensführung veranlasst sind.

FG Hamburg, Urt. v. 05.11.2021 – 2 K 163/19

Energiepreispauschale:

Wann und für wen gibt es nun wirklich die 300 Euro?

Das Thema geistert nun bereits seit Monaten durch die Medien, schlägt teilweise hohe Wellen und führt mitunter auch zu Falschinformationen: Es geht um die **Energiepreispauschale**

in Höhe von **300 Euro** für jeden Arbeitnehmer, auszubezahlen von den Arbeitgebern, und zwar einmalig mit dem Septembergehalt. Da lohnt sich ein letzter Blick auf den FAQ-Katalog, den das Bundesfinanzministerium veröffentlicht hat. Das Wichtigste daraus im Überblick:

| Die Pauschale erhalten **alle unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen Personen**, die im Jahr 2022 Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit oder einer Arbeitnehmertätigkeit (aktive Beschäftigung) erzielt haben. Auch Arbeitnehmer in der passiven Phase der Altersteilzeit, Freiwillige im Bundesfreiwilligendienst, Personen, die ausschließlich steuerfreien Arbeitslohn beziehen (z.B. ehrenamtlich tätige Übungsleiter) und Arbeitnehmer in Kurzarbeit sind begünstigt. Pensionäre und **gesetzliche Rentner ohne begünstigte Nebeneinkünfte erhalten keine Energiepreispauschale**. Sofern sie aber gewerbliche Einkünfte versteuern (z.B. aus dem Betrieb einer Photovoltaik-Anlage), sind sie sehr wohl anspruchsberechtigt!

| Der Anspruch auf die Energiepreispauschale entsteht zum 01.09.2022. Bei Arbeitnehmern **zahlt der Arbeitgeber die Pauschale im Regelfall im September 2022 über die Lohnabrechnung aus**. Bei anderen Anspruchsberechtigten (z.B. Gewerbetreibenden) wird die Pauschale vom Finanzamt über die Einkommensteuerveranlagung 2022 gewährt, indem die festgesetzte Einkommensteuer entsprechend gemindert wird. Ein gesonderter Antrag in der Erklärung ist hierfür nicht erforderlich.

| Arbeitgeber bekommen die an ihre Arbeitnehmer ausgezahlten Energiepreispauschalen später erstattet. Sie können diese **bei der abzuführenden Lohnsteuer gegenrechnen**. Die Auszahlung der Pauschale stellt für Arbeitgeber eine Betriebsausgabe dar, die Erstattung über die Lohnsteuer-Anmeldung wiederum eine Betriebseinnahme.

| Bei Land- und Forstwirten, Gewerbetreibenden und **Selbständigen ohne zusätzliche Lohneinkünfte** werden die zum 10.09.2022 festgesetzten Einkommensteuer-Vorauszahlungen um 300 Euro gemindert. Das Finanzamt verschickt entweder geänderte Vorauszahlungsbescheide oder nimmt eine verwaltungsinterne Herabsetzung vor.

| Die Energiepreispauschale muss von Arbeitnehmern **als Arbeitslohn versteuert** werden, bei anderen Steuerzahlern als sonstige Einkünfte (die Freigrenze von 256 Euro findet keine Anwendung).

BMF, FAQ-Katalog v. 17.06.2022

Bürgerliche Kleidung vs. Berufskleidung:

Nicht alles, was man zur Arbeit anzieht, ist absetzbar

Kosten für **typische Berufskleidung**, wie beispielsweise Uniformen, Richterroben, Blaumänner und Arbeitsschutzanzüge, dürfen als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben in der Ein-

kommensteuererklärung geltend gemacht werden. Dies gilt sowohl für Arbeitnehmer als auch für Selbständige. Das Finanzamt erkennt auch die Kosten für die Reinigung von typischer Berufskleidung (Waschen, Trocknen und Bügeln) an. Abziehbar sind sowohl die Kosten für die Wäscherei als auch das Waschen in Eigenregie.

Kosten für **bürgerliche Kleidung** werden demgegenüber nicht vom Finanzamt als Werbungskosten anerkannt, selbst wenn diese Kleidung ausschließlich bei der Berufsausübung benutzt wird. Maßgeblich ist für den Fiskus insoweit, dass derartige Kleidung **theoretisch auch privat getragen** werden kann. Es fehlt für den Kostenabzug dann an einer klaren Abgrenzung zur privaten Nutzung. Unerheblich ist für die steuerliche Einordnung, ob der Arbeitnehmer die Kleidung tatsächlich privat nutzt.

