

VdW aktuell

MITGLIEDERMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

TALENTSUCHE IN ZEITEN DES FACHKRÄFTEMANGELS

Puzzleteil für den Erfolg

Qualifizierte Mitarbeitende werden vielerorts händeringend gesucht. Auch die Wohnungswirtschaft benötigt Fachkräfte, um weiter erfolgreich am Markt agieren zu können.

ENERGIEKOSTEN

Entlastung in Sicht – aber reichen die Maßnahmen?

POSITIONSPAPIER

Bessere Bedingungen für Sanierungen gefordert

SERVICEANGEBOTE

Webinare des VdW südwest zu Rechts- und Klimaschutzthemen



8

BESSERE BEDINGUNGEN FÜR SANIERUNGEN

Gemeinsames Positionspapier von VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen und Architektenkammer Rheinland-Pfalz.



18

JOBMESSEN UND KARRIERE-SPEED-DATING

VdW südwest intensiviert seine Aktivitäten, Fachkräfte für die Wohnungswirtschaft zu begeistern.



32

AUS ALT MACH NEU

Erfolgreiche Sanierungsprojekte der GEWOBAU Wetzlar sorgen für deutlich größere Wohnqualität.



16

DEM FRACHKRÄFTEMANGEL BEGEGNEN

Wie Unternehmen frühzeitig Talente für eine spätere Anstellung gewinnen können.



26

KOMPETENZZENTRUM KLIMASCHUTZ

Der Verband bietet rund um Klimaschutz und Nachhaltigkeit zahlreiche Services an.



40

HOUSING FOR FUTURE

Gemeinnützige spendenbasierte Initiative von GWH, NHW und INDUSTRIA in Namibia

4

AKTUELLES

- | Bilanz und Ausblick
Gemeinsam die Herausforderungen meistern
- | Gesellschaft aus Kassel tritt in Verband ein
GWG neues Mitglied im VdW südwest
- | Werte-Kodex der Wohnungswirtschaft
Wohn- und Bauverein Dill neues Mitglied
- | Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten
Einmalzahlung, Gaspreisbremse und mehr
- | Positionspapier mit Architektenkammer
Bessere Bedingungen für Sanierungen

9

SCHWERPUNKT: FACHKRÄFTENACHWUCHS

- | Human Resources Monitor des EBZ:
Fachkräftemangel wird zum Problem bei Erreichung der Klimaziele
- | Aufgabe für Unternehmen und Verbände
Strategische Personalentwicklung
- | Herausforderung für Personalabteilungen
Dem Fachkräftemangel begegnen
- | Aktivitäten des VdW südwest
Jobmessen und Karriere-Speed-Dating

20

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Bündnis bezahlbarer Wohnraum
Maßnahmenpaket vorgestellt
- | Anhörungen im Landtag
VdW südwest nimmt Stellung zu Gesetzesvorhaben
- | Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz
Verbesserung der Wohnraumversorgung
- | Erfolgreiche Klimastrategien entwickeln
Jetzt die Weichen richtig stellen
- | Delegationsreise mit Staatssekretär
Dänemark als Vorbild der Energiewende
- | Facettenreiche digitale Weiterbildung
Webinare des VdW südwest
- | Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz
Vollversammlung der ARGE
- | Beispielhafte Sanierungen der Gewobau Wetzlar
Nicht von einem Neubau zu unterscheiden

- | BIM-Portal des Bundes
Digitalisierung im Bauwesen vorantreiben
- | WohWi-Talk des VdW saar
Fokus auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- | Aus der Digitalisierungspraxis
Schnittstelle oder (Soll-)Bruchstelle?
- | Revolution im Smart Home?
Matter 1.0 –ein einheitlicher Standard
- | Check to Change
Neues Angebot für die Wohnungswirtschaft
- | Housing! For Future
Häuser bauen, Perspektiven bieten
- | Freie Sicherheiten
„Rohdiamanten“ der Wohnungsunternehmen
- | Fachausschuss für Steuern
Zwischen Energiekrise und Energiewende
- | FA berufliche Bildung und Personalentwicklung
Büroraumkonzepte und mobiles Arbeiten
- | Fachausschuss Kapitalgesellschaften
Energieversorgung und Rahmenbedingungen
- | Bewerbungen noch bis 31. Januar möglich
DW Zukunftspreis 2023
- | Betriebskostenrecht
Mülltrennung und Wartung Rauchwarnmelder
- | Wohnungseigentumsrecht
Mängelbeseitigung und Altlastenverdacht

50

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Ukraine-Krieg – Unterstützungsangebote
Verlängerung der Billigkeitsregelungen
- | Weihnachtspäckchen-Konvoi
Geschenke für bedürftige Kinder
- | Steuern und Bilanzierung:
Information 4. Quartal

64

JUBILÄEN

- | Oktober - Dezember 2022



Bilanz und Ausblick

Gemeinsam die Herausforderungen meistern

Liebe Leserinnen und Leser,

wie sind die vergangenen zwölf Monate aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft verlaufen? Lassen Sie uns anhand von ein paar Schlagworten Bilanz ziehen: ambitionierte Ziele der Ampelkoalition mit 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, unangekündigter und abrupter BEG-Förderstopp Ende Januar, bis heute ungeklärte Fördersituation, Ausbruch des Ukraine-Kriegs mit großem sozialen Leid und immensen ökonomischen Folgen, dadurch noch größerer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, ein nicht endender Anstieg der Baukosten, strenge Klimaschutzvorgaben, Energiekrise mit Gasknappheit und daraus resultierenden Preisexplosionen, steigendes Zinsniveau, überbordende Bürokratie durch komplexe Gesetzesvorhaben, Fachkräftemangel (unser Schwerpunkt in diesem Heft), weiterhin Einschränkungen durch Corona, und und und... Keine Frage: 2022 war ein sehr herausforderndes Jahr – und viele der genannten Aspekte werden uns auch 2023 beschäftigen.

Was uns jedoch zuversichtlich stimmt: Unsere Mitgliedsunternehmen lassen sich nicht davon beirren, weiterhin alles dafür zu geben, dass bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen kann. Das durften wir nicht nur in vielen Gesprächen auf unserem Verbandstag in Fulda erfahren, son-

dern auch bei den zahlreichen weiteren Kontakten in den Gremien und darüber hinaus.

Wir danken allen Mitgliedern und Partnern sehr, dass sie auch in schwierigen Zeiten so konsequent Verantwortung für bezahlbares und klimafreundliches Wohnen übernehmen. Diese starke Basis ermöglicht es uns als Verband, selbstbewusst von der Politik Unterstützung einzufordern: Wir treten ein für effektive Förderprogramme, zielgenaue Unterstützung und Planungssicherheit, damit unsere Mitglieder bei all den sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen nicht zur Quadratur des Kreises gezwungen sind. Dafür werden wir uns auch 2023 mit ganzer Kraft einsetzen.

Wir wünschen Ihnen erholsame und besinnliche Feiertage und ein friedvolles, gesundes und in jeder Hinsicht gelungenes neues Jahr.

Herzlich

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Gesellschaft aus Kassel tritt in Verband ein GWG neues Mitglied im VdW südwest

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) ist ab dem 1. Januar 2023 neues Mitglied im VdW südwest. Im Kasseler Stadtgebiet ist das städtische Unternehmen der größte Anbieter von Wohnraum: Die GWG bewirtschaftet über 8.300 Mietwohnungen. Gemäß ihrem Leitbild ist die Arbeit der Gesellschaft von einem großen Umweltbewusstsein und einem schonenden Umgang mit den Ressourcen geprägt. Im Mittelpunkt steht das Wohlbefinden der Mieter. Die Organisationsstruktur ist darauf ausgerichtet, kundennah Ansprechpartner und Hilfestellung zu geben und das Produkt Wohnen an den Wünschen der Kunden zu orientieren.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, die GWG Kassel als Mitglied im Verband begrü-

ßen zu dürfen. Die soziale Wohnungswirtschaft steht angesichts des Förderdilemmas, der explodierenden Baukosten und der Energiepreise vor großen Herausforderungen. Umso wichtiger ist es, im engen Schulterschluss mit vielen starken Partnern zu agieren. Dazu zählt die GWG. Die Expertise der Gesellschaft in Kombination mit unserem verbandlichen Know-how und Netzwerk führt zu einer Win-win-Situation.“



Werte-Kodex der Wohnungswirtschaft Wohn- und Bauverein Dill neues Mitglied

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

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

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



Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft ist in der Branche als Marke für soziale Verantwortung etabliert.



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

Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten

Einmalzahlung, Gaspreisbremse und mehr



Steigende Gaspreise machen Mietern und Unternehmen gleichermaßen Sorgen – der Staat versucht, Abhilfe zu schaffen.

Die anhaltend hohen Energiepreise in Deutschland sind weiterhin eine große Belastung für Bürger und Unternehmen. Seit Monaten diskutiert die Bundesregierung Entlastungen und hat bereits einige kleinere Schritte, wie zum Beispiel Einmalzahlungen, auf den Weg gebracht.

Gaskunden erhalten im Dezember eine einmalige Entlastung. Ab März 2023 soll dann die Gas- und Wärmepreisbremse gelten.

Nachdem sich diese Gasumlage jedoch als nicht praktikabel erwiesen hatte, setzte die Bundesregierung eine Expertenkommission Gas- und Wärme ein, die verschiedene Vorschläge erarbeiten sollte, unter anderem für eine Gaspreisbremse. Die Kommission, in der auch GdW-Präsident Axel Gedaschko Mitglied war, arbeitete unter enormem Zeitdruck und legte schnell Ergebnisse vor. Der Zwischenbericht wurde Ende Oktober veröffentlicht, der Abschlussbericht Mitte November. Ein Teil der Vorschläge der Expertenkommission ist mittler-

weile in Gesetze eingeflossen, andere werden in den nächsten Wochen und Monaten umgesetzt.

ERDGAS-WÄRME-SOFORTHILFEGESETZ

Da die Umsetzung einer allgemeinen Preisbremse für Gas aufwendig ist und einige Vorbereitungszeit in Anspruch nimmt, hatte die Expertenkommission empfohlen, bereits im Dezember 2022 einen einmaligen Entlastungsbetrag an Gas- und Fernwärmekunden auszuführen und deren Belastungen somit abzufangen. In einem sehr kurzen parlamentarischen Verfahren wurde dieser Vorschlag mit dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) umgesetzt.

Das EWSG sieht vor, dass Kunden im Dezember eine Entlastung in Höhe von einem Zwölftel des Jahresverbrauchs, der für September 2022 prognostiziert wurde, multipliziert mit dem für Dezember 2022 vereinbarten Gaspreis, erhalten. Hinzu kommt ein Zwölftel des vertraglich vereinbarten Grundpreises. Der Versorger muss mit dem Abschlag im Dezember eine vorläufige Entlastung vornehmen, die später verrechnet wird. Er kann dabei entweder einen Abschlag nicht einziehen, auf die Überweisung des Kunden verzichten oder den Betrag rücküberweisen.



Die Regierung muss tief in die Tasche greifen: Hohe Energiepreise sind auch in den nächsten Jahren zu erwarten.

In vermieteten Gebäuden mit Gaszentralheizung gibt es keine direkte Vertragsbeziehung zwischen Mietern und Versorgern. In diesen Fällen ist der Vermieter Vertragspartner des Versorgers. Mieter erhalten die Entlastung in diesen Fällen nicht vom Versorger, sondern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung im kommenden Jahr. Nur Mieter, deren Betriebskostenvorauszahlung aufgrund der gestiegenen Energiepreise in den vergangenen neun Monaten erhöht wurde, sind im Dezember von der Zahlung des Erhöhungsbetrages befreit. Es gibt hier jedoch keinen Automatismus, Mieter müssen dies beim Vermieter anzeigen.

GASPREISBREMSE

Die Expertenkommission Gas und Wärme hat zudem einen Vorschlag für eine Gas- und Wärmepreisbremse erarbeitet. Hierzu soll zwischen dem 1. März 2023 und dem 30. April 2024 der Brutto-Arbeitspreis für Gas bei 12 ct/kWh gedeckelt werden. Der gedeckelte Preis soll für 80 Prozent der Jahresverbrauchsprognose gelten, die der Abschlagszahlung aus September 2022 zugrunde gelegt wurde. Jeder darüber liegende Verbrauch würde zum normalen Arbeitspreis berechnet.

WEITERE VORSCHLÄGE

In ihrem Abschlussbericht hat die Expertenkommission noch weitere Vorschläge zur Bewältigung der gegenwärtigen Krise

gemacht. Ein Hilfsfonds soll Vermieter mit einer Liquiditätshilfe unterstützen, die für ihre Mieter bei extremen Preissteigerungen für Gas und Wärme in Vorleistung gehen. Dieser Fonds soll auch Mieter unterstützen, die von besonderen Preissteigerungen betroffen sind und durch Einmalzahlung und Gaspreisbremse nicht ausreichend entlastet werden. Bund und Länder arbeiten gegenwärtig an der Umsetzung eines solchen Hilfsfonds.

Zudem empfiehlt die Expertenkommission ein Kündigungsmoratorium für die Mieter, die glaubhaft machen können, dass sie wegen stark gestiegener Heizkosten die Betriebskostenabrechnung oder hohe Preisanpassung nicht fristgerecht bezahlen können. In diesen Fällen soll Mietern mindestens ein halbes Jahr gewährt werden, um ihre Energieschulden zu begleichen. Betroffene Vermieter haben Anspruch auf Unterstützung aus dem Hilfsfonds. Eine Umsetzung des Moratoriums ist gegenwärtig noch nicht absehbar.

Das Rundschreiben zur Energiepreisbremse steht zum [Download](#) zur Verfügung.



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

Positionspapier mit Architektenkammer Bessere Bedingungen für Sanierungen



Lebhafte Podiumsdiskussion zum Thema „Nachhaltiges Wohnen“:
Moderator Ralph Szepanski mit Alexander Rychter, Doris Ahnen, Dr. Axel Tausendpfund, Joachim Becker (verdeckt) und Joachim Rind (v.l.n.r.).

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz treten angesichts der stark gestiegenen Bau- und Energiepreise und der Herausforderungen im Klimaschutz in einem gemeinsamen Positionspapier für eine bessere Förderung für die energetische Sanierung des Gebäudebestands ein. In der Bestandsentwicklung sehen sie entscheidende Hebel für eine Nachhaltigkeitsoffensive am Bau. Zentral sei es beispielsweise, in einer langfristig verlässlichen Förderung auf Bundes- und Landesebene die CO₂-Einsparung in den Mittelpunkt zu stellen. Dazu gehöre eine Lebenszyklusanalyse ebenso wie eine Betrachtung des gesamten Quartiers. Außerdem plädierten Architekten und Wohnungswirtschaft für eine Musterumbauordnung, die flexiblere Regelungen für den Umbau des Bestands zulasse. Das Positionspapier wurde auf einer gemeinsamen Veranstaltung am 21. November in Mainz im Beisein der rheinland-pfälzischen Finanzministerin Doris Ahnen vorgestellt.

Einen wichtigen Punkt erläutert Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest: „Immer höhere energetische Anforderungen an Einzelgebäude bringen uns nicht weiter. Nur wenn wir CO₂-Einsparziele auf das gesamte Quartier beziehen, ist es möglich, die Bezahlbarkeit des Wohnens weiterhin zu gewährleisten.“ Die Klimaziele im Gebäudebereich ließen sich nicht mit Neubauten erreichen. Nötig sei eine echte Modernisierungsoffensive. Dazu würden aber – auch angesichts der stark gestiegenen Baukosten und um bezahlbares Wohnen garantieren zu können – andere Rahmenbedingungen benötigt.

Einen Sanierungsschub auslösen könnte laut Joachim Rind, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, wenn beim Umbau von Wohngebäuden technische Regelungen flexibler gehandhabt werden könnten. „Wenn ich ein Gebäude umbauere, muss ich heu-

te Standards einhalten, die auch für einen Neubau gelten. Das ist aber oftmals unverhältnismäßig und führt dazu, dass das alte Gebäude eher abgerissen und ersetzt, als saniert wird. Damit geht die im Bestand gebundene, sogenannte ‚graue Energie‘ verloren. Die durch den Ersatzneubau entstehenden, neuen CO₂-Emissionen sind aber im Gebäudebetrieb kaum wieder aufzuholen. Das hat die Bundesstiftung Baukultur in ihrem soeben erschienenen Baukulturbericht nachgewiesen. Die Lösung liegt in der Bestandsentwicklung.“

Das Positionspapier kann [hier](#) heruntergeladen werden



Das sechsstufige Positionspapier wurde im Beisein der rheinland-pfälzischen Bauministerin Doris Ahnen vorgestellt.



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

Human Resources Monitor des EBZ

Läuft nicht: Klimawende ohne Fachleute

Die aktuelle Ausgabe des seit 2007 im Zwei-Jahres-Abstand durchgeführten „[Human Resources Monitor Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022](#)“ (kurz HR Monitor) des EBZ enthält beunruhigende Befunde. 80 % der befragten Unternehmen sehen im Klimaschutz ein zentrales Thema für die Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig sehen schon heute 55 % im Fachkräftemangel ein Investitionshemmnis auf dem Weg zur Klimaneutralität. Dabei haben 84 % der befragten Immobilienunternehmen bei der Rekrutierung von technischen Fachkräften, sogar 88 % bei der Rekrutierung von technischen Führungskräften Schwierigkeiten.

eine Berufsausbildung oder ein Studium abgeschlossen. Das sind 400.000 Erwerbstätige weniger pro Jahr. Diese Zahl wird sich in den 2020er Jahren steigern, wenn die Babyboomer das Rentenalter erreichen. Seriösen Schätzungen zufolge wird Deutschland bis 2030 rund sieben Prozent seiner Erwerbsbevölkerung verlieren: fast vier Millionen Menschen. Deutschland steht vor einer akuten „Arbeiterlosigkeit“ – diesen Begriff prägte die Online-Jobplattform StepStone in einer groß angelegten, internationalen Studie zur Auswirkung der demografischen Krise in den westlichen Industrieländern.

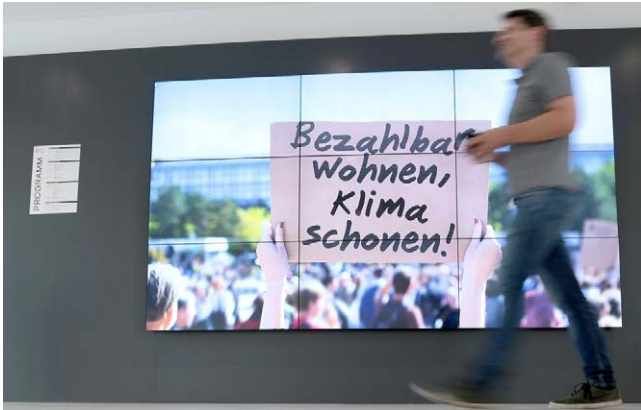


Die künftigen Fachkräfte müssen frühzeitig für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begeistert werden: Ende Juli fand das erste „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ auf dem Gelände des EBZ in Bochum statt – und erfreute sich eines großen Zuspruchs.

Diese Daten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind nicht branchenspezifisch, sondern fügen sich ins Bild der Großlage. Während in Deutschland in den vergangenen Jahren rund 1,3 bis 1,4 Millionen Menschen pro Jahr in Rente gegangen sind, haben nur je 900.000 bis 1 Million Menschen

Hinzu kommt, dass die Rahmenbedingungen unternehmerischen Wirkens derzeit massive Belastungen erfahren. Eben „herrschte“ noch die Corona-Pandemie, nun hinterfragt der Ukraine-Krieg unsere gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebensgewissheiten. Der deutsche Energiemix ist Richtung

Sicherheit und Unabhängigkeit neu auszurichten; Erneuerbare Energien sollen viel schneller ausgebaut werden. Doch die Branche ächzt derzeit unter Energie- und Baukostenexplosion, Zinswende, Lieferkettenproblemen, Materialengpässen und vielem mehr. All dies birgt für die Aufgabe, den Gebäudesektor klimagerecht umzubauen, großes Konfliktpotenzial. Denn diese Zukunftsaufgabe hat technisch und ökonomisch riesige Ausmaße. Zu all dem stellt sich die Frage: Wer soll es richten?



Bezahlbares Wohnen ermöglichen und gleichzeitig den Klimaschutz vorantreiben – diese Herausforderung droht künftig für viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft zur Quadratur des Kreises zu werden. Nur mit ausgewiesenen Fachleuten lässt sich dieser Spagat in Zukunft bewältigen.

Während die Zahl der Fachleute in den Unternehmen kontinuierlich bis 2040 altersbedingt sinkt, benötigt die Branche immer besser und umfänglicher qualifizierte Fach- und Führungskräfte. Der leergefegte Arbeitsmarkt wird dieses Dilemma nicht auflösen. Auch dem auf Zuwanderung gerichteten Optimismus kann nicht gefolgt werden. Die Anforderungen an Beschäftigte sind in rechtlicher, technischer, kaufmännischer und kommunikativer Hinsicht sehr hoch. Es ist unrealistisch zu erwarten, hier in relativ kurzer Zeit Menschen einsetzen zu können, die vor der eigentlichen Qualifizierung erst die Sprachbarriere überwinden müssen. Realistisch betrachtet kommen nur zwei Gruppen für eine Qualifizierungsoffensive in Frage: die eigenen Belegschaften mit ihren Potenzialträgern und die Generation im Schulalter.

Wenn die Mittel für Ausbildung und Personalentwicklung zu knapp bemessen werden, gerät das Erreichen der Klimaschutzziele in Gefahr.

Die in den Unternehmen bereits vorhandenen Fachkräfte benötigen ein deutliches Upscaling ihrer Kompetenzen – und zwar in den Feldern regenerative Energien, Digitalisierung, Energiemonitoring, Regulatorik und vieles andere mehr. Für eine entsprechende Weiterqualifizierung muss Geld in die Hand genommen werden. In dieser Situation kann man sich nicht wegducken. Es ist vielmehr unumgänglich, nahezu alle Rollen im Unternehmen mit einem Hochskalieren der Kompetenzprofile zu versehen.

Qualifizierung ist die Lösung. Erfreulicherweise spiegelt sich im HR Monitor hierfür ein deutlich gestiegenes Problembewusstsein. So geben 94 % der Unternehmen an, dass sie spezielle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für ihre Fach- und Führungskräfte zu den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit benötigen. Andererseits zeigt sich, dass

94 % der Unternehmen geben an, dass sie spezielle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen zu den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit benötigen.

die bereitgestellten Budgets zwar gewachsen, aber niedriger als in vergleichbaren Branchen sind. 43% der Immobilienunternehmen haben ein Weiterbildungsbudget von unter 500 Euro pro Jahr und Mitarbeiter. Auch die knapp 850 Euro bei Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind recht überschaubar – Makler geben fast das Doppelte aus. Das ist zu wenig in einer Situation, in der sich Wissen und Kompetenzen ausgesprochen dynamisch entwickeln.

Dieser Problematik muss sich jedes Unternehmen in der kleinteiligen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft klarwerden. Damit sind in erster Linie die vielen kleinen und mittelgroßen

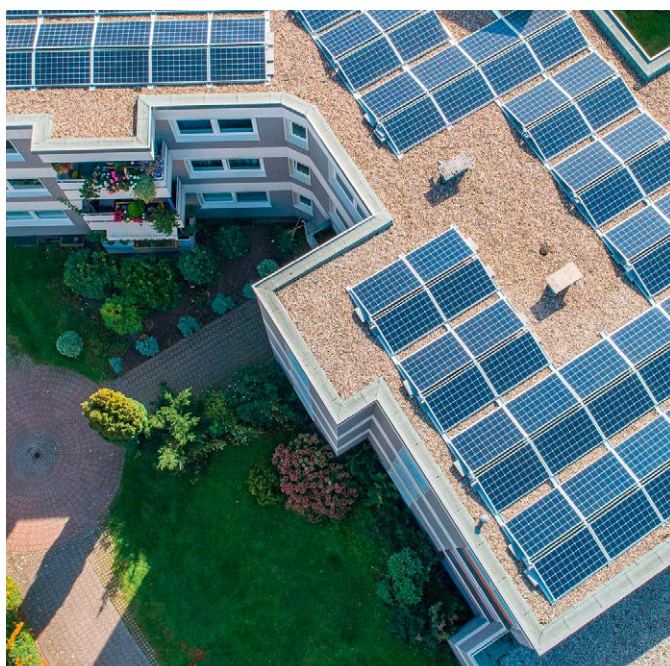


Die spannenden Themen faszinieren viele Nachwuchskräfte.

Unternehmen gemeint. Sie müssen sich den gleichen Herausforderungen stellen wie die großen Unternehmen, haben aber dafür naturgemäß weniger personelle Ressourcen zur Verfügung.

Dieser Umstand sollte dazu anleiten, über die Grenzen der einzelnen Unternehmen hinauszudenken: Ein unternehmensübergreifendes Handlungskonzept der Branche könnte ein Lösungsansatz sein. In diesem Konzept sollten jedoch auch neue langfristige Ansätze der Personalgewinnung berücksichtigt werden. Andere Branchen machen es vor. Man muss nur zum Handwerk oder Maschinenbau schauen. Dort werden die zukünftigen Leistungsträger mit gezielten Programmen bereits in den Schulen angesprochen. Auch die Immobilienwirtschaft muss diesen Weg beschreiten. Die Branche ist ein zentraler Akteur der Klimawende und ein attraktiver, krisensicherer Arbeitgeber. Mit diesen Pfunden sollte sie auch wuchern.

Das EBZ hat eigens neue Bildungsangebote ins Leben gerufen. So hat die EBZ Business School ein spannendes Schüler-Studium entwickelt. Schüler der 11. bis 13. Klasse können an Lehrveranstaltungen der Immobilienhochschule teilnehmen,



Die Einbindung erneuerbarer Energien spielt eine elementare Rolle. Auch für die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern werden (mehr) Experten benötigt.

Erfahrungen und „Scheine“ sammeln und in die Branche, ihre Themen und Berufsfelder hineinschnuppern. Darüber hinaus gab es Ende Juli 2022 das erste „KlimaCamp der Wohnungswirtschaft“ auf dem Gelände des EBZ in Bochum. 80 junge Menschen aus ganz Deutschland, ausgestattet mit Stipendien aus

der Wohnungswirtschaft, kamen dorthin, um sich in das Spannungsfeld von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu begeben.

