

# VdW *aktuell*

MITGLIEDERMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

**ARCHITEKTUR UND BAUSTOFFE**

## Zukunft des Bauens

Hohe Baukosten, Klimaschutz, Inflation, Fachkräftemangel – das Bauen bezahlbarer Wohnungen ist schwieriger denn je. Auch die Herausforderungen an die Architektur wachsen.

### LANDTAGSWAHL HESSEN

Mehr Zuhause in ganz Hessen –  
Positionspapier des VdW südwest

### KLIMANEUTRAL WOHNEN

Energie- und Wärmeversorgung  
für Wohngebäude

### EU-GESETZGEBUNG

Klima, Gebäude- und Energie-  
gesetzgebung aus Brüssel



## 6

**LANDTAGSWAHL IN HESSEN**

Mehr Zuhause in ganz Hessen – Positionspapier des VdW südwest



## 10

**„ES MUSS NICHT IMMER DER GOLDSTANDARD SEIN“**

Interview mit Brigitte Holz (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen) und Dr. Axel Tausendpfund



## 33

**KONGRESS „FRANKFURTRHEINMAIN BAUT!“**

Die fünfte Ausgabe der Veranstaltung am 19. Juli thematisiert die Herausforderungen für den Wohnungsbau



## 9

**SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG**

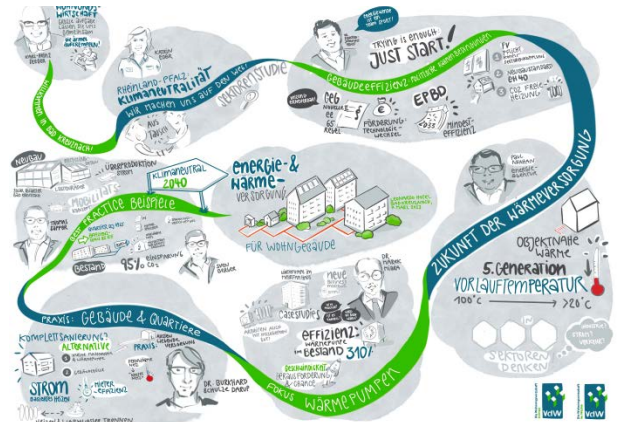
Rheinland-Pfalz verbessert die Konditionen für Darlehen und Tilgungszuschüsse



## 20

**DER OSCAR DES WOHNUNGSBAUS**

Deutscher Bauherrenpreis: „Mary und Abe“ von der GSW zählte im Vorjahr zu den Nominierten



## 36

**ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG IN RLP**

Hochkarätig besetzte Veranstaltung in Bad Kreuznach war ein voller Erfolg

## 4

### AKTUELLES

- | Herausforderungen 2023  
„Mehr Zuhause in ganz Hessen“
- | Landtagswahl in Hessen  
Positionspapier des VdW südwest
- | Bundesförderung für effiziente Gebäude  
Neue Programme gestartet
- | Soziale Wohnraumförderung  
Verbesserte Konditionen in RLP

## 6

### SCHWERPUNKT: ARCHITEKTUR UND BAUSTOFFE

- | Regulierungen erschweren das Bauen  
Es muss nicht immer der Goldstandard sein
- | Große Herausforderungen warten  
Neues Zeitalter für das Bauen
- | Neue Spitze bei Architektenkammer RLP  
Thilo Gries folgt auf Dr. Elena Wiezorek
- | „Wohnen am Friedensplatz“  
Neubauprojekt der gewobau Rüsselsheim
- | Deutscher Bauherrenpreis  
Der Oscar des Wohnungsbaus
- | Das erste Recyclinghaus in Hessen  
NHW geht neue Wege

## 24

### WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Jahresauftakt-PK des VdW südwest  
Forderungen an die Landesregierung
- | Paradebeispiel mit Perspektive  
Karriere in der Immobilienwirtschaft
- | Deutschlands beste Mieterzeitung  
Wettbewerb geht in neue Runde
- | Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft  
Dialog mit Studierenden
- | Spatenstich für neuen Stadtteil  
Ludwigshöhviertel in Darmstadt
- | Steigende Kosten als große Herausforderung  
Studie „Wohntrends 2040“
- | Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“  
Turbo für den Wohnungsbau gesucht

- | Führungsforum der EBZ-Akademie  
Strategische Managementtools
- | Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“  
Verleihung an Krieger + Schramm
- | Fokus auf Energie- und Wärmeversorgung  
Hochkarätige Expertenimpulse
- | Zukunft der Wärme- und Energieversorgung  
Wege zum klimaneutralen Wohnen
- | Dr. Christoph Winkler folgt Annegret Buch  
Neuer Schulleiter am EBZ-Berufskolleg
- | Aktuelles Betriebskostenrecht  
Anforderungen an Wirtschaftlichkeitsgebot
- | Politische Vorgaben aus Brüssel  
Klima-, Gebäude- und Energiegesetzgebung
- | Zirkuläres Bauen und Wärmeversorgung  
Fachausschuss für Planung und Technik
- | FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung  
Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel
- | Fachausschuss für Genossenschaften  
Klimaschutz: Herausforderung und Chance
- | Fachausschuss für Recht  
Energieversorgung im Blickpunkt
- | Fachausschuss Kapitalgesellschaften  
Wahlen, Gesetze, Förderprogramme und mehr
- | Neu dabei: Maintal Immobilien Gesellschaft  
Weiteres Mitglied im VdW südwest
- | Kurz und Knapp  
Rechtsprechung

## 48

### PRÜFUNG UND STEUERN

- | Webinar zu Bilanzierungsthemen  
Aktuelle Anforderungen und Schwerpunkte
- | Neu im Verband  
Danil Dudenkov, Prüfungsassistent
- | Steuern und Bilanzierung:  
Information 1. Quartal

## 70

### JUBILÄEN

- | Januar – März 2023

*Titelbild: Alexandra Lechner*



## Herausforderungen 2023 „Mehr Zuhause in ganz Hessen“

Liebe Leserinnen und Leser,

das erste Quartal des Jahres 2023 liegt bereits hinter uns. Was wir konstatieren müssen: Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind nach wie vor enorm schwierig. Immense Kostenbelastungen durch Material und Energiepreise, strenge Klimaschutzvorgaben, steigende Zinsen und die Inflation erschweren nicht nur den Bau neuer Wohnungen, sondern auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Daraus ergeben sich auch für Architekten und Planer große Herausforderungen. Das Thema „Architektur und Baustoffe“ haben wir deswegen zum Schwerpunkt dieser Ausgabe gemacht. Einige unserer Mitgliedsunternehmen haben bereits sehr attraktive Lösungen entwickelt. Best-Practice-Beispiele finden Sie in mehreren Artikeln der vorliegenden Ausgabe.

Auch das Thema Förderprogramme beschäftigt uns weiter – sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. Während die neue Bundesförderung (siehe S. 8) noch einige Wünsche offenlässt, ist in Rheinland-Pfalz durch die zeitgemäße Anpassung der Förderkonditionen ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung unternommen worden (siehe S. 9). Gleichwohl bleibt das Marktumfeld so anspruchsvoll und herausfordernd, dass auch in Zukunft stetige Anpassungen nötig sein werden.

Im Bereich Prüfung und Steuern stehen unter anderem die aktuellen Anforderungen an die Bilanzierung weit oben auf der Agenda (siehe S. 48).

Ein besonderer Fokus unserer politischen Arbeit wiederum liegt 2023 auf der bevorstehenden Landtagswahl in Hessen. Der VdW südwest hat in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedsunternehmen ein Positionspapier entwickelt (siehe S. 6-7), in dem wir unsere Kernforderungen an die Politik zusammengefasst haben. Denn es muss sich Einiges ändern, damit mehr bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen können – und damit alle Menschen in ganz Hessen ein Zuhause finden, das sie sich leisten und in dem sie sicher und selbstbestimmt leben können. Dafür wollen und werden wir gemeinsam mit Ihnen weiterhin konsequent eintreten.

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

Dr. Axel Tausendpfund  
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch  
Vorstand

# 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](https://entega.de/heizkostenabrechnung)  
oder telefonisch unter 06151 493 8643.**

**Mehr erfahren**



**\*  
entega**

**EINFACH KLIMAFREUNDLICH FÜR ALLE.**

# Landtagswahl in Hessen

## Positionspapier des VdW südwest

Im Oktober findet die Landtagswahl in Hessen statt. Der Wahlkampf wirft schon jetzt seine Schatten voraus: Die Spitzenkandidaten der Parteien stehen fest und an den Wahlprogrammen wird bereits geschrieben. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Thema Wohnen, das in den Umfragen als sehr wichtig angesehen wird. Aus gutem Grund: Bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen sind Mangelware, da das Bauen in den vergangenen Jahren immer schwieriger geworden ist. Steigende Zinsen, explodierende Baukosten, gestörte Lieferketten und der Fachkräftemangel erschweren den Neubau und die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen erheblich.

### FORDERUNGEN AN DIE POLITIK

Der VdW südwest wird sich konstruktiv in den Wahlkampf einbringen, eigene Positionen und Forderungen formulieren, die Vorhaben der Parteien kommentieren und bewerten und auf öffentlichen Veranstaltungen Politik und Vertreter der Wohnungswirtschaft zusammenbringen. Ziel ist es, die Anliegen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft so nachhaltig in der politischen Diskussion und im Wahlkampf zu platzieren, dass diese Niederschlag in den Programmen und später im Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung finden.



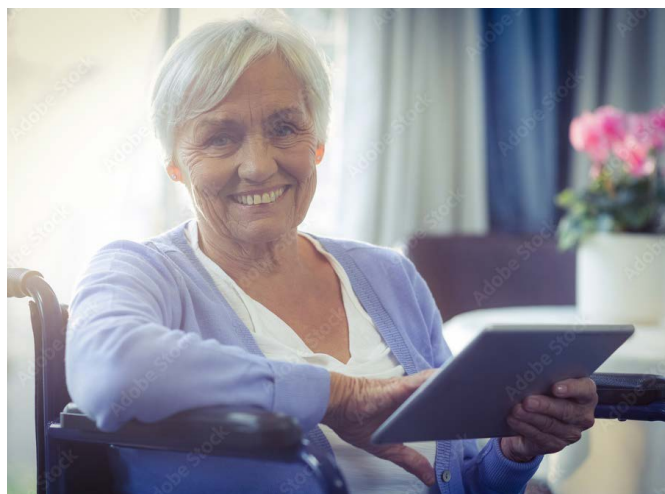
**MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN**



**MEHR SCHNELLES BAUEN**



**MEHR GEFÖRDERTER KLIMASCHUTZ**



**MEHR WOHNEN IM GANZEN LAND**

Den Auftakt macht hierbei das Positionspapier des VdW südwest zur Landtagswahl. Gemeinsam mit den Gremienmitgliedern des Verbandes wurden die zentralen politischen Positionen und Forderungen entwickelt und im Anschluss kompakt und übersichtlich in einem Papier zusammengefasst. Der zentrale Begriff und Nukleus des Positionspapiers ist „Zuhause“. Denn alle Menschen brauchen ein Zuhause. Ein Zuhause, das sie sich leisten können. Ein Zuhause, in dem sie sicher nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Die Mitglieder des VdW südwest bieten rund einer Million Menschen ein gutes und bezahlbares Zuhause. Und sie wollen dies auch in Zukunft tun. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen ist hierfür jedoch mehr denn je die Unterstützung seitens der Politik nötig. Die neue Landesregierung in Hessen muss die Weichen stellen für „Mehr Zuhause in ganz Hessen“: mehr bezahlbare Wohnungen, mehr schnelles Bauen, mehr geförderten Klimaschutz und mehr Wohnen im ganzen Land.



**Ansprechpartner: Dr. Axel Tausendpfund**  
 Tel.: 069 97065-101  
[axel.tausendpfund@vdwsuedwest.de](mailto:axel.tausendpfund@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

Das Positionspapier  
 „**Mehr Zuhause in ganz Hessen**“  
 gibt es auch zum [Download](#).

Alle Inhalte finden Sie auch unter  
[www.vdwsuedwest.de/tw-hessen](http://www.vdwsuedwest.de/tw-hessen)



# Bundesförderung für effiziente Gebäude

## Neue Programme gestartet

Nach den zahlreichen Veränderungen und Verschlechterungen der Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde im Laufe des vergangenen Jahres eine Neuaufstellung und -ausrichtung der Förderung im Jahr 2023 angekündigt. Das Ergebnis liegt nun vor. Zuständig für die verschiedenen Förderprogramme des Bundes zur Effizienzsteigerung von Gebäuden sind zwei Ministerien: Während das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) für die Sanierungsförderung verantwortlich zeichnet, ist es das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für den Neubau.

Die Änderungen in der Sanierungsförderung traten zum 1. Januar 2023 in Kraft. In diesem Zug wurden Boni gezielt neu eingeführt oder ausgeweitet, um mehr Anreize zu schaffen, beispielsweise ein Bonus für serielles Sanieren in Höhe von 15 Prozentpunkten. Zudem wurde der bereits im September eingeführte Bonus für die am wenigsten energieeffizienten Gebäude, der Worst Performing Buildings Bonus, von 5 auf 10 Prozentpunkte erhöht und neben den EH/EG40- und EH/EG55-Stufen auch auf Sanierungen auf einen EH/EG70-EE-Standard ausgeweitet.

Weiterhin gingen mit der Reform technische Anpassungen einher – mit dem Ziel, besonders hochwertige Heizungsanlagen zu fördern. Durch die Änderungen werden beispielsweise nur noch effizientere Wärmepumpen und Biomasseheizungen mit besonders geringem Feinstaubausstoß unterstützt.

Das Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN) ist zum 1. März gestartet. Es fördert klimafreundliche Neubauvorhaben, bei denen der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck über den gesamten Lebenszyklus gering ist. Für das KFN-Programm stehen 2023 insgesamt 750 Millionen Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds zur Verfügung, davon 650 Millionen Euro für Wohngebäude. Gefördert werden Neubauten, die spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 (EH 40) für Neubauten vorweisen. Eine größere Unterstützung gibt es für Gebäude, die zusätzlich über eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) verfügen. Anders als bisher werden mit dem neuen KFN-Programm keine Tilgungszuschüsse zur Verfügung gestellt, sondern ausschließlich Zinsverbilligungen geleistet.

Bauherren (Privatpersonen, Genossenschaften, Unternehmen, Investoren) und Erstkäufer erhalten von der KfW-Bank für klimafreundliche Wohngebäude je Wohneinheit einen vergünstigten Kredit in Höhe von maximal 100.000 Euro. Sollte das Wohngebäude zusätzlich mit Nachweis des QNG errichtet werden, sogar bis zu 150.000 Euro.



**Ansprechpartner: Matthias Berger**  
Tel.: 069 97065-300  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)



Trotz neuer Förderprogramme dürften die Bauziele der Bunderegierung kaum realisierbar sein.

# Soziale Wohnraumförderung

## Verbesserte Konditionen in RLP



Die neuen Förderprogramme in Rheinland-Pfalz sind eine gute Nachricht für den sozialen Wohnungsbau.

Das rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerium hat Mitte März bekannt gegeben, die Programme für die soziale Wohnraumförderung rückwirkend zum Jahresbeginn 2023 anzupassen. Die Grunddarlehen beim Mietwohnungsbau werden um mindestens acht Prozent angehoben, Zusatzdarlehen für das Bauen mit Holz, die Verwendung ökologischer Dämmstoffe und für höhere Effizienzhausstandards als den aktuellen Neubaustandard bleiben bestehen. Hinzu kommt: Um gezielt die klimagerechte Modernisierung für bezahlbare Mietwohnungen zu fördern, werden die Tilgungszuschüsse auf bis zu 45 Prozent des Darlehens der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) angehoben. Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft begrüßt diese Maßnahmen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, dass das Ministerium die Programme zur sozialen Wohnraumförderung verbessert hat. Angesichts stark gestiegener Material- und Energiepreise ist dies ein wichtiger Schritt, um der Kostenbelastung beim Wohnungsbau entgegenzutreten. Gleichwohl bleibt das Marktumfeld sehr herausfordernd. Damit für alle Menschen genügend bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen können, müssen die Förderprogramme auch in Zukunft stetig angepasst werden – sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene.“

Mit der Anpassung der Förderprogramme greife das Bau- und Finanzministerium wichtige Forderungen auf, für die sich die soziale Wohnungswirtschaft im Land seit langem stark

mache. Der Verband begrüße, dass damit klimagerechtes Bauen und Sanieren noch stärker unterstützt werde. Insbesondere die Anhebung der Tilgungszuschüsse bedeute eine wirksame finanzielle Erleichterung für Bauherrinnen und Bauherren, da die Darlehen in Höhe der Zuschüsse nicht zurückgezahlt werden müssen.

[Pressemitteilung des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz](#)

### JUNGES WOHNEN

Im Bereich des „Jungen Wohnens“ der sozialen Wohnraumförderung wird es rückwirkend zum Jahresbeginn 2023 in Rheinland-Pfalz ebenfalls eine erweiterte Förderung geben. Damit nimmt das Land ergänzend zum Bau und zur Modernisierung von Studierendenwohnheimen sowie dem Erwerb von Belegungsrechten die Förderung von Wohnheimen für Auszubildende auf. Vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und der Notwendigkeit, für junge Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird das Förderangebot so nachhaltig gestärkt.

[Pressemitteilung](#)



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

# Regulierungen erschweren das Bauen

## Es muss nicht immer der Goldstandard sein



Dr. Axel Tausendpfund und Brigitte Holz diskutierten über aktuelle Herausforderungen für Wohnungswirtschaft und Architektur.