In einem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun das Abzugsverbot für bürgerliche Kleidung erneut bekräftigt. Geklagt hatten Eheleute, die beide als selbständige Trauerredner tätig waren. In ihrer Gewinnermittlung hatten sie **Aufwendungen für schwarze Anzüge, Blusen und Pullover als Betriebsausgaben** verbucht. Das Finanzamt und das Finanzgericht hatten die steuerliche Berücksichtigung dieser Aufwendungen abgelehnt.

Der BFH bestätigte, dass Kosten für Kleidung unverzichtbare Aufwendungen der Lebensführung sind und grundsätzlich nicht abgezogen werden können. Sie sind nur dann abziehbar, wenn es sich um Aufwendungen für **typische Berufskleidung** handelt. Schwarze Anzüge, Blusen und Pullover fallen nach Gerichtsmeinung nicht hierunter, da sie zur bürgerlichen Kleidung gehören, die auch privat getragen werden kann (oder könnte). Für diese Kleidungsstücke ist kein Betriebsausgabenabzug zu gewähren, selbst wenn die Kleidung ausschließlich bei der Berufsausübung benutzt oder das Tragen von schwarzer Kleidung von den Trauernden erwartet wird.

Hinweis: Die BFH-Entscheidung wirkt sich auf alle Erwerbstätigen aus, die bei ihrer Berufsausübung bürgerliche Kleidung tragen und die Kosten hierfür steuermindernd absetzen wollen. Der BFH wies ausdrücklich darauf hin, dass auch schwarze Anzüge von Bestattern, Kellnern und Geistlichen nach den Rechtsprechungsgrundsätzen nicht mehr abziehbar sind.

BFH, Urt. v. 16.03.2022 – VIII R 33/18

Bescheidänderung fraglich: Datenübertragungsfehler ist kein Schreib- oder Rechenfehler

Will ein Steuerzahler **nach Ablauf der einmonatigen Einspruchsfrist** noch gegen einen endgültig ergangenen Steuerbescheid vorgehen, muss er einige verfahrensrechtliche Hürden

überwinden, um damit Erfolg zu haben. Eine Bescheidänderung lässt sich dann nur noch in eng umrissenen Fällen erreichen, beispielsweise wenn dem Finanzamt beim Erlass des Bescheids selbst eine sogenannte offenbare Unrichtigkeit unterlaufen ist (Schreib-, Rechenfehler oder Ähnliches).

Nach der Abgabenordnung ist seit 2017 eine Aufhebung oder Änderung eines Steuerbescheids zudem noch möglich, wenn dem Steuerzahler selbst bei Erstellung seiner Steuererklärung ein **Schreib- oder Rechenfehler** unterlaufen ist und er deshalb der Finanzbehörde bestimmte Tatsachen unzutreffend mitgeteilt hat.

Hinweis: Diese Korrekturvorschrift ist nur anwendbar, wenn der Schreib- oder Rechenfehler durchschaubar, eindeutig oder augenfällig war. Das ist der Fall, wenn der Fehler bei Offenlegung des Sachverhalts für jeden unvoreingenommenen Dritten klar und deutlich als Schreib- oder Rechenfehler erkennbar ist und kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass eine unrichtige Tatsachenwürdigung, ein Rechtsirrtum oder ein Rechtsanwendungsfehler vorliegt.

In einem neuen Beschluss hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass die Korrektornorm für Schreib- und Rechenfehler bei der Erstellung der Steuererklärung nicht für **Datenübertragungsfehler** gilt. Im zugrundeliegenden Fall hatte die Klägerin vorgetragen, dass sie ursprünglich Angaben zu einem Veräußerungsverlust von 843.000 Euro in ihrer Feststellungserklärung gemacht hätte, die betreffende Anlage aber aus unerklärlichen Gründen nicht beim Finanzamt angekommen sei. Als Nachweis der Übersendung reichte sie einen Screenshot aus ihrem Steuerprogramm ein, in dem die Anlage mit einem grünen Häkchen gekennzeichnet war, was die erfolgreiche elektronische Übermittlung belegen sollte.