Den jungen Gästen wurde vermittelt, was die Klimawende ganz allgemein für den Gebäudesektor bedeutet und wie sie speziell von der Wohnungswirtschaft angegangen wird. Sie konnten dabei die Branche als aktiven und wichtigen Akteur der Klimawende wahrnehmen – und als Arbeitgeber mit Innovationskraft und hoher gesellschaftlicher Relevanz. 2023 wird es eine Wiederholung des KlimaCamps geben.

Die EBZ Akademie hat zudem für die Mitarbeiter in den Unternehmen das Zertifikatsprogramm Klima-/Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen. Der erste Durchgang dieses Angebots war rasch ausgebucht. Die EBZ Business School (FH) bildet neuerdings gezielt immobilienbezogene Wirtschaftsingenieure aus: Hierfür wurde der Studiengang B.Sc. Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement in Zusammenarbeit mit Unternehmensexperten entwickelt.

Der Klimawandel wartet nicht. Die Immobilienbranche muss Personalressourcen auf dem beschriebenen Weg erschließen, da wir mit weniger Menschen mehr erreichen müssen. Am Ende darf die Klimawende nicht am Fachkräftemangel scheitern.

Über das EBZ

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – ist der europaweit größte Anbieter von Aus-, Fort- und Weiterbildungen für die Branche. Das EBZ ist eine gemeinnützige Stiftung unter Trägerschaft des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des VdW RW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. sowie des BFW Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen. Zur EBZ-Familie gehört das Berufskolleg mit 1400 Schülern und Schülerinnen, die staatlich anerkannte Fachhochschule EBZ Business School – die größte deutsche immobilienwirtschaftliche Fakultät – mit 1200 Studierenden, die Akademie für Personalentwicklung mit rund 3550 Seminar-, 2500 Inhouse- und 1600 Lehrgangsteilnehmenden sowie das Forschungsinstitut InWIS.

Kontakt:

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Dr. Nils Rimkus

Tel: 0234 9447 639 – Mobil: 0173 599 4645

E-Mail: n.rimkus@e-b-z.de – www.e-b-z.de

Aufgabe für Unternehmen und Verbände

Strategische Personalentwicklung



Aufmerksamkeit garantiert: Die Motive der Arbeitgeber-Kampagne des GdW sind an vielen exponierten Plätzen zu finden.

Die Wohnungswirtschaft bietet attraktive, abwechslungsreiche und sichere Arbeitsplätze. Arbeiten in der Wohnungswirtschaft hat viele Vorteile. Und doch muss sich auch sie der großen Herausforderung des Fachkräftemangels stellen. Alle Bereiche und Fachgebiete sind auf unterschiedliche Art und Weise betroffen.

Die Komplexität der Themen nimmt stetig zu. In der Folge steigen die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf müssen sich Unternehmen und Fachkräfte gleichermaßen einstellen. Themen wie Sozialmanagement und Quartiersarbeit, aber auch Digitalisierung und Technik nehmen immer mehr Raum ein. Es geht lange schon nicht mehr nur um die Vermietung einer Wohnung. Für jeden Einzelnen wird die Fähigkeit zum interdisziplinären Arbeiten essentiell. Für bestimmte Bereiche sind ungeachtet dessen

Spezialkenntnisse unerlässlich. Daher ist es wichtig, sich durch eine strategische Personalentwicklung frühzeitig auf die aus dem allgemeinen Fachkräftemangel resultierenden Herausforderungen einzustellen.

SPEZIALISIERTE ABTEILUNGEN NOTWENDIG?

Nehmen wir das Beispiel Digitalisierung. Digitalisierung betrifft alle Bereiche und alle Prozesse in einem Unternehmen. Das macht das ganze hochkomplex, was zugleich dazu führt, dass dem Thema ein gewisses Abschreckungspotenzial innewohnt. Dies behindert die Transformation hin zur Digitalisierung. Eine entsprechende Digitalisierungsstrategie bleibt noch zu häufig auf der Strecke. Die Implementierung einer Digitalisierungsstrategie bedarf einer strategischen und strukturellen Ausrichtung. Je größer das Unternehmen, desto mehr sind hierfür spezialisierte Abteilungen notwendig. Inso-

fern wird die Nachfrage nach entsprechend spezialisierten Fachkräften weiter steigen. Umso wichtiger ist es auch, seine eigene Personalentwicklung schnell und langfristig darauf auszulegen.

Zudem ist es wichtig, digitale Kompetenzen in den vorhandenen Ausbildungs- oder Studiengängen zu vermitteln. Dazu gehören digitales Werkzeug wie auch digitales Verständnis. Nahezu sämtliche Berufsbilder müssen über entsprechende Fähigkeiten und grundlegenden IT-Kenntnisse verfügen. Auch speziell ausgebildete Digitalisierungsexperten können verkrustete Strukturen in einem Unternehmen nur aufbrechen, wenn im Unternehmen insgesamt und in allen Fachbereichen ein entsprechendes Verständnis und zumindest grundlegende Kenntnisse vorhanden sind.

Vorhandene Ausbildungs- und Studiengänge müssen nicht zwingend grundlegend reformiert werden. Oft können die einzelnen fachspezifischen Lehrinhalte im Rahmen vorhandener Ausbildungs- und Studienordnungen so justiert werden, dass neben den Fachkenntnissen zugleich vermehrt digitale Kompetenzen erworben werden. Ein ganz einfaches Beispiel aus dem Rechnungswesen: Ein Buchungssatz ist ein Buchungssatz. Er kann analog oder eben digital oder gar voll automatisiert ausgeführt werden. Es bleibt ein Buchungssatz. Bei der vollautomatischen Durchführung wird deutlich, dass neben entsprechenden Fachkenntnissen Kenntnisse über die jeweiligen Systeme mindestens genauso erforderlich sind.

Zugleich zeigt dieses Beispiel, dass sich gefragte und benötigte Kompetenzen zuweilen verschieben. Einige fachspezifische Fähigkeiten werden künftig mehr und mehr, teilweise komplett von digitalisierten Systemen übernommen. Dafür treten andere, neben reinen IT-Kenntnissen erforderliche Fähigkeiten in den Vordergrund, wie zum Beispiel Prozessmanagement. Ferner werden themenübergreifenden Kenntnisse und ausgeprägte Kompetenzen im Bereich der so genannten Soft-Skills immer relevanter. Dies gilt gerade für diejenigen, die die Digitalisierung im eigenen Unternehmen führend vorantreiben sollen. Etablierte Strukturen bricht man nicht mit Gewalt auf.

Mitunter sind auf der akademischen Ebene auch spezielle Studiengänge erforderlich, die ein grundlegendes Studium der Immobilienwirtschaft mit Methoden zur digitalen Transformation der Branche kombinieren.

So zum Beispiel der am EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) geplante Bachelor-Studiengang Digitalisierung und Immobilienmanagement.

DIE BRANCHE INSGESAM MUSS ALS SOLCHE SICHTBARER WERDEN

Bei den Unternehmen der sozial und nachhaltig orientierten Wohnungswirtschaft steht der Mensch im Mittelpunkt. Nicht nur beim Wohnen. Auch beim Arbeiten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen ebenso gerne in der Wohnungswirt-



Frankfurt Hauptbahnhof: Viele Tausend Bahnreisende haben die Arbeitgeberkampagne wahrgenommen.

schaft arbeiten, wie Mieterinnen und Mieter dort wohnen. Es sind also die besten Voraussetzungen gegeben, um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten. Jetzt gilt es, diese Voraussetzungen zu nutzen. Wichtig ist dabei nicht nur, dass sich jedes Unternehmen für sich als attraktiver Arbeitgeber präsentiert. Die Branche muss insgesamt als attraktiver Arbeitgeber in das Bewusstsein der Fachkräfte rücken. Dafür haben der GdW und seine Regionalverbände die erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen.

Die Kampagne zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. Auf der Kampagnenseite www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de werden potenzielle Interessenten angesprochen und erhalten Informationen über die Arbeit in der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig haben sie die Möglichkeit, sich gezielt über ausgeschriebene Stellen von Unternehmen aus der Branche zu informieren. Die Unternehmen wiederum können sich auf einer eigenen Seite einen Überblick

über die verschiedenen Einsatzmöglichkeiten und Werbemittel verschaffen, die zur Verfügung stehen. Die Werbemittel können nicht nur von den Unternehmen, sondern auch von regionalen Arbeitsgemeinschaften und den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden individualisiert genutzt werden.

FACHKRÄFTESICHERUNG BEGINNT BEIM EIGENEN NACHWUCHS

Unternehmen, die zusätzlich zum Bemühen, externe spezialisierte Fachkräfte für das eigene Unternehmen zu gewinnen, auch und frühzeitig in die entsprechende Fort- und Weiterbildung ihres eigenen Nachwuchses investieren, werden langfristig einen Vorteil haben. Strategische Personalentwicklung setzt aber auch noch früher an. Es gilt, den Nachwuchs, den man weiterentwickeln möchte, zu finden.

Der Beruf des Immobilienkaufmanns und der Immobilienkauffrau ist beispielsweise einer der vielseitigsten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er bietet zudem eine gute Grundlage für entsprechende Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Er



Im Rahmen der Azubi-Kampagne können die Mitgliedsunternehmen beim GdW einen Messestand ausleihen, um selbst bei Karriere-messen und ähnlichen Anlässen aktiv zu werden und um qualifizierten Fachkräftenachwuchs zu werben. Kombiniert mit eigenen Marketing- und Infomaterialien lassen sich so wertvolle Kontakte zu potenziellen neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern knüpfen. Ansprechpartner für die Ausleihe des Messestands ist Dr. Matthias Zabel (Kontakt Daten siehe S.15, rechts unten).

ist somit die Basis des integrierten Bildungskonzeptes der Wohnungswirtschaft.

Trotz seiner Vielseitigkeit und der entsprechenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist das Berufsbild des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau in der jungen Generation immer noch nicht allgemein bekannt. Abhängig von Unternehmensgröße und Region wird es zunehmend schwerer geeignete Auszubildende für diesen Beruf zu finden.

Der GdW und seine Regionalverbände machen es sich seit mehr als zehn Jahren zur Aufgabe, das Berufsbild des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau ins Bewusstsein der jungen Generation zu rücken. Das Bestreben der Azubikampagne ist es, auf die Vorteile und Attraktivität des Ausbildungsberufs aufmerksam zu machen und die Besonderheiten und Werte der Wohnungswirtschaft sowie die Vielseitigkeit der Ausbildung und der Branche in den Fokus zu rücken. Die Kampagne mit dem aktuellen Titel „Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann – Vielseitiger als du denkst!“ startete der GdW und seine Regionalverbände bereits 2009. Mittlerweile erhielt die Kampagne zwei Auszeichnungen: den Immobilienmanager Award im Jahr 2017 sowie den MediaVAward 2021.

*Der Beruf des Immobilienkaufmanns/
der Immobilienkauffrau ist einer der vielseitigsten
in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.*

FAZIT

Kaum eine andere Branche bietet so viele attraktive, abwechslungsreiche und sichere Arbeitsplätze, die zudem einem Grundbedürfnis der Menschen dienen: dem Wohnen. Und doch wird die Branche noch zu wenig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen. Dies zu ändern, ist eine gemeinsame Aufgabe von Unternehmen und Verbänden. Jedes Unternehmen muss sich für sich als attraktiver Arbeitgeber präsentieren. Aber um der Branche die Aufmerksamkeit auf dem Arbeitsmarkt zukommen zu lassen, die sie verdient – und die die Unternehmen letztlich benötigen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen – braucht es neben den individuellen Aktivitäten der Unternehmen gemeinsame Maßnahmen der Branche selbst, also der Unternehmen und deren Verbände. Mit der Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft und der Azubikampagne stehen entsprechende Möglichkeiten bereit. Employer Branding für die Branche kann mit Employer Branding für das Unternehmen verbunden werden.

ZAHLEN UND FAKTEN ZUR ARBEITGEBERKAMPAGNE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ERGEBNISSE ONLINEMEDIENSCHALTUNGEN 2021 & 2022

Sichtkontakte in der Zielgruppe: mehr als 10 Millionen

ERGEBNISSE OUT-OF-HOME MASSNAHMEN 2021

Sichtkontakte in der Zielgruppe: fast 5 Millionen

DIE NEUE BUNDESWEITE JOBBÖRSE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Klicks seit Kampagnenstart Dezember 2020:
mehr als 112.000

Stellenangebote seit Kampagnenstart Dezember 2020:
mehr als 1.200

Aktuelle Stellenangebote (Stand Dezember 2022): 153

ZAHLEN UND FAKTEN ZUR AZUBIKAMPAGNE AUS DEN LETZTEN 5 JAHREN

Impressionen: mehr als 30 Mio.

Videoaufrufe: mehr als 7 Mio.

Klicks auf die Seite immokaufleute.de: mehr als 490.000

Durchschnittliche Klickrate: 0,2 % (Benchmark 0,15%),

Bestwert 17%

ANSPRECHPARTNER:

Dr. Matthias Zabel
GdW, Referatsleiter
Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen
Berufliche Bildung und Personalentwicklung
Tel: +49 30 82403 126
E-Mail: zabel@gdw.de



Herausforderung für Personalabteilungen

Dem Fachkräftemangel begegnen

Fachkräftemangel ist eines der Megathemen für die Unternehmen in der aktuellen Zeit. Doch eine wesentliche Feststellung vorab: Die Generallösung, dem Fachkräftemangel erfolgreich zu begegnen, ist nicht in Sicht. Die Folgen der demografischen Entwicklungen in der Bevölkerung werden dauerhaft auf den Arbeitsmarkt wirken und den Fortbestand und die Zukunftsfähigkeit derjenigen Unternehmen in Frage stellen, die sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewusst mit der Bedeutung des Wertes von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auseinandersetzen.

Dabei sind die Chancen der Wohnungswirtschaft, neue Kandidaten für die Branche zu begeistern, durchaus mit „gut“ zu bewerten. Tradition trifft auf Moderne, Beständigkeit auf Entwicklung und Innovation. Der Sinn in der Arbeit, der in der heutigen Gesellschaft insbesondere von der jüngeren Generation proklamiert wird, aber auch deren Wunsch nach Sicherheit, sind die Vorteile der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu anderen Branchen. Auf der Suche nach neuen Fachkräften gilt es, diese Vorteile zu nutzen.



„Future Talents“ sollten bei Praktika schon attraktive und angemessene Aufgaben übernehmen dürfen.

Nicht zu vergessen ist aber auch, die Bedürfnisse der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu kennen, die Entwicklungen innerhalb der Belegschaft wahrzunehmen und sich nicht ausschließlich auf die „Future Talents“ als die Lösung aller Zukunftssorgen zu fokussieren. Der Mix der Generationen als gesunde Basis des Personalbestands, das Verständnis, wie die unterschiedlichen Generationen im Unternehmen „ticken“, was sie beschäftigt und motiviert, zukunftsfähige Konzepte entwickeln, um neue Fach- und Führungskräfte zu gewinnen – das Erfordernis einer modernen Personalarbeit muss für die

Personalverantwortlichen im Unternehmen eine bewusste Entscheidung sein, um sich auch zukünftig den Herausforderungen des Arbeitsmarktes stellen zu können.

ANGEBOTE FÜR ZUKÜNFTIGE SCHULABSOLVENTEN

Unternehmen sind gut beraten, bereits zu Beginn der beruflichen Orientierung von Schülerinnen und Schülern für ihre Ausbildungsberufe zu werben und sich als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren.



Girls'- und Boys' Day sind gute Gelegenheiten, um jungen Menschen erste Brancheneindrücke zu vermitteln.

Jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten, mit einem Schülerpraktikum oder durch die Teilnahme am Girls-/Boys-Day erste Eindrücke von einem Beruf zu gewinnen sowie ein Unternehmen oder eine Organisation kennenzulernen, auszuprobieren, wo ihre Stärken liegen und was ihnen Freude bereitet, sind für viele Schulabgänger entscheidende Faktoren bei ihrer späteren Ausbildungsplatzwahl. Dabei sollte die Zeit im Unternehmen gut vorbereitet sein: Die Verantwortlichen sollten sinnvolle, aber auch leistbare Aufgaben festlegen, einen Ansprechpartner benennen, Feedback zur Arbeit geben und – nicht zuletzt – das „familiäre“ Umfeld der Wohnungswirtschaft vermitteln. Wird das Praktikum als eine positive Zeit bewertet, steigen die Chancen, dass sich der Praktikant später für das Unternehmen entscheidet. Und auch die Unternehmen haben einen Mehrwert: Sie können die Eignung eines potenziellen Auszubildenden einschätzen und profitieren häufig von einem positiven Marketing im Familien- und Freundeskreis der Person.

PRAKTIKUMS- UND WERKSTUDENTENANGEBOTE

Zukünftige Studienabsolventen sind für das Personalrecruiting eine bedeutende Zielgruppe. Mit dem Angebot von

Praktikumsplätzen oder der Möglichkeit, als Werkstudent im Unternehmen praxisbezogene Berufserfahrungen zu sammeln, können Arbeitgeber bei Studierenden punkten. Insbesondere dann, wenn ein hoher Themenbezug zu Pflichtpraktika der Studiengänge gegeben ist oder ein fachbezogener Einsatz im Rahmen der Werkstudententätigkeit erfolgt. Laut dem CLEVIS Future Talents Report 2022 sind maßgebliche Faktoren für die Auswahl des Praktikums- oder Werkstudentenplatzes der Ruf des Unternehmens, verbunden mit der Möglichkeit, das Praktikum im Lebenslauf aufnehmen zu können. Auch gute Entwicklungschancen bei einem Einstieg in das Unternehmen werden geschätzt. Allerdings stellt es insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen oft eine nahezu unüberwindliche Hürde dar, den Bekanntheitsgrad und die Reputation des Unternehmens in der Öffentlichkeit zu steigern. Mit der GdW-Kampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ (siehe Artikel S. 12) bietet sich jedoch auch diesen Unternehmen ein Weg, Interessenten die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten der Branche aufzuzeigen. Bei Praktikanten und Werkstudenten können Unternehmen mit interessanten Themen, attraktiven Rahmenbedingungen und dem Aufzeigen interner Weiterentwicklungen punkten. Ziel sollte es sein, den möglichen beruflichen Einstieg nach Abschluss des Studiums attraktiv dazustellen.

unternehmensspezifischen Benefits bewusster werden und aktiv mit ihren betrieblichen Leistungen werben – soweit sie auch den Erwartungen der Zielgruppe entsprechen. Sie können dabei die Werteorientierung und das Sicherheitsbewusstsein der Generation Z als Branchenvorteil nutzen.

EINE GESUNDE BASIS ERHALTEN – DAS KÜMMERN UM DIE BESTANDSMITARBEITER

Bei allem Bemühen und Werben um Future Talents und Young Professionals gilt es, die Anforderungen der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht aus den Augen zu verlieren. Denn sie sind mit ihrer Qualifikation und den betrieblichen Kenntnissen die gesunde Basis des Unternehmens. Eine ausgewogene Vertretung aller Altersklassen im Unternehmen bildet eine gute Voraussetzung, um als Unternehmen hinsichtlich der ohnehin nicht planbaren personellen Entwicklungen resilient zu sein. Personalverantwortliche sollten zudem ein aktives gemeinsames Arbeiten der Betriebsparteien einfordern, um mit modernen und zukunftsfähigen Themen – wie etwa Digitalisierung, New Work sowie neue Vergütungs- und Arbeitszeitmodelle – mit den Entwicklungen der um die Gunst der Arbeitnehmer konkurrierender Unternehmen am Arbeitsmarkt Schritt halten zu können.



Teamarbeit, „familiäres“ Umfeld, Sinnhaftigkeit: Die Wohnungswirtschaft kann mit ihren Charakteristika bei vielen Bewerbern punkten.

DAS WERBEN UM BERUFSEINSTEIGER

Bei der Auswahl ihres zukünftigen Arbeitgebers sind für Berufseinsteiger erwartungsgemäß andere Faktoren von Bedeutung als bei der Wahl einer Praktikantenstelle. Priorität haben Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten, die Vergütung und eine flexible Arbeitszeitgestaltung. Aber auch die Werte, die ein Unternehmen vertritt, sind für die Entscheidung von Berufseinsteigern bei der Auswahl ihres zukünftigen Arbeitgebers ein wichtiges Kriterium. Daher sollten sich die Unternehmen bereits im Vorfeld der Mitarbeiteranwerbung den

Dann haben sie gute Perspektiven, die Beschäftigten dauerhaft für die Wohnungswirtschaft zu begeistern und im Unternehmen zu halten.



Ansprechpartnerin:
Bianka Ranzenberger
 Tel.: 069 97065-155
bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Aktivitäten des VdW südwest Jobmessen und Karriere-Speed-Dating

Der VdW südwest intensiviert seine Aktivitäten, Fachkräfte für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen. Im November hat sich der Verband mit einem Stand an der Karrieremesse der Philipps-Universität Marburg beteiligt. In zahlreichen Gesprächen mit Studierenden haben Mitarbeitende des Verbands Schwerpunktthemen wie Klimaschutz und Digitalisierung sowie den Bereich Prüfung und Steuern vorgestellt. Ziel war es, den Interessenten Einblicke in die jeweiligen Arbeitsgebiete zu geben und sie für die damit verknüpften Aufgaben zu begeistern. Der Auftritt erfreute sich großer Resonanz – einige Kontakte können nun in den nächsten Wochen weiter vertieft werden.

Ebenfalls großen Zuspruch fand der Auftritt des VdW südwest beim „Career Speed Dating“ an der Technischen Hochschule Aschaffenburg mit Studierenden der Fakultät Wirtschaft und Recht. Zu Beginn stellten Mitarbeiter des VdW südwest dort den Verband mit seinem breiten Portfolio und seinen Karriereangeboten vor. Anschließend lernten sie in zwei Speed Dating Runden jeden teilnehmenden Studierenden in acht Minuten

kennen, bevor im Nachgang bei einem lockeren Get-together die Kontakte intensiviert wurden.

Der VdW südwest wird sich auch im kommenden Jahr an Karriere-Veranstaltungen beteiligen und die Mitglieder über die Aktivitäten und mögliche Synergien informieren sowie bei Interesse Kontakte weitervermitteln.

Auch für Mitgliedsunternehmen kann die Teilnahme an Veranstaltungen dieser Art und insbesondere der Kontakt zu Hochschulen einen Mehrwert bieten, insbesondere wenn sie einen Studiengang für Immobilienmanagement im Programm haben.



Ansprechpartnerin:
Bianka Ranzenberger
Tel.: 069 97065-155
bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Viele gute Gespräche: Reger Andrang herrschte am Stand des VdW südwest bei der Karrieremesse in Marburg.



Klein aber fein: Mit einem kompakten Auftritt und diversen Infomaterialien konnte der Verband punkten.



Werte voranstellen: Der Kodex ist auch auf Messen das Aushängeschild der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft.



Marcel Schulz (l.) und Sebastian Pfeiffer (r.) standen beim „Career Speed Dating“ allen Interessenten Rede und Antwort.

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 Informationen auf
entega.de/heizkostenabrechnung
oder telefonisch unter 06151 493 8643.**

Mehr erfahren



entega**

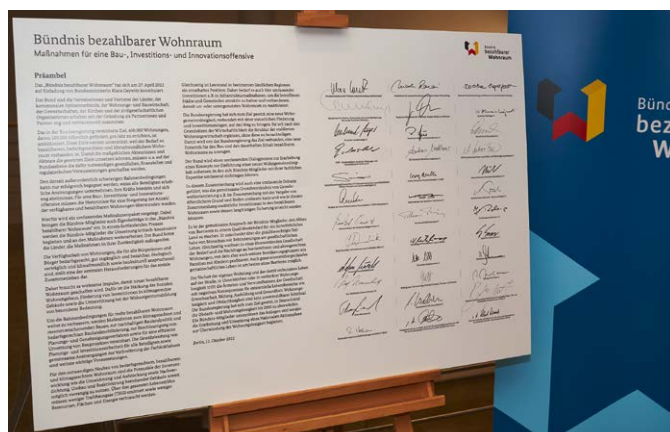
EINFACH KLIMAFREUNDLICH FÜR ALLE.

Bündnis bezahlbarer Wohnraum Maßnahmenpaket vorgestellt

Am 12. Oktober stellte das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ unter der Leitung von Bundeskanzler Olaf Scholz und Bundesbauministerin Klara Geywitz das Maßnahmenpaket zur Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive vor.

Die Beschlüsse im Überblick:

Hand in Hand für mehr bezahlbaren Wohnraum: Egal ob Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen, Studentenwohnheime, barrierefreie Wohnungen für Rentnerinnen und Rentner und Menschen mit Behinderungen oder auch Genossenschaftswohnungen: Bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, geht nur gemeinsam. Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ stellt dafür die Weichen. Der Bund gibt den finanziellen Rahmen vor: Bis 2026 stehen für den sozialen Wohnungsbau 14,5 Milliarden Euro an Bundesmitteln bereit. Die bedarfsgerechte Kofinanzierung und der vollständige Mittelabruf durch die Länder wurden unter dem Dach des Bündnisses verankert. Der Bund wird Anfang 2023 die Neubauförderung neu ausrichten und ein Wohneigentumsprogramm auflegen sowie ab dem 1. Juli 2023 die lineare AfA für die Abschreibung von Wohngebäuden von zwei auf drei Prozent erhöhen. Die Bundesregierung hat sich zudem zum Ziel gesetzt, eine neue Wohngemeinnützigkeit, verbunden mit einer steuerlichen Förderung und Investitionszulagen, anzugehen. Auch die Bündnis-Mitglieder werden zahlreiche Eigenbeiträge leisten. Zudem ist gemeinsam vereinbart, dass das BMWWSB die Mittel für die Städtebauförderung dauerhaft absichert, damit das Wohnumfeld zukunftsfest weiterentwickelt werden kann.



Die Beschlüsse des Bündnis bezahlbarer Wohnraum skizzieren ein umfangreiches Maßnahmenpaket, das in Zukunft umgesetzt werden soll, um schneller den dringend benötigten Wohnraum entstehen zu lassen.

Innovatives Planen und Bauen beschleunigen: Es wird zunehmend wichtig, schneller und innovativer zu planen und zu bauen. Dazu müssen Prozesse digitaler ausgestaltet werden. Ziel ist die „digitale Rathaustür“. Digital erstellte Planungs- und Projektanträge müssen von überall aus bei den zuständigen Stellen eingereicht werden können. Es wird daher bundesweit möglich sein, einen digitalen Bauantrag zu stellen. Gleichzeitig sollen Innovationsklauseln in den Landesbauordnungen und Regeln, zum Beispiel für eine Genehmigungsfreiheit von Dachgeschossausbauten in allen Ländern, erarbeitet werden. Damit wird der gesamte Genehmigungsprozess massiv beschleunigt. Auch eine Standardisierung von digitalen Anwendungen beim Building Information Modeling (BIM) ist aus Sicht der Bündnis-Mitglieder zwingend erforderlich. Bauprozesse sollen unter anderem durch eine zeitlich befristete Erhöhung der vergaberechtlichen Wertgrenzen für Wohnzwecke, freihändige Vergaben und beschränkte Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb beschleunigt werden.