**Strenge politische Vorgaben, explodierende Baukosten, viel Bürokratie – im Gespräch mit VdW aktuell blicken Brigitte Holz, Präsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, im Jahr der hessischen Landtagswahl auf aktuelle Herausforderungen für Architekten, Stadtplaner und die Wohnungswirtschaft.**

**Frau Holz, hohe Material- und Energiekosten machen das Bauen aktuell teurer denn je. Kann man sich kreative Architektur heute überhaupt noch leisten?**

**Holz:** Kreative und bezahlbare Architektur schließen sich nicht aus. Denn bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt es auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes an. Es geht ja nicht allein um die Investitionskosten. Nur mit dem Know-how unseres Berufsstandes wird es gelingen, neue langlebige, energieeffiziente und flächensparende Wohngebäude zu errichten, die auch auf sich ändernde Nut-

zungsanforderungen ausgelegt sind. Für den Bestand gilt das Gleiche: Wir müssen vorhandene Wohnungen mit großer Kreativität weiterentwickeln, damit sie den aktuellen Anforderungen gerecht werden. An der falschen Stelle zu sparen, wäre fatal. Denn vereinfacht gesagt, gilt: Billig gebaut, ist teuer gebaut.

**Herr Dr. Tausendpfund, gleichwohl stellen die steigenden Preise die Wohnungsunternehmen derzeit vor enormen Herausforderungen.**

**Dr. Tausendpfund:** Absolut. Die Baukosten laufen immer mehr aus dem Ruder. In Kombination mit der Inflation, steigenden Zinsen und hohen Klimastandards ist es heute praktisch unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren. So entstehen viel weniger Wohnungen in Hessen, als aktuell benötigt werden. Leidtragende sind alle die Menschen, die ein bezahlbares Zuhause suchen. Unsere Mitgliedsunternehmen suchen deswegen händeringend nach

Einsparpotenzialen, um mehr bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen bauen zu können und so gleichzeitig ihrer sozialen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung gerecht zu werden. Was bisher ein schwieriger Spagat war, wird allerdings mehr und mehr zur Quadratur des Kreises.

### Wie kann das Bauen denn wieder günstiger werden?

**Holz:** Die Politik kann sicher nicht alle Rahmenbedingungen beeinflussen. Aber an manchen Stellen muss sie handeln – zum Beispiel, wenn es darum geht, die Anzahl der DIN-Normen zu reduzieren oder Abweichungen von der DIN zuzulassen. Auch Bauordnungsvorschriften gehören auf den Prüfstand. Anders werden wir die zeit- und vor allem auch kostenintensiven Baugenehmigungsverfahren nicht verschlanken können.

**Dr. Tausendpfund:** Genau das fordern wir auch in unserem Positionspapier zur Landtagswahl in Hessen: Schluss mit der überbordenden Bürokratie. Jede der insgesamt 20.000 Normen gehört auf den Prüfstand, meterweise Aktenordner sprechen eine deutliche Sprache – die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren muss halbiert werden. Dafür ist auch eine stärkere Digitalisierung der Verfahren zwingend nötig.

**Holz:** Hinzu kommt, dass das Bauen derzeit nicht nur komplizierter, langsamer und teurer, sondern auch immer gleichförmiger wird. Architektonische Innovation ist kaum umsetzbar, wenn man sich an alle Regeln hält. Deswegen fordern wir einen neuen „Gebäudetyp E“. Das „E“ steht dabei für einfach und experimentell. Die Schutzziele der Bauordnung – wie Standsicherheit, Brand- und Umweltschutz und gesunde Lebensverhältnisse – müssen natürlich auch für diesen Ge-

*„Die Politik kann sicher nicht alle Rahmenbedingungen beeinflussen. Aber an manchen Stellen muss sie handeln – zum Beispiel, wenn es darum geht, die Anzahl der DIN-Normen zu reduzieren oder Abweichungen von der DIN zuzulassen. Auch Bauordnungsvorschriften gehören auf den Prüfstand.“*

**Brigitte Holz,**  
Präsidentin der Architekten- und  
Stadtplanerkammer Hessen

bäudetyp gelten, aber einige andere Normen und Richtlinien eben nicht zwingend. So wäre es einfacher möglich, innovative Konstruktionen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### Herr Dr. Tausendpfund, was sagen Sie zu diesem Plan?

**Dr. Tausendpfund:** Das ist ein interessanter Ansatz. Wir neigen ja in Deutschland dazu, alles nach dem Goldstandard auszurichten. Es muss – im übertragenen Sinne – aber nicht immer der Porsche sein. In der Regel reicht auch der Golf, um

*„Die Baukosten laufen immer mehr aus dem Ruder. In Kombination mit der Inflation, steigenden Zinsen und hohen Klimastandards ist es heute praktisch unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren. So entstehen viel weniger Wohnungen in Hessen, als aktuell benötigt werden. Leidtragende sind alle die Menschen, die ein bezahlbares Zuhause suchen.“*

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

gut ans Ziel zu kommen. Mit den bisherigen Standards können wir nicht kostengünstig bauen. Deswegen stehen wir neuen Ideen wie dem Gebäudetyp E offen gegenüber. Das verlangen wir auch von der Politik Sie muss mehr Innovationen zulassen und stärker die Realitäten berücksichtigen, statt sich von Ideologien leiten zu lassen.

### Setzt sie damit nicht die Klimaschutzziele aufs Spiel, wenn mehr Freiheiten gewährt werden?

**Dr. Tausendpfund:** Nein, sicher nicht. Es kommt nur auf das richtige Design der Maßnahmen an. Die Politik muss darauf achten, dass sie sinnvolle Vorgaben macht, die zur Erreichung der Klimaziele führen. Ein Negativbeispiel ist der hydraulische Abgleich der Heizungsanlagen: Der finanzielle und organisatorische Aufwand ist enorm, die Umsetzung aufgrund des Handwerker mangels faktisch unmöglich und der Effekt für den Klimaschutz mit rund drei Prozent Energieeinsparung vergleichsweise gering. Obwohl viele Experten auf diese Problematik hinweisen, hält die Politik stur an der Pflicht zum Abgleich fest. Das ist schwer nachvollziehbar.

**Holz:** Ähnlich ist es bei der aktuellen Diskussion um das Verbot neuer Öl- und Gasheizungen ab 2024: Wir haben weder genügend Fachkräfte noch ausreichend nicht-fossile Heizungsanlagen, um diese Transformation so kurzfristig umzusetzen – ganz abgesehen von den immensen Kosten. Dieser Vorschlag ist einfach nicht praxistauglich. Nachhaltige Architektur ist mehr als Energieeinsparung, Photovoltaik und Wärmepumpe, mehr als Dach- oder Fassadenbegrünung. Wichtig ist die Einbettung in eine nach Biodiversitäts-Gesichtspunkten gestaltete Umwelt. Nachhaltige Gebäude sind auch Teil sozial und funktional durchmischter Quartiere.

### Was wäre ein geeigneter Ansatz, um den Klimaschutz im Gebäudesektor voranzubringen?

**Holz:** Da gibt es viele Möglichkeiten. Zum Beispiel ist zu diskutieren, ob in jedem EU-Land die schlechtesten 15 Prozent aller Gebäude zu sanieren sind, oder ob wir die damit verbundenen Investitionen zur Optimierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie zur Energieeinsparung nicht besser einsetzen könnten. Zum Beispiel für die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung. Durch die damit verbundenen Bestandsanalysen und Zielwertszenarien wird transparent, welche energetischen Potentiale im Quartier erschlossen werden können und welche Wärmewendestrategie wegweisend sind.



**Dr. Axel Tausendpfund:** „Die kommunale Wärmeplanung ist unverzichtbar für die Planungs- und Investitionssicherheit.“

**Dr. Tausendpfund:** Die kommunale Wärmeplanung ist unverzichtbar für die Planungs- und Investitionssicherheit. Denn niemand baut sich heute eine Wärmepumpe ein, wenn er weiß, dass sein Haus in drei Jahren an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird. Wir müssen auch viel stärker in Quartiers- und Flottenlösungen denken. Sie ermöglichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen bei einer Vielzahl von Gebäuden kostengünstiger. Immer schärfere Effizienzvorgaben für einzelne Gebäude sind hingegen kontraproduktiv. Um es klar zu sagen: Wenn wir immer nur einzelne Gebäude in den Blick nehmen, werden wir die Klimaziele nicht erreichen.

**Holz:** Ich fasse es aus meiner Sicht nochmals zusammen. Nachhaltige Architektur ist mehr als Energieeinsparung, Photovoltaik und Wärmepumpe, mehr als Dach- oder Fassadenbegrünung. Wichtig ist die Einbettung in eine nach Biodiversitäts-Gesichtspunkten gestaltete Umwelt. Nachhaltige Gebäude sind auch Teil sozial und funktional durchmischter Quartiere.

*„Nachhaltige Architektur ist mehr als Energieeinsparung, Photovoltaik und Wärmepumpe, mehr als Dach- oder Fassadenbegrünung. Wichtig ist die Einbettung in eine nach Biodiversitäts-Gesichtspunkten gestaltete Umwelt.“*

**Brigitte Holz,**  
Präsidentin der Architekten- und  
Stadtplanerkammer Hessen

### Wie stehen Sie zum Seriellen Bauen? Ist das eine Option, schneller klimafreundlicher und gleichzeitig bezahlbar Wohnungen entstehen zu lassen?

**Holz:** Da bin ich ehrlich gesagt skeptisch. Anders als in den Siebzigerjahren haben wir kaum noch Grundstücke, die so groß sind, dass dort „von der Stange“ gebaut werden kann. Das Pilotprojekt der Bundesregierung zum seriellen Bauen in Kooperation mit dem GdW ist auch noch nicht umfassend evaluiert, so dass ich da eher zurückhaltend bin. Anders sieht es beim modularen Bauen aus, bei dem nur Einzelteile aus einer Serienfertigung stammen. Wenn hier hohe Vorfertigungsgraden erreicht werden können, liegt darin ein gewisses Potenzial.

**Dr. Tausendpfund:** Es stimmt, dass den Unternehmen für das serielle Bauen im großen Stil häufig leider die entsprechenden Grundstücke fehlen. Aber es birgt viel Potenzial und kann ein wichtiger Baustein zur Beschleunigung des Neubaus und zur Kostensicherheit sein. In Hessen gibt es schon einige Beispiele, wo dies gut gelungen ist. Den größeren Hebel sehe



**Brigitte Holz: „Wir setzen uns mit der Wiesbadener Erklärung für eine gerechte, grüne und produktive Entwicklung von Städten und Kommunen und Hessen ein.“**

ich derzeit aber bei der seriellen Sanierung. Hier lässt sich über modulare Fertigung viel Zeit sparen. Außerdem werden dafür weniger Fachkräftenressourcen benötigt.

**Holz:** Die serielle Sanierung setzt allerdings voraus, dass dies nicht zu einer qualitätsarmen Gleichförmigkeit des Erscheinungsbildes bislang unterschiedlichster Gebäude führt.

**Aus Ihren Antworten wird deutlich, dass Sie an mehreren Stellen eine ganz ähnliche Sichtweise auf die Dinge haben. Das zeigt sich auch in der „Wiesbadener Erklärung zur Stadt von Morgen“, die die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen im vergangenen Jahr veröffentlicht hat und die unter anderem auch der VdW südwest unterstützt. Was hat es damit auf sich?**

**Holz:** Wir setzen uns mit der Erklärung für eine gerechte, grüne und produktive Entwicklung von Städten und Kommunen und Hessen ein. Mit ihrem ressourcenschonenden und resilienten Umbau kann ein wesentlicher Beitrag zur notwendigen Transformation geleistet werden. Wir plädieren in diesem Kontext auch für ein Zukunftsbündnis „Kooperative Stadt“ unter der Leitung des Hessischen Wirtschaftsministeriums, das als Dachbündnis für andere bereits bestehende

Bündnisse fungieren kann. Derzeit sind wir dazu mit dem Ministerium in ersten Gesprächen.

**Sind weitere Kooperation zwischen Kammer und Verband in naher Zukunft denkbar?**

**Holz:** Warum nicht? Neben der Wiesbadener Erklärung arbeiten wir ja auch schon in der „Allianz für Wohnen“ gut zusammen. Gerade im Jahr der Landtagswahl – aber auch darüber hinaus – ist es eine gute Option, die Zusammenarbeit zu intensivieren. Wenn wir unsere Positionspapiere miteinander vergleichen, bin ich überzeugt, dass wir eine gewisse Schnittmenge finden, für die es sich gemeinsam einzutreten lohnt.

**Dr. Tausendpfund:** Was wir nicht unterschätzen dürfen: Es ist immer auch ein energisches Zeichen gegenüber der Politik, wenn sich mehrere Institutionen und Interessenvertreter zusammenschließen und sich gemeinsam für Verbesserungen einsetzen. Die Argumente werden stärker wahrgenommen und die Schlagkraft nimmt zu. Unabhängig davon ist der fachliche Austausch mit der Architekten- und Stadtplanerkammer für uns wertvoll. Deswegen stehen wir weiteren Kooperationen sehr offen gegenüber.

# Große Herausforderungen warten

## Neues Zeitalter für das Bauen



Hohe Standards und vielfältige Anforderungen nehmen großen Einfluss auf das Bauen von morgen.

In vielen Städten und Ballungszentren in Deutschland sind die Mieten in den vergangenen Jahren stark gestiegen, so dass es für viele Menschen immer schwerer wird, eine Wohnung zu finden. Der Druck auf den Wohnungsmärkten ist vielerorts hoch. Darum muss mehr gebaut werden. Wohnungen sollen heute aber nicht nur bezahlbar, sondern auch klimafreundlich sein. Dafür gibt es bereits neue Anforderungen und hohe Standards. Doch auch diese können nicht verhindern, dass das Bauen nach wie vor ressourcenintensiv und an vielen Stellen klimaschädlich ist.

### BESTANDSAUFNAHMEN

Wie klimaschädlich ist das Bauen? 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland sind auf den Gebäudesektor zurückzuführen, allein 30 Prozent auf den Neubau. 50 Prozent aller der Natur entnommenen Baustoffe werden für das Bauen verbraucht. Viele Gebäude sind immer noch aus Beton, ein Stoff für den Zement benötigt wird, dessen Herstellung allein acht Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub> Emissionen ausmacht. Baustoffe wie Sand und Kies, die für die Herstellung von Beton benötigt werden, werden knapp. Und letztlich entsteht im Gebäudesektor viel Abfall. Rund 60 Prozent aller Abfallmassen, die irgendwie entsorgt werden müssen, kommen vom Abbruch von Gebäuden. Die Bestandsaufnahme zeigt, weshalb der Gebäudesektor auch zuletzt die Klimaziele in

Deutschland verfehlt hat. Die Europäische Union will bis 2050 Klimaneutralität, doch um dieses Ziel zu erreichen, müssten in den nächsten zwei Jahrzehnte die Emissionen im Bausektor auf Null sinken. Was muss sich also tun?

### KREISLAUFWIRTSCHAFT BEIM BAUEN

Um graue Energie zu vermeiden, also Energie, die für die Errichtung eines Gebäudes benötigt wird, muss darauf geachtet werden, welche Baustoffe zum Einsatz kommen. Die Wiederverwertung von Baustoffen ist Teil der Lösung. Eine Kreislaufwirtschaft beim Bauen würde den Bau von Gebäuden emissionsärmer machen und den Ressourcenverbrauch reduzieren. Wenn Materialien erneut zum Einsatz kommen, fällt auch weniger Abfall an. Die Nassauische Heimstätte hat in einem ersten Projekt in Kelsterbach gezeigt, was möglich ist. Hier konnten zahlreiche Materialien aus einem Gebäude aufbereitet und erneut verbaut werden. Die Kreislaufwirtschaft muss also ernster genommen und Hürden für die Wiederverwertung von Baumaterialien müssen reduziert werden.

Noch liegt die Wiederverwertungsquote bei Baustoffen bei weniger als 1 Prozent, aber es tut sich etwas. So schreibt das Kreislaufwirtschaftsgesetz seit 2020 den Herstellern von Baumaterialien vor, dass Produkte langlebig und reparaturfähig

sein sollen. Und die Stadt Frankfurt will zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei ihren Bauvorhaben den Einsatz recycelter Materialien ausprobieren – auch wenn es wirtschaftlich derzeit keinen Vorteil bringe. Ein Recycling-Pilotprojekt ist auf dem ehemaligen Fiat-Areal in Griesheim geplant.

### NEUE BAUMATERIALEN

Auch mit neuartigen Materialien für das Bauen wird experimentiert. Eines davon ist Pilzmyzel. Dabei handelt es sich um einen Pilzbaustein, sogenannte Bio-Bricks, die aus Pilzwurzeln und Pflanzenresten entstehen und als dreidimensionaler Verbundstoff für Möbel, Dämmmaterialien und sogar zum Bauen von Gebäuden verwendet werden können. Das Material wächst in wenigen Wochen in beliebige Formen zusammen, ist stabil und nachhaltig, weil es kompostierbar ist. Der Architekt David Benjamin hatte vor einigen Jahren im Innenhof des MoMA in New York einen 13 Meter hohen Turm, den „Hy-Fi-Turm“, aufgestellt. Für dessen Errichtung lies der Architekt Mauerziegel aus Myzelien und Getreidehalmen wachsen, die nach der Ausstellung rückstandslos vermoderten. Auch in Frankfurt stand schon einmal eine aus Pilzbausteinen gebaute bewohnbare Skulptur. Im Metzlerpark hatte die Professorin Vera Meyer von der Technischen Universität Berlin ebenfalls für Ausstellungszwecke das „My-Co Space“ aus Holz, Stroh und Pilzen errichtet.