Der BFH erklärte jedoch, dass Fehler und Unvollständigkeiten, die durch die Datenübertragung an das Finanzamt entstehen (z.B. bei Abbruch der Internetverbindung oder Fehlern in der genutzten Software), von der Korrekturvorschrift nicht erfasst werden, so dass sie nicht zu einer entsprechenden Bescheidänderung berechtigen.

Hinweis: Werden Besteuerungsgrundlagen vom Steuerzahler bei der Erstellung der Steuererklärung ermittelt, jedoch letztlich nicht an das Finanzamt übertragen, kann eine spätere Bescheidänderung also nicht auf die Korrektornorm für Schreib- oder Rechtschreibfehler gestützt werden.

Ruheständler aufgepasst: Ab welcher Rentenhöhe ein Steuerzugriff eintritt

Rentner sind zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet, wenn der Gesamtbetrag ihrer (steuerpflichtigen) Einkünfte über dem **Grundfreibetrag** liegt. Dieser beläuft sich im Veranlagungszeitraum 2022 auf **10.347 Euro** (bei Zusammenveranlagung: 20.694 Euro). Zu beachten ist jedoch, dass gesetz-

liche Renten nur mit ihrem **prozentualen Besteuerungsanteil** in die steuerpflichtigen Einkünfte einfließen. Während bei Rentenbeginn bis 2005 noch ein festgeschriebener Besteuerungsanteil von 50 % fortgeführt werden kann, müssen Rentner mit Renteneintritt 2022 bereits 82 % ihrer Rente versteuern. Bei Renteneintritt im Jahr 2040 steigt dieser Anteil schließlich sogar auf 100 % (Vollbesteuerung). Wer als Bestandsrentner bislang nicht abgabe- bzw. steuerpflichtig ist, kann dies durch die jährlich erfolgenden Rentenerhöhungen werden, denn diese sind zu 100 % steuerpflichtig. Die jährliche Anhebung des Grundfreibetrags kompensiert diesen Effekt jedoch ganz oder teilweise wieder.

Hinweis: Wollen Rentner prüfen, ob sie zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet sind, müssen sie ihre gesamten steuerpflichtigen Einkünfte zusammenrechnen - neben dem steuerpflichtigen Teil der Rente sind daher beispielsweise auch etwaige andere Alterseinkünfte (z.B. Pensionen) sowie Kapital-, Lohn- und Vermietungseinkünfte einzubeziehen. Da die Berechnung komplex ist, empfiehlt sich die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters.

Anhand der nachfolgenden Tabelle können Rentner ablesen, bis zu welchem Betrag ihre Rente steuerfrei bleibt. Die Berechnung gilt für Rentner, die ausschließlich Bezüge aus der gesetzlichen Rentenversicherung erhalten. Maßgeblich ist ihre Bruttorente (vor Abzug der Kranken- und Pflegeversicherung). Für Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gelten jeweils die doppelten Werte.

Hinweis: Wer die genannten Beträge mit seiner Rente überschreitet und bislang keine Einkommensteuererklärungen abgegeben hat, sollte von seinem steuerlichen Berater prüfen lassen, ob eine solche nicht nur für das Steuerjahr 2021, sondern auch für die Vorjahre einzureichen ist.

Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine e.V., Pressemitteilung Nr. 5 vom 30.06.2022

Spenden in der Steuererklärung: So lässt sich die milde Gabe beim Finanzamt absetzen

Spenden und Mitgliedsbeiträge können in der Einkommensteuererklärung mit bis zu 20 % des eigenen Gesamtbetrags der Einkünfte als Sonderausgaben abgezogen werden. Neben diesem „regulären“ Abzug existieren noch spezielle Abzugsregeln für Spenden und Mitgliedsbeiträge an politische Parteien und unabhängige Wählervereinigungen. Die Steuerberaterkammer Stuttgart hat aus aktuellem Anlass zusammengefasst, welche Grundsätze für den Spendenabzug gelten:

| **Art der Spenden:** Spenden sind freiwillige Ausgaben ohne Gegenleistung, die in Form von Geld, Sachleistungen oder durch den Verzicht auf eine zuvor vereinbarte Vergütung für

eine ehrenamtliche Tätigkeit (Zeitspende) bewirkt werden.