Seriell und modulares Bauen ausweiten: Damit serielles und modulares Bauen in größerem Umfang angewendet wird, sollen bereits einmal erteilte Typengenehmigungen bundesweit gelten. Dafür sollen entsprechende Regelungen in den Landesbauordnungen verankert werden. Diese Technologien werden mit Hilfe einer Geschäftsstelle im neuen Bundesbauministerium und eines runden Tisches „Seriell Bauen“, Best-Practice-Beispielen sowie einer umfassenden Begleitforschung vorangetrieben.

Boden mobilisieren – Baukosten begrenzen: Bauland ist ein knappes Gut. Damit Kommunen strategisch Boden bevorraten können, sollen kommunale und regionale Bodenfonds errichtet werden. Kommunale digitale Potenzial- und Brachflächenkataster sollen zeigen, wo das notwendige Bauland vorhanden ist. Kommunen planen, bei Bedarf Wohnungsbaukoordinatorinnen und -koordinatoren als zentrale Ansprechpartnerinnen und -partner vor Ort zu etablieren, um Prozesse zu bündeln und Investitionen voranzutreiben. Die Einrichtung einer Geschäftsstelle zur Folgekostenabschätzung in Normungsprozessen soll unter anderem dafür sorgen, dass Baukosten begrenzt werden.

Gebäude ressourcenschonender errichten: Die Reduktion von Treibhausgasemissionen beim Bauen und Wohnen muss stärker in den Fokus rücken. Dabei wird nicht mehr nur auf die Betriebsphase geschaut. Über den gesamten

Lebenszyklus eines Gebäudes sollen weniger Treibhausgase emittiert sowie weniger Ressourcen, Flächen und Energie verbraucht werden. Damit dies gelingt, werden beim Neubau die Anforderungen im Ordnungsrecht (GEG) weiterentwickelt. Der Bund wird Anfang 2023 das Förderprogramm „Klimafreundliches Bauen“ auf den Weg bringen, das sich stärker am Lebenszyklus von Gebäuden ausrichtet. Der digitale Gebäuderessourcenpass für Neubauten hilft, die Wiederverwendung der Bauprodukte und das Recycling von Baustoffen planen zu können.

Der Bericht „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ bildet den Auftakt für einen weiteren gemeinsamen Umsetzungs- und Monitoring-Prozess, an dem sich alle Bündnis-Mitglieder beteiligen werden. Dieser wird bis zum 31. Dezember 2025 fortgeführt. An einem „Bündnis-Tag bezahlbarer Wohnraum“ soll jährlich über die Umsetzung des erarbeiteten Maßnahmenpakets öffentlich Bilanz gezogen werden.

Alle Infos zum Maßnahmenpaket finden Sie [hier](#)



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

BÜNDNIS BEZAHLBARER WOHNRAUM

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat sich am 27. April dieses Jahres konstituiert. Seine Arbeit wird federführend für die Bundesregierung vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) koordiniert. Neben dem BMWSB sind 35 Mitglieder im Bündnis vertreten, darunter auch der GdW. Zudem arbeiten sechs ständige beratende Gäste und sechs beratende Mitglieder des Deutschen Bundestags im Bündnis mit. Außerdem bindet das BMWSB die weiteren innerhalb der Bundesregierung fachlich betroffenen Ressorts wie auch die Mitglieder der Bauministerkonferenz der Länder eng ein und sichert den Informationstransfer.

Anzeige

MIT UNS KÖNNEN SIE NOCH
SPAREN!
 CLEVERE ABFALLKONZEPTE MIT **imvisio**

imvisio



www.imvisio.de

ABFALLANALYSE | REALISIERUNG | BETREUUNG

Anhörungen im Landtag

Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben

HESSISCHES ENERGIEGESETZ

Mit der Änderung des Energiegesetzes sollte die Geltungsdauer der gesetzlichen Grundlagen um sieben Jahre verlängert und zudem an die nachgeschärften Klimaschutzziele des Bundes angepasst werden. Darüber hinaus sollte der Einbau von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen durch die Reduzierung von Abstandsflächen gefördert werden. In der Anhörung begrüßte der VdW südwest grundsätzlich die Zielsetzung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien und die damit einhergehende verpflichtende Einführung einer kommunalen Wärmeplanung. Der Landtag hat das Gesetz am 16. November beschlossen.

HESSISCHES WASSERGESETZ

Ein Vorschlag zur Änderung des Wassergesetzes der Fraktion Die Linke sah vor, durch die Nutzung von Brauchwasser aus Niederschlags-, Fluss- und Grauwasser das Grundwasservorkommen zu schonen und eine klimafeste Wasserinfrastruktur herzustellen. In der Anhörung begrüßte der VdW südwest grundsätzlich die Zielsetzung, die Wasserressourcen zu schützen und durch eine effiziente und ökologische Nutzung von Wasser auf den klimawandelbedingten Trinkwassermangel zu reagieren, ebenso wie Überschwemmungsgefahren zu minimieren. Der Verband kritisierte jedoch, die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zur Abflussreduzierung und weiteren Nutzung sowie die Nutzung von Grauwasser landesweit verbindlich zu regeln, da dies das Bauen weiter verteuere. Der Landtag lehnte den Gesetzesvorschlag der Linken am 16. November ab.

GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES HESSISCHEN WOHNRAUMFÖRDERGESETZES (HWOFG) UND WOHNUNGSBINDUNGSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN:

Mit dem Gesetz zur Änderung des HWOFG und wohnungsbindungsrechtlicher Vorschriften wollte die Landesregierung die Geltungsdauer der gesetzlichen Grundlagen um zehn Jahre verlängern und zudem Ergebnisse der Evaluation der Gesetze umsetzen. In der Anhörung bewertete der VdW südwest die geplanten Änderungen als unkritisch, mahnte jedoch mit Nachdruck eine Verbesserung der Programme der sozialen Wohnraumförderung an. Der Landtag hat das Gesetz am 16. November beschlossen.

HESSISCHES GESETZ ZUR FÖRDERUNG DES KLIMASCHUTZES UND ZUR ANPASSUNG AN DIE FOLGEN DES KLIMAWANDELS:

Mit dem Hessischen Klimagesetz soll von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht werden, die das Bundes-Klimaschutzgesetz für die Landesgesetzgebung vorgesehen hat. In der Anhörung bewertete der VdW südwest die Vorhaben des Hessischen Klimaschutzgesetzes als grundsätzlich positiv, mahnte jedoch an, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaziele vor allem Planungssicherheit und eine gut ausgestattete Förderung benötige, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen langfristig zu sichern.

Zu den [Stellungnahmen](#)



Hessischer Landtag in Wiesbaden: In mehreren Anhörungen hat der VdW südwest seine Standpunkte zu aktuellen Themen deutlich gemacht.

Alles in bester Ordnung – mit den innovativen Lösungen von PAUL WOLFF®



Wer im Bereich der Abfallsysteme solide Qualität sucht, braucht einen Hersteller mit Wissen, Können und einem gehörigen Maß an Erfahrung. Ganz wie das Familienunternehmen PAUL WOLFF® aus Mönchengladbach, das bereits in vierter Generation Lösungen für Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit bietet, die sich stimmig ins architektonische Gesamtbild einfügen.

Die hochwertigen Mülltonnen- und Container-schränke werden komplett in Deutschland gefertigt, verfügen über innovative Details und schützen vor Klimaeinflüssen, Ungeziefer und Verschmutzung. Für barrierefreie Abfallsammelplätze können Modelle mit niedrigen Griff- und Einwurfhöhen gewählt werden. Mit der Auswahl intelligenter Verschlusssysteme kann Fremdeinwurf wirksam verhindert werden. Ein weiterer Pluspunkt: die flüsterleise Nutzung.



Die Mülltonnen- und Containerboxen von PAUL WOLFF® lassen sich bedarfsgerecht konfigurieren und bieten Platz für Abfallbehälter mit einem Volumen von 60 bis 1.100 Litern. Zusätzlich sind die Betonoberfläche und die Fronten in vielfältigen Dekors und Farben individuell wählbar.

Die gebrauchsfertige Lieferung und weitere Dienstleistungen wie Reinigung, Wartung und Modernisierung runden das Angebot ab.

Weitere Einblicke in die große Produktwelt erhalten Sie auf www.paul-wolff.com. Hier finden Sie auch Fahrradgaragen, Rollatorgaragen, Materialschränke und vieles mehr.

Vereinbaren Sie einen Termin zur Beratung vor Ort:

PAUL WOLFF GmbH
Tel.: +49 2161 930-3
Fax : +49 2161 930-599
Email: info@paul-wolff.com



Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz

Verbesserung der Wohnraumversorgung

Steigende Energiepreise, Klimawandel, Verknappung von Rohstoffen und Fachkräftemangel: Zahlreiche Herausforderungen bestimmen die derzeitige Wohn- und Bausituation. Im vergangenen Jahr hat sich die Wohnraumversorgung im Land weiter verbessert. Die seit dem Jahr 2000 höchste Zahl an Baugenehmigungen zeigt aber auch, dass Wohnraum, der den Anforderungen entspricht, dringend benötigt wird. Über die Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz berichteten in einer gemeinsamen Pressekonferenz am 18. November in Mainz die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, Marcel Hürter, Präsident des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), und stellten in dem Zusammenhang die neu aufgelegte Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ vor.

„Die kontinuierliche und qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung ist ein unverzichtbarer Grundstein, um Initiativen, Instrumente und Lösungen auch weiterhin zielgenau für die vielfältigen wohnungspolitischen Herausforderungen in unserem Land entwickeln zu können“, sagte Ministerin Ahnen.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2021 kräftig gestiegen, der Trend des Vorjahres setzte sich somit fort. Es wurde der Bau von knapp 19.000 Wohnungen genehmigt und damit 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Gesamtzahl genehmigter Wohnungen erreichte den höchsten Stand seit dem Jahr 2000. „Das Plus bei den genehmigten Neubauwohnungen erstreckt sich auf alle Wohngebäudearten“, führte

Marcel Hürter, Präsident des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, aus. „Hinzu kommen zum Jahresende 2021 noch gut 40.300 Wohnungen, die sich im Bauüberhang befinden.“ Seit 2010 übersteige die Zahl genehmigter Wohnungen durchgängig die Fertigstellungen, führte Hürter aus.

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen ist leicht angestiegen: Mit 13.800 Wohnungen waren es 0,3 Prozent mehr Fertigstellungen als im Vorjahr. Erstmals seit 1996 stellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 50 Prozent die absolute Mehrheit der fertiggestellten Neubauwohnungen. Je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden 2021 insgesamt 3,4 Wohnungen im Neubau und im Bestand fertiggestellt. Während sich die Baufertigstellungen von Wohnungen gemessen an der Einwohnerzahl in den Landkreisen leicht auf 3,5 erhöhten, ging der Wert in den kreisfreien Städten auf 2,9 zurück.

Die Wohnungsmieten in Rheinland-Pfalz sind weiterhin gestiegen. Die monatliche Nettokaltmiete, die im Mittel für neu zu vermietende Geschosswohnungen verlangt wurde, lag im ersten Halbjahr 2022 bei 8,54 Euro je Quadratmeter Wohnfläche – 6,2 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2021.

„Die Wohnungsmarktbeobachtung ist ein wirkungsvolles Instrument, um unsere Wohnungspolitik gezielt an die bestehenden Bedarfe anzupassen. Mit unserer sozialen Wohnraumförderung haben wir Instrumente geschaffen, die eine attraktive und ausgewogene Förderkulisse für die vielfältigen



Neuer Wohnraum wird auch in Rheinland-Pfalz dringend benötigt. Die Förderkulisse wurde in den vergangenen Jahren an die gewachsenen Herausforderungen angepasst.



Bedarfe bieten. Hinzu kommen die in diesem Jahr neu eingeführten Klimabausteine, mit denen wir Anreize für den energetisch hochwertigen Neubau einerseits und die energetische Modernisierung geben“, erläuterte Ahnen. „Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr in Rheinland-Pfalz über alle Wohnraumprogramme hinweg 1.886 Wohneinheiten mit einem Volumen in Höhe von 192,2 Millionen Euro gefördert. Die meisten Wohneinheiten im Bereich der kreisfreien Städte konnten in Ludwigshafen und Mainz gefördert werden. Die Wohnraumförderung greift also in besonderem Maße dort, wo sie dringend gebraucht wird. Seit 2018 sind insgesamt rund eine Milliarde Euro in den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz geflossen“, so Ahnen.

Auf Landkreisebene war der Landkreis Mainz-Bingen mit 125 geförderten Wohneinheiten in Höhe von 19,3 Millionen Euro mit großem Abstand Spitzenreiter. „In den Ballungsgebieten und in deren Einzugsgebieten ist Wohnraum besonders stark nachgefragt“, bekräftigte ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link und ergänzte: „Neben der Umsetzung der Programme der sozialen Wohnraumförderung bieten wir seit Mitte 2021 mit dem Darlehen Wohneigentum Universell ein eigenes Programm an, das nicht an die Vorgaben und günstigen Konditionen der Wohnraumförderung gekoppelt ist und sich an alle Haushalte in Rheinland-Pfalz richtet.“ In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres habe die ISB 140 Anträge (Vorjahr 75 Anträge) in Höhe von 12,4 Millionen Euro (Vorjahr 6,9 Millionen Euro) bewilligt.

Weiterführende Informationen liefert die Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022“, abrufbar im Internet unter www.isb.rlp.de.

Quelle: Pressemeldung ISB Rheinland-Pfalz

In der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, die auch zu den Fördermitgliedern des VdW südwest gehört, wurde die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung vorgestellt.

Anzeige

Algenmax

vorher nachher

Die Alternative zum Neuanstrich.

Fassaden Reinigung
+putz
+wdvs
+asbest

Jetzt Beratung anfordern:
Tel: 0800 100 34 29
www.algenmax.de

Erfolgreiche Klimastrategien entwickeln

Jetzt die Weichen richtig stellen



KOMPETENZZENTRUM KLIMASCHUTZ

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung sind ambitioniert. Um bis 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen, sind auch im Gebäudesektor viele Herausforderungen zu bewältigen. Schon jetzt müssen die Unternehmen daher die Weichen richtig stellen. Im Kompetenzzentrum Klimaschutz bündelt der

VdW südwest seine Aktivitäten, Angebote und Dienstleistungen rund um Klimaschutz und Nachhaltigkeit und bietet allen Mitgliedern an, gemeinsam eine umfassende und erfolgreiche Klimastrategie zu erarbeiten. Im Fokus stehen Services in vier Bereichen:



CO2-BILANZIERUNG

Im Rahmen einer CO2-Bilanzierung werden die Emissionen des Gebäudebestandes quantifiziert. Das Ergebnis dient als Basis für den individuellen Klimaplan und kann in der Berichterstattung für Aufsichtsrat, Mitglieder und Finanzierungsgeber genutzt werden. Vor allem aber gibt es Aufschluss über die Auswirkungen der CO2-Kosten-Aufteilung auf den Wirtschaftsplan.

- | Wir unterstützen Sie bei der Bilanzierung der Emissionen auf Basis von Verbrauchsdaten und Energieausweisen.
- | Der zugrundeliegende GdW-Branchenstandard sowie unsere Kooperation mit der IW.2050 gewährleisten einen einheitlichen Vergleichsstandard und gleichbleibend hohe Qualität.
- | Sie erhalten eine Übersicht über die CO2-Emissionen des Bestands, eine Prognose zum Vermieteranteil an den CO2-Kosten, eine Auflistung der Gebäude, die am schlechtesten abschneiden, sowie Ansätze zum Einstieg in die Klimabilanz.
- | Wir beraten Sie auch gerne zur Verwendung der CO2-Bilanz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung.



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



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

E-MOBILITÄTSBERATUNG

Wir sind Ihr Partner bei der Entwicklung und Umsetzung einer E-Mobilitätsstrategie. Gemeinsam mit Ihnen ermitteln wir die Bedarfe der Mieter und die möglichen Potenziale in Bezug auf die Errichtung von Ladeinfrastruktur.

| Wir unterstützen Sie bei der Entwicklung eines Gesamtkonzepts für mehrere Liegenschaften, Quartierslösungen oder einzelne Objekte.

| Wir begleiten Sie in der Umsetzung konkreter Vorhaben und auch schon im Vorfeld bei der Ideenfindung und Planung.

| Bei einem Gebäudecheck vor Ort erstellen wir gemeinsam mit Ihnen eine Bedarfsanalyse und entwickeln ein individuelles Konzept für Ladeinfrastrukturlösung in Ihrem Bestand.

| Wir stehen Ihnen mit unserer Expertise zur Seite und stellen Ihnen ein Dienstleister- und Partnernetzwerk aus zur Verfügung, das Sie bei der Errichtung der Ladeinfrastruktur unterstützt.

| Wir geben Ihnen eine Übersicht über aktuelle Fördermöglichkeiten und beraten Sie bei mietrechtlichen Fragen rund um die Errichtung von Ladesäulen.



KLIMAPLAN FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND

In einem Klimaplan definieren wir Maßnahmen, um Ihren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Auf Basis der CO₂-Bilanzierung werden verschiedene Sanierungsschritte geplant. Ähnliche Gebäudebestände werden hierfür zusammengefasst. Für räumlich zusammenhängende Bestände wird eine Quartierslösung basierend auf regenerativen Energieträgern konzipiert.

Sie erhalten eine Übersicht über die geplanten Maßnahmen und Kosten bis 2045 als Grundlage für eine langfristige Wirtschaftsplanung.



REGENERATIVE ENERGIEVERSORGUNG / MIETERSTROM

Die Zukunft der Energieversorgung sieht eine Elektrifizierung von Wärmeversorgung und Mobilität vor. In den Wohnquartieren realisiert sich damit die Sektorkopplung. Die lokale Stromerzeugung wird zum zunehmend wichtigen Baustein der Klimastrategie.

Wir unterstützen Sie dabei, eine PV-Strategie für den Bestand zu erarbeiten.

Weitere Services: steuerliche Einordnung der Klimaschutzvorhaben oder bereits umgesetzter Projekte; steuerliche Due Dilligence zwecks Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung.



Den Flyer zum Kompetenzzentrum Klimaschutz finden Sie [hier](#).



Ansprechpartner: Thomas Friede
Tel.: 069 97065-133
thomas.friede@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/pruefung



Ansprechpartnerin: Julia Kleizun
Tel.: 069 97065-196
julia.kleizun@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuer

Delegationsreise mit Staatssekretär Dänemark als Vorbild der Energiewende

Kommunale Wärmeplanung, energetische Gebäudemodernisierung, Verkehrsmanagement und Nahmobilität – diese und weitere Themen standen im Mittelpunkt der Fachreise nach Kopenhagen, die vom 31. Oktober bis 2. November, unter der Leitung von Staatssekretär Jens Deutschendorf (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) stattfand. Auch der VdW südwest nahm an der Reise teil, vertreten durch Laura-Sophie Jacobus, Referentin für Planung, Technik und Energie.

Dänemark fungiert mit seiner Klimapolitik weltweit als Vorbild. Die Delegation erhielt unter anderem einen Einblick, wie das Land mit den Themen kommunale Wärmeplanung, energetische Gebäudemodernisierung, Energieeffizienz, Verkehrsmanagement und Nahmobilität umgeht und was sich Nachbarländer abschauen können. Auch in Deutschland wird es eine gesetzliche Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung für Stadtkreise und große Kreisstädte geben. Sie gilt als ein wichtiger Baustein zur Minderung der Treibhausgasemissionen.

Von Dänemark können sich die Nachbarländer viel in punkto energetische Modernisierung, Energieeffizienz, Verkehrsmanagement und Nahmobilitätsplanung abschauen.



Die Delegation besuchte auch „State of Green“, die zentrale Anlaufstelle für Nachhaltigkeitsstrategien.

Zu Beginn der Reise wurden die Teilnehmenden vom deutschen Botschafter Professor Dr. Pascal Hector in der Deutsch-Dänischen Handelskammer begrüßt. Nach einem Vortrag über die aktuelle politische und wirtschaftliche Situation Dänemarks ging es für die Delegation zur zentralen Anlaufstelle für Nachhaltigkeitsstrategien: State of Green teilt das Know-how des Landes über Veröffentlichungen, digitale Showcases, auf internationalen Konferenzen, durch den Empfang von Delegationen und durch Medien-Engagements, damit andere von Dänemarks grüner Klimapolitik lernen können. Ziel ist es, eine globale Neuausrichtung hin zu einer nachhaltigen, kohlenstoffarmen und ressourceneffizienten Gesellschaft voranzutreiben.



Beim Empfang in der Deutschen Botschaft: (v.l.) Laura Sophie Jacobus (VdW südwest), Brigitte Holz (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), Gerald Lipka (BFW Landesverband Hessen / Rheinland-Pfalz & Saarland), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW), Dr. Monika Meyer (Institut Wohnen und Umwelt).

An Tag zwei bekam die Gruppe Einblicke in die Themen Kommunale Wärmeplanung und nachhaltige Stadtentwicklung am Beispiel des neuen Stadtteils Nordhavn. Dort soll die nachhaltige Stadtlandschaft der Zukunft geschaffen werden. Nordhavn wurde für mehr Lebensqualität und Nachhaltigkeit als „Stadt der kurzen Wege“ konzipiert. Geschäfte, Institutionen, Arbeitsplätze, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Transportmittel sind innerhalb von fünf Minuten von jedem beliebigen Ort in diesem Bezirk zu erreichen.

Der Abschluss der Reise fand auf dem neuem „Stadtberg“ Kopenhagens statt. Die Müllverbrennungsanlage Amager Ressource Center ist nicht nur architektonisch ein absolutes Highlight, das die Skyline der Stadt prägt. Sie hat sich darü-



Ausblick vom neuen „Stadtberg“ Kopenhagens. Insgesamt wurde die Außenanlage mit ca. 4.000 Büschen und Sträuchern bepflanzt.

ber hinaus auch als grünes Wahrzeichen Kopenhagens etabliert. Die Anlage verbindet Technologie, Ökologie und Sport auf futuristische Weise. Sie verarbeitet Abfall von rund 550.000 Bewohnern und 45.000 Unternehmen und versorgt die Stadt mit recycelten Materialien, Strom und Fernwärme. 2019 wurde das Amager Ressource Center eröffnet und bietet seitdem auf rund 16.000 Quadratmeter Dachfläche ein großes Freizeitangebot. Es gibt insgesamt vier Lifтанlagen, unterschiedliche Trails für Wanderer sowie Treppenwege für Spaziergänger, die den Amager Bakke oder Copenhill, wie der 87 Meter hohe „neue Hausberg“ von Amager genannt wird, zu Fuß erklimmen. Aktuell versorgt das Amager Ressource Center rund 80.000 Haushalte mit Fernwärme und 60.000 Haushalte mit elektrischer Energie.

Die Teilnehmenden waren sich einig, dass Kopenhagen nicht ohne Grund als Vorreiter im Bereich Klimaschutz gilt. Klimaneutralität bis 2025 verfehlt die Stadt zwar knapp, aber Dänemark hat bereits früh erkannt, dass es neuer Ansätze bedarf, um den Klimaschutz voranzutreiben. So hat das Land unter anderem seit 1990 den Anteil erneuerbarer Energien an der Energieproduktion ständig erhöht. Es gibt Windräder rund um die Stadt, begrünte Dächer, viele Fahrradwege und kleine Parks inmitten der Stadt. Auch wenn Kopenhagen aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen nicht eins zu eins mit deutschen Städten verglichen werden kann, konnten die Teilnehmenden viele neue Eindrücke gewinnen, die sich eventuell perspektivisch auf deutsche Kommunen übertragen lassen können.



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

Facettenreiche digitale Weiterbildung

Webinare des VdW südwest

ENERGIEVERSORGUNG

Im Rahmen des Webinars „Umsetzung der Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung (EnSikuMaV und EnSimiMaV) und weitere aktuelle Themen zur Energieversorgung“ wurde ein Überblick über die gesetzlichen Neuerungen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Praxis gegeben. Die Referenten des VdW südwest, Justiziar Stephan Gerwing und Dr.-Ing. Sebastian Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit, präsentierten Lösungsansätze und stellten dar, wie die Mitgliedsunternehmen verordnungskonform agieren. Insbesondere wurde mit Blick auf die Pflichten, wie etwa zum hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungen, darauf hingewiesen, denjenigen Bestand zu priorisieren, dessen Anlagen vor 2007 eingebaut wurden und die aktuell einen vergleichsweise hohen Gasverbrauch haben. Die Priorisierung und die getroffenen Entscheidungen sollten auch dokumentiert werden. In dem Webinar wurden zudem die Eckpunkte der Energiepreiskontrollen vorgestellt und im Anschluss mit den rund 30 Teilnehmern noch offene Fragestellungen diskutiert.

NIEDRIGINVESTIVE SOFORTMASSNAHMEN

In der Webinar-Reihe „Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ werden Ansätze vorgestellt, mit denen die Wohnungsunternehmen schnell auf steigende CO₂-Preise und hoch dynamische Entwicklungen in der Energieversorgung reagieren können. Bei den letzten beiden Ausgaben 2022 standen Trinkwasserhygiene und der hydraulische Abgleich sowie Mieterstrom auf dem Programm.

Thorsten Peinelt von der Georg Fischer GmbH gab eine Einführung in die Problematik der Trinkwasserhygiene und wies auf den entscheidenden Einfluss der Temperatur hin. Übliche Probleme seien Tot-Leitungen, Stagnation – beispielsweise in leerstehenden Wohnungen –, aber häufig auch nicht abgeglichene Stränge. Letzterer Punkt führt insbesondere dazu, dass die geforderte Wasser-Temperatur von 55 Grad Celsius nach 30 Sekunden an der Zapfstelle nicht erreicht wird, weshalb sich dort im schlimmsten Fall Legionellen schnell vermehren können oder aber, um dem gegenzusteuern, die Temperatur des Wassererwärmers angehoben wird. Das führt zu deut-



Digitale Know-how-Vermittlung: Die Webinare des VdW südwest erfreuen sich eines großen Zuspruchs.

lichem Mehrverbrauch. Der Lösungsansatz von Georg Fischer sieht ein elektronisch balanciertes System vor, das eine Regelung anhand von Temperaturmessstellen beinhaltet. Auch eine Spülung der Kaltwasserleitungen kann mitberücksichtigt werden.