Auch nachwachsende Baustoffe sollten stärker anstelle von Beton genutzt werden, da sie biologisch recycelbar sind und einen geringeren Energie- und Ressourcenbedarf haben. So werden auch nicht regenerierbare Rohstoffe geschont. Stroh ist ein solcher nachwachsender Baustoff. Als Abfallprodukt der Getreideernte ist es überall verfügbar und zumindest als Rohware ein günstiger Baustoff. Er wird bereits bei der Dämmung anstelle von Styropor eingesetzt und kommt als Baustoff für Häuser zum Einsatz. In Deutschland sind es mittler-



Nachhaltigkeit im Neubau gewinnt an Bedeutung.

weile 1.000 Häuser, die vollständig aus Stroh, Lehm und Holz gebaut sind. Frankreich ist noch weiter. Strohhallenhäuser nutzen lokale Ressourcen, verringern den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und sorgen für ein gutes Wohnklima. Seit 2014 ist das Strohhallengebäude mit Holzständerbauweise in Deutschland bauaufsichtlich anerkannt. Doch es bleibt noch eine Pionierarbeit, denn es gibt kaum Handwerker dafür und auch die Planung ist wegen zahlreicher Vorschriften sehr komplex. Durch die derzeit noch aufwendige Verarbeitung des Strohs wird auch der anfängliche Preisvorteil dieses Baustoffs zunichte gemacht, weshalb es am Ende teurer ist als die konventionelle Bauweise.

### BAUWENDE

Auf EU-Ebene wurde erkannt, dass Handlungsbedarf besteht, die Kommissionspräsidentin spricht bereits von einem „neuen europäischen Bauhaus“. „Unsere Gebäude verursachen 40 Prozent unserer Emissionen. Sie müssen weniger verschwenderisch, weniger teuer und nachhaltiger werden“, sagt Ursula von der Leyen, EU-Kommissionspräsidentin.

*„Unsere Gebäude verursachen 40 Prozent unserer Emissionen. Sie müssen weniger verschwenderisch, weniger teuer und nachhaltiger werden.“*

**Ursula von der Leyen,  
EU-Kommissionspräsidentin**

Auch die Architekten setzen sich für nachhaltigeres Bauen ein. Der Verein Architects for Future fordert von der Politik Gesetzesänderungen und gezielte Förderprogramme, damit sich klimafreundliche Architektur umsetzen lasse. Eine weitere Forderung ist, dass für Gebäude der gesamte Ressourcenaufwand berücksichtigt wird, also inklusive der grauen Energie. Der Ressourcen- und Energieverbrauch von sanierten oder umgebauten Gebäuden – wenn man die graue Energie mit einrechnet – ist niedriger, als bei Neubauten. Daher sollten Gebäude nur noch abgerissen werden, wenn es wirklich notwendig ist und die Anforderungen von Umbauten geändert werden, damit die Gebäudesanierung vereinfacht wird.



**Ansprechpartner: Fee Kaiser**  
Tel.: 069 97065-304  
fee.kaiser@vdwsuedwest.de  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

# Neue Spitze bei Architektenkammer RLP

## Thilo Gries folgt auf Dr. Elena Wiezorek

Zum 1. Januar 2023 hat Thilo Gries als neuer Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Rheinland-Pfalz die Nachfolge von Dr. Elena Wiezorek angetreten, die elf Jahre lang die Leitung der Landesgeschäftsstelle innehatte. Er strebt an, die erfolgreiche Arbeit zur Förderung von Baukultur und der Wahrung der Interessen rheinland-pfälzischer Architektinnen und Architekten aller vier Fachrichtungen – Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung – fortzuführen und die Akzentuierung des Themas Nachhaltigkeit zu verstärken. „Der Kammervorstand und die Landesgeschäftsstelle freuen sich auf eine gute und fruchtbare Zusammenarbeit“, sagt Kammerpräsident Joachim Rind, der Dr. Wiezorek im Rahmen der Vertreterversammlung Mitte November verabschiedet hatte.

*„Die Herausforderungen unserer Zeit sind so gewaltig, dass wir sie nur gemeinschaftlich, in themenübergreifenden Netzwerken angehen können. Eindimensionale Antworten auf komplexe Fragestellungen haben noch nie zu guten Lösungen geführt. Heute können wir uns als Gesellschaft ein solches Vorgehen schlicht nicht mehr leisten.“*

**Thilo Gries,**  
Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer

„Die Herausforderungen unserer Zeit sind so gewaltig, dass wir sie nur gemeinschaftlich, in themenübergreifenden Netzwerken angehen können. Eindimensionale Antworten auf komplexe Fragestellungen haben noch nie zu guten Lösungen geführt. Heute können wir uns als Gesellschaft ein solches Vorgehen schlicht nicht mehr leisten“, so Gries. Als zentrale Aufgabe sieht er die Umstellung des gesamten Bausektors auf nachhaltige und klimaschützende Bauweisen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum bei gleichzeitiger Förderung der Baukultur. Diese Themen dürften nicht als widersprüchlich begriffen werden: „Ich stehe für ein entschiedenes ‚Sowohl-als-auch‘ anstelle eines ‚Entweder-oder‘ ein“, betont Gries. „Zu den Kernkompetenzen unseres Berufsstandes gehören die Fähigkeiten, unterschiedliche Anfor-



**Thilo Gries ist seit Januar 2023 neuer Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Rheinland-Pfalz.**

Foto: Markus Kohz

derungen unter einen Hut zu bringen, integrierende räumliche Strukturen zu entwerfen und neue Perspektiven aufzuzeigen. Wir können daher wichtige Impulsgeber sein.“

### WEITREICHENDE ERFAHRUNG

Gries hat an der Technischen Hochschule in Darmstadt Architektur und Städtebau mit Schwerpunkt Geschichte und Theorie der Architektur studiert. Anschließend war er als freier Mitarbeiter in einem Darmstädter Stadtplanungsbüro tätig und absolvierte ein städtebauliches Referendariat in Hessen. Es folgten zehn Jahre bei der Stadt Koblenz, wo er unter anderem an der BUGA 2011 beteiligt und als Stabsstellenleiter für die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (Masterplan Koblenz) zuständig war. In den vergangenen sechseinhalb Jahren hat Gries als Teil eines interdisziplinären Teams an der Planung des neuen Stadtteils Dietenbach in Freiburg im Breisgau mitgewirkt. Die ehrenamtliche Seite der Kammerarbeit kennt er aus seinem Engagement als Mitglied der Kammergruppe Koblenz-Neuwied.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir gratulieren Thilo Gries sehr herzlich zur neuen Aufgabe und freuen uns auf die Zusammenarbeit. Dr. Elena Wiezorek danken wir für das vertrauensvolle und gelungene Miteinander und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.“



Zentral, modern und urban wohnen – das ist das Leitmotiv für das Projekt „Wohnen am Friedensplatz“ der gewobau Rüsselsheim.

## „Wohnen am Friedensplatz“ Neubauprojekt der gewobau Rüsselsheim

Im Januar 2019 traf das Preisgericht zum Architektenwettbewerb des ehemaligen Karstadt-Areals in der Rüsselsheimer Innenstadt eine der wichtigsten Entscheidungen der vergangenen Jahre für die Stadtentwicklung vor Ort. Mit einem attraktiv gestalteten Neubau sollte der jahrzehntelange Stillstand mit dem ehemaligen leerstehenden Karstadt-Gebäude einschließlich alter maroder Nebengebäude beendet werden – nach dem Willen des Hauptanteileigners Stadt Rüsselsheim eine Aufgabe für die städtische Wohnungsbaugesellschaft gewobau Rüsselsheim.

### DER ENTWURF

Das 17-köpfige Preisgericht unter dem Vorsitz von Professor Johann Eisele, Darmstadt, vergab den ersten Preis für den Architektenentwurf für das „Wohnen am Friedensplatz“ an raumwerk Architekten aus Frankfurt. Der Siegerentwurf sieht eine Blockrandbebauung des Areals beginnend von der Lö-

wenstraße, entlang der Frankfurter Straße bis hin zum Friedensplatz im Osten vor. Die Baumasse gliedert sich in fünf differenziert ausgebildete Baukörper mit einer Betonung an der Ecke Friedenplatz/Frankfurter Straße durch ein markant ausgebildetes und verlinkertes Eckgebäude. Im Innenhof präsentierte der Entwurf eine differenzierte urbane Freiflächengestaltung mit Terrassen und Fassadenbegrünungen sowie einem Hofgebäude, das den Innenhof zum Blockinnenbereich hin abschließt, um viel Raum für private Nutzung und nachbarschaftliche Entwicklung zu ermöglichen.

Vorgabe und Zielsetzung der Auslobung durch das kommunale Wohnungsunternehmen gewobau Rüsselsheim war eine zukunftsweisende Umsetzung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Areals mit einer Wohn- und Gewerbenutzung auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Rüsselsheim. „Es sollen attraktive Mietwohnungen



**Skizze der attraktiven Innenhofgestaltung**

geschaffen werden, in denen die Menschen gerne wohnen und leben“, betonte Professor Eisele.

Am Architektenwettbewerb nahmen 14 renommierten Architekturbüros teil, die allesamt aus der Region, unter anderem aus Darmstadt, Frankfurt, Wiesbaden und Kassel, stammten. „Die Wettbewerbsbeiträge präsentierten interessante, vielfältige, teilweise völlig verschiedene und ungewöhnliche Lösungen“, berichtet gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein. Das Projekt wurde von der gewobau Rüsselsheim als Bauherrin errichtet und befindet sich derzeit in der letzten Phase der Fertigstellung. Danach verbleibt es im Bestand des Unternehmens.

### DAS BAUVORHABEN

Das Bauvorhaben gestaltete sich aufgrund der prominenten Lage in der Innenstadt sehr komplex. Besondere Herausforderungen waren die direkt an die Baugrube angrenzende Nachbarbebauung aus der Nachkriegszeit, eine Erschließungsstraße oberhalb des abzurechnenden Kellers des Altbaus sowie die Lage des Grundstücks an einer der Hauptzufahrtsstraßen in der Stadtmitte. Vorab stand zudem der Abriss des Altareals mit dem massiven Altbau des Karstadt-Warenhauses an. Rund 5.000 Tonnen Abbruchmaterial, Beton und Ziegel mussten abgerissen und entsorgt werden – alles unter besonderer Rücksicht auf die Fundamente der Nachbarhäuser sowie auf das zu erhaltende Untergeschoss des Altbaus, der in den Neubau integriert werden musste. Auch das Pflaster des Friedensplatzes, nach dem das neue Gebäudeensemble benannt ist, galt es besonders zu schützen, war es doch gerade erst zum Hestentag 2017 in Rüsselsheim mit einem Sonderformat gestaltet worden. Ende Mai 2020 konnte dann der Neubau beginnen.

### DER NEUBAU DES „WOHNEN AM FRIEDENSPLATZ“

Der Komplex „Wohnen am Friedensplatz“ umfasst nach Fertigstellung 78 Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen mit 5.250

Quadratmeter Gesamtwohnfläche in den Obergeschossen sowie rund 1.300 Quadratmeter Büroräumlichkeiten für das Stadtbüro und den Jugendtreff der Stadt Rüsselsheim im Erdgeschoss.

Der Entwurf der Architekten sieht eine durchgängige Blockrandbebauung vor, die im Wesentlichen dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes folgte, der dem Architektenwettbewerb vorausging. Die Planung führt aber auch eigene, präzise Setzungen ein, damit sich die gesamte Gebäudeanlage an die umgebende bestehende Bebauung anpasst. So verläuft die stringente Trauflinie von vier Gebäudeabschnitten mit fünf Geschossen entlang der Hauptstraße (Frankfurter Straße) auf der Höhe der Stadtkirche. Hier wurden zur Akzentuierung Dachgauben eingesetzt. Die Gebäudeabschnitte variieren zudem in ihren Fassadenfarben, um einer zu großen Vereinheitlichung im Stadtraum entgegen zu wirken. Die Blockrandecke am namensgebenden Friedensplatz wurde mit einem verklinkerten sechsgeschossigen Eckgebäude als deutliche Überhöhung gestaltet. Die prägende Klinkergestaltung nimmt zudem die Umgebungsgestaltung auf und bezieht diese mit ein.

Mit einem dreigeschossigen Hofgebäude in Holzständerbauweise wurde eine passende Gliederung des begrünten Innenhofes geschaffen, der auch einen Spielplatz umfasst.

Die Energie sparenden Gebäude wurden nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erstellt und bieten modernes Regenwasser-



**Der Neubau fügt sich perfekt in das Stadtbild ein.**

management, Fassadenbegrünung zum Innenhof, Dachbegrünungen, Urban Gardening des Hofhauses sowie eine Photovoltaikanlage. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Bau. Nachhaltig war auch die Entscheidung, das Untergeschoss des früheren Karstadt-Gebäudes zu

erhalten und in die Tiefgarage und Kellerbereiche des Neubaus einzubeziehen.

Die Hauseingänge der jeweiligen Gebäudebereiche orientieren sich zur Straße und zum Friedensplatz hin, die zweite rückwärtige Erschließung der Wohnungen ermöglicht zudem kurze Wege.

Aus Sicht des Städtebaus ist die gesamte Nutzungsanordnung von Wohnungen und Verwaltungsbereichen gut gewählt und weist eine eindeutige Adressbildung auf. Auch ist mit nur vier Erschließungskernen eine breite Vielfalt an Wohnungen entstanden, die meist zweiseitig belichtet sind.

### HERAUSFORDERUNG BAUABLAUF

Der Bauablauf selbst war von besonderen Herausforderungen geprägt. Neben bautechnischen Maßnahmen wie der zusätzlichen Integration des vorhandenen Tiefgeschosses, zusätzlicher Wasserhaltungsmaßnahmen und geeigneter Unterfangungen an dem Nachbargebäude, kamen auch Corona, Baustoffmangel, speziell bei Materialien wie Holz und Stahl, und die rasant steigenden Baupreise hinzu.

Trotz dieser Widrigkeiten schreitet das „Wohnen am Friedensplatz“ in diesem Jahr seiner Vollendung entgegen. Die ersten 44 Wohnungen sind bereits zum Jahresende 2022 vermietet worden, die nächsten 22 Wohnungen im Eckgebäude stehen für das Frühjahr an. Das Stadtbüro hat bereits seit Mitte März den Betrieb aufgenommen, der Jugendtreff am Friedensplatz wird im Sommer 2023 einziehen. Das Hofhaus wird im August 2023 an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Für gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein und Projektleiter Prokurist Thomas Steininger geht dann ein langes, aufregendes und besonderes Neubauprojekt zu Ende, das beide als „Ritterschlag“ für ihre Aktivität als kommunales Wohnungsunternehmen bewerten. So eine Aufgabe bekommt ein Unternehmen wie wir nicht alle Tage, heißt es von beiden übereinstimmend. Regenstein und Steininger sind überzeugt, dass mit dem „Wohnen am Friedensplatz“ ein Meilenstein für eine neue Entwicklung der Innenstadt verwirklicht wurde, der mit seinen Bewohnern und Nutzern neue Belebung in die Stadt bringen werde.



**Während der Bauphase wurde der Bauzaun durch einen Malwettbewerb für Kinder attraktiver gestaltet.**

[www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)

Fotos: Vollformat, Volker Dziemballa

### ECKDATEN ZUM AREAL:

Wohnfläche: 5.454 Quadratmeter

Mietflächen für Büronutzung/Jugendtreff : ca. 1.257 Quadratmeter

Baukosten (KGr. 200 – 700): 28 Millionen Euro.

Nettokaltmiete geplant: 13,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat für freifinanzierte Wohnungen.

### GEWOBAU GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN RÜSSELSHEIM MBH

Gegründet: November 1954

Wohnungsbestand: 6.507 (Stand 31.12.2021)

Bilanzsumme: rund 392 Mio. Euro (Stand 31.12.2021)

Geschäftsführer: Torsten Regenstein

# Deutscher Bauherrenpreis

## Der Oscar des Wohnungsbaus



Das Darmstädter Projekt „Mary & Abe“ der GSW wurde für den Deutschen Bauherrenpreis 2022 nominiert.

Fotos: Alexandra Lechner

Seit fast vier Jahrzehnten wird er vergeben und gilt in Deutschland als wichtigste Auszeichnung im Wohnungsbau: der Deutsche Bauherrenpreis. Ausgelobt vom GdW, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und dem Deutschen Städtetag wird er vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und weiteren Förderern unterstützt.

Alle zwei Jahre haben Unternehmen die Möglichkeit, sich mit ihren Projekten zu bewerben. Wer den „Oscar des Wohnungsbaus“ gewinnen will, dessen Projekt muss vor allem zwei Vor-

aussetzungen erfüllen: Es muss eine hohe Qualität besitzen und zu tragbaren Kosten umgesetzt worden sein. Dabei geht es nicht nur um Neubauvorhaben, sondern auch um Bestandsentwicklungen und die Umnutzung von Gebäuden.

Relevante Kriterien für die Jury sind Energieeffizienz und Klimaschutz, der städtebauliche Kontext, sozialer Anspruch, Bauprozesse und -logistik sowie Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt Architektur und Baukultur. Denn bei der Projektplanung stehen die Bauherren in engem Kontakt mit Architekten. Aufgrund ihres



Auf dem Lincoln-Areal sind 141 Wohneinheiten entstanden.



Auch in der Dämmerung herrscht ein attraktives Ambiente.

breiten Überblicks können diese häufig weitreichende Erfahrungen und neue Ideen einbringen.

Nicht selten mündet das kreative Zusammenspiel in sehr gelungenen Ergebnissen, die „reif“ für eine Bewerbung um den Deutschen Bauherrenpreis sind. 2022, bei der jüngsten Auslobung, wurden 187 Neubau-, Modernisierungs- und Umbauprojekte deutschlandweit eingereicht. 29 davon kamen in die engere Auswahl und wurden für den Preis nominiert. Eines davon auch aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest: „Mary & Abe“ in Darmstadt von der Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH in Frankfurt am Main (GSW).