| **Begünstigte Organisationen:** Zu den steuerbegünstigten Organisationen gehören z.B. gemeinnützige Vereine und Stiftungen, Kirchen, Universitäten, staatliche Museen und politische Parteien. Die Organisation kann ihren Sitz auch außerhalb Deutschlands innerhalb der Europäischen Union haben. In diesem Fall müssen allerdings bestimmte weitere Voraussetzungen erfüllt sein, damit die Spende abziehbar ist.

| **Wert der Spende:** Wird Geld gespendet, lässt sich der Wert der Spende eindeutig beziffern - in diesem Fall ist der nominale Geldbetrag abzugsfähig. Bei Sachspenden muss in der Regel der Markt- oder Verkehrswert angesetzt werden. Bei neuen gespendeten Gegenständen ist dieser Wert leicht zu ermitteln, da er identisch mit dem Einkaufspreis ist, den der Spender durch den Kaufbeleg nachweisen kann. Bei gebrauchten Gegenständen muss der Preis bestimmt werden, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob auf dem Markt überhaupt jemand einen solchen Gegenstand kaufen würde. Wer seinen Arbeitseinsatz einem Verein spendet, muss im Vorfeld der Tätigkeit schriftlich eine angemessene Vergütung vereinbaren - und später auf das Geld verzichten. Die ausbleibende Vergütung ergibt dann den abzugsfähigen Spendenbetrag.

| **Spendennachweis:** Bereits seit 2017 müssen Steuerzahler der Steuererklärung keine Belege und Aufstellungen mehr beifügen - das gilt auch für Spendenbescheinigungen. Gleichwohl sollten diese Nachweise unbedingt aufbewahrt werden, denn das Finanzamt kann jederzeit Belege anfordern, wenn die empfangende Stelle der Spende diese Bestätigung nicht elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelt hat. Steuerzahler sollten deshalb immer darauf achten, dass ihnen die Organisation eine Spendenquittung ausstellt. Bei Spenden als Hilfe in Katastrophenfällen (so etwa auch im aktuellen Ukrainekrieg) und bei Spenden bis 300 Euro an gemeinnützige Organisationen, staatliche Behörden und politische Parteien gilt aber eine Vereinfachungsregelung: Diese milden Gaben können dem Finanzamt per Bareinzahlungsbeleg oder Buchungsbestätigung der Bank nachgewiesen werden, sofern darauf Name und Kontonummer von Auftraggeber und Empfänger sowie Betrag und Buchungstag ersichtlich sind. Auch Spenden über Online-Zahlungsdienste wie PayPal sind auf diese Weise abziehbar.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 10/2022 v. 29.06.2022

GEWERBESTEUER

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung: Wann liegen gewerbliche Einkünfte vor?

Wenn man **eigenen Grundbesitz** verwaltet, erzielt man Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für diese Tätigkeit

fällt **keine Gewerbesteuer** an. Führt eine Gesellschaft die gleiche Tätigkeit aus, erzielt sie Einkünfte aus **gewerblicher Tätigkeit** und muss **auf den Gewinn Gewerbesteuer** zahlen. Damit ein eigentlich gleicher Sachverhalt nicht unterschiedlich besteuert wird, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass solche vermögensverwaltenden Gesellschaften ihren Gewinn um den auf die Vermögensverwaltung und -nutzung entfallenden Anteil kürzen dürfen (**sogenannte erweiterte Kürzung**), wodurch sie letztlich keine Gewerbesteuer zahlen. Die Voraussetzungen hierfür sind jedoch sehr streng. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste darüber entscheiden, ob sie im vorliegenden Sachverhalt erfüllt waren.