Axel Gampper, Geschäftsführer der Gampper GmbH, behandelte die Thematik des hydraulischen Abgleichs. Er stellte die Grundlagen der VdZ-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“ vor, die als Arbeitsanleitung für den hydraulischen Abgleich dient. Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Abgleich sei eine funktionierende Anlage, einstellbare Thermostatventile und eingebaute Strangarmaturen. Der eigentliche Abgleich erfolgt dann in drei Schritten: Raumweise Berechnung der Heizlast (und ggf. des Rohrnetzes), Ableitung der notwendigen Wassermengen in den Heizkörpern und Einstellung des Durchflusses mittels voreinstellbarer Ventile. Alternativ kann eine messtechnische Ermittlung der Pumpen- oder Ventileinstellungen erfolgen. Der Referent wies abschließend daraufhin, dass bei der Gelegenheit auch bestehende Heizungspumpen gegen Höchsteffizienzpumpen auszutauschen seien, wodurch sich der Stromverbrauch drastisch verringere.

MIETERSTROM

Das Thema Mieterstrom stand Mitte November im Mittelpunkt. Dr.-Ing. Sebastian Ernst gab seitens des VdW südwest

eine Übersicht über die technische, rechtliche und steuerliche Ausgangssituation und diskutierte verschiedene Arten der Verwendung des Stroms von Volleinspeisung bis zu Mieterstrommodellen und von Umsetzung in Eigenregie bis zu Contracting-Modellen. Patrick Siep, Experte von Ampeers Energy, einem Fraunhofer Spin-Off, stellte Softwarelösungen für Abrechnung, Organisation und Management von Energieversorgung im Quartierszusammenhang vor, die es Wohnungsunternehmen ermöglichen, eine dezentrale Energieversorgung umzusetzen. Zur Kernphilosophie gehört, lokal produzierten Strom auch lokal zu verbrauchen. Primär als Allgemeinstrom und Betriebsstrom für Wärmepumpen, im nächsten Schritt dann auch in der E-Mobilität und in Mieterstrommodellen. Die gezeigten Referenzprojekte weisen dabei durchgängig positive Renditen auf.



Ansprechpartner:

Dr. Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klimaschutz



Ansprechpartner: Stephan Gerwing

Tel.: 069 97065-178

stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de

Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz Vollversammlung der ARGE

Am 5. Dezember trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen zu ihrer jährlichen Vollversammlung. Nachdem die Veranstaltung im vergangenen Jahr vor allem von den Wahlen zum neuen Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft geprägt war, standen in diesem Jahr wirtschaftspolitische Themen im Mittelpunkt. Aktuelles zur Wohnraumförderung auf Landesebene und der BEG-Förderung auf Bundesebene präsentierten Susanne Hannes vom Ministerium der Finanzen und Christiane Heimerdinger von der Energieagentur Rheinland-Pfalz. Nach einer lebhaften Diskussion zu Mieterstrommodellen in der Praxis und den Stellschrauben, an denen gedreht werden müsste, um diese einfacher und damit flächendeckender zu nutzen, sprach Professor Stephan Ruhl von der Hochschule Mainz über die praktische Umsetzung der Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV). Besonders betonte er dabei die größte Herausforderung – die Pflicht zum hydraulischen Abgleich.



Berichteten über aktuelle Herausforderungen:

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, und

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen).

Beispielhafte Sanierungen der GEWOBAU Wetzlar Nicht von einem Neubau zu unterscheiden



Massive Verbesserung der Wohnqualität: Die sanierten Gebäude erstrahlen in neuem Glanz.

Drei Fliegen mit einer Klappe geschlagen – so lässt sich kompakt beschreiben, was der GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Wetzlar bei mehreren ihrer Liegenschaften aus den Sechzigerjahren gelungen ist. Im Zuge der Sanierung wurden die Häuser zum einen energetisch modernisiert und zum anderen barrierearm gestaltet. Außerdem entstand durch die Aufstockung der Gebäude neuer Wohnraum, ohne dass weitere Flächen versiegelt werden mussten.

Doch der Reihe nach: Die Häuser waren allesamt in der typischen Bauweise der Nachkriegszeit errichtet. Wegen der Ressourcenknappheit wurde der Fokus damals auf Funktionalität gelegt. Energetische Aspekte spielten kaum eine Rolle, die Wohnungsgrundrisse waren eher minimalistisch und die Kellergeschosse angehoben. Barrierefreiheit suchte man vergeblich, vor allem weil die Treppenhäuser mit Halbpodesten versehen waren, so dass zum Erreichen der Wohnung immer einige Stufen bewältigt werden mussten.

„Das hat es älteren und körperlich eingeschränkten Mietern oft schwer gemacht“, sagt Thorsten Köhler, Geschäftsführer der GEWOBAU Wetzlar. Doch um die Situation zu verbessern, waren einige Überlegungen nötig. Denn eine Lifanlage in die bestehenden Treppenhäuser zu bauen, hätte nur einen geringen

Effekt gehabt, da der Aufzug nur die Halbpodeste hätte anfahren können. Und in die Wohnungsgrundrisse einzugreifen, war auch keine realistische Variante, da dann wichtiger Wohnraum verloren gegangen wäre.



Planen und koordinieren die Projekte: GEWOBAU-Geschäftsführer Thorsten Köhler (M.), Prokurist Sven Henn (l.) und Felix Möglich (r.) von der Firma WoVita.

Was also tun? Um den Bestand in barrierearmen Wohnraum zu verwandeln, wurde mit der Wetzlarer Firma WoVita ein neues Konzept entwickelt. Dabei musste das alte Treppenhaus komplett umgestaltet werden und eine Liftanlage samt neuem Treppenhaus außen vor dem Eingangsbereich installiert werden. „Wir haben uns dazu entschieden, das Treppenhaus in modularer, klimaschonender Holzbauweise zu errichten“, erklärt Köhler. Während der Arbeiten stellte die GEWOBAU den Bewohnerinnen und Bewohnern einen temporären Zugang in ihre Wohnungen über die Balkone auf der anderen Gebäudeseite zur Verfügung. So konnten alle Maßnahmen umgesetzt werden, ohne dass die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verlassen mussten.

Die neuen Treppenhäuser sind nun so konstruiert, dass die Lifte exakt auf der Ebene der jeweiligen Wohnungen halten und keinerlei Stufen zu bewältigen sind. So ist barrierearmer Wohnraum entstanden, der insbesondere für ältere Menschen die Lebensqualität deutlich erhöht. Sie können nun auch länger in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, selbst wenn sie auf Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind. Durch die Holztafelbauweise der Treppenhäuser wurde bei der Modernisierung im Bestand der KfW-Standard 70 erreicht.

Doch damit nicht genug: Die GEWOBAU Wetzlar schuf im Zuge der Sanierung auch neuen Wohnraum. Die bisherigen Dachgeschosse wurden in moderne Penthouse-Wohnungen umgewandelt, die – ebenfalls in Holzbauweise – sogar den KfW-Standard 55 erreichen. Sie sind auch über die neuen Aufzüge vor dem ehemaligen Eingangsbereich zu erreichen. Zu guter Letzt wurden nach der Fertigstellung von Treppenhaus und Aufzugsanlage auch die alten Balkone entweder entfernt oder erweitert. Mit modernen Alu-Vorstellbalkonen ist es dabei gelungen, die Balkonfläche deutlich zu vergrößern und somit auch dadurch zur Steigerung der Wohnqualität beizutragen.

„Insgesamt haben wir bisher seit 2018 knapp 38 Millionen Euro in die Modernisierung der Bestandsgebäude investiert“, resümiert Köhler. Letztlich seien die Gestehungskosten aber immer noch geringer als bei einem Neubau. Von den Mieterinnen und Mietern erhält die GEWOBAU auch durchgängig erfreuliche Rückmeldungen. „Natürlich müssen sie während der Bauzeit die Lärmbelästigung hinnehmen. Aber alle wissen dann auch das Ergebnis zu schätzen und freuen sich, eine größere Wohnqualität zu nach wie vor bezahlbaren Konditionen genießen zu können, die auch klimafreundlicher ist als zuvor“, so der Geschäftsführer.

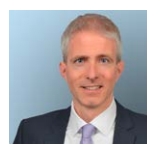
Wer die Häuser von außen sieht, ist beeindruckt von dem modernen Erscheinungsbild. Eine Anekdote macht dies besonders deutlich: Als Mitarbeiter des Sozialausschusses der Stadt Wetzlar sich bei einem Ortstermin ein Bild von den Gebäuden machen wollten, zogen sie unverrichteter Dinge wieder ab, da sie dachten, sie hätten sich in der Adresse geirrt. Sie riefen



Vorher und nachher: Nach den Sanierungen wirken die Gebäude wie Neubauten und sind wesentlich moderner.

Thorsten Köhler an und sagten, sie hätten dort nur einen Neubau gefunden, nicht aber das erwartete sanierte Gebäude. Köhler muss darüber heute noch schmunzeln: „Ein größeres Lob kann es ja kaum geben. Wenn die Sanierung so perfekt gelungen ist, dass das Gebäude für einen Neubau gehalten wird, haben wir und unsere lokalen Handwerksbetriebe vieles richtig gemacht.“

So wie dem Sozialausschuss sei es auch schon vielen anderen gegangen, berichtet der GEWOBAU-Geschäftsführer. Deswegen soll das Ende der Fahnenstange auch noch lange nicht erreicht sein. Die Gesellschaft plant, weitere Gebäude nach dem gleichen Konzept zu sanieren – sehr zur Freude der Mieterinnen und Mieter, die teilweise schon aus der Nachbarschaft beobachten konnten, wie die Häuser modernisiert wurden und es kaum erwarten können, auch in den Genuss der höheren Wohnqualität zu kommen.



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

BIM-Portal des Bundes

Digitalisierung im Bauwesen vorantreiben



Auch im Bauwesen und in der Wohnungswirtschaft ist die Zukunft digital: Building Information Modeling (kurz: BIM) kann viele Prozesse verschlanken und die Geschwindigkeit von Vorhaben entsprechend beschleunigen.

Die Bundesregierung hat sich vorgenommen, Planungsprozesse – etwa für den Bau von Wohnungen, Schienenstrecken, Straßen oder Wasserstraßen – zu digitalisieren und deutlich zu beschleunigen. Building Information Modeling (BIM) soll dabei helfen, die Bauvorhaben schneller, transparenter und kostengünstiger umzusetzen. Im Oktober wurde das „BIM-Portal“ des Bundes freigeschaltet. Es soll Unternehmen und die öffentliche Hand bei der Digitalisierung ihrer Bauvorhaben unterstützen.

ABGESTIMMTER DATENAUSTAUSCH NÖTIG

BIM erfordert einen abgestimmten Datenaustausch zwischen allen Akteuren in der Planung, dem Bau und dem Betrieb. Es geht darum, alle planungs-, bau- und betriebsrelevanten Informationen über ein Projekt von Beginn an digital bereitzustellen,

sodass diese effizienter und schneller verarbeitet werden können. Auch im Falle späterer Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen sind die Informationen dann schnell abrufbar. Das bedeutet jedoch auch, dass das BIM-Modell über den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes fortlaufend mit Daten gefüllt werden muss. Eine kontinuierliche Datenpflege ist das A und O.

MEHR NACHHALTIGKEIT

BIM bietet zudem die Chance zu mehr Nachhaltigkeit beim Bauen und Betreiben eines Gebäudes und kann durch die Verknüpfung von Planungs- und Betriebsdaten bereits im frühen Stadium Aussagen zur Ökobilanz und dem CO₂-Fußabdruck eines Bauwerks ermöglichen. Ebenso kann von Beginn an bewertet werden, ob und wie Baustoffe nach einem späteren Rück-

bau wiederverwertet werden können. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft werden in den kommenden Jahren im Bau-sektor immer mehr an Bedeutung gewinnen und künftige Bauprozesse prägen.

Mit dem BIM-Portal stellt der Bund eine zentrale und kostenlose Plattform zur Verfügung, die bei der Erstellung von Projekt- und Produktdaten unterstützen soll, indem offene Datenformate unter den Akteuren ausgetauscht werden können. Online werden Klassifikationen, Merkmale, Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) und Objektvorlagen bereitgestellt, um öffentliche Auftraggeber bei der Definition von Informationsbedarfen und Auftragnehmer bei der qualitätsgesicherten Lieferung von digitalen Bauwerksmodellen zu helfen. Das Portal soll für einen einheitlichen „Wortschatz“ sorgen und somit erreichen, dass die ausgetauschten Daten ohne Medienbrüche nutzbar sind. Am Ende steht die standardisierte Abwicklung von Bauvorhaben.

KEINE SCHEU VOR BIM

Für die Wohnungswirtschaft ist diese Entwicklung interessant und sollte von BIM-Interessierten Unternehmen genau beob-

achtet werden. Es ist zu hoffen, dass aus dieser Initiative der lang erwartete Standardisierungsimpuls für den gesamten Immobiliensektor entsteht. Denn für viele Unternehmen ist beim Thema BIM die Frage nach dem „Ob“ nicht mehr die entscheidende, sondern mehr die Frage nach dem „Wie“. Und gerade hier fehlen Standards und eine klare Entwicklungsrichtung. Wenn Standards in Sicht sind, könnte auch Wohnungsunternehmen die Scheu vor dem ersten großen Aufwand, der mit der Einführung von BIM verbunden ist, genommen werden.

Weitere Information zum BIM-Portal finden Sie unter diesem [Link](#)



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



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

WohWi-Talk des VdW saar Fokus auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Beim VdW saar WohWi-Talk treffen sich zu jeweils aktuellen Themen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen, die sich operativ mit diesen Themen beschäftigen. Am 22. November stand in den Räumlichkeiten der WOGESaar „Klimaschutz und Nachhaltigkeit: neue Anforderungen und technische Entwicklungen“ im Mittelpunkt. Nach einem Impulsvortrag zu den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen von Dr.-Ing. Sebastian Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim VdW südwest, drehte sich die von Knut Kempeni moderierte Diskussion in der Runde von rund 20 Experten (Geschäftsführer und Techniker) rund um die Energieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnungen, das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, die anstehenden GEG-Novellen bis hin zu den Möglichkeiten von PV-Strom und E-Mobilität. Einmal mehr zeigte sich, wie wichtig angesichts der immensen Herausforderungen der Austausch zu Hemmnissen und Lösungsansätzen ist. Auch für einen Folgetermin wurde schon ein Thema anvisiert: Da immer mehr Unternehmen eine erste CO₂-Bilanz erstellt haben, wächst der Bedarf, sich über Methoden, Ergebnisse und abgeleiteten Aktionen auszutauschen.



Der Austausch über neue Anforderungen und technische Entwicklungen bei Klimaschutz und Nachhaltigkeit lieferte den Teilnehmenden wertvolle Impulse.



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

Aus der Digitalisierungspraxis Schnittstelle oder (Soll-)Bruchstelle?



Systeme müssen zueinander passen: Digitalen Schnittstellen kommt in diesem Kontext eine große Bedeutung zu.

Für die Digitalisierung der eigenen Unternehmensabläufe gibt es viele gute Gründe – nicht nur, um in Zeiten der Pandemie flexibler agieren zu können: So wächst beispielsweise die Attraktivität des Arbeitgebers, wenn die Mitarbeitenden mobil arbeiten können, gerade wenn sie weiter entfernt wohnen oder die Kinderbetreuung nicht anderweitig organisiert werden kann. Zudem wird das Unternehmen automatisch als „moderner“ wahrgenommen und Mieter oder externe Ansprechpartner können über digitale Plattformen unkompliziert Kontakt aufnehmen, Formulare ausfüllen oder anderweitig mit dem Unternehmen interagieren. Außerdem steigert die Digitalisierung enorm die Effizienz, erhöht die Transparenz und ermöglicht es, Vorgänge in deutlich schnellerem Tempo zu absolvieren.

Um es klar zu betonen: Mit Digitalisierung ist mehr als ein guter Social-Media-Auftritt mit regelmäßigen Imagevideos gemeint. Es geht vielmehr um die Technologie hinter den Prozessen. Je nahtloser und nutzerzentrierter die digitalen Möglichkeiten umgesetzt und ausgestaltet sind, desto wahrscheinlicher ist es, dass die digitalen Angebote auch angenommen werden und perspektivisch alte Prozesse überflüssig machen werden.

Doch wie wählt man aus den zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Digitalisierungsangeboten das für das eigene

Unternehmen Richtige aus? Wie können Digitalisierungsmaßnahmen unterschiedlicher Abteilungen sinnvoll aneinandergereiht und miteinander verknüpft werden? Wie werden Medienbrüche zwischen digitalen Lösungen und komplizierten Übergaben an prozessbeteiligten Mitarbeitenden vermieden? Welche Systeme passen zusammen? Wie wird aus einer Schnittstelle keine Bruchstelle eines automatisierten Prozesses? Wie können Programme verschiedener Hersteller so miteinander arbeiten, dass Sie keine Nachkontrollen mehr bedürfen? Diese komplexen Fragen müssen genau durchdacht werden. Wichtig ist es, bei allen Entscheidungen vorher zu definieren, worauf besonderer Wert gelegt und was priorisiert werden soll. Und es muss sichergestellt werden, dass verschiedene Unternehmenssoftware-Lösungen miteinander kommunizieren können.

Das Zauberwort der Digitalisierung heißt Schnittstellen. Sie sind aktuell noch eines der größten Digitalisierungshemmnisse in Deutschland.

Das Zauberwort heißt „Schnittstellen“. Sie sind aktuell noch eines der größten Digitalisierungs-Hemmnisse in Deutschland. Denn digitale Daten sind oftmals in verschiedenen Abteilungen unterschiedlich formatiert, haben unterschiedliche Eigenschaften und sind nicht für eine Übergabe in andere Systeme gedacht. Deswegen sind funktionierende Schnittstellen der Kern einer erfolgreichen Digitalisierung. Innerhalb einer stimmigen Digitalisierungsstrategie müssen bereits bei der Auswahl der Anbieter mehrere Dinge berücksichtigt werden, um eine weitreichende Prozessautomatisierung im Unternehmen zu ermöglichen.

Viele Softwareanbieter bieten Insellösungen an, die lediglich auf andere Angebote des selben Unternehmens zugreifen können. Zwar versprechen Marketingabteilungen und Vertriebler schnell die Schlagworte „Schnittstellentauglichkeit“ oder „Plattform“, doch oftmals halten die Begriffe dem Praxistest nicht stand. Der erste Schritt muss es daher sein, beim Anbieter abzufragen, wie er die Implementierung der eigenen Lösung und die Einbettung in die Softwarelandschaft des Unternehmens vorsieht, wie die Interoperabilität mit anderen Systemen sichergestellt wird und wie sich die Datenübertragung zu anderen Systemen möglichst nahtlos in die Prozessketten des Unternehmens einfügen. Hierbei hilft auch ein Pflichtenheft für den jeweiligen Softwareanbieter, um die passende Ausgestaltung der Software zu gewährleisten.

Zu entscheiden ist darüber hinaus, ob ein Softwareanbieter ausgewählt wird, der ein Spezialist auf einem bestimmten Gebiet ist, oder ein Generalist, der verschiedene Prozessschritte in einer Software bündelt. Softwareanbieter überraschen häufig damit, dass sie auch eine Vielzahl wohnungswirtschaftlicher Digitalisierungsthemen beherrschen, beispielsweise über die Mieter-App hinaus noch eine Handwerkerkopplung und die digitale Wohnungsübergabe anbieten. Hier ist genau zu prüfen, ob alle Features auch wirklich den jeweiligen Bedarf treffen und miteinander harmonieren. Wenn man umgekehrt statt des Generalisten auf mehrere hochspezialisierte Dienstleister setzt, wird das Schnittstellenmanagement schnell komplex, fehleranfällig und teuer. Hier muss immer im Einzelfall entschieden werden, wie aufwändig man die Implementierung gestalten will und welchen Preis man zu zahlen bereit ist.

Ebenso sollte gründlich überlegt werden, ob man bei der Software auf eine Standardlösung oder eine maßgeschneiderte individuelle Lösung zurückgreifen möchte. Oft sind Standard-Lösungen schnittstellenkompatibler. Eine Erfahrung die viele IT-Entscheider schon machen mussten: Je einzigartiger und individueller zugeschnitten ein System ist, desto komplexer ist das System für den Hersteller zu supporten, desto komplizierter werden Updates und desto schwieriger gestalten sich insbesondere die Schnittstellen zu anderen Sys-



Nur wenn alle Systeme sinnvoll miteinander vernetzt sind, wird die Digitalstrategie zur Erfolgsgeschichte.

temen im Hause. Oft werden auch Updates des einen Systems zum Problem des anderen. Jede noch so kleine Neuerung eines Programms kann dazu führen, dass auf einmal die Kommunikation mit einem anderen verbundenen Programm nicht mehr funktioniert.

Um alle diese Aspekte im Blick zu behalten, ist es wichtig, für die Digitalisierung des eigenen Unternehmens ein stimmiges Konzept zu haben, das insbesondere die Schnittstellenproblematik berücksichtigt. Ebenfalls essentiell ist es, von innen nach außen zu digitalisieren. Ausgangspunkt sollten die digitalen „Kernsysteme“ (ERP mit angeschlossenem Dokumenten-Management-System) sein. Hinzufügen lassen sich dann digitale wohnungswirtschaftliche Systeme und Services, die einen hohen Automatisierungsgrad ermöglichen sowie Flexibilität bei der Auswahl der anzuschließenden digitalen Dienstleistungen gewährleisten.

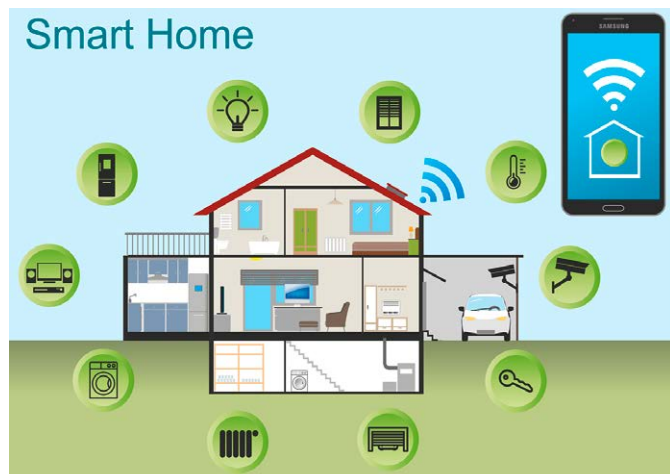
Nur so ist es möglich, ein funktionierendes Gesamtsystem aufzubauen, das allen Anforderungen – und letztlich dann auch individuellen Wünschen – gerecht wird. Der VdW südwest berät Sie hierzu und zu allen anderen Digitalisierungsthemen gerne. Wenden Sie sich bitte an Benjamin Hanne.



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

Revolution im Smart Home?

Matter 1.0 – ein einheitlicher Standard



Das moderne Zuhause lässt sich umso smarter gestalten, je leichter die verschiedenen Anwendungen miteinander kommunizieren können.

Wie smart kann ein Smart Home voller Insellösungen werden? Eine branchenübergreifende Allianz von Software- und Geräteherstellern hat im November einen geräteübergreifenden Kommunikationsstandard veröffentlicht, der umfassender nicht sein könnte. Matter, ehemals bekannt unter dem Namen Connected Home over IP (CHIP), ist ein Open-Source-Verbindungsstandard im Smart Home, entwickelt von großen Unternehmen wie Google, IKEA, Amazon, Apple, Philipps und der Zigbee Alliance.

Ziel ist es, nicht mehr bei jedem Gerät, das man sich ins Haus holt, penibel darauf achten zu müssen, ob die Geräte miteinander kommunizieren können. Denn aktuell herrscht häufig Chaos im smarten Zuhause. Wenige Geräte im Smart Home sind interoperabel, sie können nicht zentral gesteuert werden, lassen sich nicht mit anderen Geräten verbinden, und wenn doch, dann braucht man für jedes einzelne Smart Home-Gerät eine andere App auf seinem Handy – einfach geht anders... Für Wohnungsanbieter auf dem Weg zum Smart Home war dies schon immer ein Problem: Auf welchen Hersteller setze ich? Wie kann ich gewährleisten, dass Investitionen in eine Technologie nicht in wenigen Jahren durch eine andere Technologie ersetzt werden? Gibt es Schnittstellen? Sind die Geräte interoperabel? Wie sieht es mit der Sicherheit aus? All das kann und soll durch Matter gelöst werden.

Das Kommunikationsprotokoll von Matter ist offen und universell gestaltet für IP-Geräte, mit dem besonderen Vorteil,

dass sie die lokale Netzwerkverbindung des Hauses benutzen, ohne Umweg über eine Cloud. Damit wird zum Beispiel eine smarte Lampe sowohl mit Apple als auch Google steuerbar, ohne komplizierte Einstellungen vornehmen zu müssen. Zudem erlaubt dieser offene Standard insbesondere auch kleinen Unternehmen, günstige Geräte für das Smart Home zu bauen – ohne dass dadurch ein Sicherheitsrisiko entsteht.



Matter hat das Potenzial, sich als einheitlicher Standard zu etablieren.

Matter dient somit dazu, Smart Home-Geräte standardisiert zu verbinden, so dass diese in der gleichen Sprache miteinander kommunizieren und kompatibel werden. Was damals HTML als Browser-Sprache für das Internet bedeutete, kann Matter für das Smart Home werden.

Die Geräte-Entwicklung ist bereits im vollen Gange. Daher sollte beim Ausbau des Smart Homes und des Verbauens von Geräten in Wohnungen unbedingt darauf geachtet werden, dass die Geräte das Matter-Logo tragen. Nur damit bauen Sie ein Smart Home auf, das zukunftssicher ist und ermöglichen den Mietern, sich mit ihren eigenen Geräten einfach in die von Ihnen bereitgestellten Smart-Home-Geräte einzuwählen und seine eigenen Konfigurationen zu übernehmen.



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

STOPP DEN HEIZKOSTEN HAMMER

EIN GRAD WENIGER
RAUMTEMPERATUR
SENKT DIE HEIZKOSTEN
UM 6%.

DAS KAMPAGNENMATERIAL
ZUR EIGENEN VERWENDUNG
FINDEN SIE HIER
MIT EINEM KLICK

Photo: AdobeStock von Jultud

EINE INITIATIVE VON:



EBZ



Europäisches
Bildungszentrum der
Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

Housing! For Future

Häuser bauen, Perspektiven bieten

Schlechte hygienische Bedingungen, verunreinigtes Wasser, Krankheiten, kaum Bildungschancen: Ein Großteil der afrikanischen Bevölkerung lebt in derartigen Verhältnissen. Die Menschen wohnen in behelfsmäßigen Wellblechhütten in Slums, den Elendsvierteln rund um die großen Städte. Diesen Missstand will „Housing! for Future“ beheben und Perspektiven für eine bessere Zukunft bieten.