Auf dem Areal einer ehemaligen Housing Area am südlichen Rand von Darmstadt hatte die GSW in einem Bieterverfahren mit Architektenwettbewerb 2017 ein 8.400 Quadratmeter großes Baugrundstück erworben. Ein Eckpfeiler des modernen urbanen Quartiers ist das innovative Mobilitätskonzept, das den Umstieg auf alternative Fortbewegungsmittel unterstützt. Eine gute ÖPNV-Anbindung, Car-Sharing, E-Car-Pooling, Bike-Sharing sowie eine dezentrale Quartiersgarage sind Bestandteile des Konzepts, das durch den weitgehenden Verzicht auf Pkw-Stellplätze und Unterkellerung die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums ermöglichte.

Es entstanden insgesamt 141 Wohneinheiten mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien. 53 davon sind speziell auf Familien mit mittlerem Einkommen zugeschnitten und wurden als Eigentumswohnungen zu vergünstigten Konditionen angeboten. Weitere 35 Mietwohnungen wurden barrierefrei für Senioren und Menschen mit Behinderung errichtet und verbleiben im Wohnungsbestand des GSW.

Auf dem Areal entstanden auch 24 Tiefgaragenplätze. Quartiersgaragen bieten an den zentralen Punkten der Siedlung weitere Abstellmöglichkeiten. Für das direkte Be- und Entla-

den stehen Drop-off-Kurzparkzonen zur Verfügung, die den Weg zur eigenen Wohnung verkürzen.

Ziel war es auch, „Gemeinschaft im Grünen“ zu ermöglichen: Zwei U-förmige Gebäude des Ensembles „Mary & Abe“ umschließen den großen autofreien Innenhof und schaffen so einen geschützten Begegnungsraum für Jung und Alt. Allgemein zugängliche Grünflächen mit weg begleitenden Bäumen treffen in der Platzmitte auf eine Skulptur, die den Tiefgaragenausgang beherbergt. Eine ausgewogene und akzentuierte Beleuchtung des Areals unterstützt die Gestaltungsidee.

Auch wenn es für den Deutschen Bauherrenpreis 2022 nicht ganz gereicht hatte – das Lob von GdW-Präsident Axel Gedaschko galt auch der GSW: „Die Auswahl der Nominierten für den Deutschen Bauherrenpreis hat erneut eine große Bandbreite an guten Ideen und eine hohe Qualität in der Umsetzung dokumentiert. Die Projekte zeigen, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, der den Anforderungen des Klimaschutzes sowie der Gebäude- und Wohnumfeldgestaltung gerecht wird. Gerade angesichts stark steigender Baukosten sind solche innovativen Wohnungsbaukonzepte neben einer verlässlichen Förderung wichtiger denn je und weisen den Weg in die Zukunft des Mehrfamilienhausbaus.“

Das Projekt „Mary & Abe“ präsentiert sich wie alle nominierten Projekte im Rahmen der Ausstellung zum Deutschen Bauherrenpreis, die ab Ende April in verschiedenen Städten besichtigt werden kann. Die erste Station ist das Zentrum Baukultur in Mainz ab dem 27. April.



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



Der Innenhof lädt zum Verweilen ein.



„Gemeinschaft im Grünen“ ist ein wichtiges Prinzip.

## Das erste Recyclinghaus in Hessen NHW geht neue Wege



**Zusätzlicher Wohnraum:** Bei der Aufstockung kamen viele recycelte Materialien zum Einsatz.

Foto: NHW\_Keck

In Kelsterbach hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ein Bestandshaus aufgestockt und zusätzlichen Wohnraum von insgesamt 112 Quadratmetern Wohnfläche plus Balkone gewonnen. Erstmals wurden für die Aufstockung viele recycelte Materialien genutzt. „Bei Modernisierungen fallen sehr viele Wertstoffe an“, erklärt Robert Lotz, NHW-Fachbereichsleiter Modernisierung & Großinstandhaltung. Nun kann man diese wegwerfen – oder man verwertet sie, wie in der Dreieichstraße in Kelsterbach geschehen. Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Lichtschalterabdeckungen, der Dachstuhl und vieles mehr sind Recyclingprodukte.

*„Wir haben in der Dreieichstraße das erste Recyclinghaus in ganz Hessen geschaffen.“*

**Robert Lotz,  
NHW-Fachbereichsleiter  
Modernisierung & Großinstandhaltung**

„Wir haben in der Dreieichstraße das erste Recyclinghaus in ganz Hessen geschaffen“, erklärt Lotz stolz. Ansehen tut man dies dem Haus aus dem Jahr 1965 nicht. Alles sieht neu aus – und ist es ja irgendwie auch. Nachhaltig und sparsam. Insgesamt wurden durch diese innovative Herangehensweise elf Tonnen CO<sub>2</sub> und 50 Prozent Müll eingespart. Am erstaunlichsten scheint jedoch zu sein, dass der Bau trotzdem 500 Euro günstiger pro Quadratmeter wurde: „Wir konnten im Vergleich zu einem Bau mit komplett neuem Material mit den Recyclingmaterialien 500 Euro auf den Quadratmeter einsparen“, so Lotz.

Es stellt sich die Frage, warum sich diese nachhaltige Bauweise noch nicht durchgesetzt hat. Das überlegte wohl auch die Architektenkammer, die nun in der Folge ein Nachhaltigkeitspapier entwickelt. Die NHW geht in Sachen Nachhaltigkeit noch einen Schritt weiter. „Wir haben vor dem Haus eine Luft-Wärme-Pumpe installiert. Damit verzichten wir nicht nur auf den Bezug von Gas, sondern sind komplett unabhängig von fossilen Energien“, erklärt Tobias Bundschuh, NHW-Servicecenter-Leiter.



Bei der Begehung der neu entstandenen Wohnungen erfuhr das Bauprojekt viel Lob.

Fotos: NHW

Auch Bürgermeister Manfred Ockel, der gemeinsam mit Tobias Bundschuh und Robert Lotz die neu entstandenen Wohnungen besichtigte, lobt das Bauprojekt als sehr vorbildhaft und ist stolz, dieses in Kelsterbach zu sehen. Und auch in Sachen Naturschutz haben die Architekten mitgedacht. „Wir sind bei unseren Planungen in enger Absprache mit dem Naturschutzbund (NABU)“, so Lotz. „In den vergange-

nen zehn Jahren sind allein 75 Prozent der Insekten verschwunden. Wir haben eine Verpflichtung, uns mit dem Naturschutz auseinanderzusetzen.“ Und so findet man am Haus auch Einfluglöcher für Fledermäuse und fest verbaute Brutkästen für Mauersegler.

[Pressemitteilung der NHW](#)



Die Schaukel besteht aus 100% recyceltem Meeres-Plastik.



Kork wurde zur Dämmung auf Grobspanplatten verteilt.



Dr. Axel Tausendpfund stand nach der Pressekonferenz den Journalisten Rede und Antwort.

## Pressekonferenz des VdW südwest Forderungen an die Landesregierung

Im Oktober 2023 wählt Hessen einen neuen Landtag. Daher nutzte der VdW südwest die Jahresauftakt-Pressekonferenz am 23. Januar in Wiesbaden, um sich mit klaren Forderungen an die künftige hessische Landesregierung zu wenden und aufzuzeigen, wo nach wie vor dringender Handlungsbedarf besteht.

### MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Die Alarmglocken schrillen. Alle Menschen benötigen die Sicherheit, ein Zuhause zu haben. Deswegen brauchen wir dringend mehr bezahlbare Wohnungen.“ In der laufenden Legislaturperiode hat sich die hessische Regierung im Koalitionsvertrag darauf verständigt, den Bau von 22.000 geförderten Wohnungen zu niedrigen Mieten anzustoßen. Verwendung fanden bisher jedoch nur Mittel für 5.700 Mietwohnungen. Die Ursache sieht Tausendpfund in den unzureichenden Förderkonditionen: „Sie wurden zuletzt 2020 aktualisiert und hinken den seitdem stark gestiegenen Baukosten hinterher.“ Eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen sei daher dringend nötig.

Außerdem fordert er: Die Grunderwerbsteuer für Baugrundstücke, auf denen bezahlbare Wohnungen entstehen, muss

entfallen. „Auf teurem Boden kann kein günstiges Zuhause gebaut werden. Seit Jahren sprudeln in Hessen die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer – allein 2022 hat das Land 1,6 Milliarden Euro eingenommen. Es kann nicht sein, dass trotzdem für den Erwerb von Baugrundstücken für bezahlbaren Wohnraum weiter der volle Steuersatz erhoben wird“, kritisiert Tausendpfund.

### MEHR SCHNELLES BAUEN

Hinzu kommt: Die zusätzlichen Wohnungen müssen auch schnell zur Verfügung stehen. Rund 360.000 zusätzliche Wohnungen werden nach Berechnungen des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) in Hessen bis 2040 benötigt, damit alle Menschen im Bundesland ein Zuhause haben. Doch die Zahl der Baugenehmigungen ist seit Monaten stark rückläufig, allein im Oktober 2022 sank sie um über 34% im Jahresvergleich. Eine Umkehr dieses Trends ist nicht in Sicht – neue Wohnungen drohen also auch in Zukunft Mangelware zu sein. Tausendpfund sagt: „Bei der Ausweisung von Bauland muss der Turbo für den Wohnungsbau eingelegt werden.“

Er moniert zudem die überbordende Bürokratie: „Alle 20.000 Bauvorschriften in Deutschland gehören auf den Prüfstand. Das Paragrafendickicht muss gelichtet werden.“ Seine Forde-

zung: Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen doppelt so schnell ablaufen wie bisher.

### MEHR GEFÖRDERTER KLIMASCHUTZ

Auch der Klimaschutz im Gebäudesektor erfordere eine stärkere Unterstützung seitens der Politik. Schon im September 2021 hatte der VdW südwest über ein Gutachten der Universität Regensburg ermitteln lassen, welche Investitionen in Hessen nötig sind, um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen. Das Ergebnis: Es bedarf rund 1 Milliarde Euro pro Jahr, um alle Mietwohnungen zu sanieren, ohne dabei die Warmmieten zu erhöhen. Diese Summe dürfte sich nach Einschätzung des VdW südwest angesichts der gestiegenen Bau- und Energiepreise bis heute weiter erhöht haben. Tausendpfund sagt: „Weder Mieter noch Vermieter können diesen Aufwand alleine stemmen. Viele Mieter sind am Limit, da aktuell in allen Lebensbereichen die Preise steigen. Umso wichtiger ist es, dass Mieten und Nebenkosten bezahlbar bleiben. Wir fordern daher eine eigene Klimaförderung in Hessen von mindestens 1 Milliarde Euro pro Jahr, damit klimagerecht saniert wird und die Wohnungen weiter zu fairen Mieten angeboten werden können.“

### MEHR WOHNEN IN GANZ HESSEN

Eine weitere Herausforderung ist, gleichwertige Lebens- und Wohnverhältnisse im gesamten Bundesland zu schaffen. Das Wohnen in den ländlichen Regionen müsse attraktiver werden, damit die Menschen an allen Orten die Voraussetzun-

gen für ein selbstbestimmtes Leben finden, sowohl im Erwerbs- als auch im Seniorenalter. „Dafür muss insbesondere die Infrastruktur auf dem Land verbessert werden. Denn wo kein Arzt und kein Bäcker in der Nähe sind und nur zweimal am Tag ein Bus fährt, zieht es niemanden hin“, so der Vorstand des VdW südwest. Zwingend notwendig sei auch eine stärkere Digitalisierung. „Wer überwiegend im Homeoffice arbeitet, braucht keinen kurzen Arbeitsweg, sondern vor allem eine schnelle Internetverbindung.“

Tausendpfund betont: „Die Menschen in Hessen haben das Bedürfnis, in einem bezahlbaren und sicheren Zuhause zu wohnen, in dem sie nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Unsere Mitgliedsunternehmen schaffen dafür seit Jahrzehnten die Voraussetzungen und werden dies auch in Zukunft tun. Die aktuelle Situation erfordert es jedoch, dass die Politik mehr Verantwortung übernimmt und unterstützt.“ Diese Herkulesaufgabe sei nur im Schulterschluss zu bewältigen. Tausendpfund bietet an: „Wir bringen gerne unsere Expertise ein. Schließlich geht es darum, gemeinsam Lösungen zu entwickeln, damit alle Menschen in Hessen ein gutes Zuhause haben.“



**Ansprechpartner: Jan Voosen**  
**Tel.: 069 97065-301**  
[jan.voosen@vdwsuedwest.de](mailto:jan.voosen@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## MEDIENRESONANZ: ÜBER VIER MILLIONEN KONTAKTE

Die Pressekonferenz des Verbands sorgte für ein großes Medienecho: Artikel erschienen unter anderem in der F.A.Z., der Frankfurter Neuen Presse und in der Immobilienzeitung, darüber hinaus auf den Online-Plattformen der Süddeutschen Zeitung, von Zeit online, Stern und RTL sowie der Hessenschau. Zudem liefen ausführliche Interviews mit Dr. Axel Tausendpfund bei den 17:30-News von SAT.1 im Mittagsmagazin der ARD sowie bei Radio Frankfurt und im HR-Inforadio. Insgesamt erzielten Beiträge mit Beteiligung des VdW südwest damit im Januar eine Reichweite von über vier Millionen Kontakte.



## Paradebeispiel mit Perspektive Karriere in der Immobilienwirtschaft

Fast alle Branchen suchen derzeit Fachkräfte – auch die soziale Wohnungswirtschaft. Denn für den Bau und die Bestandspflege der Wohnungen werden zahlreiche Experten benötigt: von der Planung, über die Finanzierung, bis zur aktiven Umsetzung auf dem Bau und bei der späteren Betreuung der Immobilien und der Mieter – und nicht zuletzt auch im Management. Die Arbeitsfelder sind weitgefasst und bieten zahlreiche Tätigkeits- und Entwicklungsmöglichkeiten.



**Yannick Schmidt ist seit 2022 Doktorand beim Institut für Immobilienökonomie in Österreich.**

*Foto: privat*

Ein Paradebeispiel dafür, auf welcher facettenreichen Art und Weise man in der Wohnungswirtschaft seinen Weg gehen kann, ist Yannick Schmidt. Der heute 28-jährige hat sich nach Abschluss der Fachoberschule mit dem Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung 2013 für eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann in seiner Heimatstadt Wetzlar entschieden. Bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) erhielt er in knapp zwei Jahren parallel zur Berufsschule Einblicke in alle branchenspezifischen Abteilungen. „Für den Einstieg war diese Ausbildung ideal“, sagt Schmidt. „Ich habe einen guten Überblick darüber gewonnen, vor welchen Aufgaben und Herausforderungen die soziale Wohnungswirtschaft steht.“ Schnell war für ihn klar, dass er in dieser Branche bleiben und sich weiterqualifizieren möchte.

Nachdem ihn die WWG zur Unterstützung der Abteilung Vermietung zunächst befristet übernommen hatte, entschied er sich im Oktober 2015 für ein duales Studium an der EBZ Business School in Bochum, Fachrichtung Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung mit dem Schwerpunkt Immobilienwirt-

schaft. Neben dem theoretischen Unterricht zeichnet sich das duale Studium dadurch aus, dass die Studierenden bereits in einem Unternehmen oder einer Organisation erste Praxiserfahrungen sammeln. Dafür bewarb sich Schmidt beim VdW südwest, der ihn umfangreich unterstützte und drei Jahre im Bereich Wirtschaftsprüfung beschäftigte. „Die Arbeit dort hat großen Spaß gemacht“, sagt er rückblickend. Wie schon bei der WWG sei er auf ein sehr tolles kollegiales Umfeld getroffen und habe sich mit seinen stetig wachsenden Kompetenzen sukzessive immer mehr einbringen können.

### BACHELOR UND MASTER

So war es dann auch nur konsequent, dass der Verband ihn nach Bestehen der Bachelorprüfung „Business Administration“ im Oktober zunächst als Prüfungsassistent und ab 2020 dann als Prüfer im Bereich der Wirtschaftsprüfung übernahm. In dieser Zeit begann Schmidt noch einen Masterstudiengang, den er im Dezember 2021 als „Master of Arts, Real Estate Management“ abgeschlossen hat. Das Thema seiner Thesis lautete: „Die Zusammenlegung von Wohnungsgenossenschaften in derselben Stadt. Ein Gewinn für die Mitglieder?“.

Weil ihn die wissenschaftliche Arbeit interessiert, hat sich Yannick Schmidt Mitte 2022 für den nächsten Karriereschritt entschieden. Der Wohnungswirtschaft blieb er dabei treu und wechselte an das Institut für Immobilienökonomie (IIÖ) nach Österreich. Dort ist er als Doktorand am renommierten Lehrstuhl von Professor Sven Bienert tätig und betreut schwerpunktmäßig Forschungsprojekte zu den Themenfeldern „Nachhaltigkeit / ESG (Environment, Social, Governance) / Klimaneutralität / Dekarbonisierung in der Immobilienwirtschaft“.

Und danach? „So sehr mir die akademische Arbeit Freude macht – perspektivisch möchte ich doch eher wieder in einem Unternehmen der Immobilienwirtschaft arbeiten“, sagt Schmidt. In den nächsten Jahren gilt seine ganze Konzentration jedoch erst einmal der Arbeit am IIÖ. Fest steht aber schon jetzt: Durch seine vielfältigen Tätigkeiten in der Immobilien- und Wohnungsbranche in den vergangenen zehn Jahren hat er sich ein umfassendes Know-how angeeignet, das ihm viele Türen öffnen dürfte.

# Deutschlands beste Mieterzeitung

## Wettbewerb geht in neue Runde

Nach zwei sehr erfolgreichen Ausgaben des Wettbewerbs „Deutschlands beste Mieterzeitung“ in den Jahren 2015 und 2018 lobt die Wohnungswirtschaft den Preis nach einer coronabedingten Pause in diesem Jahr erneut aus.