Die Klägerin ist eine Objektgesellschaft mbH, deren alleinige Gesellschafterin die E-GmbH ist. Geschäftsgegenstand der Klägerin ist die Verwaltung eigenen Vermögens, der Erwerb von Immobilien und die Übernahme von Beteiligungen an anderen Unternehmen. 2016 erwarb sie fünf Grundstücke. Zugleich erwarben zwei weitere Objektgesellschaften, deren Gesellschafterin ebenfalls die E-GmbH ist, weitere Grundstücke. Den Kaufpreis finanzierte die Klägerin zu 90 % durch Darlehen. 2018 veräußerte sie ihren gesamten Bestand an eine Erwerberin. Zugleich veräußerten neun weitere Objektgesellschaften, ebenfalls Töchter der E-GmbH, weitere 29 Grundstücke an dieselbe Erwerberin. Die Klägerin erklärte für das Streitjahr 2018 einen Gewinn aus Gewerbebetrieb und begehrte die erweiterte Grundbesitzkürzung. Das Finanzamt versagte dies jedoch.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. **Begünstigt** sei nach dem Gesetz lediglich die „Verwaltung und Nutzung“ eigenen Grundbesitzes. Wann im Einzelfall eine „**Verwaltung und Nutzung**“ eigenen Grundbesitzes als private Vermögensverwaltung in Abgrenzung zu einer gewerblichen Tätigkeit vorliege, sei nach den gleichen Grundsätzen zu entscheiden, die auch für die Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb gälten. Eine **von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht** sei ein entscheidendes Abgrenzungskriterium und ein wichtiges Indiz bei der **Drei-Objekt-Grenze**. Diese besagt, dass ein gewerblicher Grundstückshandel regelmäßig vorliegt, wenn ein Grundstückseigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte in zeitlicher Nähe zu deren Anschaffung, Herstellung oder grundlegender Modernisierung verkauft. Die Tätigkeit der Klägerin habe **gewerblichen Charakter**. Eine anfängliche Veräußerungsabsicht könne von ihr nicht widerlegt werden. Eine ausschließliche Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes liege immer dann nicht vor, wenn die Drei-Objekt-Grenze überschritten werde. Somit seien die Voraussetzungen der erweiterten Kürzung nicht erfüllt. Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung jedoch zugelassen.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 18.01.2022 – 8 K 8008/21, Rev. (BFH: III R 12/22)

Anlagevermögen ja oder nein: Wann Mieten für Messestandflächen gewerbesteuerlich hinzuzurechnen sind

Miet- und Pachtzinsen, die ein Gewerbebetrieb für die **Benutzung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens** zahlt und in seiner steuerlichen Gewinnermittlung absetzt, müssen bei der Berechnung seines gewerbesteuerlich maßgeblichen Gewerbeertrags (Steuerbemessungsgrundlage) zu einem Teil wieder hinzugerechnet werden.

Hinweis: Durch die Hinzurechnung soll die Ertragskraft des Gewerbebetriebs unabhängig von dessen Eigen- und Fremdkapitalausstattung erfasst werden (sog. Ziel der Finanzierungsneutralität).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass Mietentgelte für Messestandflächen, die ein Unternehmen zu Ausstellungszwecken anmietet, nur dann gewerbesteuerlich hinzugechnet werden müssen, wenn die Fläche bei unterstelltem Eigentum des ausstellenden Unternehmens **zu dessen Anlagevermögen** gehören würde.

Geklagt hatte eine GmbH, deren Unternehmensgegenstand die Entwicklung, die Herstellung und der Vertrieb von Maschinen war. Sie selbst hatte keinen Direktvertrieb unterhalten, sondern ihre Produkte durch ein stehendes Händlernetz verkauft. In den Streitjahren hatte die GmbH wiederholt auf bestimmten Messen diverse Ausstellungsflächen und Räumlichkeiten angemietet, um dort ihre Produkte zu präsentieren. Sie zog die Kosten hierfür von ihrem Gewinn ab, nahm jedoch keine gewerbesteuerliche Hinzurechnung vor. Nach einer Betriebsprüfung war das Finanzamt der Auffassung, dass der gewerbliche Gewinn der GmbH wieder um einen Teil der Mietzinsen erhöht werden müsste.

Das Finanzgericht (FG) entschied jedoch in erster Instanz, dass eine Hinzurechnung nicht in Betracht kommt. Der BFH bestätigte dieses Urteil und verwies darauf, dass **kein fiktives Anlagevermögen** anzunehmen war. Für die Zugehörigkeit zum Anlagevermögen kommt es darauf an, ob der Geschäftszweck des betreffenden Unternehmens und auch die speziellen betrieblichen Verhältnisse (z.B. Bedeutung der Messepräsenz innerhalb des von dem Unternehmen praktizierten Vertriebssystems) das dauerhafte Vorhandensein einer entsprechenden Messestandfläche erfordert. Auf dieser Grundlage ist das FG nach Ansicht des BFH ohne Rechtsfehler zu dem Ergebnis gelangt, dass die Messestandflächen durch die vereinzelte kurzzeitige Anmietung unter Berücksichtigung des Geschäftsgegenstands und der speziellen betrieblichen Verhältnisse nicht dem (fiktiven) Anlagevermögen zuzuordnen waren.