Die gemeinnützige, spendenbasierte Initiative der deutschen Immobilienwirtschaft wurde 2019 von der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ins Leben gerufen, wenig später kam INDUSTRIA Wohnen hinzu. Das Ziel: moderne Gebäude bauen und durch bezahlbare Mieten hygienische, sichere und zukunftsweisende Wohn- und Lebensverhältnisse herstellen.

Im ersten Schritt werden 25 Miethäuser in Windhoek/Namibia gebaut. Läuft alles nach Plan, können die Mieter im Frühjahr 2023 ihr neues Zuhause beziehen. „Wir wollen vor Ort die Basis für eine wirksame Hilfe zur Selbsthilfe bilden. Erreichen wollen wir dies unter anderem mit der Gründung einer örtlichen Wohnungsgesellschaft. Sie sorgt für eine nachhaltige Bewirtschaftung, eine günstige Vermietung und schafft dabei Arbeitsplätze“, erklärt Stefan Bürger, Geschäftsführer der GWH. „Auf diese Weise soll das Prinzip der deutschen sozialen Wohnungswirtschaft für Afrika – im ersten Schritt für Namibia – transformiert werden und dort Früchte tragen.“

Erwerb und Erschließung des Grundstücks, auf dem die ersten Häuser entstehen, wurden aus Spenden von GWH, NHW und INDUSTRIA finanziert.

Erwerb und Erschließung des Grundstücks, auf dem die ersten Häuser entstehen, wurden aus Spenden von GWH, NHW und INDUSTRIA finanziert. Es ist Teil eines neuen Quartiers, das im Nordwesten von Windhoek heranwächst und über eine gute Anbindung an die Innenstadt verfügt. Flächen für Handel, soziale Infrastruktur sowie öffentliche Grünzüge gewährleisten die Versorgung. Das autofreie Quartier mit Freiflächen zum Spielen und Begegnen soll sich von den sonst üblichen, gleichförmigen Reihenhausketten abheben. Nicht weit entfernt entwickelt sich ein Industriegebiet mit potenziellen Arbeitsplätzen. Auch die Slums sind in erreichbarer Nähe – ein wichtiger Aspekt für aufstrebende Menschen, um familiäre Netzwerke zu erhalten. „Nachhaltiges und soziales Engagement ist ein wichtiges Element unserer Arbeit und Teil unserer Unternehmensstrategie“, erläutert Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer. „Mit unserer Beteiligung schauen wir über den Tellerrand hinaus. Wir setzen uns für Menschen ein, die unter unwürdigen Umständen leben, und tragen dazu bei, deren Situation zu verbessern.“



Am Stadtrand von Windhoek in Namibia entstehen Häuser mit einer Wohnfläche von 55 bis 75 Quadratmeter.



Die neue Siedlung ist von einer Stützmauer und einem Palisadenzaun umgeben.

Seit März rollen die Bagger auf dem rund 5.300 Quadratmeter großen Grundstück am Stadtrand von Windhoek. Die neuen Gebäude verfügen über jeweils zwei oder drei Schlafzimmer und eine Wohnfläche von circa 55 bis 75 Quadratmetern. Alle bieten im direkten Außenbereich Freiflächen zur privaten Nutzung. Das Vorhaben wird jeweils zur Hälfte durch die ansässigen Bauunternehmen Quartz Construction und PolyCare durchgeführt. Beide nutzen örtliche Ressourcen sowie lokale Handwerker und Subunternehmer. Die Gebäude sind in Grundriss, Ausstattung und Aussehen identisch, unterscheiden sich jedoch in der Bauweise. Während Quartz Construction in konventioneller Massivbauweise arbeitet, setzt PolyCare auf eine innovative und nachhaltige Bauweise mit Polymerbetonsteinen nach dem Baukastenprinzip. Sie werden in Windhoek mit Sand hergestellt. Baubeschreibungen und -verträge sind nach deutschem Standard gefertigt.

Mit einer monatlichen Spende von 50 Euro können die Mietkosten für einen Haushalt deutlich gesenkt, bei 250 Euro sogar komplett übernommen werden.



Das Projekt ist ein wichtiger Schritt, um den akuten Wohnungsmangel in Namibia zu bekämpfen.

Zunächst wurde von jedem der beiden Bautypen – PolyCare und Quartz Construction – ein Musterhaus gebaut, die übrigen Häuser befinden sich derzeit im Bau. Weitere Häuser und damit das gesamte Projekt können allerdings nur fertiggestellt werden, wenn genügend Spenden eingehen. Ein schlüsselfertiges Haus inklusive Grundstücksanteil, Außenanlage und anteiliger organisatorischer Struktur kostet im Durchschnitt etwa 1 Million namibische Dollar – rund 50.000 Euro. Neben den Spenden gibt es eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung: Als Mietpate für bedürftige Familien können mit einer monatlichen Spende in Höhe von 50 Euro die Mietkosten für einen Haushalt gesenkt, bei einer monatlichen Spende von 250 Euro sogar vollständig übernommen – und damit einer weiteren Familie der Absprung aus den Slums ermöglicht werden.

Nähere Informationen unter zu der Initiative Housing! For Future finden Sie unter diesem [Link](#)

SITUATION IN NAMIBIA

In Namibia herrscht ein eklatanter Wohnungsmangel. Aktuell fehlen rund 160.000 Wohnungen, bis 2030 werden es 300.000 sein. Angemessene und bezahlbare Angebote gibt es kaum. Von den 350.000 Einwohnern Windhoeks leben rund 135.000 in elenden Verhältnissen. Dennoch ist Namibia ein Land mit demokratischen Strukturen und seit 1990 unabhängig. Es verfügt über ein funktionierendes Gerichtswesen, eine relativ stabile Währung, der ermittelte Korruptionsindex ist vergleichsweise niedrig.

Freie Sicherheiten „Rohdiamanten“ der Wohnungsunternehmen

Die vergangenen Jahre waren bei Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften vor allem von starker Neubautätigkeit geprägt. Höhere Baukosten konnten geraume Zeit über das geringe Zinsniveau zumindest teilweise abgedeckt werden. Aufgrund der jüngsten Zinsentwicklung in Verbindung mit den bereits seit längerem vorherrschenden Themen der hohen Baupreise und den immer umfangreicheren Anforderungen der Klimapolitik, rückt der Fokus nun verstärkt auf die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien.

Wer sich in den zurückliegenden Jahren mit der Finanzierung von Neubauvorhaben beschäftigt hat, wird bestätigen können, dass die Finanzierung einer solchen Maßnahme nicht, wie früher üblich, allein durch die Besicherung auf dem entsprechenden Neubau dargestellt werden kann. Auch bei der Besicherung von Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen stellt sich eine ähnliche Problematik, da die betreffenden Objekte oftmals bereits mit Darlehen aus der Vergangenheit belastet sind.

Ausschlaggebend hierfür sind die Vorgaben der finanzierenden Banken, die bei der Bewertung ihrer Sicherungsobjekte an die Beleihungswertverordnung gebunden sind. Darin spiegeln sich die stark veränderten Marktgegebenheiten bislang leider nur unzureichend wider. Dies hat zur Folge, dass oftmals Zusatzsicherheiten aus dem Bestand als weitere Sicherheit herangezogen werden müssen. Dadurch erfährt das Darlehens- und Beleihungsmanagement in den Wohnungsunternehmen einen immer größeren Stellenwert. Ziel eines jeden Wohnungsunternehmens sollte die Optimierung der Finanzierungs- und Besicherungsstruktur sein, um am Markt flexibel agieren zu können.

Wesentlicher Faktor zum Erreichen dieses Ziels ist es, sich zunächst einen Überblick über die aktuelle Darlehens- und Grundbuchsituation zu verschaffen. Die Strukturierung nach Kreditgebern, Darlehensbeträgen, Prolongationsterminen und Laufzeiten dient dazu, frühzeitig Chancen zu ergreifen und auftretende Risiken zu eliminieren oder zumindest zu minimieren (etwa Prolongations- oder Klumpenrisiken). Ferner gilt es, die Besicherungssituation der einzelnen Darlehensgeber aktuell zu bewerten. Sinnvoll ist unter anderem, die Beleihungswerte des Wohnungsbestandes fortlaufend zu aktualisieren und dem jeweils aktuellen Darlehensportfolio gegenüberzustellen. Es ist in diesem Zusammenhang unerlässlich, die Restvaluten der Darlehen den eingetragenen Grundschulden und Objektwerten zuzuordnen, um die Sicherheitenposition der einzelnen Darlehensgeber darstellen



Die NT ImmoConsult unterstützt Sie als Fördermitglied des VdW Südwest gerne bei Ihrer Analyse. Im Rahmen des Darlehens- und Beleihungsmanagements bewerten wir Ihren Wohnungsbestand aktuell und untersuchen Klumpenrisiken im Bereich der Gläubigerstruktur sowie der Darlehensverträge und unterstützen Sie bei Bedarf auch bei den Gesprächen mit den Gläubigern. Sprechen Sie uns gerne an, wir freuen uns auf Sie.



Orhan Kurt
Bankkaufmann
0511 - 1265-203
kurt@ntimmoconsult.de



Sven Brünau
Bankfachwirt
0511 - 1265-214
bruenau@ntimmoconsult.de

NT ImmoConsult GmbH, Leibnizufer 19,
30169 Hannover

zu können und somit mögliche Beleihungsreserven bzw. Überbesicherungen zu identifizieren.

Nach Auswertung der Daten und Informationen liegt eine der wesentlichen Herausforderungen darin, bestehende komplexe Beleihungsstrukturen aufzulösen. Dieses Thema betrifft oftmals Strukturen, die sich bei der jahrzehntelangen Zusammenarbeit mit einzelnen Darlehensgebern, oftmals den Hausbanken, ergeben haben. Gerade in den jetzigen unsicheren Zeiten ist es mehr denn je wichtig, die Flexibilität zurückzugewinnen, um im richtigen Moment auf freie Sicherheiten zurückgreifen zu können.

Fachausschuss für Steuern

Zwischen Energiekrise und Energiewende

Der Fachausschuss für Steuern des VdW südwest kam am 3. November unter der Leitung seines Vorsitzenden Robert Mildner (NHW) per Videokonferenz zusammen. Unter anderem befasste er sich mit dem Thema „Bezahlbares Wohnen im Spannungsfeld zwischen Kosten und Erträgen“, das Vorstand, Verbandsrat und die Vorsitzenden der Fachausschüsse als eines von vier Schwerpunktthemen für die Jahre 2022/2023 definiert haben. Die Mitgliedsunternehmen durchleuchten vor diesem Hintergrund aktuell insbesondere steuerrechtliche Aspekte zu dem Verzicht auf Betriebskosten, die Erhöhung von Mieten und Nebenkosten sowie steuerliche Regelungen wie die Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubauten.

Die Mitwirkung des Steuerausschusses ist aber nicht allein auf dieses Schwerpunktthema beschränkt. Auch das Thema „Klimastrategien“ ist insbesondere mit Blick auf steuerrechtliche Aspekte relevant, etwa bei Mieterstrom, Fotovoltaikanlagen und E-Mobilität.

An Stelle der sogenannten „einfachen“ Kürzung des Einheitswertes des Grundbesitzes für gewerbsteuerliche Zwecke können Wohnungsunternehmen auf Antrag eine „erweiterte“ Kürzung in Anspruch nehmen. Durch deren Anwendung unterliegt nur noch ein geringer Teil des Gewerbeertrags der Gewerbesteuer. Der Antrag auf die erweiterte Kürzung ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Ab dem Veranlagungszeitraum 2021 stehen die Stromerzeugung und -lieferung aus erneuerbaren Energiequellen, der Betrieb von E-Ladestationen sowie gewisse Vertragsbeziehungen mit den Mietern nicht mehr einer erweiterten Gewerbesteuerkürzung entgegen. Für viele Mitglieder hat sich der Anwendungsbereich somit erweitert und sollte individuell geprüft werden. Insbe-

sondere Wohnungsunternehmen mit hohem Gewerbeertrag und solchen mit sich verringernden Verlustvorträgen bietet diese Neuerung eine Chance zur Verringerung der Steuerlast.

Darüber hinaus wurden diverse Neuerungen im Zuge der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung diskutiert. Zur Förderung der Energiewende hat der Gesetzgeber für Veranlagungszeiträume ab 2020 im Rahmen des Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (EMobStFG) eine verringerte Hinzurechnung von Leasingraten für Elektrofahrzeuge eingeführt.

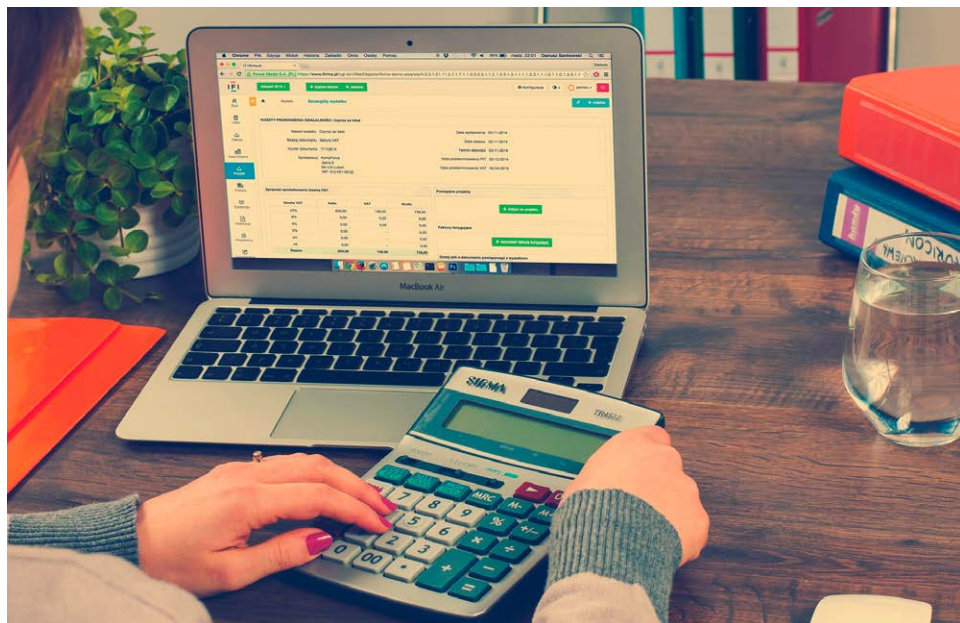
Weitere Themen waren der Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 sowie das Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz vom 19.10.2022, die weitere steuerrechtliche Regelungen zur Förderung der Energiewende vorsehen.

Auch Neuerungen bei der ertragsteuerlichen Organschaft, die sogenannte Einlagelösung, wurden vorgestellt. Des Weiteren haben sich die Mitgliedsunternehmen zum Thema Grundsteuerreform unter anderem über ihre Praxiserfahrungen – wie zum Beispiel den Umgang mit Flurstücken und wirtschaftlichen Einheiten, die Ermäßigung der Steuermesszahl – sowie Besonderheiten bei eingehenden Bescheiden ausgetauscht.



Ansprechpartnerin: Marion Fallak
Tel.: 069 97065-192
marion.fallak@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

Es geht nicht nur um Zahlen: Bei den steuerlichen Beratungen und Prüfungen müssen die Vorgaben neuer Gesetze Berücksichtigung finden.



FA berufliche Bildung und Personalentwicklung

Bürraumkonzepte und mobiles Arbeiten



Modern, hell und einladend: Die neue Hauptgeschäftsstelle der GWH folgt einem Campus-Gedanken.

Die GWH plant derzeit weitreichende Umbauten in ihrer Hauptgeschäftsstelle. Das Traditionsunternehmen hat im April vergangenen Jahres die Chance genutzt, durch den Zukauf des Nachbargebäudes die Büroflächen zu erweitern und die Frankfurter Standorte zusammenzuführen. Diese räumliche Erweiterung war der Startschuss für eine ganze Reihe von Neuerungen, die nicht nur auf die Gestaltung und Konzeption von Büroflächen reduziert sind, sondern konsequent auf mögliche Arbeitszeiten und Arbeitsorte ausgedehnt werden.

Aber wie hole ich die Mitarbeitenden ins Boot, wenn sich alles ändert? Wie kommuniziere ich diese Maßnahmen? Und vor allem: Welche konkreten Neuerungen sind seitens der Geschäftsführung und der Angestellten überhaupt gewünscht? Am 10. November trafen sich die Mitglieder des Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung zu einer Präsenzsitzung bei der GWH, um sich umfassend über dieses Mammutprojekt zu informieren.

Der Projekt stößt auf große Akzeptanz bei den Mitarbeitenden, die es begrüßen, zukünftig unter einem Dach arbeiten zu können und damit nicht nur lange Wege, sondern auch Zeit zu sparen. Die äußere Gestaltung folgt einem Campus-Gedanken mit entsprechenden Frei- und Grünflächen, die durch ihre Gestaltung zur Kommunikation anregen sollen, um das Wir-Gefühl zu stärken.

In einer Mitarbeiterbefragung wurde ermittelt, welche Anforderungen die einzelnen Abteilungen und deren Mitarbeitenden an ihr Arbeitsumfeld haben. Dies ist, je nach Tätigkeit, sehr unterschiedlich. So erfordert ein hoher Anteil an konzentrierten Tätigkeiten mit strukturierten, teilweise regelmäßig wiederkehrenden Arbeitsprozessen eher eine räumliche Auf-

teilung in geschlossenen Strukturen, also Einzel-, häufig aber auch Doppelbüros. Bei Tätigkeiten, die eine flexible Kommunikation und kurze Abstimmungswege erfordern, sollte das Arbeitsumfeld sowohl Rückzugsmöglichkeiten für ungestörtes Arbeiten als auch Flächen zum Austausch als Ergänzung zum Arbeitsplatz bieten. Hier ist eine Mischung von offenen, flexiblen und geschlossenen Strukturen von Vorteil.

Auch der Umfang des mobilen Arbeitens und ein demzufolge neu implementiertes Desk-Sharing-System wurde in die Hände der einzelnen Abteilungen gelegt. Hierfür wurden bereits im Vorfeld zwei grundsätzliche Entscheidungen getroffen: Die freie Wahl des Arbeitsplatzes bleibt auf die jeweilige Abteilung beschränkt und es soll kein elektronisches Reservierungssystem für einzelne Arbeitsplätze geben.

Die GWH hat die Erfahrung gemacht, dass nicht nur die Einbindung der Mitarbeitenden, sondern auch eine detaillierte Informationspolitik des Unternehmens die Akzeptanz der Maßnahmen enorm erhöht.

Ein weiterer Tagesordnungspunkt war neben aktuellen Informationen aus dem GdW und dem VdW südwest wie immer der offene Austausch. Dabei wurde unter anderem die aktuelle Bewerbungslage für Ausbildungsplätze diskutiert. Außerdem ging es um resilienzsteigernde Maßnahmen für die Mitarbeitenden, die teils schwierige Gespräche mit Mieterinnen und Mietern führen.



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

Fachausschuss Kapitalgesellschaften

Energieversorgung und Rahmenbedingungen

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften traf sich am 8. November 2022 zur zweiten Sitzung des Jahres. Zahlreiche aktuelle Themen prägten die Diskussionen. Neben der Energieversorgung – Soforthilfe im Dezember und Gaspreisbremse im kommenden Jahr – kamen auch die gegenwärtigen Herausforderungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zur Sprache. In Zeiten steigender Zinsen und explodierender Baupreise wird es für die Mitglieder des VdW südwest immer schwieriger, bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen anzubieten. Abgerundet wurde die Sitzung durch einen Überblick über aktuelle Beratungsangebote des Verbands in den Bereichen CO₂-Bilanzierung und E-Mobilität.



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



Unter den aktuellen Rahmenbedingungen wird es immer schwieriger, neuen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen.

Bewerbungen noch bis 31. Januar möglich

DW Zukunftspreis 2023

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ist eine renommierte Branchenauszeichnung, mit der herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geehrt werden. Der Preis wird jährlich unter wechselndem Motto verliehen. 2023 lautet es "Wärmewende im Bestand intelligent gestalten".

Welche innovativen Strategien und Konzepte stecken in der Wohnungswirtschaft? Bewerben können sich bis zum 31. Januar alle Unternehmen, die ein abgeschlossenes oder begonnenes Projekt präsentieren können.

Alle weiteren Informationen liefert die [Website des DW-Zukunftspreises](#).



Zukunftspreis der
 Immobilienwirtschaft
DW | 2023

Betriebskostenrecht

Mülltrennung und Wartung Rauchwarnmelder

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 5. Oktober (Az.: VIII ZR 117/21) entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand im Wohnraummietverhältnis auf den Mieter umlegbare Betriebskosten sind.

Ferner hat der BGH im zitierten Urteil entschieden, dass die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern im Wohnraummietverhältnis als „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umlegbar sind.

SACHVERHALT

Geklagt hatten Mieter aus Berlin, die für dieses „Behältermanagement“ im Jahr 2018 etwas mehr als 12 Euro zahlen sollten. Der vom Vermieter beauftragte Dienstleister hatte den Auftrag, die Restmülltonnen der Anlage mit rund 100 Wohnungen regelmäßig zu kontrollieren und falsch eingeworfenen Abfall bei Bedarf von Hand nachzusortieren. Die Mieter wendeten sich zudem gegen die Umlage der Wartungskosten für die in der Wohnung installierten Rauchwarnmelder in Höhe von etwas über 8 Euro.

ENTSCHEIDUNG

Sowohl die Kosten für die Kontrolle als auch das Nachsortieren des Abfalls sind in einem Wohnraummietverhältnis umlegbare Betriebskosten.

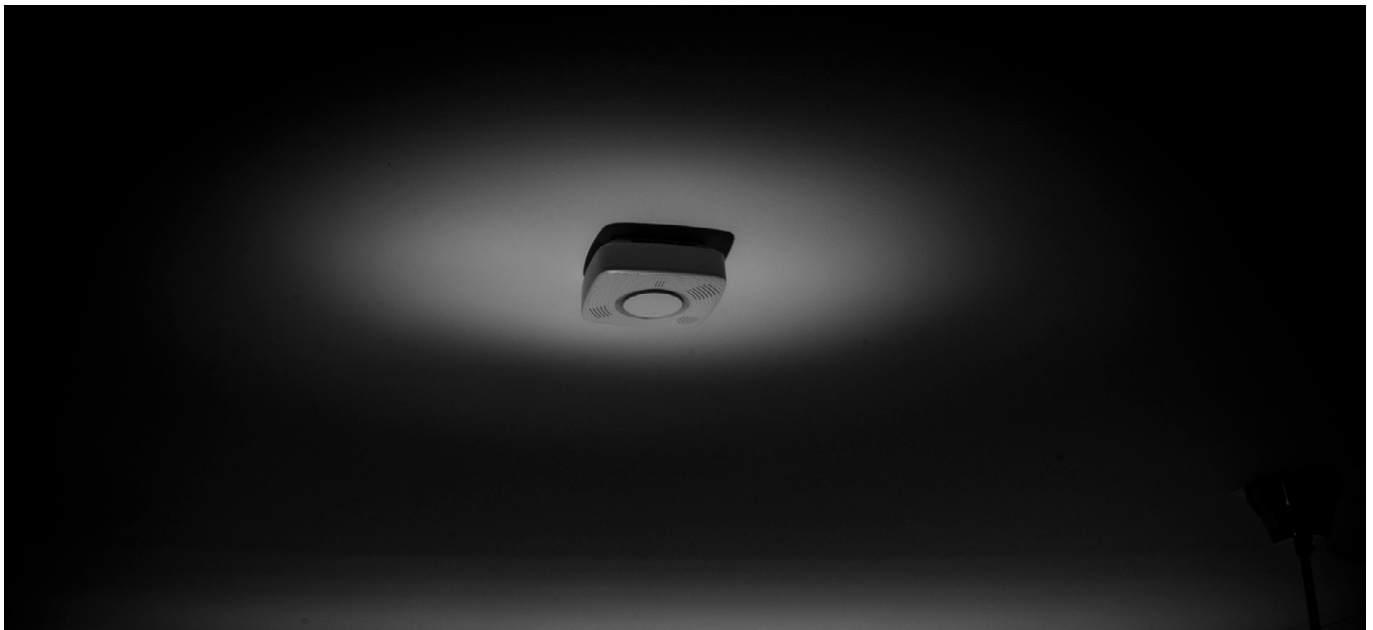
Hiernach gilt, dass die Kosten der Müllbeseitigung grundsätzlich auf den Mieter umlegbar sind. Die konkrete Dienstleistung werde in der Verordnung zwar nicht ausdrücklich erwähnt. Der Begriff „Müllbeseitigung“ sei aber weit und unter Einbeziehung auch nur vorbereitender Tätigkeiten auszulegen.

Dass der Dienstleister nur beauftragt wurde, weil ein Teil der Mieter sich beim Mülltrennen nicht an die Vorschriften hielt, sei unbeachtlich und stehe einer Umlegbarkeit nicht entgegen. Vielmehr entstehen diese Kosten der Vermieterin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und sind insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen.

Der BGH stellte klar, dass der erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache unabhängig davon besteht, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten



Streitfall Restmüll: Laut BGH dürfen die Kosten für die Kontrolle der richtigen Mülltrennung auf die Mieter umgelegt werden.



Ins rechte Licht gerückt: Auch die Kontrolle von Rauchwarnmeldern auf Betriebsbereitschaft dürfen in die Betriebskosten einfließen.

in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen ist.

Maßgeblich für die Einordnung von Kosten als Betriebskosten sei vielmehr, dass es sich um Kosten handelt, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstehen. Ein individueller Bezug zum Mieter wird hingegen gerade nicht verlangt.

Die Kosten für die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder sind ebenfalls als Betriebskosten einzuordnen.

Dem stehen etwaige bauordnungsrechtliche Vorschriften, die die Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten auferlegen nicht entgegen. Denn dies betrifft allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlichen Verpflichteten. Bestimmungen zur zivilrechtlichen Zuständigkeit des Vermieters im Verhältnis zum Mieter und zu den beiderseitigen Rechten und Pflichten bezogen auf die Wartung von Rauchwarnmeldern treffen diese öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hingegen nicht.