In der Beziehung zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern sind Kundenkontakt und Kundeninformation auch und gerade im digitalen Zeitalter von großer Bedeutung. Regelmäßige Kommunikation ist wichtig und stärkt die Kundenbindung und das Vertrauen der Kunden in das Unternehmen. Gerade in Krisenzeiten, wie wir sie derzeit erleben, spielt der Kontakt zwischen Mietern und Vermietern eine wichtige Rolle. Die Mieterzeitung ist in der Wohnungswirtschaft seit jeher einer der wichtigsten Kommunikationskanäle. Viele Wohnungsunternehmen haben über die Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt. Mit dem Wettbewerb möchte der GdW dieses Engagement würdigen.

Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet, ausgewählt und beim Tag der Wohnungswirtschaft am 29. November 2023 im Rahmen einer feierlichen Abendveranstaltung in Berlin ausgezeichnet. Bei der Auswahl der Preisträger werden unter anderem das grafische und redaktionelle Konzept, Leserbindung und Auflage mit in die Bewertung einbezogen.

Alle Wohnungsunternehmen, die sich an dem Wettbewerb beteiligen möchten, [können online hier](#) ihre Anmeldung einreichen.

Zusätzlich zur Anmeldung werden jeweils drei Exemplare der letzten beiden Mieterzeitungs-Ausgaben benötigt, die vor dem 30. Juni 2023 erschienen sind. Bitte per Post senden an:

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

**Stichwort „Wettbewerb Mieterzeitungen“**

**Postfach 301573**

**10749 Berlin**

Einsendeschluss ist der 30. Juni 2023. Weitere Informationen und Teilnahmebedingungen finden Sie ebenfalls unter: [www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung](http://www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung)

ANZEIGE

**„Damit Sie auch morgen noch schön wohnen können“**



**Eine Elementarschadenversicherung hilft im Schadenfall. Sprechen Sie uns an, denn die Gefahr ist real.**

ASW südwest

Assekuranz- und Finanzierungsvermittlungsservice  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt am Main  
Telefon: (069) 9 70 65-218  
[www.asw-suedwest.de](http://www.asw-suedwest.de)

# Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

## Dialog mit Studierenden

Die Gewinnung von Fachkräften entpuppt sich zunehmend als Problem für die Wohnungswirtschaft. Dies gilt umso mehr in Zeiten, in denen neben den konventionellen Kompetenzen im Bereich der Verwaltung vor allem auch Querschnittskompetenzen bei Themen wie Klimaschutz und Digitalisierung gefordert sind. Nur mit qualifiziertem Personal lassen sich die Weichen richtig stellen.



**Professor Dr. Jonas Hahn (l.) bedankte sich bei Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, für seinen Vortrag vor Studierenden an der Frankfurt University of Applied Sciences.**

Obwohl die Unternehmen der Wohnungswirtschaft neben attraktiven Arbeitsplätzen vor allem auch eine sinnstiftende Tätigkeit zu bieten haben, sind die Vorzüge leider häufig viel zu unbekannt. Grund genug, den Austausch mit Hochschulen und insbesondere mit Studierenden zu intensivieren. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, folgte daher gerne der Einladung von Professor Dr. Jonas Hahn, Professor für Immobilienmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences, über Klimaschutz in der sozialen Wohnungswirtschaft zu referieren.

Er schilderte die transformativen Anstrengungen im Bereich des Umbaus der Wohnungsbestände, nicht nur mit Blick auf Effizienz, sondern auch hinsichtlich Herausforderungen wie altersgerechtes Wohnen und veränderte Ansprüche an Wohnraum. Auch die Auswirkungen des Klimawandels und

insbesondere Klimarisiken rückte er in den Blickpunkt. Tausendpfund präsentierte die Wohnungswirtschaft als Innovationstreiber mit einem prall gefüllten Werkzeugkoffer auf dem Weg zur Klimaneutralität und brachte abschließend das Dilemma auf den Punkt: „Obwohl die sozial orientierten Wohnungsunternehmen laufend innovative Projekte umsetzen, etwa bei Quartiersansätzen und der Sektorkopplung,

bleibt der Klimaschutz eine enorme Herausforderung.“ Die wachsenden Kosten könnten nicht eins zu eins auf die Kaltmieten umgelegt werden, zumal die Mieterinnen und Mieter häufig schon an der finanziellen Belastungsgrenze angelangt sind. Die Politik sei deswegen dringend gefordert, Verantwortung zu übernehmen und zu unterstützen, damit künftig genügend bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen zur Verfügung stehen.

In der Diskussion im Nachgang zeigte sich das große Interesse der Teilnehmenden, aber auch die Erwartungshaltung: Die Nachfragen drehten sich beispielsweise um Nachhaltigkeit bei der Nutzung

von Holz als Baumaterial und in der Heizung. Auch der Umgang mit dem Bestand, Ansätze zu Cradle-to-cradle und zirkuläres Bauen im Wohnungsbau wurden thematisiert.

Um den Kontakt mit den Studierenden aufrecht zu erhalten, wurden Anknüpfungspunkte für gemeinsam betreute studentische Arbeiten und Folgeprojekte definiert – Kooperationen, die beiden Seiten weiterhelfen werden.



**Ansprechpartner:**  
**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**  
**Tel.: 069 97065-145**  
**sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de**  
**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**

# Spatenstich für neuen Stadtteil

## Ludwigshöhviertel in Darmstadt

Rund 3100 Menschen sollen einmal im Darmstädter Ludwigshöhviertel leben, ungefähr 1400 Wohnungen werden dafür in dem neuen Stadtteil gebaut. Die Vorstände der bauverein AG Armin Niedenthal und Sybille Wegerich, Oberbürgermeister Jochen Partsch, Bürgermeisterin Barbara Akdeniz, Stadtrat Michael Kolmer sowie Roland Desch (Aufsichtsratsvorsitzender der bauverein AG) und Dr. Ernst Böhm (Gründungsgesellschafter B&O Gruppe) gaben Anfang Februar mit dem Spatenstich für die ersten knapp 100 Wohnungen den Startschuss für die gesamten Hochbauarbeiten.

Auf den ehemaligen Flächen der Cambrai-Fritsch-Kaserne sowie der Jefferson-Siedlung arbeitet die bauvereins-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG seit 2019 an dem neuen Stadtteil, dem aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Darmstadt eine besondere Bedeutung zukommt. Auf knapp 34,3 Hektar entstehen neben den rund 1400 Wohnungen drei Kindertagesstätten, eine Sporthalle, eine Grundschule, Spielplätze sowie ein Nahversorger. Knapp 63.000 Quadratmeter Verkehrs-, 77.000 Quadratmeter Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie ausreichend Raum für den Artenschutz sollen aus dem Gelände einen lebens- und liebenswerten Stadtteil machen.

Die Wohnungen werden zu 45 Prozent gefördert. 25 Prozent sind für niedrige, 20 Prozent für mittlere Einkommen vorgesehen. Das Quartier wird sozial gemischt, senioren- und behindertengerecht sein und Platz für unterschiedliche Wohnformen bieten. Vor dem Beginn der Neubauarbeiten wurden 111 der bisherigen Gebäude abgerissen, lediglich sechs blieben erhalten, da sie denkmalgeschützt oder aus artenschutzrechtlichen Gründen von Bedeutung sind.

„Trotz aller Probleme und Widrigkeiten beginnen wir hier mit dem Bau eines komplett neuen Stadtteils, der bezahlbaren Wohnraum liefert und den Ansprüchen an nachhaltiges und klimafreundliches Bauen und Wohnen gerecht werden wird. Darauf sind wir stolz“, so Armin Niedenthal.

### GROSSER WERT AUF NACHHALTIGKEIT

Bei den Gebäuden legt die bauverein AG großen Wert auf Nachhaltigkeit. Ein hoher Gebäudeenergiestandard, die Minimierung von Emissionen sowie Energiegewinnung mittels Geothermie, BHKW und Photovoltaik spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Der Anteil an versiegelter Fläche wird nach Fertigstellung des Stadtteils um 35 Prozent niedriger liegen als vor den Abrissarbeiten. Das Ludwigshöhviertel war-



**Symbolischer Auftakt (v.l.n.r.): die Vorstände der bauverein AG Armin Niedenthal und Sybille Wegerich, Oberbürgermeister Jochen Partsch, Bürgermeisterin Barbara Akdeniz, Stadtrat Michael Kolmer sowie Roland Desch (Aufsichtsratsvorsitzender der bauverein AG) und Dr. Ernst Böhm (Gründungsgesellschafter B&O Gruppe) beim Spatenstich.**

*Foto: Andreas Kelm*

tet dabei mit einer Besonderheit auf: Niederschlagswasser wird komplett über Stauraumkanäle und Versickerungsbekken vor Ort der Versickerung zugeführt.

Zudem ist das Viertel mit einem Mobilitätskonzept ausgestattet, das es den Bewohnerinnen und Bewohnern erleichtern soll, auf einen eigenen Pkw weitgehend zu verzichten. Hierzu wird auch eine Straßenbahnlinie über das Quartier hinaus verlängert und Elektromobilität durch zahlreiche Angebote gefördert werden. Ab 2024 soll es einen Vorlaufverkehr mit Bussen geben, um die neuen Bewohnerinnen und Bewohner bereits vom ersten Tag an gut an den ÖPNV anzubinden, bis die Straßenbahn baulich hergestellt sein wird.

Die Gebäude für die ersten knapp 100 Wohnungen des Projekts, für das der Spatenstich erfolgte, werden in Holzhybridbauweise errichtet und entsprechen dem Energieeffizienzstandard KfW40.

[Pressemeldung bauverein AG](#)

# Steigende Kosten als große Herausforderung

## Studie „Wohntrends 2040“

Die hohen Energiepreise und ihre Auswirkungen auf die Wohnkosten werden in den kommenden Jahren eine große Herausforderung für viele Mieterhaushalte in Deutschland bleiben. Das betrifft insbesondere Familien. Viele Mieterinnen und Mieter wollen künftig sparsamer und nachhaltiger wohnen und dabei zunehmend digitale Technik im Gebäude nutzen. Das zeigt die Studie „Wohntrends 2040“, die der GdW Anfang Februar vorgestellt hat.

Die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult und InWIS führen die Wohntrendstudie alle fünf Jahre im Auftrag des GdW durch. 2022 wurden dafür mehr als 2.200 Mieterinnen und Mieter in Deutschland befragt. Demnach wohnt ein Haushalt im Durchschnitt 11,8 Jahre in derselben Wohnung. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den für die Studie bundesweit befragten Mietern lag im Befragungszeitraum 2022 bei 7,90 Euro pro Quadratmeter im Monat, die durchschnittliche Warmmiete bei 10,46 Euro. Zum Vergleich: Bei den GdW-Wohnungsunternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 6,09 Euro pro Quadratmeter und Monat sowie die durchschnittliche Warmmiete mit 8,79 Euro zuletzt (2021) deutlich unter dem bundesweiten Schnitt, den die Befragungsergebnisse widerspiegeln. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen des GdW sind also weiterhin die Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland.

„Die Wohnungsunternehmen in Deutschland wollen auch künftig bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen anbieten. Damit wir die großen Herausforderungen von Klimaschutz, gesellschaftlichem und demografischem Wandel sowie der Digitalisierung gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern meistern können, brauchen wir aber von der Regierung eine verlässliche wohnungspolitische Gesamtstrategie“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

*„Um eine finanzielle Überlastung der Mieterinnen und Mieter bei den Wohnkosten zu verhindern, muss konsequent bei den Energiekosten angesetzt werden. Dazu muss die Energieversorgung klimafreundlicher und günstiger werden.“*

**Axel Gedaschko, Präsident des GdW**



**GdW-Präsident Axel Gedaschko betont, dass die Wohnungsunternehmen ihre Hausaufgaben bei der energetischen Verbesserung der Gebäude konsequent machen.**

Foto: GdW

### FINANZIELLE ÜBERLASTUNG DROHT

Eine besondere Herausforderung werden in den kommenden Jahren die Energiekosten bleiben. 29 Prozent der Mieterinnen und Mieter empfinden sie als zu hoch und neun Prozent als viel zu hoch. „Um eine finanzielle Überlastung der Mieterinnen und Mieter bei den Wohnkosten zu verhindern, muss konsequent bei den Energiekosten angesetzt werden. Dazu muss die Energieversorgung klimafreundlicher und günstiger werden. Die erneuerbare Energiewende vor Ort im Wohnquartier, mit Mieterstrom und kommunaler Wärmeplanung, sind zentral wichtig“, so Gedaschko.

Zudem muss der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von Wohngebäuden durch ideologiefreie und technologieoffene Klimaschutzmaßnahmen verringert werden. Dazu müssen die günstigsten Sanierungsmaßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzenverhältnis zum Standard werden. Zudem sollte preiswerte und leicht zu bedienende Smart-Home-Technologie in den Wohnungen gefördert werden.

„Die Wohnungsunternehmen machen ihre Hausaufgaben bei der energetischen Verbesserung der Gebäude konsequent. Sie würden aber gerne noch viel mehr tun. Dem stehen aber

die massive Verschlechterung der Förderbedingungen, stark gestiegene Kosten und Zinsen im Weg. Viel Wünschenswertes und Geplantes kann so nicht umgesetzt werden“, sagt Gedaschko. „Die Politik muss auf hohe energetische Anforderungen mit einer auskömmlichen und verlässlichen Förder-systematik reagieren. Nur so lässt sich die soziale Spaltung bei den Energie- und Wohnkosten verhindern.“

Angesichts der steigenden Lebenshaltungskosten relativieren die Mieterinnen und Mieter ihre Anforderungen an das Wohnen. Der Anteil der Haushalte, die eine moderne Wohnungsausstattung als Standard voraussetzen oder dafür sogar mehr Geld bezahlen würden, ist von 71 auf 63 Prozent zurückgegangen. Unverzichtbar scheint allerdings eine schnelle Internetverbindung. Diese gehört für 63 Prozent der Mieterinnen und Mieter zum Standard.

### UMZUGSBEREITSCHAFT STEIGT

Der Wunsch, Geld zu sparen, führt unter den Mieterinnen und Mietern in Deutschland zu einer signifikant höheren Umzugsbereitschaft. 37 Prozent von ihnen beabsichtigen wahrscheinlich oder auf jeden Fall, in eine neue Wohnung umzuziehen. 2018 hatte der Anteil noch 15 Prozentpunkte darunter gelegen. Ursächlich für diesen massiven Anstieg sind vor allem die Wohnkosten: Diesen Grund gaben mehr als 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter an (2018: 5 Prozent).



**Nachhaltigkeit gewinnt für die Mieter an Bedeutung**

Foto: iStockphoto/JulPo

Besonders ausgeprägt ist der Umzugswunsch bei Familien: Jede zweite möchte wahrscheinlich umziehen, 22 Prozent auf jeden Fall. Unzufrieden sind die Familien vor allem mit der Größe oder dem Schnitt ihrer Wohnung (16,9 Prozent), den Wohnkosten (16,1 Prozent), dem Zustand der Wohnung (13,7 Prozent) und dem sozialen Umfeld (13,3 Prozent).

### NACHHALTIGKEIT WIRD WICHTIGER

Nachhaltigkeit gewinnt auch unter Mieterinnen und Mietern immer mehr an Bedeutung: 58 Prozent halten Klimaneutralität für die größte Herausforderung der Menschheit in den nächsten Jahren. 61 Prozent geben an, dass ihnen klimabewusstes Verhalten sehr wichtig sei. Ebenfalls 61 Prozent legen Wert darauf, dass sich ihr Vermieter der Nachhaltigkeit widmet. Entsprechend offen sind die Mieterinnen und Mieter für neue Mobilitätsformen: 14 Prozent haben schon ein E-Bike, 27 Prozent planen die Anschaffung innerhalb der nächsten zwei Jahre. Fast jeder Fünfte hätte Interesse an einem Sharing-Angebot für E-Lastenräder.

*„Beim nachhaltigen Wohnen klafft eine große Lücke: wachsendes Klimabewusstsein der Mieterinnen und Mieter auf der einen, aber weniger Geld im Portemonnaie auf der anderen Seite. Viele sinnvolle und gewünschte Maßnahmen können angesichts ungenügender Förderung in der Praxis nicht umgesetzt werden. Die Politik muss sich hier zudem ehrlich machen und den Menschen ganz klar sagen, dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif gibt. Die Kosten werden hier weiter steigen.“*

**Axel Gedaschko, Präsident des GdW**

„Beim nachhaltigen Wohnen klafft eine große Lücke: wachsendes Klimabewusstsein der Mieterinnen und Mieter auf der einen, aber weniger Geld im Portemonnaie auf der anderen Seite. Viele sinnvolle und gewünschte Maßnahmen können angesichts ungenügender Förderung in der Praxis nicht umgesetzt werden. Die Politik muss sich hier zudem ehrlich machen und den Menschen ganz klar sagen, dass es Klimaschutz nicht zum Nulltarif gibt. Die Kosten werden hier weiter steigen“, sagt Gedaschko.

Das Engagement der Wohnungsunternehmen wird beim Thema Nachhaltigkeit künftig deutlich stärker in die Breite wachsen. Zugunsten einer vernetzten Energiewende müssen das Thema E-Mobilität stets mitgedacht und langfristige Mobilitätskonzepte mit den Kommunen verfolgt werden. Angesichts der hohen Sanierungskosten überdenken die Wohnungsunternehmen zunehmend die einst geplante Tiefe der Modernisierung, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu si-

chern. „Damit Wohnen gleichzeitig klimaschonend und bezahlbar sein kann, müssen Mieterstromprojekte endlich vollständig und zusätzlich Teilwarm- oder Flatrate-Mieten ermöglicht werden“, sagt Gedaschko.