BFH, Beschl. v. 23.03.2022 – III R 14/21

GRUNDERWERBSTEUER

Gesellschaftsrecht: Kann bei einer Anteilsübertragung Grunderwerbsteuer anfallen?

Wenn man ein **Grundstück kauft**, fällt normalerweise **Grund-erwerbsteuer** an. Das ist die einfachste Fallkonstellation, aber ganz so einfach ist es nicht immer. Wenn beispielsweise eine Gesellschaft ein Grundstück besitzt, kann auch Grunderwerbsteuer anfallen, wenn **Anteile der Gesellschaft** auf neue Gesellschafter übergehen. Das hängt von der Höhe des Anteils ab, der auf die neuen Gesellschafter übergeht. In einem Streitfall musste das Finanzgericht Münster (FG) entscheiden, ob ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vorliegt.

A ist niederländischer Staatsbürger und ist mittelbar an einer GmbH mit Grundbesitz in Deutschland beteiligt. Früher hatte A bereits Anteile an einer niederländischen Holding auf die Klägerin, eine niederländische Verwaltungsstiftung, übertragen. Für die Übertragung erhielt A Gewinnbezugsrechte aus den Anteilen. Diese übertrug er auf Verwaltungsgesellschaften seiner Enkelkinder. A brachte auch seine Anteile an einer mittelbar grundbesitzhaltenden Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Anteile in die Holding ein. Danach war er zu rund 40 % an der Holding beteiligt. Auch diese Anteile brachte er in die Verwaltungsstiftung ein und übertrug die Gewinnbezugsrechte wieder an die Verwaltungsgesellschaften seiner Enkelkinder. Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer gegen die Verwaltungsstiftung fest.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Zwar hatte das Finanzamt als Begründung für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer eine falsche Rechtsgrundlage angeführt. Allerdings waren die Voraussetzungen einer anderen Vorschrift erfüllt, wonach durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile an der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers oder in der Hand von herrschenden und abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen oder in der Hand von abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen allein vereinigt werden würden.

Zum Vermögen der niederländischen Gesellschaft gehört ein Grundstück in Deutschland. Relevant für die Erhebung der Grundsteuer in Deutschland ist es, dass eine Gesellschaft die Sachherrschaft an dem Grundstück ausübt, wenn sie dieses aufgrund eines grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgangs erworben hat. Es ergibt sich auch keine Steuerfreiheit aufgrund einer Schenkung an die Enkelkinder.

FG Münster, Urt. v. 10.03.2022 – 8 K 1945/19 GrE, Rev. (BFH: II R 11/22)

GESETZGEBUNG

Viertes Corona-Steuerhilfegesetz: Fristen zur Einkommensteuererklärung verlängert

Der Bundesrat hat am 10.06.2022 dem Vierten Corona-Steuerhilfegesetz zugestimmt. Damit wurden die **Einkommensteuer-Erklärungsfristen für Steuerzahler, die einen Steuerberater hinzuziehen, wie folgt verlängert:**

- | Erklärungen für 2020: Abgabe bis 31.08.2022
- | Erklärungen für 2021: Abgabe bis 31.08.2023
- | Erklärungen für 2022: Abgabe bis 31.07.2024
- | Erklärungen für 2023: Abgabe bis 31.05.2025
- | Erklärungen für 2024: Abgabe bis 30.04.2026

Mit der Verlängerung der Erklärungsfristen soll vor allem auf die hohe Belastung bei den Steuerberatern Rücksicht genommen werden, die in der Corona-Krise viele zusätzliche Aufgaben übernommen haben, um beispielsweise Hilfen und Kurzarbeitergeld für betroffene Unternehmen und Arbeitgeber zu beantragen. Mehrarbeit kommt auf die Beraterschaft auch wegen der vermehrt anfallenden Grundsteuer-Feststellungserklärungen zu.