Der BGH stellt in seiner Entscheidung klar, dass einer betriebskostenrechtlichen Umlage der Wartungskosten nicht entgegensteht, dass der Vermieter mit der Wartung der Rauchwarnmelder zugleich Vorsorge im eigenen Interesse betreibt – und zwar zur Erfüllung einer eigenen Verkehrssicherungspflicht als Gebäudeeigentümer und damit zur Vermeidung einer Inanspruchnahme auf Schadensersatz. Denn

die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten. Vielmehr können auch Kosten für Maßnahmen, die zugleich der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein. Vor diesem Hintergrund ist nach Ansicht des BGH keine Zuordnung der Wartungskosten zu den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten geboten.

ANMERKUNG

Hinsichtlich der Kosten der Mülltrennung erfolgt durch die Entscheidung des BGH eine Klarstellung, welche Kostenpositionen unter den Katalog des § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung zu fassen sein können. Der BGH setzt sich detailliert mit den hier jeweils anzusetzenden Maßstäben auseinander und stellt klar, dass der Begriff der Müllbeseitigung im Sinne einer verordnungskonformen Auslegung weit zu verstehen ist. Betreffend die Umlage der Wartungskosten für Rauchwarnmelder stellt die Entscheidung eine Fortsetzung zur Entscheidung vom 11. Mai 2022 zur generellen Umlagefähigkeit der Kosten der Miete der Rauchwarnmelder (vgl. Az. VIII ZR 379/20) dar. Bereits hier führte der BGH aus, dass die Wartungskosten im Gegensatz zu den Mietkosten weiterhin umlegbar sind. Dies hat der BGH nunmehr nochmals klargestellt.

Die Entscheidung des BGH ist [hier abrufbar](#).



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

Wohnungseigentumsrecht

Mängelbeseitigung und Altlastenverdacht



Es grünt so grün – trotzdem können Altlasten den Boden verunreinigen. Der BGH hat über die Haftung des Verkäufers geurteilt.

Mit Urteil vom 11. November 2022 (Az. V ZR 213/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen kann. Ferner präzisierte der BGH die Voraussetzungen für eine Haftung des Verkäufers eines Grundstücks wegen Altlasten bzw. eines Altlastenverdachts.

SACHVERHALT

Die Klägerin ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich auf einem in München belegenen Grundstück, das ursprünglich im Eigentum eines Immobilienunternehmens stand. Dieses teilte das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude im Jahr 2012 in Wohnungseigentum auf und begann mit dem Verkauf der Einheiten.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen im Frühjahr 2013 im Innenhof und auf den Außenflächen der Anlage wurde eine ehemalige Kiesgrube gefunden, deren aufgefüllte Böden unterschiedlich mit Schadstoffen belastet sind. Für die Beseitigung wurde ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 30 cm vorgeschlagen. Auf einen Austausch des darunter liegenden Bodens könne wegen der geplanten Errichtung der Tiefgarage verzichtet werden. Maßnahmen im südlichen Außenbereich seien trotz der festgestellten Belastungen wegen einer

möglichen Einzäunung der betroffenen Bereiche nicht erforderlich.

Ab Mai 2013 setzte das Unternehmen den Verkauf der Wohnungen fort. In den Kaufverträgen wies sie auf eine allein den Innenhof betreffende Altlastenauskunft der Stadt München hin und verpflichtete sich zur Durchführung der für den Innenhof vorgeschlagenen Sicherungsmaßnahmen. Die Haftung für eine Altlastenfreiheit des Grundstücks außerhalb des Innenhofs wurde ausgeschlossen. In der Folgezeit tauschte das Unternehmen den Boden des Innenhofes in einer Tiefe von 20 cm aus. Der Bau einer Tiefgarage erfolgte nicht. In zwei Eigentümerversammlungen im Mai 2014 und im Oktober 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich die gerichtliche Geltendmachung möglicher Ansprüche wegen Altlasten im Innenhof und im südlichen Außenbereich.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat entschieden, dass die Wohnungseigentümer für die Geltendmachung des Nachbesserungsanspruchs prozessführungsbefugt sind. Dies beruht auf den gefassten Beschlüssen. Zwar ist die Regelung zur „Vergemeinschaftung durch Mehrheitsbeschluss“ durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ersatzlos entfallen. Nunmehr regelt aber § 9a Abs. 2 WEG die sogenannte „geborene Ausübungsbefugnis“: die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus-

üben, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und entsprechende Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnehmen.

Gleichwohl können Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, weiterhin durch Mehrheitsbeschluss „vergemeinschaftet“ werden. Die primären Mängelrechte der Wohnungseigentümer sind nicht von § 9a Abs. 2 WEG erfasst, da sich diese Ansprüche nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, sondern aus den individuellen Erwerbsverträgen ergeben. Sie erfordern keine einheitliche Rechtsverfolgung. Denn der Wohnungseigentümer, der selbständig die Mängelbeseitigung gegen den Veräußerer verfolgt, handelt grundsätzlich auch im Interesse der anderen Wohnungseigentümer.

Eine Vergemeinschaftung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss wird durch § 9a Abs. 2 WEG gleichwohl nicht ausgeschlossen. Die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergibt sich in der Sache unverändert aufgrund der Verwaltungsbefugnis für das gemeinschaftliche Eigentum sowie der Pflicht zu dessen Erhaltung. Es ist Sache der Wohnungseigentümer, in der Eigentümerversammlung darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind.

Zwar weist das Grundstück wegen des Vorfindens einer aufgefüllten Kiesgrube und eines hierdurch begründeten Altlastenverdachts einen Mangel auf. Die von dem Verkäufer wegen eines Altlastenverdachts geschuldete Nachbesserung umfasst aber zunächst nur die Ausräumung des Verdachts durch Aufklärungsmaßnahmen. Ein bloßer Altlastenverdacht rechtfertigt hingegen nicht bereits die Sanierung des Grundstücks.

Die Beseitigung von Altlasten kann der Käufer vielmehr erst dann verlangen, wenn sich der Verdacht bestätigt. Entscheidend ist deshalb, ob über den Altlastenverdacht hinaus eine tatsächliche Bodenbelastung in einem Umfang vorliegt, der eine Sanierung erforderlich macht. Ein Mangel ist dann anzunehmen, wenn nach öffentlich-rechtlichen Kriterien eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegt. Ob eine Belastung des Grundstücks mit Schadstoffen einen Sachmangel darstellt, kann anhand der zur behördlichen Gefährdungsabschätzung maßgeblichen Prüfwerte beurteilt werden. Sind die Prüfwerte unterschritten, ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt, und das Grundstück weist regelmäßig die übliche Beschaffenheit auf. Die Überschreitung von Prüfwerten allein stellt noch keinen über den Altlastenverdacht hinausgehenden Sachmangel dar, sondern

erhärtet lediglich einen bereits bestehenden (allgemeinen) Verdacht.

ANMERKUNG

Der BGH hat mit dieser Entscheidung die in der Praxis durchaus relevante Frage geklärt, dass Gemeinschaften von Wohnungseigentümern auch nach der Reform des WEG weiterhin vor Gericht ziehen können. Ferner stellte der BGH klar, dass ein bloßer Altlastenverdacht zwar einen Mangel darstellen kann, ein solcher Mangel jedoch nicht bereits zur umfassenden Altlastensanierung zwingt, sondern vielmehr zunächst zu weiteren Aufklärungs- und Untersuchungsmaßnahmen zur Altlastenerkundung.



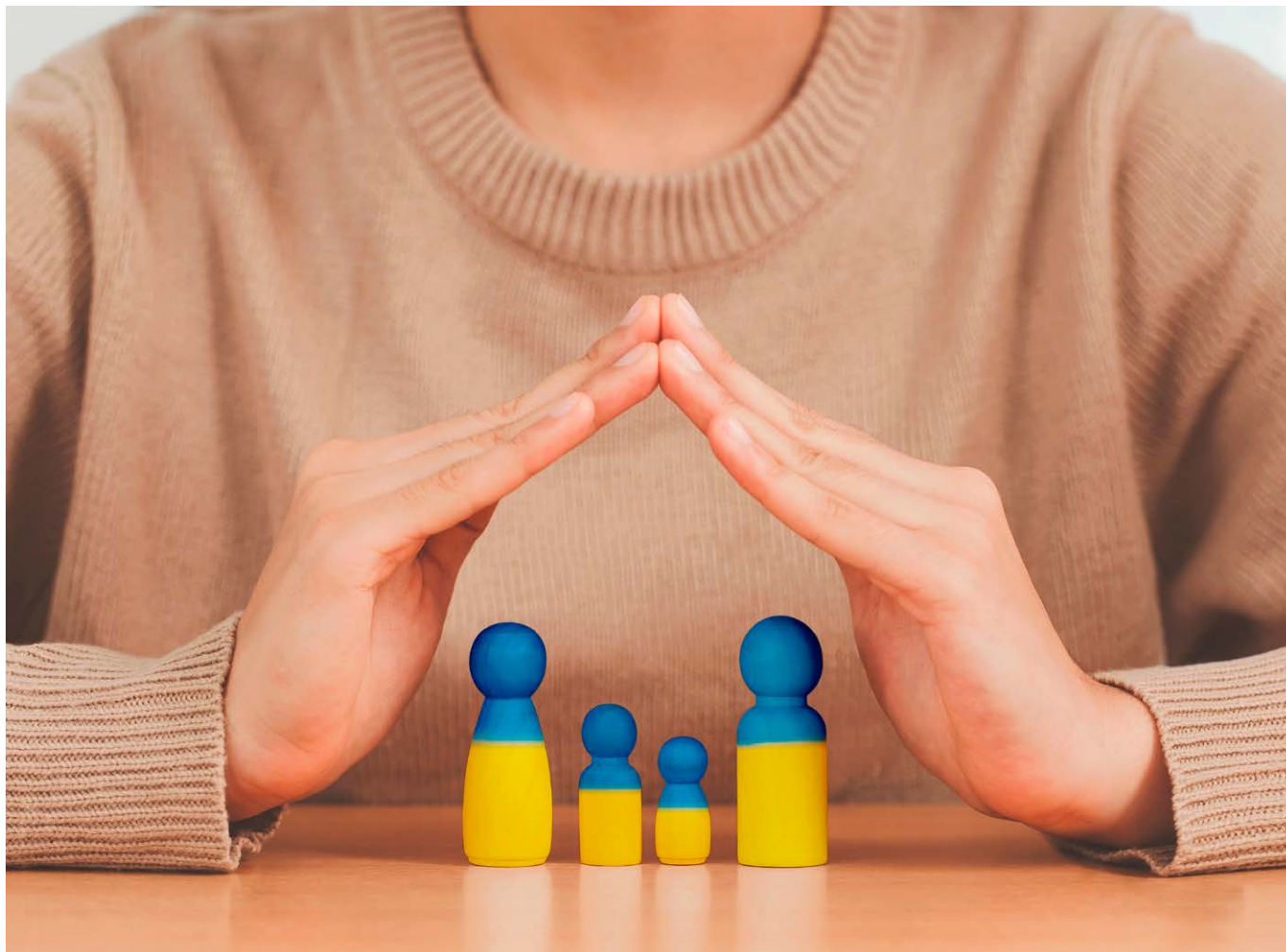
Ansprechpartner: Martin Sturm
 Tel.: 069 97065-177
martin.sturm@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Genauere Proben nötig: Die Beseitigung von Altlasten kann der Käufer eines Grundstücks erst verlangen, wenn sich der Verdacht bestätigt.

Ukraine-Krieg – Unterstützungsangebote

Verlängerung der Billigkeitsregelungen



Wer Wohnraum an Flüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung stellt, kann weiter die bestehenden Billigkeitsregelungen in Anspruch nehmen.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) beziehungsweise die obersten Finanzbehörden der Länder haben die beiden bestehenden Billigkeitsregelungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Ukraine-Flüchtlingen verlängert.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben aus Billigkeitsgründen – nunmehr – bis zum 31.12.2023 Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaft sind, bei der Berechnung der 10%- Einnahmengrenze i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG unberücksichtigt. Diese Einnahmen sind dabei weder bei der Bestimmung der gesamten Einnahmen der Vermietungsgenossenschaft noch bei der Ermittlung der Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Hinweis: Das BMF hat gegenüber dem GdW klargestellt, dass solche Einnahmen ertragsteuerlich nicht begünstigte Einnahmen darstellen; sie bleiben „lediglich“ bei der Ermittlung der 10%-Einnahmengrenze – zur Bestimmung des steuerlichen Status der Genossenschaft – unberücksichtigt.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Aus Billigkeitsgründen wird für Einnahmen – nunmehr – bis zum 31.12.2023 nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.

Erträge aus sonstigen Unterstützungsleistungen – wie zum Beispiel aus der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Nahrungsmitteln, Hygieneartikeln oder Kleidung – sind für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nur dann

unschädlich, wenn die Erträge aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes resultieren und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG).

Vermieten Grundstücksunternehmen Wohnraum z. B. an juristische Personen des öffentlichen Rechts, die den angemieteten Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine überlassen, gelten diese Wohnraumnutzenden aus Billigkeitsgründen im Jahr 2022 und im Jahr 2023 als (mittelbare) Mieter des Grundstücksunternehmens i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG.

Quellen:

BMF-Schreiben vom 11.11.2022: Verlängerung des Anwendungszeitraums des BMF-Schreibens vom 31.03.2022 zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine durch Vermietungsgenossenschaften und -vereine i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG

Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 11.11.2022 zu Billigkeitsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine bei der Anwendung der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG



Ansprechpartnerin: Anke Kirchhof
Tel.: 069 97065-138
anke.kirchhof@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

Weihnachtspäckchen-Konvoi Geschenke für bedürftige Kinder

Bedürftigen Kindern in entlegenen und ländlichen Regionen Osteuropas mit Geschenken eine kleine Freude zu bereiten – das ist das Ziel der Aktion „Weihnachtspäckchenkonvoi“. Auf Initiative von Marion Fallak, Steuerberaterin beim VdW südwest, unterstützen viele Mitarbeitende des Verbands in diesem Jahr die Aktion. Gesammelt haben die Kolleginnen und Kollegen die Päckchen mit ungenutzten Spielsachen, Schulbedarf, Hygieneartikeln, Süßigkeiten und selbst gebastelten Weihnachtskarten im Büro. Ende November wurden sie dann auf den Weg gebracht und nun rund um Weihnachten an die Kinder verteilt.

Möchten Sie sich im kommenden Jahr auch an der Aktion beteiligen? Alle Infos dazu finden Sie auf dieser [Website](#).



Für einen sehr guten Zweck: Marion Fallak freut sich, dass so viele Kolleginnen und Kollegen im Verband die Initiative Weihnachtspäckchen-Konvoi unterstützt haben.

Ansprechpartnerin: Marion Fallak
Tel.: 069 97065-192
marion.fallak@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

Steuern und Bilanzierung:

Information 4. Quartal

53 EINKOMMENSTEUER

- | Jahresendspurt 2022: Jahresweise Zusammenballung von Werbungskosten spart Steuern
- | Diese Tipps drücken die Einkommensteuer
- | Zeitwertkonto: Ist auf nicht ausgezahlten Arbeitslohn Lohnsteuer zu erheben?
- | Haushaltsnahe Dienstleistungen: Steuerbonus gilt auch für ambulante Pflege und Betreuung eines Dritten
- | Pflege von Angehörigen: Welche Steuerentlastungen das Finanzamt gewährt
- | Kostendeckelung bei Firmenwagen: Leasingsonderzahlungen fließen zeitanteilig in Gesamtkosten ein
- | Entfernungspauschale: Fahrgemeinschaften besonders sinnvoll bei kleinen und mittleren Einkommen
- | Bei Minijobs zu beachten: Neue Verdienstgrenze 520 Euro pro Monat

56 KÖRPERSCHAFTSTEUER

- | Keine Körperschaftsteuerbefreiung: Betriebsnaher Kindergarten ist nicht gemeinnützig

57 UMSATZSTEUER

- | Behandlung als Kleinunternehmer: Welche Vor- und Nachteile die Regelung bietet
- | Vorsteuerberichtigung: (Weiter-)Veräußerung eines steuerpflichtig verwendeten Grundstücks
- | Leasing: Verschaffung von Versicherungsschutz umsatzsteuerfrei?
- | Vorsteuerabzug versagt: Anschaffung eines Stromspeichers zur Photovoltaikanlage
- | BMF-Schreiben: Befristete Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Gaslieferungen
- | Wegen fehlender wirtschaftlicher Tätigkeit: Vorsteuerabzug einer Führungsholding versagt

59 GEWERBESTEUER

- | Grundbesitz: Keine erweiterte Kürzung bei Betriebsverpachtung
- | Grundstücksverwaltung: Keine erweiterte Kürzung bei Verpachtung an teilweise personenidentische GbR

60 GRUNDERWERBSTEUER

- | Grundstückskauf: Auch auf Erschließungskosten kann Grunderwerbsteuer anfallen

61 SONSTIGES

- | Keine Schikane des Finanzamts: Betriebsprüfungen dürfen nahtlos aneinander anschließen
- | Bearbeitung von Steuererklärungen: So viel Zeit benötigen die Finanzämter
- | Verbindliche Auskunft vom Finanzamt: Bei Rücknahme des Antrags darf anteilige Wertgebühr eingefordert werden
- | Bauabzugsteuer: Details zur Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen
- | Bescheidänderung durch das Finanzamt: Zum Begriff der offenbaren Unrichtigkeit

EINKOMMENSTEUER

Jahresendspurt 2022: Jahresweise Zusammenballung von Werbungskosten spart Steuern

Arbeitnehmer können jedes Jahr einen Arbeitnehmer-Pauschbetrag von 1.200 Euro (bis 2021: 1.000 Euro) als Werbungskosten von ihrem Bruttoarbeitslohn abziehen. Das Finanzamt berücksichtigt den Pauschbetrag im Einkommensteuerbescheid automatisch, sofern keine höheren Kosten abgerechnet worden sind.

Wer arbeitstäglich mehr als 20 Kilometer zur Arbeit fährt, kommt in der Regel bereits allein durch seine Fahrtkosten über die 1.200-Euro-Grenze, so dass sich die Abrechnung der tatsächlichen Werbungskosten lohnt.

Da der Fiskus pro Jahr ohnehin 1.200 Euro als Pauschbetrag abzieht, wirken sich tatsächlich angefallene Werbungskosten bis zu dieser Höhe nicht steuermindernd aus. Es lohnt sich daher für Arbeitnehmer häufig, berufliche Kosten jahresweise zusammenzuballen, damit die 1.200-Euro-Grenze in einem Jahr übersprungen wird (und die Kosten sich dann steuermindernd auswirken) und in einem anderen Jahr dann der Pauschbetrag greift. Wer diese Strategie umsetzen will, sollte noch vor dem Jahreswechsel sämtliche berufliche Kosten zusammenrechnen, die 2022 bereits entstanden sind und voraussichtlich noch anfallen werden. Hierzu gehören Kosten für Pendelfahrten zur Arbeit (mit 0,30 Euro pro Entfernungskilometer; 0,38 Euro ab dem 21. Entfernungskilometer), Arbeitsmittel (PC, Laptop, Bücherregal), berufliche Fortbildungen, Fachliteratur, häusliche Arbeitszimmer und berufliche Auswärtstätigkeiten (Dienstreisen). Überschreiten diese Kosten die 1.200-Euro-Grenze, kann es sich für Arbeitnehmer lohnen, ohnehin geplante berufliche Anschaffungen noch auf 2022 vorzuziehen, weil sich dann jeder Euro oberhalb der 1.200-Euro-Schwelle steuermindernd auswirkt. Damit eine solche „Last-minute-Zahlung“ im auslaufenden Jahr den gewünschten Steuerspareffekt entfaltet, muss das Geld bei Bareinkäufen aber unbedingt noch vor Silvester gezahlt werden. Bei Überweisungen ist der Zeitpunkt maßgeblich, an dem der Bank der Überweisungsauftrag zugeht. Wer Onlinebanking nutzt, muss seine Transaktion also vor dem Jahreswechsel abgeschlossen haben, damit sie für 2022 zählt.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung vom 20.06.2022

DIESE TIPPS DRÜCKEN DIE EINKOMMENSTEUER

Auch wenn die entsprechende Steuererklärung erst im Jahr 2023 einzureichen ist: In den letzten Wochen des alten Jahres können Steuerzahler noch ein paar wichtige Weichen stellen, um ihre Einkommensteuerbelastung für 2022 zu senken:

Werbungskosten: Jedem Arbeitnehmer steht eine Werbungskostenpauschale zu, die das Finanzamt automatisch vom Arbeitslohn abzieht. Für das Jahr 2022 hat der Gesetzgeber die Pauschale rückwirkend von 1.000 Euro auf 1.200 Euro angehoben. Macht der Arbeitnehmer jedes Jahr konstant berufliche Kosten bis zur Höhe der Pauschale geltend, erzielt er keinen steuerlichen Mehrwert, da die Pauschale ohnehin gewährt wird. Es lohnt sich daher häufig, berufliche Kosten jahresweise zusammenzuballen, damit die 1.200-Euro-Grenze in einem Jahr übersprungen wird und in einem anderen Jahr dann der Pauschbetrag greift. Steuerzahler sollten noch vor Jahresende zusammenrechnen, ob ihre tatsächlich angefallenen Werbungskosten für 2022 den Pauschbetrag bereits erreicht haben bzw. übersteigen. Zu den Werbungskosten zählen die Pendlerpauschale von 0,30 Euro je Entfernungskilometer (ab dem 21. Kilometer: 0,38 Euro), die Kosten für Arbeitsmittel, Berufskleidung und Fortbildungen sowie Gewerkschaftsbeiträge. Auch die Homeoffice-Pauschale von 5 Euro pro Tag im Homeoffice (maximal 600 Euro pro Jahr) sollte nicht vergessen werden. Sind alle Kosten zusammengerechnet höher als der Pauschbetrag, können vor dem Jahreswechsel noch schnell beruflich veranlasste Anschaffungen getätigt und beispielsweise Computer, Schreibtisch oder Bürostuhl gekauft werden. Arbeitsmittel dürfen sogar „auf einen Schlag“ im Zahlungsjahr abgesetzt werden, wenn sie nicht mehr als 800 Euro netto (952 Euro brutto) gekostet haben.

Außergewöhnliche Belastungen: Selbst getragene Kosten für ärztliche Behandlungen, Krankenhausaufenthalte, Medikamente und Brillen können als außergewöhnliche Belastungen abgerechnet werden. Bevor sich die Kosten steuermindernd auswirken, bringt das Finanzamt aber eine sogenannte zumutbare Belastung in Abzug. Weil die zumutbare Belastung jedes Jahr aufs Neue übersprungen werden muss, sollten Steuerzahler ihre Krankheitskosten genau wie Werbungskosten - möglichst jahresweise zusammenballen, um einen steueroptimalen Abzug zu erreichen. Zwar ist in der Regel nicht planbar, wann Krankheitskosten anfallen, ein paar Einflussmöglichkeiten haben Steuerzahler aber schon: Zunächst sollten sie sämtliche Krankheitskosten zusammenrechnen, die im Jahr 2022 bereits angefallen sind. Ergibt die Berechnung, dass die zumutbare Belastung für das Jahr bereits überschritten ist, können Steuerzahler noch schnell nachlegen und beispielsweise noch eine Brille kaufen. Ergibt die überschlägige Berechnung, dass 2022 bisher nur wenige oder noch gar keine außergewöhnlichen Belastungen angefallen sind, kann es sinnvoll sein, absehbare Kosten auf 2023 zu verschieben.

Handwerkerleistungen: Private Haushalte dürfen Lohnkosten für Handwerker mit 20 % von der tariflichen Einkommensteuer abziehen. Das Finanzamt erkennt Lohnkosten bis 6.000 Euro pro Jahr an, der Steuerbonus beträgt also maximal 1.200 Euro. Eine Steuerersparnis kurz vor Jahresende ist

drin, wenn Steuerzahler die Höchstbeträge für 2022 noch nicht komplett ausgeschöpft haben. In diesem Fall können sie vor Silvester noch offene Handwerkerrechnungen begleichen oder ausstehende Reparaturen in Auftrag geben und bezahlen. Sind die Höchstbeträge für 2022 bereits voll ausgeschöpft, sollten die Kosten möglichst auf das nächste Jahr verschoben werden.

Steuerberaterkammer Stuttgart e.V., Pressemitteilung 13/2022 v. 29.08.2022

Zeitwertkonto: Ist auf nicht ausgezahlten Arbeitslohn Lohnsteuer zu erheben?

Der Einstieg in die Rente beginnt immer später. Viele sehnen sich daher nach einem vorzeitigen Ausstieg aus dem Arbeitsleben. Der Gesetzgeber hatte daher 2009 die Möglichkeit von Zeitwertkonten geschaffen. Hierdurch kann man Arbeitszeit über einen längeren Zeitraum ansparen und später als Freizeit nutzen. Die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge werden erst in der Nutzungszeit fällig. Das Finanzgericht Thüringen (FG) musste darüber entscheiden, ob Lohnsteuer anfällt, wenn ein Teil des Gehalts nicht ausgezahlt wird, aber die Voraussetzungen eines Zeitwertkontos nicht erfüllt sind.

Bei der Klägerin fand im Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum 30.06.2013 eine Lohnsteuer-Außenprüfung statt. Dabei wurde festgestellt, dass bei einigen Arbeitnehmern keine Versteuerung von entstandenen und fälligen Gehaltsansprüchen erfolgt war. Die Klägerin hatte diese Beträge im Einvernehmen mit den Arbeitnehmern nicht ausgezahlt, um sie später auf noch bei der A-Bank einzurichtende Zeitwertkonten einzuzahlen. Nach Ansicht des Finanzamts (FA) lösen Gutschriften auf Zeitwertkonten steuerrechtlich jedoch nur dann keinen Zufluss von Arbeitslohn aus, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Diese seien aber laut FA bei den Guthabenbeträgen bis zum 31.12.2009 nicht erfüllt, so dass Zufluss von Arbeitslohn vorliege.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Zwar müsse der Arbeitgeber beim Zufluss von Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit Lohnsteuer einbehalten. Allerdings unterliege nur tatsächlich zugeflossener Arbeitslohn dem Lohnsteuerabzug. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs fließe Arbeitslohn aber nur zu, wenn der Arbeitnehmer die wirtschaftliche Verfügungsmacht darüber erlange, wobei Zuflusszeitpunkt der Tag der Erfüllung des Anspruchs des Arbeitnehmers sei. Das Innehaben von Ansprüchen oder Rechten allein führe noch nicht zum Zufluss von Einnahmen bzw. Arbeitslohn. Die Klägerin habe die Beträge nicht an die Arbeitnehmer ausgezahlt, sondern diese einbehalten, um sie auf noch einzurichtende Zeitwertkonten einzuzahlen. Es liege keine besondere Konstellation vor, die einen Zufluss von

Arbeitslohn begründe (z.B. Novation). Die Vereinbarung zwischen der Klägerin und den Arbeitnehmern stelle auch keine Vorausverfügung der Arbeitnehmer über ihren Arbeitslohn dar. Es liege kein Zufluss von Arbeitslohn vor, so dass auch keine Lohnsteuerpflicht bestehe.