Unabhängig vom Einkommen verzichten immer mehr Menschen bewusst auf Eigentum. Sie möchten die Dinge nicht mehr selbst besitzen, aber sie dennoch nutzen. Die „Wohntrends 2040“ bestätigen diesen Trend: Fast die Hälfte der Mieterinnen und Mieter (47 Prozent) hat Interesse an einer Bibliothek der Dinge, aus der sie Gegenstände wie Werkzeug, Rasenmäher oder ein Fonduegerät ausleihen könnten.

#### ZAHL DER EINPERSONENHAUSHALTE NIMMT ZU

Auf der anderen Seite steigt die Einsamkeit unter den Mieterinnen und Mietern. Mehr als ein Viertel der Befragten gab an, dass sie keine oder nur begrenzt Menschen haben, die ihnen nahestehen. „Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird auch künftig weiter zunehmen. Und unsere Gesellschaft wird immer älter. Gleichzeitig konzentrieren sich auch nach der Corona-Pandemie in bestimmten Vierteln soziale Probleme. Bei den Herausforderungen von gesellschaftlichem Zusammenhalt und Integration sind die Wohnungsunternehmen

seit jeher mit sozialer Quartiersarbeit die Experten und Kümmerer vor Ort. Sie dürfen aber mit den vielerorts wachsenden Problemen nicht alleine gelassen werden“ sagt Gedaschko. Ein langfristig starkes Engagement der Kommunen beim Quartiersmanagement und ein starkes Programm soziale Stadt sind unabdingbar.

#### WOHNEN UND ARBEITEN

Die „Wohntrends 2040“ belegen auch eine veränderte Sicht auf das Verhältnis von Wohnen und Arbeit. 37 Prozent der Befragten sagen, dass sich ihre Anforderungen an die Wohnung geändert haben. 16 Prozent benötigen künftig ein zusätzliches Arbeitszimmer. Für 12,6 Prozent wird eine schnellere und vor allem stabilere Internetverbindung notwendig sein, 29 Prozent würden gern Co-Working-Flächen nutzen. Gedaschko sagt: „Das mobile Arbeiten wird unsere Quartiere nachhaltig wandeln. Zusätzlich entsteht für den ländlichen Raum eine Chance, sich gegenüber den Großstädten zu behaupten und seine Vorteile auszuspielen wie die niedrigeren Wohnkosten, mehr Natur, mehr Ruhe, weniger Verkehr und eine höhere Aufenthaltsqualität.“

#### [Wohntrends 2040 des GdW](#)



Die Mieterinnen und Mieter wollen sich in ihrem Zuhause wohlfühlen.

Foto: iStockphoto/kupicoo

# Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“

## Turbo für den Wohnungsbau gesucht



**Neue Wohnungen zu bauen, ist derzeit schwieriger denn je.**

Der Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ findet in seiner fünften Auflage in diesem Jahr am 19. Juli statt. Veranstaltungsort ist wie im Vorjahr die IHK Frankfurt.

Impulsvorträge und Diskussionsrunden drehen sich um die derzeit schwierige wirtschaftliche Lage und die damit verbundenen großen Herausforderungen. Wie können wir trotz enormer Kostenbelastung bauen und dringend benötigten neuen Wohnraum schaffen? Welche politischen Rahmenbedingungen sind notwendig? Wie kann auch bei steigenden Strompreisen die Energieversorgung in den Quartieren sichergestellt werden? Und welche Finanzierungsmöglichkeiten sind für neue Projekte sinnvoll?

Bei „FrankfurtRheinMain baut!“ diskutieren die Teilnehmenden mit ausgewiesenen Expertinnen und Experten über diese und viele weitere spannende Fragen. Die Veranstaltung hat sich in den vergangenen Jahren als eine der erfolgreichsten Netzwerkplattformen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft etabliert.

Weitere Informationen zum Kongress und Impressionen der vergangenen Jahre finden Sie unter [www.frm-baut.de](http://www.frm-baut.de).

# Führungsforum der EBZ-Akademie

## Strategische Managementtools

Strategische Managementtools für eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft – so lautet der Titel des Führungsforums, das die EBZ-Akademie am 15. Mai in Frankfurt anbietet.

Die Veranstaltung richtet sich an Geschäftsführung und Vorstandsmitglieder sowie Führungskräfte kleiner und mittlerer Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft

### INHALTE DES FÜHRUNGSFORUMS

Wie nähere ich mich der strategischen Lösung für mein Unternehmen linear und maßgeschneidert an? Wie kann ich die Zukunftsfähigkeit meines Unternehmens entwickeln? Welche Elemente gibt es im Prozess des strategischen Managements? Diese und ähnliche Fragen werden im Mittelpunkt von Impulsvorträgen und Workshops stehen.

Die Teilnehmer lernen die Grundlagen und wichtigsten Ansätze strategischen Managements kennen. Sie analysieren die aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und ihre Unternehmen. Anhand konkreter Beispiele entwi-

ckeln sie einen Strategieansatz mit Hilfe der vorgestellten Management-Tools: Dabei lernen sie auch, wie sie Tools der Strategieentwicklung und Strategieumsetzung im Tagesgeschäft einsetzen können.

Anmeldungen sind möglich unter [www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de) mit der Angebotsnummer SVA009229.



**Die Teilnehmenden lernen diverse Managementtools kennen.**

## Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ Verleihung an Krieger + Schramm



Verleihung des Gütesiegels (v.l.n.r.): Polizeipräsident Stefan Müller, VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund, Marko Artmann (Projektleiter bei Krieger + Schramm), Innenminister Peter Beuth, Matthias Krieger, und Wolf-Dieter Haas (Geschäftsführer der Niederlassung FrankfurtRheinMain bei Krieger + Schramm).

Fotos: Marika Sturm

Die Einfamilien- und Doppelhäuser des Wohnkomplexes Westline im Frankfurter Stadtteil Riedberg haben das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ erhalten. Der hessische Innenminister Peter Beuth und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest), überreichten das Siegel an Matthias Krieger, geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienunternehmensgruppe Krieger + Schramm, die Bauträger des Quartiers ist.

### KRIMINALITÄT VERHINDERN

Mit dem Gütesiegel zeichnet das hessische Ministerium des Innern und für Sport gemeinsam mit dem VdW südwest Projekte aus, die präventiv durch baulich-technische Sicherheitsmaßnahmen, Quartiersgestaltung und geschicktes Sozialmanagement Kriminalität verhindern können und die Wohnsicherheit erfolgreich erhöhen.

Beim Wohnkomplex Westline hat Krieger + Schramm mit der Beratungsstelle der Polizei Frankfurt am Main ein ganzheitliches Sicherheitskonzept entwickelt. Bereits bei der Pla-

nungsphase der Häuser standen die Experten der Polizei beratend zur Seite. Zur Wohnsicherheit tragen im Erdgeschoss unter anderem zertifizierte einbruchhemmende Fenster- und Fenstertüren sowie abschließbare Fenstergriffe und speziell abgesicherte Kellerlichtschächte bei. Hinzu kommen Alu-Hauseingangstüren mit Sicherheitsbeschlägen und Mehrfachverriegelung sowie eine Videogegensprechanlage mit Farbmonitor und zwei Gegensprechanlagen. Ein sicherheitsorientiertes Beleuchtungs- und Außenanlagenkonzept rundet die Maßnahmen zusammen mit dem Ich-und-Du-Konzept für eine gute Nachbarschaft ab.

*„Wir begrüßen es sehr, dass Krieger + Schramm intensiv dafür eintritt, dass sich die Bewohner in den Wohnungen und auch im Wohnumfeld sicher und wohl fühlen.“*

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

VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund betonte: „Wir begrüßen es sehr, dass Krieger + Schramm intensiv dafür eintritt, dass sich die Bewohner in den Wohnungen und auch im Wohnumfeld sicher und wohl fühlen. Die getroffenen Vorkehrungen entsprechen dem von uns und dem Ministerium entwickelten Kriterienkatalog. Sie verbessern die objektive Sicherheitslage und das subjektive Sicherheitsempfinden der Bewohner und erhöhen damit maßgeblich die Wohnqualität.“

Innenminister Beuth sagte: „Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und liegt daher in unserer aller Verantwortung. Die hessische Polizei bringt ihre Expertise und Erfahrung in der Kriminalprävention sehr gerne in die Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“ ein. Damit leistet sie gemeinsam mit der Wirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Sicherheit in den eigenen vier Wänden.“

*„Sicherheit im öffentlichen Raum ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und liegt daher in unserer aller Verantwortung. Die hessische Polizei bringt ihre Expertise und Erfahrung in der Kriminalprävention sehr gerne in die Aktion ‚Sicher Wohnen in Hessen‘ ein.“*

**Peter Beuth,**  
Hessischer Innenminister



#### Das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

Der geschäftsführende Gesellschafter der Unternehmensgruppe Krieger + Schramm, Matthias Krieger, hob hervor, dass es die richtige Entscheidung war, die für die Verleihung des Gütesiegels erforderlichen Maßstäbe von Projektbeginn an zu berücksichtigen: „Das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ hat uns mit seinen Kriterien und der kompetenten Beratung zu den Sicherheitsmerkmalen im Vorfeld der Projektplanung davon überzeugt, dass es für die Bewohner einen wesentlichen Mehrwert in Bezug auf die aktive und passive Sicherheit bietet.“



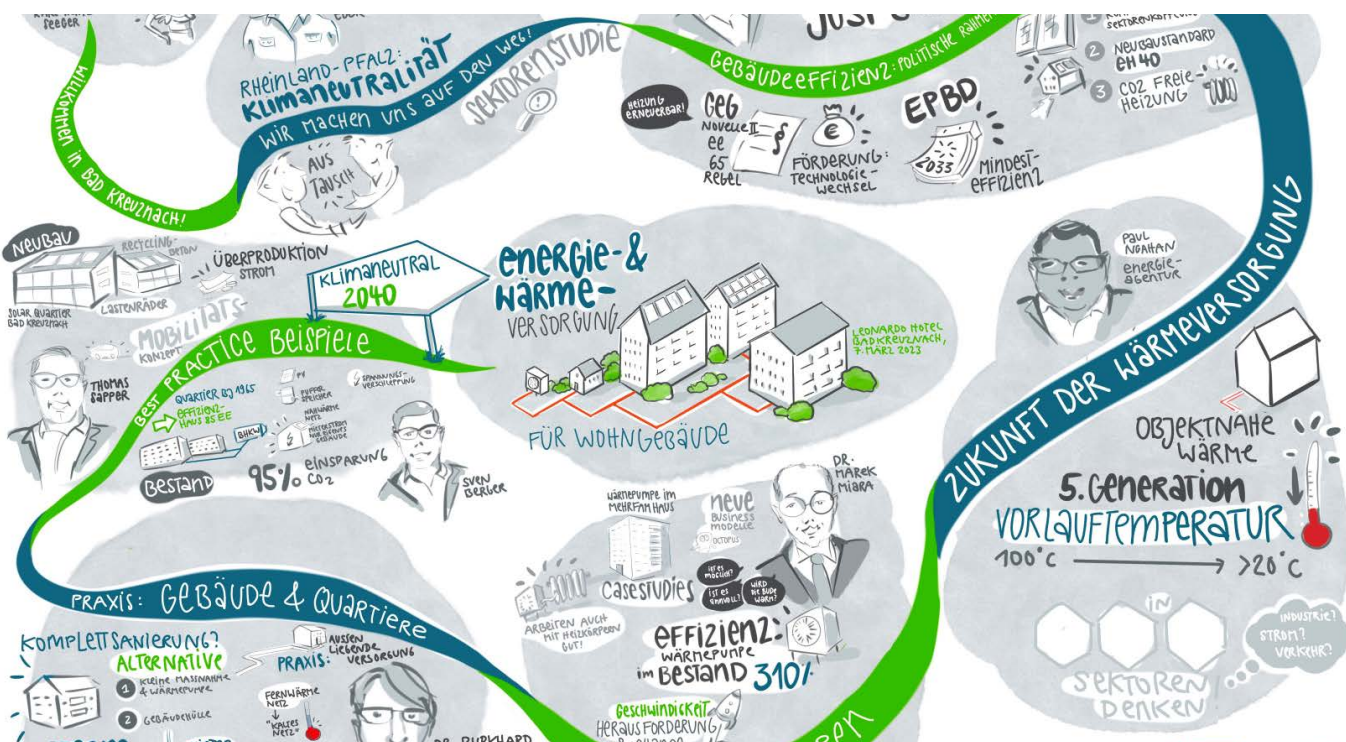
**Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus**  
Tel.: 069 97065-144  
[laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de](mailto:laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/technik](http://www.vdwsuedwest.de/technik)



Der ausgezeichnete Wohnkomplex Westline.

## ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

Projektname: WESTLINE  
Standort: Quartier Westflügel, Carl-Hermann-Rudloff-Allee, Frankfurt-Riedberg  
Wohneinheiten: 8 Einfamilienhäuser und 24 Doppelhaushälften  
Wohnfläche je Haus: 160 – 190 Quadratmeter  
Grundstücksfläche der Häuser: 275 – 350 Quadratmeter  
Stellplätze: je Haus zwei Garagenstellplätze  
Investitionsvolumen: inkl. Grundstücke 28 Mio. Euro



In einem „Graphic Recording“ wurden die wesentlichen Inhalte der Veranstaltung skizziert.

© Christa Fajen

## Fokus auf Energie- und Wärmeversorgung Hochkarätige Expertenimpulse

Über 90 Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgten am 7. März der Einladung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) und der Energieagentur Rheinland-Pfalz zu einer Veranstaltung über die Energie- und Wärmeversorgung nach Bad Kreuznach. Nach einem einleitenden Vortrag von Landesumweltministerin Katrin Eder standen neben einem Ausblick auf die politischen Rahmenbedingungen der nächsten Jahre mehrere Referate renommierter Experten auf dem Programm.

### INTERESSANTE PRAXISBEISPIELE

Paul Ngahan (Energieagentur Rheinland-Pfalz) führte in die verschiedenen Generationen von Wärmenetzen ein. Er plädierte dafür, in Zukunft in diesen Netzen vor allem auf niedrige Temperaturen von unter 20 Grad in Verbindung mit dann sehr effizient arbeitenden Sole-Wärmepumpen zu setzen. Die Vorteile und Machbarkeit erläuterte er anhand von Praxisbeispielen in Gemeinden im Ahrtal und in Mainz.

Das aktuelle Megathema der Heizungsbranche beleuchtete Dr. Marek Miara, Wärmepumpen-Experte des Fraunhofer ISE. Er präsentierte umfangreiche Monitoring-Studien, die Effizienzwerte von im Schnitt 310 Prozent für Luft-Wasser-Wär-

mepumpen auch im Altbau, auch un- oder teilsaniert und auch mit Heizkörpern, belegen. Miara zeigte auch Praxisbeispiele für Wärmepumpen im Mehrfamilienhäuserbestand, betonte aber, dass es insbesondere im Bereich der Standardisierung von Lösungen noch viel zu tun gäbe – obgleich die Industrie Milliardenbeträge in den Hochlauf der Produktionskapazitäten investiere.

Der Frage, wie denn der Bestand möglichst effizient in Richtung Klimaneutralität entwickelt werden kann, ging Dr. Schulze Darup, bundesweit tätiger Architekt aus Berlin, nach. Mit Blick auf die endlichen Ressourcen vertrat er eine Strategie, die darauf abzielt, Bauteile dann anzufassen, wenn diese das Ende der technischen Lebensdauer erreicht hätten. Ansonsten gelte es, auf gering-investive Maßnahmen zu setzen ohne sich dadurch spätere Maßnahmen zu verbauen. Für Heizung und Warmwasser vertrat auch Schulze Darup in Übereinstimmung mit seinen Vorrednern kalte Wärmenetze sowie eine Elektrifizierung. Für die Sanierung von Gasetagenheizungen zeigte er Konzepte aus der Praxis, die entweder still gelegte Kamine für die Leitungsführung oder aber an der Außenwand neu verlegte Leitungen nutzen.

Im Rahmen der Diskussionen wurde eingeräumt, dass elektrische Anschlussleistung auch in Verbindung mit E-Mobilität sicherlich aktuell noch ein Problem darstellen wird. Dieses könne und werde aber beispielsweise durch geeignetes Lastmanagement und zeitnah neu verlegte Leitungen adressiert werden kann.

### PRAXISBEISPIELE AUS DER MITGLIEDERSCHAFT

Die Vorstellung je eines Praxisbeispiels aus Neubau (Gewobau Bad Kreuznach) und Bestandssanierung (GAG Ludwigshafen) leitete dann zur Besichtigung des Solarquartiers in Bad Kreuznach über. Den Anfang machten Thomas Sapper und Karl-Heinz Seeger (Vorsitzender der ARGE RLP), die das Solarquartier der Gewobau vorstellten. Dort sind 28 Gebäude mit 56 Wohneinheiten entstanden. Sowohl bei der Errichtung – zum Einsatz kamen Recycling-Beton sowie ein Holzspanstein – als auch im Betrieb – Dach-integrierte Photovoltaik, Geothermie, Sole-Wasser-Wärmepumpe – wurde konsequent auf Emissionsminimierung Wert gelegt. Ziel ist, dass das Quartier nach etwa 28 Jahren in der Bilanz treibhausgaspositiv sein soll.

Mit der Präsentation einer Quartierssanierung der GAG Ludwigshafen schloss Sven Berger die Vorträge ab. Insgesamt werden in Oppau 17 Gebäude energetisch saniert, mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet und mittels eines Wärme-

netzes mit Wärme versorgt. Ein Biogas-betriebenes Blockheizkraftwerk speist das Wärmenetz, sodass am Ende unter dem Strich eine CO<sub>2</sub>-Einsparung in Höhe von 95 Prozent entsteht. Offene Fragestellungen drehten sich allerdings auch hier im Wesentlichen um die Nutzung des Photovoltaik-Stroms.