Bei steuerlich nicht beratenen Fällen ergeben sich folgende Fristen zur Abgabe der Einkommensteuererklärung:

- | Erklärungen für 2020: bis 31.10.2021
- | Erklärungen für 2021: bis 31.10.2022
- | Erklärungen für 2022: bis 30.9.2023
- | Erklärungen für 2023: bis 30.08.2024

Hinweis: Neben den Fristverlängerungen sieht das Gesetz unter anderem noch die Verlängerung der Homeoffice-Pauschale (jährlich 600 Euro) für 2022 vor. Zudem wurde mit dem Gesetz ein steuerfreier Bonus für Beschäftigte in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen in Höhe von 4.500 Euro geschaffen, den die Arbeitgeber an die Beschäftigten auszahlen können. Zudem hat der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Inanspruchnahme einer degressiven Abschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens um ein Jahr verlängert - sie gilt nun auch für Wirtschaftsgüter, die im Jahr 2022 angeschafft oder hergestellt werden. Diese Regelung war ursprünglich auf in den Jahren 2020 und 2021 angeschaffte oder hergestellte bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens begrenzt.

4. Corona-Steuerhilfegesetz vom 19.06.2022, BGBl I S. 911

Folge des Verfassungsgerichtsurteils: Gesetz soll den Nachzahlungszinssatz kräftig drücken

Der Zinssatz für **Erstattungs- und Nachzahlungszinsen** soll rückwirkend zum 01.01.2019 auf **1,8 % pro Jahr** (0,15 % pro Monat) gesenkt werden. Das geht aus dem von der Bundesre-

gierung eingebrachten Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Abgabenordnung und des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung hervor, dem sogenannten **Zinsanpassungsgesetz**, dem der Finanzausschuss im Juni 2022 zugestimmt hat.

Derzeit werden Steuererstattungen und -nachzahlungen noch mit **6 % pro Jahr** (0,5 % pro Monat) verzinst. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Steuerentstehungsjahres - für den Veranlagungszeitraum 2022 also am 01.04.2024. Ergeht ein Steuerbescheid mit Nachzahlungsbetrag erst nach diesem Datum, muss der Steuerzahler dem Finanzamt neben dem Nachzahlungsbetrag also zusätzlich 6 % Zinsen im Jahr zahlen. Erfolgt nach Zinslaufbeginn eine Steuererstattung, so erhält der Steuerzahler zusätzlich Erstattungsinsen ausgezahlt.

Wir erinnern uns: Im Juli 2021 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden, dass die Verzinsung von Steuernachforderungen und -erstattungen in Höhe von 6 % pro Jahr ab 2014 verfassungswidrig ist. Das Gericht argumentierte dabei mit dem seit Jahren anhaltend niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt, mit dem eine Zinshöhe von 6 % nicht mehr vereinbar sei. Für die Verzinsungszeiträume 2019 und später wurde der Steuergesetzgeber vom BVerfG aufgefordert, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu treffen (bis zum 31.07.2022).

Nach den geplanten Neuregelungen soll zudem mit **Teilverzinsungszeiträumen** in denjenigen Fällen gerechnet werden, in denen unterschiedliche Zinssätze im Zinslauf zur Anwendung kommen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich der Verzinsungszeitraum vom 01.05.2018 bis zum 15.07.2020 erstreckt. Zudem ist im neuen Gesetz geregelt, dass die Angemessenheit des neuen Zinssatzes unter Berücksichtigung der Entwicklung des Basiszinssatzes mindestens **alle drei Jahre** mit Wirkung für nachfolgende Verzinsungszeiträume **evaluiert** werden muss - eine erstmalige Überprüfung muss somit spätestens zum 01.01.2026 erfolgen.

Bei noch nicht bestandskräftig festgesetzten Zinsen werden die Finanzämter den neuen Zinssatz nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens rückwirkend ab Januar 2019 anwenden. Im Fall der Neuberechnung von Erstattungsinsen durch Aufhebung oder Änderung des Steuerbescheids darf der Steuerzahler aber im Vergleich zur letzten Zinsfestsetzung nicht schlechter gestellt werden. Das bedeutet, dass weder eine Rückzahlung festgesetzter noch vorläufig erhaltener Erstattungsinsen erforderlich ist.