FG Thüringen, Urt. v. 25.11.2021 – 4 K 122/18, Rev. (BFH: VI R 28/21)

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Steuerbonus gilt auch für ambulante Pflege und Betreuung eines Dritten

Privathaushalte können haushaltsnahe Dienstleistungen über zwei Höchstbeträge in der Einkommensteuererklärung abziehen:

- | **Minijobs:** Werden die Dienstleistungen von einem Minijobber erbracht (beispielsweise von einer Putzhilfe, die im Privathaushalt einer geringfügigen Beschäftigung nachgeht), können 20 % der Lohnkosten, maximal 510 Euro pro Jahr, von der Einkommensteuer abgezogen werden.
- | **Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen und externe Dienstleistungen:** Werden die haushaltsnahen Dienstleistungen im Rahmen eines sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisses („auf Lohnsteuerkarte“) oder durch externe Firmen im Privathaushalt erbracht, lassen sich die anfallenden Lohnkosten mit 20 %, maximal 4.000 Euro pro Jahr, abziehen.

Der letztgenannte Höchstbetrag gilt auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen, die einem Steuerbürger wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun konkretisiert, dass zu den abziehbaren Pflege- und Betreuungsleistungen insbesondere unmittelbare Pflegemaßnahmen am Menschen (Körperpflege, Ernährung und Mobilität) gehören. Erfasst werden nach dem Urteil auch Leistungen zur hauswirtschaftlichen Versorgung, darunter Einkaufen, Kochen und das Reinigen der Wohnung.

Der Steuerbonus für Pflege- und Betreuungsleistungen lässt sich nach Auffassung des Gerichts auch von Steuerzahlern in Anspruch nehmen, die Aufwendungen für die ambulante Pflege und Betreuung einer dritten Person (im Urteilsfall: der Mutter) tragen. Dies ist nach Gerichtsmeinung sogar dann zulässig, wenn die Pflege- und Betreuungsleistungen nicht im eigenen Haushalt des Steuerzahlers, sondern im Haushalt der gepflegten Person erbracht werden.

Hinweis: Der BFH stellte klar, dass die Finanzämter für den Abzug von ambulant erbrachten Pflege- und Betreuungsleistungen nicht voraussetzen dürfen, dass eine Rechnung ausge-

stellt worden und die Zahlung unbar erfolgt ist. Diese Voraussetzungen betreffen nach Gerichtsmeinung lediglich allgemeine haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen, jedoch nicht Pflege- und Betreuungsleistungen.

BFH, Urt. v. 12.04.2022 – VI R 2/20

Pflege von Angehörigen: Welche Steuerentlastungen das Finanzamt gewährt

Die Pflege von Angehörigen ist häufig nicht nur emotional belastend, sondern kostet oftmals auch sehr viel Geld, so dass die Frage nach der Absetzbarkeit der Aufwendungen für Pfle-gende ein großes Gewicht hat. Die Steuerberaterkammer Stuttgart weist darauf hin, dass sowohl die pflegebedürftige als auch die pflegende Person steuerlich entlastet werden kann:

- | **Außergewöhnliche Belastungen:** Die pflegebedürftige Person kann ihre selbst getragenen Pflegekosten grundsätzlich als allgemeine außergewöhnliche Belastungen abziehen, weil die Kosten zwangsläufig entstehen und von anderen vergleichbaren Steuerbürgern nicht zu tragen sind. Von den absetzbaren Kosten zieht das Finanzamt allerdings eine zumutbare Belastung (Eigenanteil) ab. Voraussetzung für den steuermindernden Ansatz von Pflegekosten ist in der Regel, dass mindestens ein Schweregrad der Pflegebedürftigkeit besteht oder eine erhebliche Einschränkung in der Alltagskompetenz. Auch die Kosten für eine krankheitsbedingte Heimunterbringung lassen sich steuerlich geltend machen, empfangene Leistungen (z.B. aus der Pflegeversicherung) müssen hierbei aber gegengerechnet werden. Ein Abzug als außergewöhnliche Belastung ist auch für Personen möglich, die Pflegekosten für nahe Angehörige tragen. Wichtig ist, dass alle einzelnen Ausgaben nachgewiesen werden können.
- | **Behinderten-Pauschbetrag:** Anstelle des Abzugs der tatsächlich angefallenen Kosten als außergewöhnliche Belastung kann die pflegebedürftige Person den Behinderten-Pauschbetrag geltend machen; dieser ist abhängig vom Grad der Behinderung und beträgt zwischen 384 Euro und 7.400 Euro pro Jahr.
- | **Fahrtkostenpauschale:** Je nach Grad der Behinderung und der eingetragenen Merkzeichen im Schwerbehindertenausweis kann eine behinderungsbedingte Fahrtkostenpauschale von 900 Euro bzw. 4.500 Euro abgezogen werden. Hierdurch werden alle behinderungsbedingten Fahrtkosten abgegolten.
- | **Pflege-Pauschbetrag:** Wer seine Angehörigen selbst unentgeltlich pflegt und hierfür keine Einnahmen aus der gesetzlichen oder privaten Pflegeversicherung erhält, kann alternativ zum Abzug von außergewöhnlichen Belastungen den Pflege-Pauschbetrag in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen. Dieser liegt für Angehörige mit Pflegegrad 2 bei 600 Euro, für Angehörige mit Pflegegrad 3 bei 1.100

Euro und für Angehörige mit Pflegegrad 4 und 5 oder dem Merkzeichen „H“ (Hilflosigkeit) bei 1.800 Euro pro Jahr.

- | **Haushaltsnahe Dienstleistungen:** Wird die pflegebedürftige Person in ihrem eigenen Haushalt betreut oder gepflegt (der auch in einem Heim liegen kann), kann sie anstelle des Abzugs der außergewöhnlichen Belastungen auch eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen geltend machen. In diesem Fall lassen sich 20 % der Lohnkosten, höchstens 4.000 Euro pro Jahr, von der eigenen tariflichen Einkommensteuer abziehen.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 12/2022 v. 21.07.2022

Kostendeckelung bei Firmenwagen: Leasingsonderzahlungen fließen zeitanteilig in Gesamtkosten ein

Wenn Sie einen Firmenwagen auch für private Zwecke nutzen, sollten Sie wissen, dass Sie den zu versteuernden pauschalen 1%-Vorteil deckeln können: Wenn Sie dem Finanzamt nachweisen, dass die tatsächlichen Gesamtaufwendungen des Fahrzeugs des jeweiligen Jahres geringer ausgefallen sind als der pauschal ermittelte Entnahmewert für dieses Jahr, dürfen Sie den niedrigeren Wert ansetzen. Bei dieser Kostendeckelung bilden also die Gesamtkosten des Fahrzeugs die Obergrenze für die Entnahmebesteuerung.

Ob und wie Leasingsonderzahlungen in die Gesamtkosten einzurechnen sind, hat nun den Bundesfinanzhof (BFH) beschäftigt. Im zugrundeliegenden Fall hatte ein Arzt (Einnahmenüberschussrechner) einen hochpreisigen Firmenwagen geleast und dafür im Jahr 2011 eine Leasingsonderzahlung von 21.888 Euro geleistet. Für die Folgejahre 2012 bis 2014 beanspruchte er beim Finanzamt die Kostendeckelung und rechnete dabei die Leasingsonderzahlung nicht in die Gesamtkosten ein. Das Finanzamt bezog die Sonderzahlung jedoch, verteilt über den gesamten Leasingzeitraum, ein, so dass die Gesamtkosten letztlich höher ausfielen als die 1%-Pauschale. Daher kam die Kostendeckelung nicht zum Zuge.

Der BFH bestätigte die Berechnungsweise des Finanzamts und wies darauf hin, dass die von dem Arzt angesetzten Gesamtaufwendungen des Fahrzeugs nur deshalb so niedrig waren, weil ein Großteil der Fahrzeugkosten durch die Leasingsonderzahlung in ein einzelnes Jahr vorverlagert worden war. Diesem Umstand hat die Vorgehensweise des Finanzamts zutreffend Rechnung getragen, indem es die Leasingsonderzahlung als vorausbezahltes Nutzungsentgelt auf die Laufzeit des Leasingvertrags verteilte.

Hinweis: Dass der Arzt seinen Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt hatte und bei ihm somit Ausgaben in dem Veranlagungszeitraum steuerlich berücksichtigt werden

müssen, in dem sie abgefließen sind, war nach Gerichtsmeinung unerheblich. Die Bundesrichter verwiesen darauf, dass der Gesetzgeber mit den unterschiedlichen Gewinnermittlungsarten keine unterschiedliche Entnahmebesteuerung herbeiführen wollte.

BFH, Urt. v. 17.05.2022 – VIII R 26/20

Entfernungspauschale: Fahrgemeinschaften besonders sinnvoll bei kleinen und mittleren Einkommen

Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben im Jahr 2018 rund 13,7 Millionen Arbeitnehmer die Entfernungspauschale in Anspruch genommen. Auf ihrem Arbeitsweg legten sie dabei durchschnittlich 29 Kilometer zurück. Rund 81 % der Pendler haben zumindest für einen Teil der Strecke das Auto genutzt. Die Auswertungen von Destatis zeigen auch, dass ausgerechnet Pendler mit einem Jahresbruttolohn von unter 10.000 Euro mit 32 Kilometern den weitesten Arbeitsweg zurücklegten. Bei Löhnen zwischen 10.000 Euro und 100.000 Euro pro Jahr betrug die Pendelstrecke hingegen durchschnittlich 26 Kilometer.

Arbeitnehmer können für ihre täglichen Fahrten zur Arbeit eine vom gewählten Verkehrsmittel unabhängige Entfernungspauschale von 0,30 Euro pro Entfernungskilometer (0,38 Euro ab dem 21. Entfernungskilometer) als Werbungskosten abziehen. In Zeiten hoher Spritpreise, wenn gleichzeitig immer mehr Arbeitnehmer wieder in Präsenz im Büro erscheinen müssen, bieten Fahrgemeinschaften dabei einen besonderen Steuervorteil: Jeder (Mit-)Fahrer darf für die gemeinsamen Fahrten die Entfernungspauschale in seiner Einkommensteuererklärung absetzen. Wie bei Alleinfahrern kann die Pauschale aber nur einmal pro Arbeitstag abgesetzt werden.

Hinweis: Bei der Abrechnung der Entfernungspauschale muss nicht zwingend die kürzeste Straßenverbindung zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte angegeben werden. Auch eine längere Fahrtstrecke wird vom Fiskus anerkannt, wenn der Arbeitnehmer nachweisen kann, dass diese Strecke offensichtlich verkehrsgünstiger ist (z.B. wegen starken Berufsverkehrs oder einer Großbaustelle auf der kürzeren Strecke) und regelmäßig genutzt wurde.

Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 050 v. 02.08.2022

Bei Minijobs zu beachten: Neue Verdienstgrenze 520 Euro pro Monat

Minijobber können seit dem 01.10.2022 bis zu 520 Euro im Monat verdienen, also 70 Euro mehr als bisher. Dies geht aus dem im Sommer verabschiedeten Mindestlohnerhöhungsge-

setz hervor. Zugleich stieg zum 01.10.2022 auch der Mindestlohn von 10,45 Euro auf 12,00 Euro pro Stunde.

Aufgrund der Anhebung der monatlichen Verdienstgrenze führt der erhöhte Mindestlohn nicht dazu, dass Minijobber ihre Arbeitszeit reduzieren müssen, um mit ihren „teureren“ Arbeitsstunden innerhalb der monatlichen Obergrenze zu bleiben. Sie können - wie bisher - rund zehn Stunden pro Woche arbeiten, ohne dass die neue Verdienstgrenze überschritten wird (43,33 Stunden im Monat). Verdienen sie mehr als den Mindestlohn von 12 Euro, reduziert sich die Stundenzahl entsprechend.

Hinweis: Gesetzlich geregelt ist neuerdings auch, dass der Minijob-Status künftig nicht mehr gefährdet ist, wenn der Mindestlohn weiter steigt. Die Verdienstgrenze wurde dynamisch angepasst. Das heißt: Wird der Mindestlohn angehoben, steigt auch die Minijob-Grenze.

Minijobber dürfen in einzelnen Monaten des Jahres auch mehr als 520 Euro verdienen, wenn insgesamt für das Arbeitsjahr durchschnittlich die Verdienstgrenze eingehalten wird.

Ein Minijob hat insbesondere steuerliche Vorteile, da nur 2 % pauschale Lohnsteuer fällig werden. In der Regel übernimmt der Arbeitgeber die pauschale Lohnsteuer. Minijobber müssen zudem keine Beiträge für Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung zahlen. Nur für die Rentenversicherung müssen sie einen Teil der Beiträge selbst übernehmen. Sie können sich allerdings von den Pflichtbeiträgen befreien lassen. Und zu guter Letzt muss der Verdienst aus einem Minijob bei gewählter pauschaler Lohnversteuerung nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben werden.

Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine e.V., Pressemitteilung Nr. 9 v. 19.09.2022

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Keine Körperschaftsteuerbefreiung: Betriebsnaher Kindergarten ist nicht gemeinnützig

Wenn Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen nach ihrer Satzung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, sind sie von der Körperschaftsteuer befreit.

Hinweis: Eine Gemeinnützigkeit setzt nach der Abgabenordnung voraus, dass die Tätigkeit darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern.

Nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) ist eine Kinderbetreuungseinrichtung nicht gemeinnützig tätig, wenn sie sich bei der Platzvergabe vorrangig an den Belegungspräferenzen ihrer Vertragspartner orientiert. Im zugrundeliegenden Fall hatte eine GmbH mit verschiedenen Unternehmen vertraglich vereinbart, dass sie für die Kinder der Mitarbeiter diverse Kinderbetreuungseinrichtungen errichtet und betreibt. Dabei sollte die GmbH die vorgegebene Belegungspräferenz der Unternehmen berücksichtigen, sofern dies mit den gesetzlichen Bestimmungen, behördlichen Auflagen und dem pädagogischen Konzept vereinbar war. Unternehmensfremde Personen konnten nur dann einen Betreuungsplatz in Anspruch nehmen, wenn die Mitarbeiter der kooperierenden Unternehmen keinen Bedarf hatten oder wenn Plätze länger unbesetzt blieben.

Das Finanzamt erkannte dem Betreiber die Gemeinnützigkeit ab und argumentierte, dass seine Tätigkeit nicht die Allgemeinheit fördere, weil seine Kindergärten in erster Linie den Beschäftigten der Vertragspartner vorbehalten waren. Die Befreiung von der Körperschaftsteuer sei daher nicht zu gewähren. Der BFH bestätigte dieses Ergebnis und erklärte, dass eine Förderung der Allgemeinheit nur vorliege, wenn im Grundsatz jedermann freien Zutritt zur Körperschaft oder zu ihren Leistungen hat und sich der geförderte Personenkreis dementsprechend zumindest als Ausschnitt der Allgemeinheit darstellt und die Allgemeinheit repräsentiert. An dieser Voraussetzung fehlte es im vorliegenden Fall, denn die Tätigkeit des Kindergartenbetreibers hatte nur einen Kreis von Personen gefördert, der aufgrund der Zugehörigkeit zur Unternehmensbelegschaft fest abgeschlossen war. Eine verbindliche „Restplatzquote“ für außenstehende Personen, die eine Förderung der Allgemeinheit hätte begründen können, hatte es im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Hinweis: Auch eine Körperschaftsteuerbefreiung aufgrund der Verfolgung mildtätiger Zwecke schied im vorliegenden Fall aus, weil die Klägerin nach ihrer Satzung nur gemeinnützige, nicht aber auch mildtätige Zwecke verfolgt hatte.

BFH, Urt. v. 01.02.2022 – V R 1/20

UMSATZSTEUER

Behandlung als Kleinunternehmer: Welche Vor- und Nachteile die Regelung bietet

Bei Unternehmen, deren Umsätze im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 50.000 Euro und im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 Euro nicht überschreiten, erhebt das Finanzamt keine Umsatzsteuer. Es greift in diesem Fall die sogenannte Kleinunternehmerregelung. Wer seine unternehmerische Tätigkeit gerade erst aufgenommen hat, kann den zu erwartenden

den Umsatz schätzen; liegt dieser voraussichtlich über 22.000 Euro, kommt die Kleinunternehmerregelung nicht in Betracht.

Weiterer Vorteil der Kleinunternehmerregelung ist, dass sich einige Verwaltungserleichterungen ergeben: Kleinunternehmer weisen keine Umsatzsteuer in ihren Rechnungen aus, zudem müssen sie für Geschäfte im grenzüberschreitenden Kontext keine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer angeben. Auch die Buchführung wird erleichtert, da hier nicht zwischen netto und brutto unterschieden werden muss. Eine Pflicht zur Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen besteht ebenfalls nicht.

Zu den Nachteilen gehört, dass Kleinunternehmern das Recht zum Vorsteuerabzug verwehrt bleibt; ihnen steht also kein Vorsteuer-Erstattungsanspruch gegenüber der Steuerverwaltung zu. Sie werden wie Endverbraucher behandelt, die Umsatzsteuer entrichten müssen, sodass sie im Vergleich zu „regulären“ Unternehmern höhere Betriebsausgaben und damit einen höheren Liquiditätsbedarf haben. Gerade bei größeren Investitionen zu Beginn der unternehmerischen Tätigkeit kann es also sinnvoll sein, zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Dieser Verzicht kann bis zur Unanfechtbarkeit der Umsatzsteuerfestsetzung beim zuständigen Finanzamt erklärt werden. Diese sogenannte Option zur Regelbesteuerung ist aber für mindestens fünf Kalenderjahre bindend, so dass sie wohlüberlegt sein sollte.

Hinweis: Bei der Kleinunternehmerregelung sind zahlreiche Besonderheiten zu beachten. Trotz zahlreicher Vorteile ist ihre Anwendung nicht für alle Unternehmer und Geschäftsmodelle geeignet. Zur genauen Einordnung des Einzelfalls ist es sinnvoll, sich frühzeitig steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 11/2022 vom 14.07.2022

Vorsteuerberichtigung: (Weiter-)Veräußerung eines steuerpflichtig verwendeten Grundstücks

Das Finanzgericht Schleswig-Holstein (FG) hat sich mit den umsatzsteuerlichen Folgen der (Weiter-)Veräußerung eines baureif gemachten Grundstücks, das als Zwischennutzung zur Aufstellung von Werbeflächen verwendet wurde, beschäftigt.

Die Klägerin erwarb im Jahr 2005 ein unbebautes innerstädtisches Grundstück, auf welchem sie ein Stadtquartier projektierte. Bei Grundstückserwerb optierte sie zur Umsatzsteuer und machte den Vorsteuerabzug in voller Höhe geltend. Sie wollte das Grundstück bebauen und für eine langfristige umsatzsteuerpflichtige Vermietung nutzen. Entgegen dieser Absicht veräußerte sie jedoch noch vor Beginn der Bauarbeiten das unbebaute Grundstück nebst dazugehöriger Planungslei-

tungen für den Bau von Vermietungsobjekten und bereits vorab geschlossener Gewerberaummietverträge umsatzsteuerfrei an eine KG. Die Veräußerung erfolgte mit insgesamt drei Verträgen, die aufgrund ihrer Verknüpfung mit der Erteilung der Baugenehmigung erst im Jahr 2016 wirksam wurden. Durch die entgeltliche Gestattung der Aufstellung von Werbeflächen auf dem Grundstück erzielte sie schon in den Jahren 2006 bis 2016 umsatzsteuerpflichtige Umsätze mit dem unbebauten Grundstück.

Das Finanzamt ging davon aus, dass aufgrund der umsatzsteuerfreien Veräußerung im Jahr 2016 eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen sei. Die Klägerin sah dies anders, da die Veräußerung als Geschäftsveräußerung im Ganzen eines im Aufbau befindlichen Vermietungsunternehmens zu qualifizieren sei. Im Übrigen sei der zehnjährige Berichtigungszeitraum im Jahr 2016 bereits abgelaufen gewesen.

Das FG wies die Klage ab und ging aufgrund der umsatzsteuerfreien Veräußerung von einer Verpflichtung zur Vorsteuerberichtigung in voller Höhe aus. Die Herstellung der Baureife und der Abschluss der Mietverträge seien nicht auf eine nachhaltige Vermietungstätigkeit gerichtet gewesen, sondern auf eine bessere Vermarktung des Objekts. Es liege auch keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor, da die Klägerin weder eine nachhaltige Vermietungstätigkeit betrieben noch einen auf Vermietung gerichteten unternehmerischen Nutzungszusammenhang geschaffen habe. Es komme auf die tatsächliche Verwendung des Wirtschaftsguts an. Die erzielten Umsätze aus der Gestattung der Aufstellung von Werbeflächen auf dem Grundstück ordnete das FG als unmaßgebliche Hilfsumsätze ein.

FG Schleswig-Holstein, Urt. v. 02.03.2022 – 4 K 38/19, Rev. (BFH: XI R 10/22)

Leasing: Verschaffung von Versicherungsschutz umsatzsteuerfrei?

Das Bundesfinanzministerium hatte sich im Jahr 2021 dreimal zur umsatz- und versicherungsteuerrechtlichen Behandlung von Garantiezusagen von Kfz-Händlern geäußert. Auslöser war ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) aus dem Jahr 2018. Darin hatte der BFH entschieden, dass die entgeltliche Garantiezusage eines Kfz-Händlers als eigenständige Leistung umsatzsteuerfrei ist. Die Finanzverwaltung hatte daraufhin ihre Auffassung geändert und entgeltliche Garantiezusagen durch Kfz-Händler als umsatzsteuerlich eigenständige Leistungen bewertet. Fraglich ist nun, ob die mit diesen BMF-Schreiben verbundenen Änderungen auch auf Leasing-Fälle übertragbar sind.

Bund und Länder haben sich nun darauf verständigt, dass die Verschaffung von Versicherungsschutz für ein Leasingobjekt und die im Leasing selbst bestehende Dienstleistung umsatzsteuerlich als eigenständige Leistungen anzusehen sind. Sofern der Leasinggeber das Leasingobjekt in diesen Fällen selbst versichert und die Kosten der Versicherung dem Leasingnehmer gesondert in Rechnung stellt, verschafft er dem Leasingnehmer Versicherungsschutz. Diese Leistung ist unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen des § 4 Nr. 10 Buchst. b UStG umsatzsteuerfrei.

FinMin Mecklenburg-Vorpommern, Erlass v. 25.05.2022 – S 7163-00000-2017/001-002

Vorsteuerabzug versagt: Anschaffung eines Stromspeichers zur Photovoltaikanlage

Der Vorsteuerabzug aus der Anschaffung eines Stromspeichers ist eigenständig und unabhängig davon zu prüfen, ob ein Batteriespeichersystem zeitgleich oder nachträglich mit einer Photovoltaikanlage angeschafft bzw. in Betrieb genommen worden ist. Aus der Anschaffung eines Stromspeichers im Zusammenhang mit einer Photovoltaikanlage ist kein Vorsteuerabzug zu gewähren. Das hat das Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) entschieden.

Im Urteilsfall klagte eine aus den Eheleuten A und B bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die seit 2013 eine Aufdach-Solaranlage auf der Südseite ihres Daches betreibt und für 2016 eine weitere Photovoltaikanlage mit Batteriespeichersystem auf der Nordseite plante. Ziel war es, die Komplettanlage mit Fördermitteln zu finanzieren. Aufgrund der Einstellung des Finanzierungsprogramms vor Abschluss der Verträge in 2016 wurde auf Vorschlag der finanzierenden Bank zunächst nur die Photovoltaikanlage erworben und aufgebaut und der Erwerb des Speichersystems auf das Jahr 2017 verschoben.

Durch Lieferverzögerungen wurde das Speichersystem erst im Frühsommer 2017 in Betrieb genommen. Es dient der Speicherung des durch die Solaranlage erzeugten Stroms, der ausschließlich für die private Versorgung der Gesellschafter der GbR verwendet wird.

Das Finanzamt versagte den Vorsteuerabzug für das Speichersystem. Die Stromspeicher seien nachträglich angeschafft worden. Da sie der privaten Stromversorgung dienten, könnten sie nicht dem Unternehmen zugeordnet werden. Nur bei gleichzeitiger Anschaffung von Photovoltaikanlage und Stromspeicher komme ein Vorsteuerabzug in Betracht.

Die hiergegen gerichtete Klage hatte keinen Erfolg. Auch das FG stellte fest, dass die Stromspeicher ausschließlich den privaten Belangen der Gesellschafter dienten. Diese bezahlten da-

für kein Entgelt an die GbR. Das Speichersystem dient also nicht der Erzielung von Einnahmen. Die eigenständige Beurteilung des Stromspeichers im Hinblick auf den Vorsteuerabzug erfolgt zudem unabhängig davon, ob das Speichersystem zeitgleich oder nachträglich mit der Photovoltaikanlage angeschafft bzw. in Betrieb genommen wurde.

FG Baden-Württemberg, Urt. v. 19.02.2020 – 12 K 418/18

BMF-Schreiben: Befristete Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Gaslieferungen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 25.10.2022 ein BMF-Schreiben zur befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz und Wärme über das Wärmenetz veröffentlicht. Das Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz tritt am 01.10.2022 in Kraft. Mit diesem Gesetz wird der Umsatzsteuersatz für Gaslieferungen über das Erdgasnetz befristet vom 01.10.2022 bis zum 31.03.2024 von 19 % auf 7 % gesenkt.

Die Finanzverwaltung geht insbesondere auf Fragen zu Anwendungsbereich und Anwendungsbeginn, Vereinfachungsregelungen, Abrechnungen auf Grundlage des Gastages, Abschlagszahlungen, zu hohem Umsatzsteuerausweis in der Unternehmernetz und der Rückumstellung zum 01.04.2024 näher ein.

Der ermäßigte Umsatzsteuersatz soll danach nur für die Lieferung von Gas über das Erdgasnetz und Wärme über das Wärmenetz gelten. Nicht ermäßigt besteuert wird die Lieferung von Gas über andere Vertriebswege (z.B. Tankwagen oder Kartuschen).