### BESUCH VON MINISTERIN EDER

Nach dem Mittagessen schloss sich die Besichtigung des Solarquartiers an, zu der auch Umweltministerin Katrin Eder, Bad Kreuznachs Oberbürgermeister Emanuel Letz und der Landtagsabgeordnete Markus Stein sowie VdW südwest-Vorstand Dr. Tausendpfund hinzustießen. Im Ergebnis bot die Veranstaltung neben neuen Anregungen vor allem auch Gelegenheit zu Austausch und Vernetzung – wichtige Helfer auf dem Weg zur Klimaneutralität.



**Ansprechpartner:**

**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**

**Tel.: 069 97065-145**

**sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de**

**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**



**Die Veranstaltung bot neben dem wertvollem Know-how-Transfer auch zahlreiche Möglichkeiten zum Netzwerken.**

# Zukunft der Wärme- und Energieversorgung

## Wege zum klimaneutralen Wohnen

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft sieht in der Wärme- und Energieversorgung in Quartieren den entscheidenden Hebel, um einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Auf der Veranstaltung „Wärme und Energieversorgung von Wohngebäuden“ in Bad Kreuznach informierten der VdW südwest und der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) in Kooperation mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz deshalb am 7. März über Umsetzungsstrategien auf dem Weg zur Klimaneutralität. Zu Gast war auch Katrin Eder, Ministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität in Rheinland-Pfalz. Etwa 80 Fachleute aus der Wohnungswirtschaft nahmen an der Tagung teil (siehe S. 36).



**Machten sich ein Bild vor Ort (v.l.n.r.): Dr. Axel Tausendpfund, Ministerin Katrin Eder, Karl-Heinz Seeger (Geschäftsführer der Gewobau Bad Kreuznach und Vorsitzender der ARGE RLP), Emanuel Letz (Oberbürgermeister von Bad Kreuznach) und Markus Stein (MdL der SPD aus Bad Kreuznach).**

„Ein Großteil der Energie wird in Rheinland-Pfalz für die Erzeugung von Wärme eingesetzt. Hier gilt es, noch große Potenziale für den Klimaschutz zu heben. Zur Umsetzung einer erfolgreichen Wärmewende ist der Wärmebedarf von Wohngebäuden konsequent durch die Umsetzung von Effizienzmaßnahmen zu senken und künftig der verbleibende, geringe Restwärmebedarf vollständig regenerativ zu decken“, erklärte Klimaschutzministerin Eder.

Um das rheinland-pfälzische Ziel der Klimaneutralität im Bereich des Wohnens zu gewährleisten, sind laut Wohnungswirtschaft enorme Anstrengungen notwendig – insbesondere dann, wenn die Mieten bezahlbar bleiben sollen. „Jedes Gebäude energetisch umfassend zu sanieren, würde bundesweit hohe zweistellige Milliardenbeträge an Investitionen er-



**Fachleute aus der Wohnungswirtschaft informierten sich über neue Wege in der Wärme- und Energieversorgung.**

fordern. Investitionen, die bei vermieteten Gebäuden über die monatliche Miete oder ausreichende Förderung wieder erwirtschaftet werden müssen“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest. Besser sei es, in einem technisch sinnvollen und wirtschaftlich vertretbaren Standard zu sanieren und die verbleibende notwendige Wärme über erneuerbare Energien bereitzustellen. Klimaschutz dürfe nicht zur sozialen Frage werden.

Über Techniken und Methoden, wie eine Umstellung auf eine klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung gelingt, diskutierten die Experten auf der Tagung anhand von Praxisbeispielen. Eine erfolgversprechende Option ist die Bereitstellung der Wärme über Wärmenetze im Quartier. Tausendpfund, befürwortet diesen Ansatz. Er sagt: „Die Betrachtung einzelner Gebäude ist nicht zielführend. Stattdessen müssen wir Quartiere als Ganzes in den Blick nehmen. Wenn im Quartier insgesamt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß zurückgeht, ist es weniger relevant, welches Gebäude wie viel emittiert.“ Wärmenetze in Quartieren seien in aller Regel auch kostengünstiger und ermöglichten es, Wohnungen weiter zu bezahlbaren Mieten anzubieten.



**Ansprechpartner:**

**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**

**Tel.: 069 97065-145**

**sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de**

**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**

## PODIUMSDISKUSSIONEN AUF DER ISH

Mit dem Tag der Wohnungswirtschaft und dem Contracting-Tag führte Buderus eine Tradition im Rahmen der Sanitär- und Heizungsmesse ISH fort. Dabei fanden sich auf einem hochkarätigen Podium neben Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, der rheinland-pfälzischen Umweltministerin Katrin Eder und Bosch Thermo-technik-CEO Jan Brockmann auch Gerhard Lipka (BFW Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Baden-Württemberg), Dr. Karsten McGovern (LEA Hessen) und Tobias Dworschak (Geschäftsführer des vedec – Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V.) zusammen. Sie diskutierten über die künftigen Herausforderungen der Wärmeversorgung.

Umweltministerin Eder stimmte Tausendpfunds Punkten zu: Die Wohnungswirtschaft braucht die kommunale Wärmeplanung, um wichtige Investitionsentscheidungen zielgenau treffen zu können. Darauf basierend könne dann der Bestand in eigentümerübergreifenden Quartieren dekarbonisiert werden.



**Umweltministerin Katrin Eder, Jan Brockmann (CEO Bosch Thermo-technik) und Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest).**

Am Vormittag referierte außerdem Dr. Sebastian-Johannes Ernst, Referent Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim VdW südwest, über Wärmepumpen als Schlüsseltechnologie zur Erreichung von Klimaschutzzielen und die Realisierung des Energieträgerwechsels in der Gebäudebeheizung.

## Dr. Christoph Winkler folgt Annegret Buch Neuer Schulleiter am EBZ-Berufskolleg

Wechsel auf dem Chefsessel des EBZ-Berufskollegs in Bochum: Nach 25 Jahren als Leiterin der größten immobilienwirtschaftlichen Ausbildungsstätte Deutschlands übergab Annegret Buch den Staffelfstab an Dr. Christoph Winkler. Am 30. Januar wurde sie mit einem Festakt im EBZ in den Ruhestand verabschiedet. Unter Buchs Leitung hat sich das Berufskolleg exzellent entwickelt und ist heute der uneingeschränkte Benchmark für die schulische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft.

Mit Dr. Christoph Winkler kommt der Nachfolger aus dem eigenen Haus. Er startete als Lehrer in Ausbildung im Jahre 2011 am EBZ. Von 2013 bis 2017 war er als Studienrat, später, von 2017 bis 2023, als Oberstudienrat tätig. Von 2020 an war er Mitglied der erweiterten Schulleitung des EBZ Berufskollegs. „Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und trägt große Verantwortung. Es spornt mich an, Schülerinnen und Schülern die Kompetenzen an die Hand zu geben, um in ihren Berufen

einen wichtigen Beitrag für die Branche, aber eben auch für die Allgemeinheit zu leisten“, so Winkler.

### [Pressemitteilung](#)



**Annegret Buch, ehemalige Schulleiterin des EBZ Berufskollegs, mit ihrem Nachfolger Dr. Christoph Winkler** Foto: EBZ/Andreas Molatta



Wann ist das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt? Darüber hatte der BGH zu entscheiden.

## Aktuelles Betriebskostenrecht

### Anforderungen an Wirtschaftlichkeitsgebot

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots kommt nur in Betracht, soweit dem Vermieter eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 25. Januar 2023, Az.: VIII ZR 230/21, entschieden.

#### SACHVERHALT

Die Mieter von Wohnungen in einem Mehrparteienhaus der Vermieterin wenden sich gegen die Umlage der Kosten für das Müllmanagement als Betriebskosten. Für das Gebäude stand entsprechend der Abfallentsorgungssatzung ein Restmüllvolumen von rund 5.000 Litern zur Verfügung, das zu keiner Zeit ausgeschöpft wurde. Im Jahr 2010 beauftragte

die Vermieterin eine externe Dienstleisterin mit der Erbringung von Leistungen im Rahmen dieses Müllmanagementsystems, das unter anderem die ordnungsgemäße Nachsortierung des Abfalls, den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems und die Reinigung der Mülltonnenstandplätze umfasste.

Die von der Vermieterin mit den Mietern nach Abschluss des Dienstleistungsvertrags geschlossenen Formularmietverträge enthalten übereinstimmend eine Regelung, wonach die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt in Anlehnung an die Abfallentsorgungssatzung auf die Kläger umgelegt werden sollen.

Für das Jahr 2016 errechnete die Vermieterin Abfallentsorgungskosten für das von den Mietern bewohnte Gebäude in Höhe von insgesamt 2.452,92 Euro, von denen ein Betrag in Höhe von 736,84 Euro auf die von der externen Dienstleisterin erbrachten Leistungen (616,41 Euro für Dienstleistungen und 120,43 Euro für Abrechnungskosten) entfiel.

## ENTSCHEIDUNG

Der BGH stellte zunächst fest, dass die Kosten für das Müllmanagement insgesamt grundsätzlich als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sind.

Zudem stellte er klar, dass die Vermieterin gegenüber ihren Mietern die vertragliche Nebenpflicht trifft, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen hat (sog. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz), und dass die Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters nach führen kann, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten gerichtet ist.

Eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots liegt jedoch nicht bereits in der „Entscheidung für das Müllmanagementsystem“ – mithin nicht in dem Abschluss des Vertrags mit der externen Dienstleisterin. Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag – wie hier – bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Nebenpflichtverletzung des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter – im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses – eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses, beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen, möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat

Die Unwirtschaftlichkeit des Betriebs der Müllmengenerfassungsanlage durch die externe Dienstleisterin kann nicht allein deshalb bejaht werden, weil das dem Gesamtkomplex durch die Abfallentsorgungssatzung zugewiesene wöchentliche Mindestrestmüllvolumen nicht ausgeschöpft worden ist, gleichwohl jedoch von der externen Dienstleisterin ein Müllmanagement durchgeführt wird und von den für die Abfallentsorgung abgerechneten Kosten im Abrechnungszeitraum 2016 rund 30 Prozent auf die Kosten für die Tätigkeit der externen Dienstleisterin entfielen.

Zudem schafft eine verbrauchs- und verursachungsabhängige Abrechnung im Grundsatz mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördert auch auf Mieterseite den kostenbewussten Umgang mit Müll. Das gilt im Falle eines auch an den individuellen Verbrauch je Wohneinheit anknüpfenden Umlageschlüssels selbst dann, wenn das Mindestrestmüllvolumen nicht ausgeschöpft ist. Somit lässt allein der Umstand, dass die Kosten der externen Dienstleisterin 30 Prozent der Gesamt-



### Die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist eine vertragliche Nebenpflicht.

entsorgungskosten bildeten, nicht erkennen, dass mit den im Gegenzug erbrachten Dienstleistungen kein wirtschaftlicher Vorteil für die Mieter verbunden wäre.

Auch bezüglich der Nachsortierungsarbeiten lässt sich mit der Begründung, eine Kostenersparnis sei durch die Nachsortierung des eingeworfenen Abfalls zur Reduzierung des anfallenden kostenpflichtigen Restmülls nicht zu erreichen, wenn die Mindestmüllvolumina des abzunehmenden Restmülls nicht ausgeschöpft würden, ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht verneinen.

Ebenso ist die Umlage der für die Reinigung der Mülltonnenstandplätze anfallenden Kosten auf den Mieter unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebots aus Rechtsgründen grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn das Mindestrestmüllvolumen nicht ausgeschöpft worden ist.

Bei der Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots handelt es sich um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters. Aus dieser Einordnung folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

## ANMERKUNG

Das Urteil des BGH ist für die Vermietungspraxis erfreulich. Der BGH stellt klar, dass Rügen der Mieter gegen Verträge über betriebskostenrechtlich relevante Dienstleistungen, die schon vor dem Abschluss des Mietvertrags erfolgten, nur unter strengen Voraussetzungen möglich sind und zudem der Mieter für die behaupteten Rügen die Beweislast trägt.



**Ansprechpartner: Martin Sturm**  
 Tel.: 069 97065-177  
[martin.sturm@vdwsuedwest.de](mailto:martin.sturm@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/recht](http://www.vdwsuedwest.de/recht)

# Politische Vorgaben aus Brüssel

## Klima-, Gebäude- und Energiegesetzgebung



Die europäische Klimapolitik stand im Fokus eines Webinars, das der VdW südwest im März angeboten hat.

In einem Webinar am 20. März gab Dr. Özgür Öner, Leiter des Europabüros des GdW, Einblick in die Arbeit auf europäischer Ebene und die dort anstehenden klimapolitischen Entscheidungen, die auch den Gebäudesektor in Deutschland betreffen werden.

Zunächst führte Öner in den informellen und formellen Gesetzgebungsprozess der EU ein. In Grundzügen gibt es Gemeinsamkeiten mit dem Gesetzgebungsprozess auf nationaler Ebene, die Unterschiede überwiegen jedoch. So ist die Willensbildung und Informationseinholung der Europäischen Kommission vor der Erarbeitung von Richtlinienentwürfen der zentrale Punkt, an dem Interessenpolitik ansetzen kann. In diesem Stadium sammelt die Kommission Informationen von betroffenen Experten. Diese Rückmeldungen fließen dann in die Entscheidung der Kommission ein. Dieser Prozess kann einige Jahre dauern und vollzieht sich fernab der Aufmerksamkeit der nationalen (Medien-)Öffentlichkeit. Dort schlagen die europäischen Richtlinien in der Regel erst auf, wenn der Willensbildungs- und Gesetzgebungsprozess der europäischen Institutionen weit fortgeschritten oder schon fast abgeschlossen ist.

Beispiel hierfür ist die Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD), auf die Öner im Anschluss einging. Sie ist Teil des „Fit for 55“-Pakets der Europäischen Union, mit dem Vorschriften und Richtlinien der EU aktualisiert werden sollen, um die Treibhausgasemissionen in der EU bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Schon 2021 legte die EU-Kommission einen Vorschlag für eine Überarbeitung der

Gebäuderichtlinie vor. In der breiten Öffentlichkeit in Deutschland wurde die Richtlinien und die damit einhergehenden Vorgaben für Sanierungen von Gebäuden erst im März 2023 bekannt, nachdem das Europäische Parlament seine Position zur Richtlinie beschossen hatte. Zwischen EU-Kommission und Parlament hatte sich der Europäische Rat, die Vertretung der 27 nationalen Regierungen, auf eine gemeinsame Position geeinigt. In der Folge steht nun der sogenannte Trilog zwischen diesen drei Institutionen an, um einen gemeinsamen Kompromiss bei der Gebäuderichtlinie zu finden. Erst danach folgt die Umsetzung in nationales Recht.

Abschließend ging Öner auf die anstehende Überarbeitung weiterer Richtlinien im Zuge des „Fit for 55“-Pakets ein, die ebenfalls Auswirkungen auf Renovierungsverpflichtungen und die Mindestnutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden haben könnten. Aus persönlicher Sicht Öners wird jedoch die EU-Taxonomie, welche ökologisch nachhaltige Geschäftsaktivitäten klassifiziert, in den kommenden fünf bis zehn Jahren eine weitaus größere Veränderung bringen, als einige der nun diskutierten Verordnungen und Richtlinien.



**Ansprechpartner:**

**Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst**

**Tel.: 069 97065-145**

**[sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de](mailto:sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de)**

**[www.vdwsuedwest.de/klima](http://www.vdwsuedwest.de/klima)**

# Zirkuläres Bauen und Wärmeversorgung

## Fachausschuss für Planung und Technik

Spannende Projektvorstellungen über zirkuläres Bauen und Wärmeversorgung von Neubauprojekten prägten die Sitzung des Fachausschusses für Planung und Technik. Der Schwerpunkt lag auf Innovationen im Bau. Gastgebendes Unternehmen für die 27 Teilnehmenden war dieses Mal die gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach.

Laura-Sophie Jacobus berichtete über die Stellungnahme des VdW südwest zur Novelle des hessischen Naturschutzgesetzes. Darin soll eine bundesweit einzigartige Neuerung verankert werden, die dazu beitragen soll, Vögel vor dem Anflug an spiegelnde Fassaden zu schützen. Da es sich um einen starken Eingriff in das Bauplanungsrecht handelt und die Vorgaben ein weiterer Kostentreiber im Bau sind, hat sich der Verband gegen die Neuregelung ausgesprochen. Ein weiteres Thema war die Landtagswahl in Hessen und die damit verbundene politische Arbeit. Im Anschluss berichtete Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst über die Tagung „Energie- und Wärmeversorgung für Wohngebäude“, die am 7. März in Bad Kreuznach gemeinsam mit dem VdW Rheinland-Westfalen stattgefunden hat (siehe S. 36).



Der Fachausschuss besichtigte ein Neubauprojekt in Kelsterbach.

### SOLAR-LUFT-KOLLEKTOREN BEI NEUBAU IN LANGEN

Gastgeber Lars Laun, Vorstandsvorsitzender der gemeinnützigen Baugenossenschaft, stellte das Unternehmen und zwei Bauprojekte vor. So erhielten die Teilnehmenden einen Eindruck von dem bereits 2012 fertiggestellten „Atrium“, in dessen Veranstaltungsraum die Sitzung stattfand. Insgesamt wurden auf dem 5.000 Quadratmeter großen Grundstück 42 Wohneinheiten errichtet, die altersgerecht geplant wurden, später aber noch barrierefrei und rollstuhlgerecht umgewandelt werden können. Das Neubauprojekt mit insgesamt 70 Wohneinheiten in der Dahlienstraße stieß im Fachausschuss auf großes Interesse, da die Wärmeversorgung des Gebäudes



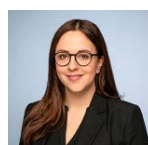
Die Wärmeversorgung wird über eine Wärmepumpe und einen Eisspeicher ermöglicht.