Hinweis: Das neue Gesetz senkt den Zinssatz nicht im Bereich der Stundungs-, Hinterziehungs- und Aussetzungszinsen. Dort wird also weiterhin ein Zinssatz von 6 % pro Jahr angewendet. Ob und wann auch hier eine Anpassung erfolgt, ist derzeit offen - das BVerfG hatte diese Zinsarten in seiner Entscheidung jedenfalls nicht angesprochen.

Deutscher Bundestag, Meldung vom 22.06.2022 (hib 315/2022)

SONSTIGES

Falls Ihr Haus in Flughafennähe liegt

Die Höhe der **Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke** hängt derzeit noch vom Einheitswert der Immobilie ab. Dieser Wert kann nach dem Bewertungsgesetz gemindert werden, wenn ein Gebäude aufgrund seiner Lage im Wert gemindert ist. So wird beispielsweise eine ungewöhnlich starke **Beeinträchtigung durch Lärm** durch einen Abschlag vom Grundstückswert berücksichtigt.

Hausbesitzer aus Nordrhein-Westfalen haben sich nun vor dem Bundesfinanzhof (BFH) gegen die (als zu gering empfundene) Höhe dieses Abschlags gewehrt. Sie hatten in der Nähe des Düsseldorfer Flughafens ein Einfamilienhaus errichtet, nach der dort geltenden Fluglärmschutzverordnung befand sich die Immobilie in der „Tag-Schutzzone 2“ mit einem Dauerschallpegel zwischen 60 und 65 dB (A). Das Finanzamt berücksichtigte bei der Einheitswertermittlung wegen der flughafennahen Lage nur einen **Abschlag von 5 % vom Gebäudewert**. Die Hausbesitzer klagten gegen den Einheitswert- und Grundsteuermessbetragsbescheid und machten geltend, dass für ihr Haus ein deutlich höherer Abschlag zu gewähren sei. Zum einen sei der Fluglärm in den letzten Jahren erheblich gestiegen, zum anderen würden **Abgase und Kerosinausdünstungen** zu deutlichen Einschränkungen führen. Auf den Fensterbänken würde sich ein schwarzer Film bilden, die Benutzung des Gartens sei praktisch unmöglich.

Hinweis: In einem zweiten Rechtsgang muss nun festgestellt werden, ob die Abschläge der Finanzverwaltung neben der Lärmproblematik auch sonstige Belastungen abdecken sollen, die Abschläge allein nach der Lärmbelastung gestaffelt werden dürfen und der Höhe nach überhaupt angemessen sind. Der BFH gab zu bedenken, dass die Finanzverwaltung die Wertabschläge bereits vor Jahrzehnten vorgenommen habe, somit zu einer Zeit, in der etwa die Belastung durch Feinstaub der Öffentlichkeit noch kaum bewusst gewesen sei.

Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) wies die Klage zunächst ab und verwies darauf, dass es ausreichend sei, für die Flughafennähe einen 5%-Abschlag zu gewähren. Der BFH hob das Urteil jedoch auf und verwies die Sache zurück an das FG. Nach Auffassung der Bundesrichter sei bislang lediglich ein Abschlag für Lärmbelastung erörtert worden. Es müsse aber auch die Belastung durch Abgase und Kerosinausdünstungen in den Abschlag „eingearbeitet“ werden.

BFH, Beschl. v. 02.03.2022 – II B 39/21, NV

JUBILÄEN



JULI - SEPTEMBER 2022

110 JAHRE

| Kreisbauverein Bau- und VerwaltungsGmbH, Worms // 14.08.1912

80 JAHRE

| Baugesellschaft Hanau GmbH, Hanau // 28.09.1942

75 JAHRE

| Hochtaunusbau Baugenossenschaft eG, Bad Homburg v.d. Höhe // 25.07.1947

| Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG, Melsungen // 26.07.1947

| Siedlungswerk Fulda eG, Fulda // 30.08.1947

| GWG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft Schlüchtern eG, Schlüchtern // 13.09.1947

70 JAHRE

| Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar // 09.07.1952

50 JAHRE

| Hans Reichardt-Stiftung c/o gewobau, Rüsselsheim // 27.09.1972

20 JAHRE

| Lila Luftschloß Frauenwohnungsbau eG, Frankfurt // 18.08.1997

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: VdW südwest
- VdW südwest und Mitgliedsunternehmen
- Pixabay

Redaktion: Jan Voosen, Niklas Korb, René Tumler