Hinweis: Die Bundesregierung geht davon aus, dass die steuerpflichtigen Unternehmen die Umsatzsteuersenkung an die Bürgerinnen und Bürger weitergeben.

BMF-Schreiben v. 25.10.2022 – III C 2 - S 7030/22/10016 :005

Wegen fehlender wirtschaftlicher Tätigkeit: Vorsteuerabzug einer Führungsholding versagt

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat auf Vorlage des Bundesfinanzhofs (BFH) zum Vorsteuerabzug einer Holdinggesellschaft entschieden. Strittig war, ob eine geschäftsleitende Holding die Vorsteuern aus Eingangsleistungen abziehen kann, die als Gesellschafterbeitrag an eine nicht zum Vorsteuerabzug berechnete Tochtergesellschaft weitergereicht werden.

Im Vorlagefall des BFH klagte eine geschäftsleitende Holding, die durch die Buchführungs- und Geschäftsführungsleistungen

gegenüber ihren Tochtergesellschaften grundsätzlich zum Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen berechnete war. Die Tochtergesellschaften erbrachten überwiegend steuerfreie Leistungen und hatten daher kein Vorsteuerabzugsrecht. Fraglich war, ob die zwischengeschaltete Holding die Vorsteuern auch dann abziehen kann, wenn sie die Eingangsleistungen gegen die Gewährung einer Beteiligung am allgemeinen Gewinn in die Tochtergesellschaften einlegt, die bezogenen Eingangsleistungen aber nicht in direktem Zusammenhang mit den eigenen Umsätzen der Holding, sondern mit den steuerfreien Tätigkeiten der Tochtergesellschaften stehen. Der BFH hatte Zweifel an der Auslegung des Unionsrechts zum Vorsteuerabzug und legte die Sache dem EuGH vor.

Dieser verneinte ein Recht auf Vorsteuerabzug. Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist, dass die Dienstleistungen, die Steuerpflichtige beziehen, für Zwecke ihrer besteuerten Umsätze verwendet werden. Im Streitfall handelt es sich bei den Eingangsleistungen um den Gegenstand der Beiträge, die die Holdinggesellschaft als Gesellschafterin an ihre Tochtergesellschaften geleistet hat. Ein solcher Beitrag einer Holdinggesellschaft zugunsten ihrer Tochtergesellschaften gehört zum Halten von Gesellschaftsanteilen, das keine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt und daher kein Recht auf Vorsteuerabzug eröffnet. Der ausschließliche Entstehungsgrund des fraglichen Umsatzes ist ein Gesellschafterbeitrag seitens der Holdinggesellschaft. Zudem sind die Dienstleistungen zur Nutzung durch die Tochtergesellschaften bestimmt. Dies begründet einen direkten Zusammenhang mit den Umsätzen dieser Tochtergesellschaften. Die Weiterleitung der Dienstleistungen an die Tochtergesellschaften ändert daran nichts, da es auf die tatsächliche Verwendung dieser Dienstleistungen ankommt.

EuGH, Urt. v. 08.09.2022 – C-98/21

GEWERBESTEUER

Grundbesitz: Keine erweiterte Kürzung bei Betriebsverpachtung

Ganz wie der Name sagt: Bei einem Gewerbebetrieb fällt Gewerbesteuer an. Zu deren Ermittlung geht man vom Gewinn des Unternehmens aus, welcher allerdings noch durch diverse Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert wird. Eine der Kürzungen besteht in einer Reduzierung der Gewerbesteuer um 1,2 % des maßgebenden Einheitswerts, um eine Doppelbelastung mit Grundsteuer und Gewerbesteuer zu vermeiden. Eine andere Kürzung im Zusammenhang mit Grundstücken ist die Reduzierung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste entscheiden, inwieweit die Voraussetzungen für Letzteres im Streitfall vorlagen.

Bis Ende 1987 betrieb die Klägerin, eine GmbH & Co. KG, ein Autohaus im eigenen Gebäude. Die A-GmbH war Komplementärin und die Eheleute A und B Kommanditisten der KG. Im November 1987 wurde ein Vertrag mit dem Unternehmen D geschlossen. D erwarb sämtliche Warenbestände, das bewegliche Anlagevermögen und die Betriebsvorrichtungen zum 01.01.1988. Im Dezember 2005 schlossen die Vertragsparteien einen neuen Mietvertrag bis mindestens zum 31.12.2025. D war nicht alleiniger Mieter des Gebäudes. Vielmehr gab es noch weitere, an andere Unternehmen und Privatpersonen vermietete Flächen. Für die Jahre 2011 bis 2013 wurde der Klägerin antragsgemäß die erweiterte Grundsteuersenkung bei der Gewerbesteuer gewährt. Nach einer Betriebsprüfung wurde dies rückgängig gemacht.

Die Klage hiergegen vor dem FG war nicht erfolgreich. Die Klägerin hat in den Streitjahren nicht nur eigenen Grundbesitz verwaltet und genutzt. Vielmehr hat sie eine originär gewerbliche Tätigkeit ausgeübt, indem sie D einen Betrieb verpachtet hat. Die Klägerin hat zwar das aktive Betreiben des Autohauses beendet, aber nicht den Betrieb als solchen. Sie hat auch nie eine Aufgabenerklärung abgegeben.

Ihr stand auch aufgrund ihrer Rechtsform kein Verpächterwahlrecht zu. Dies steht der Annahme einer Betriebsverpachtung aber nicht entgegen. Auch die Nutzungsüberlassung allein eines Grundstücks kann eine Betriebsverpachtung sein. Im Streitfall war das Grundstück nämlich die einzige wesentliche Betriebsgrundlage des Autohauses. Auch wenn durch den Zeitablauf eine aktive Fortführung des Autohauses durch die Klägerin eher unwahrscheinlich war, so wäre sie doch möglich.

FG Düsseldorf, Urt. v. 22.06.2022 – 2 K 2599/18 G, Rev. (BFH: IV R 19/22)

Grundstücksverwaltung: Keine erweiterte Kürzung bei Verpachtung an teilweise personenidentische GbR

Wenn ein Gewerbebetrieb Grundbesitz in seinem Betriebsvermögen hält, der nicht von der Grundsteuer befreit ist, mindert sich sein für die Gewerbesteuer relevanter Gewerbeertrag um 1,2 % des Einheitswerts, der zuletzt für den Grundbesitz festgestellt worden ist. Diese pauschale Kürzung soll eine Doppelbesteuerung des Grundbesitzes mit Gewerbesteuer und Grundsteuer abmildern.

Reinen Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, steht eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu: Sie können ihren Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung in vollem Umfang vermieden wird. Diese erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunterneh-

men entfällt jedoch, wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters dient.

Einen solchen Fall hat der Bundesfinanzhof (BFH) jetzt bei einer grundstücksverwaltenden Kapitalgesellschaft angenommen, die Dachflächen ihres Grundbesitzes an eine GbR vermietet, deren Gesellschafter teilweise auch zum Gesellschafterkreis der GmbH gehörten. Die GbR erzielte gewerbliche Einkünfte aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Die GmbH-Gesellschafter waren an der GbR jeweils nur mit 0,3 % beteiligt.

Der BFH lehnte die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ab und verwies darauf, dass der Grundbesitz zum Teil dem Gewerbebetrieb einzelner GmbH-Gesellschafter gedient hatte. Es genügt nach Gerichtsmeinung für den Wegfall der erweiterten Kürzung bereits, wenn nur ein Gesellschafter einer Personengesellschaft (hier: der GbR) zugleich Gesellschafter des überlassenden Grundstücksunternehmens (hier: der GmbH) ist.

Hinweis: Unerheblich war für den BFH, dass die GmbH-Gesellschafter jeweils nur mit 0,3 % an der GbR beteiligt waren. Eine Geringfügigkeitsgrenze ist nach Gerichtsmeinung nicht zu beachten, so dass bereits „Zwergenanteile“ wie hier zum Entfallen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung führen können.

BFH, Beschl. v. 01.06.2022 – III R 3/21, NV

GRUNDERWERBSTEUER

Grundstückskauf: Auch auf Erschließungskosten kann Grunderwerbsteuer anfallen

Bei Immobilienkäufen muss in Deutschland eine Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 % und 6,5 % gezahlt werden. Der Prozentsatz variiert je nach Bundesland. Bemessungsgrundlage ist der Wert der Gegenleistung, bei einem Grundstückskauf ist das der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Hinweis: Als Gegenleistung erfasst werden alle Leistungen des Erwerbers, die dieser für den Grundstückserwerb aufbringt. Aus grunderwerbsteuerlicher Sicht ist entscheidend, in welchem Zustand die Kaufvertragsparteien das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorgangs gemacht haben.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich nun mit der Frage befasst, wann Erschließungskosten in die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung einzubeziehen sind. Im zugrundeliegenden Fall hatte eine Immobiliengesellschaft ein noch unerschlossenes Grundstück veräußert, das von ihr aber nach den vertraglichen Regelungen noch zu erschließen war. Die Erschließungskosten

waren zwar im Kaufpreis enthalten, jedoch nicht gesondert ausgewiesen. Der Käufer wollte vor dem BFH erreichen, dass die Erschließungskosten aus der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgenommen werden. Er argumentierte, dass Kaufvertrag und Erschließungsvertrag rechtlich selbständig seien. Das Finanzamt besteuerte hingegen den Gesamtkaufpreis und erklärte, dass Gegenstand des Erwerbsvorgangs das Grundstück im erschlossenen Zustand gewesen sei.

Der BFH entschied, dass das Finanzamt zu Recht den Gesamtkaufpreis besteuert hatte. Ob Erschließungskosten zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gehören, richtet sich danach, in welchem Zustand ein Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorgangs gemacht wurde. Haben die Vertragsparteien - wie im Urteilsfall - geregelt, dass ein vom Veräußerer noch zu erschließendes Grundstück verkauft wird, gehören die im Kaufpreis enthaltenen Erschließungsbeiträge zum Entgelt für den Grundstückserwerb. Gleiches gilt, wenn ein bereits tatsächlich erschlossenes Grundstück veräußert wird.

Hinweis: Als Anders ist der Fall gelagert, wenn ein unerschlossenes Grundstück veräußert wird und der Käufer gleichzeitig einen Erschließungsvertrag mit einem privaten Erschließungsträger abschließt, um das Grundstück auf seine Kosten erschließen zu lassen. In diesem Fall stehen Kauf- und Erschließungsvertrag nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung selbständig nebeneinander, so dass sich die Grunderwerbsteuer nur auf den Kaufpreis für das unerschlossene Grundstück erstrecken darf.

BFH, Urt. v. 23.02.2022 – II R 9/21, NV

SONSTIGES

Keine Schikane des Finanzamts: Betriebsprüfungen dürfen nahtlos aneinander anschließen

Wie häufig Selbständige und Gewerbetreibende statistisch gesehen mit einer Betriebsprüfung rechnen müssen, hängt von der Größe des Unternehmens, der wirtschaftlichen Zuordnung und der Art des Betriebes ab. Das Finanzamt unterscheidet zwischen Groß-, Mittel, Klein- und Kleinstbetrieben. Es gilt die Faustregel: Je größer das Unternehmen ist, desto häufiger wird es einer Außenprüfung unterzogen. Während Großbetriebe in aller Regel durchgehend und lückenlos mit sämtlichen Besteuerungszeiträumen geprüft werden, müssen Klein- und Kleinstbetriebe eher selten mit einer Prüfung rechnen. Viele dieser Betriebe sind jahrzehntelang überhaupt keiner Betriebsprüfung ausgesetzt. Bei ihnen werden Betriebsprüfungen häufig anlassbezogen angeordnet, beispielsweise wenn Unstimmigkeiten in den Gewinnermittlungen zu Tage treten. Zudem kann man als Klein- oder Kleinstunternehmer in den Fokus des Finanzamtes geraten, wenn man einer bestimmten Branche

angehört, die schwerpunktmäßig geprüft wird, wenn Kontrollmitteilungen aus einer Betriebsprüfung eines Geschäftspartners eingegangen sind oder (anonyme) Anzeigen vorliegen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt bekräftigt, dass Betriebsprüfungen auch bei Mittelbetrieben, Kleinbetrieben und Kleinstbetrieben nahtlos aneinander anschließen können. Zuerst lag die Nichtzulassungsbeschwerde eines Freiberuflers, für dessen Kleinstbetrieb das Finanzamt eine Anschlussprüfung angeordnet hatte, die nahtlos an die geprüften Vorjahre angeschlossen. Vor dem BFH wollte sich der Freiberufler aus dieser lückenlosen Überwachung herauswinden. Der BFH verwies jedoch darauf, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits geklärt sei, dass die Finanzämter bei Mittelbetrieben, Kleinbetrieben und Kleinstbetrieben weder nach der Abgabenordnung noch nach der Betriebsprüfungsordnung an einen bestimmten Prüfungsturnus gebunden seien, so dass eine Anschlussprüfung rechtens sei.

Hinweis: Im Jahr 2016 hatte der BFH im Fall eines Mittelbetriebs entschieden, dass dieser dreimal hintereinander einer steuerlichen Außenprüfung unterzogen werden darf, obgleich die ersten beiden Prüfungen zu keinen größeren Beanstandungen geführt hatten. Der betroffene Unternehmer hatte einen Verstoß gegen das Willkür- und Schikaneverbot geltend gemacht, die Bundesrichter sahen allerdings auch die dritte Prüfung als rechtmäßig an.

BFH, Beschl. v. 07.06.2022 – VIII B 105/21

Bearbeitung von Steuererklärungen: So viel Zeit benötigen die Finanzämter

In Berlin arbeiten die Finanzämter am schnellsten, in Brandenburg hingegen müssen Steuerzahler im Durchschnitt am längsten auf ihren Steuerbescheid warten. Dies ist das Ergebnis des aktuellen Bearbeitungs-Checks, den der Bund der Steuerzahler (BdSt) nun für das Veranlagungsjahr 2020 veröffentlicht hat.

Für den aktuellen Check nahm der BdSt alle Steuererklärungen in den Blick, die bis zum 31.12.2021 eingereicht worden waren. Im Durchschnitt belegt - zum fünften Mal in Folge - Berlin den Spitzenplatz; dort mussten die Steuerzahler im Schnitt nur 33 Tage auf ihren Steuerbescheid warten. Mit 35,1 Tagen schaffte es Hamburg vom vierten wieder auf den zweiten Platz. Die meiste Geduld mussten Bürger in Brandenburg aufbringen: Dort brauchte es von der Abgabe der Einkommensteuererklärung bis zum Bescheid im Durchschnitt rund 48 Tage. Damit wurde Brandenburg deutlich langsamer und fiel vom Mittelfeld auf den letzten Platz ab. Bremen, Hessen und Baden-Württemberg waren mit rund 46 Tagen kaum schneller. Nordrhein-Westfalen veröffentlichte erneut keine konkreten Zahlen: Das Bundesland teilte nur mit, dass es zwischen „2

Wochen und 6 Monaten“ brauche, um Steuererklärungen zu bearbeiten.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Bundesländer damit bei der Bearbeitungsdauer angenähert: Zwischen dem Spitzenreiter und dem langsamsten Bundesland beträgt der Unterschied bei der Bearbeitungszeit inzwischen noch 15 Tage; im Jahr zuvor lagen zwischen dem erst- und letztplatzierten Bundesland (damals Berlin bzw. Thüringen) noch 25 Tage. Der BdSt stufte den bestehenden Unterschied gleichwohl weiterhin als zu groß ein.

Hinweis: Während die Finanzbeamten im Jahr 2020 (für das Veranlagungsjahr 2019) bundesweit rund 14,5 % der Einkommensteuererklärungen nicht mehr manuell erledigen mussten, betrug diese sogenannte Autofall-Quote im aktuellen Check (für das Veranlagungsjahr 2020) schon rund 16,2 %. Wird eine Erklärung automatisch bearbeitet, erhalten Steuerzahler ihre Bescheide schon binnen 10 bis 14 Tagen.

Bund der Steuerzahler e.V., Pressemitteilung v. 22.07.2022

Verbindliche Auskunft vom Finanzamt: Bei Rücknahme des Antrags darf anteilige Wertgebühr eingefordert werden

Steuerbürger können die steuerlichen Konsequenzen ihres Handelns im Vorhinein rechtssicher abklären lassen, indem sie bei ihrem Finanzamt eine verbindliche Auskunft einholen. Der wesentliche Vorteil liegt darin, dass die Ämter an diese Auskunft gebunden sind, so dass Steuerbürger Rechts- und Planungssicherheit erhalten. In Zeiten komplexer Steuergesetze, in denen sich die steuerlichen Konsequenzen bestimmter Gestaltungen nicht mit hundertprozentiger Gewissheit voraussagen lassen, ist die verbindliche Auskunft daher ein wertvolles Instrument.

Diese Rechtssicherheit kostet allerdings Geld: Die Finanzämter erheben für die Bearbeitung von verbindlichen Auskünften eine Gebühr, die sich vorrangig nach dem Gegenstandswert der Auskunft richtet. Kann ein solcher Wert nicht bestimmt oder geschätzt werden, berechnen die Ämter eine Zeitgebühr von 50 Euro je angefangene halbe Stunde Bearbeitungszeit. Sofern ein Antrag auf verbindliche Auskunft vor Bekanntgabe der Entscheidung zurückgenommen wird, können die Finanzämter die Gebühr ermäßigen. Nach dem Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEO) ist hierbei wie folgt vorzugehen:

- | Hat das Finanzamt noch nicht mit der Bearbeitung des Antrags begonnen, muss die Gebühr auf null reduziert werden.
- | Hat das Finanzamt das Finanzamt bereits mit der Bearbeitung des Antrags begonnen, ist der bis zur Rücknahme des Antrags angefallene Bearbeitungsaufwand „angemessen“ zu berücksichtigen und die Gebühr anteilig zu ermäßigen.

Die zweite Fallgestaltung „Rücknahme nach Bearbeitungsbeginn“ hat nun den Bundesfinanzhof (BFH) in einem Fall beschäftigt, in dem eine Gesellschaft eine verbindliche Auskunft zur steuerlichen Entstrickung von Wirtschaftsgütern beantragt hatte. Das Finanzamt stieg in die komplexe rechtliche Prüfung ein, sprach sich hierbei mit Mittel- und Oberbehörden ab und führte eine Besprechung mit dem Antragsteller durch. Nachdem 156 Arbeitsstunden in die Bearbeitung eingeflossen waren, nahm die Gesellschaft ihren Antrag zurück. Das Finanzamt zog den Gegenstandswert der Auskunft von 30 Mio. Euro heran und berechnete daraus eine Gebühr von 109.736 Euro. Aufgrund der Antragsrücknahme ermäßigte es die Gebühr aber um 10 % auf „nur“ noch 98.762 Euro. Diese Ermäßigung errechnete das Amt, indem es die bereits geleisteten 156 Arbeitsstunden zu den noch ausstehenden zehn bis 15 Arbeitsstunden ins Verhältnis setzte, die zur endgültigen Entscheidung über den Antrag noch erforderlich gewesen wären. Die Gesellschaft klagte gegen diese Berechnung und vertrat die Auffassung, dass nach den Regeln der AEO nur die Zeitgebühr von 100 Euro pro Stunde, somit insgesamt 15.600 Euro, abgerechnet werden dürften.

Der BFH gab jedoch dem Finanzamt recht und urteilte, dass die Gebühr nach der AEO nicht generell auf die Zeitgebühr begrenzt werden muss. Vielmehr ist der Bearbeitungsaufwand nach Gerichtsmeinung auch dann „angemessen“ berücksichtigt, wenn das Finanzamt die Wertgebühr - wie im vorliegenden Fall - lediglich im Verhältnis des bisherigen zum noch ausstehenden Bearbeitungsaufwand proportional reduziert.

BFH, Urt. v. 04.05.2022 – I R 46/18

Bauabzugsteuer: Details zur Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen

Zur Eindämmung der illegalen Beschäftigung im Baugewerbe hat der Steuergesetzgeber im Jahr 2001 einen Steuerabzug für Bauleistungen eingeführt: Erbringt jemand im Inland eine Bauleistung (Leistender) an einen Unternehmer oder an eine juristische Person des öffentlichen Rechts (Leistungsempfänger), ist Letzterer verpflichtet, von der Gegenleistung direkt eine Bauabzugsteuer in Höhe von 15 % einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Kann der Leistende dem Leistungsempfänger jedoch eine Freistellungsbescheinigung vorlegen, entfällt die Pflicht zum Steuerabzug.

In einem neuen Schreiben hat sich das Bundesministerium der Finanzen (BMF) nun ausführlich zur Ausstellung von Freistellungsbescheinigungen geäußert. Danach gilt:

- | Der Leistende kann die Freistellungsbescheinigung bei dem für ihn zuständigen Finanzamt formlos beantragen.
- | Das Finanzamt darf eine Freistellungsbescheinigung wegen

Gefährdung des Steueranspruchs insbesondere dann versagen, wenn der Leistende seine Anzeigepflicht bei der Gemeinde verletzt, er seinen Mitwirkungspflichten nicht nachkommt (z.B. durch Nichtbeantwortung von Fragen zur steuerlichen Ersterfassung) oder ein im Ausland ansässiger Leistender den Nachweis der steuerlichen Ansässigkeit nicht durch eine Bescheinigung der zuständigen ausländischen Steuerbehörde erbringt. Die Ausstellung kann auch versagt werden, wenn nachhaltig oder wiederholt Steuerrückstände bestehen.

| Die Finanzämter sollen eine Freistellungsbescheinigung erteilen, wenn mit großer Wahrscheinlichkeit kein zu sichernder Steueranspruch besteht. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn voraussichtlich gar kein Gewinn erzielt wird, wie das z.B. bei Existenzgründern anfangs vorkommt.

| Die Bescheinigung kann entweder zeitraumbezogen (längstens für einen Zeitraum von drei Jahren) oder auftragsbezogen erteilt werden. Das BMF weist darauf hin, dass auch eine auftragsbezogene Freistellungsbescheinigung auf einen Gültigkeitszeitraum befristet werden muss.

| Insbesondere bei einem Leistenden, der gegenüber der Finanzverwaltung erstmals in Erscheinung tritt, soll die Freistellungsbescheinigung in der Regel nur so lange gelten, bis das Abgabe- und Zahlungsverhalten erstmalig beurteilt werden kann.

| In den ersten drei Jahren nach Neugründung eines Unternehmens soll vom Finanzamt vorrangig die Erteilung einer auftragsbezogenen Freistellungsbescheinigung geprüft werden, wenn nur unzureichende Informationen über das Zahlungs- und Erklärungsverhalten des neugegründeten Unternehmens vorliegen, Anhaltspunkte bestehen, dass es sich bei dem neugegründeten Unternehmen um ein Nachfolgeunternehmen eines steuerlich unzuverlässigen Unternehmens handelt oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt wurden.

Hinweis: Lehnt das Finanzamt die Ausstellung einer Freistellungsbescheinigung ab, kann gegen den Ablehnungsbescheid mit einem Einspruch vorgegangen werden.

BMF-Schreiben v. 19.07.2022 – IV C 8 - S 2272/19/10003 :002

Bescheidänderung durch das Finanzamt: Zum Begriff der offenbaren Unrichtigkeit

Kennen Sie das? Obwohl man sich auf etwas konzentriert und versucht, keinen Fehler zu machen, passiert genau das. Fehler können auch dem Sachbearbeiter beim Finanzamt unterlaufen. Wenn es sich um ein mechanisches Versehen handelt, kann ein Bescheid, der den Fehler enthält, noch geändert werden, und zwar aufgrund einer sogenannten offenbaren Unrichtigkeit. Aber wann ist ein Fehler noch mechanisch? Das Finanzgericht Münster (FG) musste in einem Fall entscheiden, ob eine offenbare Unrichtigkeit vorliegt oder nicht.

Die Klägerin ist eine KG. Ihr Gewinnfeststellungsbescheid für 2013 erging zunächst erklärungsgemäß. Im Jahr 2018 wurde durch das Finanzamt eine Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2015 durchgeführt. Der Betriebsprüfer und die Klägerin waren sich über sämtliche Feststellungen einig. In allen Jahren gab es Gewinne und somit keine verrechenbaren Verluste. Am 29.04.2019 jedoch erließ das Finanzamt einen geänderten Bescheid für 2013. Abweichend vom Betriebsprüfungsbericht wurden als Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach Anwendung einer Verlustverrechnung 0 Euro angesetzt. Eine Anlage hierzu gab es nicht. Die fehlerhafte Feststellung ergab sich aus der Dateneingabe des Sachbearbeiters. Die Fehlermeldungen zum Bescheid wurden offensichtlich nicht beachtet. Am 23.07.2019 wurde erneut ein geänderter Bescheid erlassen, gegen den sich die Klage richtet.

Diese Klage war nicht erfolgreich, denn der geänderte Bescheid erging aufgrund einer offenbaren Unrichtigkeit. Hierfür ist es irrelevant, ob den handelnden Sachbearbeiter ein Verschulden trifft. Verursacht wurde die Unrichtigkeit nach Ansicht des Gerichts durch einen mechanischen Eingabefehler. Zwar ist die Klägerin der Meinung, dass ein solcher Eingabefehler nicht mit einem bloßen Rechen- oder Schreibfehler vergleichbar sei, aber nach ständiger Rechtsprechung zählen auch Fehler bei Eintragungen in Eingabewertbögen für die automatische Datenverarbeitung durch das Finanzamt dazu. Zwar hat der Sachbearbeiter teils wenig sorgfältig gearbeitet und Prüfhinweise nicht beachtet, aber das schließt eine Änderung aufgrund einer offenbaren Unrichtigkeit nicht aus. Nur bei einer bewussten Entscheidung gegen eine weitere Sachverhaltsermittlung wäre dies der Fall.

FG Münster, Urt. v. 14.06.2022 – 13 K 2495/20 F

JUBILÄEN



OKTOBER - DEZEMBER 2022

110 JAHRE

| Gemeinnützige Baugenossenschaft "Mainspitze" eG, Ginsheim-Gustavsburg // 19.11.1912

100 JAHRE

| MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main // 28.12.1922

75 JAHRE

| Kleinsiedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bad Nauheim eG, Bad Nauheim // 21.12.1947

| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG Idstein Fa. Best, Idstein // 22.12.1947

50 JAHRE

| Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH, Eschborn // 04.10.1972

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

| Adobe Stock (tomertu, Tamara, Wellnhofer Designs, kokliang1981, Nico-ElNino, Andril Yalanskyi, Pcess609, nuthawut

| VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen

| Pixabay

| EBZ Akademie

| Christina Schäfer

| ISB, Alexander Sell

| Housing for Future, Hermann Müller

Redaktion: Jan Voosen, Niklas Korb, René Tumler