über eine mit Solar-Luft-Kollektoren betriebene Wärmepumpe und einen Eisspeicher ermöglicht wird. Im Anschluss an die Sitzung konnten die Teilnehmer den vorgestellten Neubau besichtigen und hatten die Möglichkeit, die Wohnungen und Heizzentralen gemeinsam mit dem zuständigen Ingenieurbüro zu begehen.

### PRAXISBEISPIEL: BAUEN MIT RECYCLINGPRODUKTEN

Ein Vorzeigeobjekt im Umgang mit rezyklierten Baumaterialien stellte Robert Lotz, Leiter des Fachbereichs Projektabwicklung bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, vor. Das Unternehmen hat sich vor zwei Jahren dazu entschieden, eine Dachaufstockung eines Bestandshauses unter dem Einsatz vieler recycelter Materialien durchzuführen (siehe S. 22). Da bei Modernisierungen viele Wertstoffe anfallen, hat man sich bei der Aufstockung an bereits verbauten Materialien bedient und sich somit Urban Mining zunutze gemacht. Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Lichtschalterabdeckungen, der Dachstuhl und vieles mehr sind Recyclingprodukte, die für die Nachverdichtung wiederverwertet wurden. Die Aufstockung ist das erste Recyclinghaus in ganz Hessen. Insgesamt wurden durch diese innovative Herangehensweise elf Tonnen CO<sub>2</sub> und 50 Prozent Müll eingespart.

Die Mitglieder des Fachausschusses nutzten die Möglichkeit zum Austausch und diskutierten über die Hindernisse beim Einsatz rezyklierter Baumaterialien und die aktuellen Möglichkeiten der Wärmeversorgung.



**Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus**  
**Tel.: 069 97065-144**  
[laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de](mailto:laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/technik](http://www.vdwsuedwest.de/technik)

# FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel

Der Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung startete seine diesjährige Sitzungsperiode mit einer Premiere: Erstmals stand die gemeinsame Teilnahme an einem ganztägigen Workshop in Frankfurt auf der Agenda.

In der vorgeschalteten Fachausschusssitzung behandelten die Teilnehmer im internen Kreis nicht nur die klassischen Tagesordnungspunkte, sondern beschäftigten sich auch ausgiebig mit dem Thema Azubi-Akquise. Einige Unternehmen nutzen hierfür bereits Apps, mit denen sich Jugendliche für einen Ausbildungsplatz bewerben können („Mobile Recruiting“), sodass die einzelnen Anbieter sowie deren Vor- und Nachteile lebhaft diskutiert wurden.



Employer Branding war das Thema des mehrstündigen Workshops.

## WORKSHOP ZU EMPLOYER BRANDING

Beim anschließenden Workshop kamen dann Teilnehmende aus ganz Deutschland zusammen, um sich zum Thema Employer Branding fortzubilden. Dass gute Mitarbeiter Unternehmen erfolgreich machen, ist hinlänglich bekannt. Dass sie ein nachhaltig limitierender Engpassfaktor sind, wird spätestens seit dem (offiziellen) Ende der Corona-Pandemie deutlich. Laut aktuellem InWIs/EBZ-Monitor ist der Fachkräftemangel das zweitgrößte Investitionshemmnis in der Wohnungswirtschaft – gleich nach der Umsetzung politischer Vorgaben. Eine wichtige Herausforderung für die Unternehmensleitungen ist aber nicht nur die Gewinnung neuer Mitarbeiter, sondern auch die generelle Bindung der bereits Be-

schäftigten – und damit die Sicherung des vorhandenen Know-hows. Ein Baustein hierfür ist die Bildung einer Arbeitgebermarke, damit Wohnungsunternehmen nicht nur als Vermieter, sondern auch als potenzielle Arbeitgeber in das Bewusstsein rücken.

## STÄRKEN, SCHWÄCHEN, ZIELGRUPPEN

Unter der Leitung von Professor Dr. Sascha Armutat, Professor für Personalmanagement und Organisation an der FH Bielefeld, erarbeiteten die Teilnehmer erste Ideen für ein unternehmensspezifisches Employer Branding. Was sind die Stärken, aber auch die Schwächen meines Unternehmens? Welche Zielgruppe wollen wir mit einer Stellenausschreibung

ansprechen und welche Kanäle sind hierfür am besten geeignet? Mit diesen Ausgangsfragen entwickelten die Teilnehmer in verschiedenen Teams sogenannte „Mitarbeiter-Personas“, also fiktive Vertreter einer gewünschten Zielgruppe, die die Bedürfnisse, Motivation und Ziele dieser Zielgruppe versinnbildlichen. So ist beispielweise für die Generationen Y und Z ein krisensicherer Arbeitsplatz so wichtig, dass sie dafür auch umziehen würden. Durch diese Methodik wird die Ansprache von Bewerbern und Mitarbeitern erleichtert, da mögliche relevante Themen rund um den Job und den Arbeitgeber genauso vorgefiltert werden können wie die Kommunikationswege, -formen und -formate einer Stellenausschreibung.

Wichtigster Punkt bei allen Maßnahmen, egal ob Neugestaltung der Homepage, Social-Media-Auftritt oder sonstigen imagefördernden Projekten ist allerdings, authentisch zu bleiben und nichts zu versprechen, was nicht eingehalten werden kann.



**Ansprechpartnerin: Sabine Oefner**  
Tel.: 069 97065-128  
sabine.oefner@vdwsuedwest.de  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

# Fachausschuss für Genossenschaften

## Klimaschutz: Herausforderung und Chance



Ein wesentlicher Teil der Diskussionen im Fachausschuss drehte sich um die vorgegebenen Klimaziele der Regierung.

Am 9. Februar hat in Marburg die erste von drei für 2023 geplanten Sitzungen des Fachausschusses für Genossenschaften stattgefunden. Gastgeber war die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft Marburg-Cappel eG. Im Mittelpunkt standen die Themen Klimaschutz und das neue Wodis Yuneo-System von Aareon.

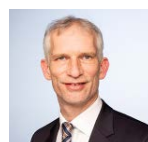
Traditionell berichteten die VdW südwest-Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch über aktuelle wohnungswirtschaftliche Entwicklungen aus den Verbandsbereichen Interessenvertretung und Prüfung/Steuern. Schwerpunkte waren hier die Vorstellung der geplanten Verbandsaktivitäten zur diesjährigen Landtagswahl in Hessen, die Neuerungen bei der Wohnraumförderung in Hessen und Rheinland-Pfalz sowie die Ergebnisse der VdW-bezogenen durchgeführten Qualitätskontrolle und einer Umfrage bei den Mitgliedsunternehmen zu verwendeten ERP-Systemen.

Justiziar Stephan Gerwing informierte die Sitzungsteilnehmer über aktuelle wohnungsrechtliche Themen, Referent Martin Sturm stellte die wichtigsten Änderungen in der GdW-Mustersatzung für Genossenschaften dar. Einen Schwerpunkt der Sitzung bildete die Vorstellung des neuen Kompetenzzentrums Klimaschutz im VdW südwest, das Dr.-Ing. Sebastian Johannes Ernst und Laura Jacobus präsentierten. Der Verband bietet damit ein breites Beratungsportfolio rund um viele Themen des Klimaschutzes für seine Mitglieder an. Im Zusammenspiel zwischen Interessenvertretung und Wirtschaftsprüfung entwickelt der VdW südwest beispielsweise Klimastrategien für Wohnungsunternehmen. Ein weiteres Angebot besteht in der Erarbeitung eines ganzheitlichen E-Mobilitäts-Konzepts zusammen mit den Mitgliedsunternehmen.

Intensiv diskutierten die Mitglieder des Ausschusses, ob die politisch vorgegebenen Klimaziele gerade für kleine Wohnungsbaugenossenschaften überhaupt realistisch sind. Einigkeit herrschte, dass die gesetzlichen Vorgaben in Teilen nur sehr schwer erreichbar sind. Dennoch nütze es nichts, „den Kopf in den Sand zu stecken“. Vielmehr müsse jedes Unternehmen für sich im Rahmen des Machbaren Ansätze finden und aufgreifen, um sich dem Thema Klimaschutz und Energieeinsparung zu öffnen.

Die intensive Diskussion zum Thema ERP-Systeme verdeutlichte, dass das neue Wodis Yuneo-System von Aareon aktuell noch sehr viele Probleme aufweist und noch weit von einer vollständigen Praxistauglichkeit entfernt ist. Die Mehrheit der Sitzungsteilnehmer hielt es für unumgänglich, mit der Implementierung noch so lange zu warten, bis das Gros der aufgetretenen Anwendungsprobleme von Aareon beseitigt ist. Erste Erfahrungen bei Wohnungsgenossenschaften zeigen aber auch, dass das System technisch bereits für etliche Unternehmensaufgaben genutzt werden kann und eine gewisse Anwenderoffenheit für das neue System zwingend erforderlich ist.

Zum Abschluss der Sitzung erfolgte noch ein kurzer Erfahrungsaustausch zum aktuellen Umsetzungsstand bei den Wohnungsbaugenossenschaften zu den Auswirkungen der TKG-Novelle.



**Ansprechpartner: Stephan Gerwing**  
 Tel.: 069 97065-178  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Fachausschuss für Recht Energieversorgung im Blickpunkt

Am 15. Februar hat die erste Sitzung des Fachausschusses für Recht im Jahr 2023 stattgefunden. Im Mittelpunkt standen die aktuell in der jeweiligen Rechtsberatung vorherrschenden Themen, wie etwa Fragen bei der Umsetzung der Verordnungen im Zusammenhang mit der Energieversorgung, die Einführung der Energiepreisbremsen sowie Umsetzungsfragen zum Telekommunikationsgesetz und zum kommenden Hinweisgeberschutzgesetz.

Im Rahmen der jeweiligen Verordnungen sowohl zur Energieversorgung als auch zu den Preisbremsen und dem Dezemberabschlag bestehen insbesondere viele juristische und praktische Umsetzungsfragen. Es stellte sich heraus, dass die Wohnungsunternehmen mit dem durch die Kurzfristigkeit der Gesetze ausgelösten Zeitdruck ganz unterschiedlich umgehen – insbesondere hinsichtlich Informationspflichten und der Pflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs.

Die Teilnehmenden diskutierten zudem die Auswirkungen und den Umgang mit den strategischen Ausrichtungen der Unternehmen bei der Telekommunikationsversorgung im Rahmen der TKG-Novellierung. Hintergrund ist der Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren zum 30. Juni 2024. Auch der Umgang der Unternehmen mit dem Thema „Hinweisgeberschutz“ wurden intensiv erörtert. Zur Sprache ka-

men die jeweiligen Strategien und bereits erfolgte Umsetzungen in der Praxis.

Auch das Thema Balkonkraftwerke stand auf der Agenda. Hier zeigte sich, dass die Unternehmen mit Hilfe der entsprechenden Arbeitshilfen sowohl des VdW südwest als auch des GdW entsprechende Strategien zum Umgang mit Mieteranfragen entwickelt haben.

Weitere Themen der Sitzung waren eine BGH-Entscheidung zu den formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhungserklärung sowie ein abschließender Überblick über sonstige aktuelle Rechtsprechung von der Fachausschussvorsitzenden Andrea Urban (GWH). Es zeigte sich, dass die Anzahl der aktuellen allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Themen derzeit relativ hoch ist.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses findet gemeinsam mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen am 14. Juni in Frankfurt statt.



**Ansprechpartner: Stephan Gerwing**  
Tel.: 069 97065-178  
[stephan.gerwing@vdwsuedwest.de](mailto:stephan.gerwing@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Fachausschuss Kapitalgesellschaften Wahlen, Gesetze, Förderprogramme und mehr

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften traf sich am 21. März zur ersten Sitzung des Jahres.

Zahlreiche aktuelle Themen prägten die Diskussionen. Neben der anstehenden Landtagswahl in Hessen kamen auch die derzeitigen energiepolitischen Themen zur Sprache – die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes im kommenden Jahr sowie die aktuelle Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. Darüber hinaus diskutierten die Mitglieder des Ausschusses über den gegenwärtigen Umgang mit der Flüchtlingssituation in den Kommunen. Auch die kürzlich er-

folgten oder noch erfolgenden Anpassungen der Wohnraumförderprogramme in Hessen und Rheinland-Pfalz sowie die kommunale Wärmeplanung und die Einbindung der Wohnungsunternehmen standen auf der Agenda.



**Ansprechpartner: Matthias Berger**  
Tel.: 069 97065-300  
[matthias.berger@vdwsuedwest.de](mailto:matthias.berger@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

# Neu dabei: Maintal Immobilien Gesellschaft

## Weiteres Mitglied im Vdw südwest

Der VdW südwest freut sich über ein neues Mitglied aus der Rhein-Main-Region in Hessen: Am 1. Februar ist die Maintal Immobilien Gesellschaft dem Verband beigetreten. Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, die Vorstände des VdW südwest, sagen: „Wir begrüßen die Maintal Immobilien Gesellschaft sehr herzlich in unserem Verband und freuen uns auf die Zusammenarbeit. Wir sind überzeugt, dass beide Seiten aus der Mitgliedschaft einen großen Nutzen ziehen werden.“ Die Maintal Immobilien



Gesellschaft plant und baut Immobilien für den eigenen Bestand – langfristig. Diese Immobilien werden selbst bewirtschaftet und von eigenem Personal betreut. Dabei stellen kurze Wege und regionale Partner den optimalen Service für die Mieterinnen und Mieter sicher. Zudem erschließt die Gesellschaft neue Baugebiete und sorgt so für Bauflächen in Maintal. Ziel ist es, durch den Bau neuer Liegenschaften und die Aufwertung von Bestandsgebäuden attraktiven bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

## Kurz und knapp

### Rechtsprechung

#### KEINE KÜNDIGUNG WEGEN BEDROHUNG MIT EINEM MESSER

LG Köln, Urteil vom 30. Juni 2022, Az.: 6 S 203/21

Droht ein Mieter gegenüber im Haus arbeitenden Handwerkern mit einem Messer, um diese zum Abbruch von lärmintensiven Arbeiten in den Morgenstunden zu nötigen, ist eine verhaltensbedingte fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB regelmäßig nur wirksam, wenn der Vermieter den Mieter vorher abgemahnt hat.

#### UNTERLASSUNGSANSPRÜCHE DES VERMIETERS BEI VERUNREINIGUNGEN DER NACHBARSWOHNUNG

AG Frankfurt a. M., Urteil vom 25. Februar 2022, Az.: 33 C 3812/21

Wenn durch das Auslegen von Futter oder das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf dem Balkon Singvögel angelockt werden und es dadurch zu einer erhöhten Verunreinigung des Balkons, der Fensterbretter sowie des näheren Umfelds kommt, wozu auch und gerade die Balkone der benachbarten Wohnungen und gegebenenfalls die dort angebrachten Markisen gehören, ist die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschrit-

ten, sodass dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch gemäß § 541 BGB gegen den Mieter zusteht.

#### AUSWIRKUNGEN DER SCHONFRIST- ZAHLUNG AUF DAS KÜNDIGUNGSRECHT DES VERMIETERS

AG BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022, Az.: VIII ZR 307/21

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung, auf welche die entsprechende Schonfristregelung nicht anwendbar ist.



**Ansprechpartner: Martin Sturm**  
Tel.: 069 97065-177  
martin.sturm@vdwsuedwest.de  
[www.vdwsuedwest.de/recht](http://www.vdwsuedwest.de/recht)

# Webinar zu Bilanzierungsthemen

## Aktuelle Anforderungen und Schwerpunkte



Bei der Bilanzerstellung müssen aktuelle Entwicklungen berücksichtigt werden.

Aktuelles zur Bilanzierung bei Wohnungsunternehmen – so lautete der Titel des Webinars, das der VdW Südwest am 19. Januar für seine Mitgliedsunternehmen veranstaltete. Über 50 Führungskräfte und Mitarbeitende aus den Finanz- und Rechnungsabteilungen der Unternehmen nutzten die Gelegenheit, um sich vertieft mit den aktuellen Anforderungen an die Bilanzierung vertraut zu machen.

Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand und Prüfungsdirektorin VdW südwest, referierte über „IDW ERS IFA 3“. Dabei handelt es sich um einen vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) verabschiedeten Entwurf zum Thema „Rechnungslegung: Ausweis von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss“.

### GRUNDSÄTZE ZUR ABGRENZUNG

Der Entwurf enthält Grundsätze zur Abgrenzung zwischen Immobilien des Anlagevermögens und des Umlaufvermögens. Außerdem befasst er sich mit Fragen des Ausweises von Kosten, die bei der Erstellung oder umfassenden Sanierung und Modernisierung von baulichen Anlagen anfallen sowie mit Ausweisfragen bezüglich sogenannter Bauvorbereitungskosten. Des Weiteren werden Zweifelsfragen zum Ausweis im Rahmen der Veräußerung einer Immobilie beantwortet.

Oliver Schultze, Wirtschaftsprüfer und Besonderer Vertreter nach §30 BGB beim VdW südwest, rückte den GdW-Stan-

dard „Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz“ in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Denn bei der bilanziellen Behandlung der Maßnahmen ist zwischen aktivierungspflichtigen Herstellungskosten und nicht aktivierbarem Erhaltungsaufwand (ergebnismindernd) zu differenzieren. Schultze skizzierte, welche Voraussetzungen bei im Rahmen dieser Maßnahmen anfallenden Kosten erfüllt sein müssen, damit es sich um Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 HGB handelt.

### BILANZPOLITISCHE SPIELRÄUME

In diesem Kontext ging er auch auf die bilanzielle Behandlung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden und von Wohnungseinzelmodernisierungen ein. Er erläuterte zudem bilanzpolitische Spielräume, etwa bei einer umfangreichen Wärmedämmung. Auch die Behandlung von Zuschüssen und außerplanmäßige Abschreibungen sowie die Verlängerung der Restnutzungsdauer bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen kamen zur Sprache.

Christian Gebhardt, Wirtschaftsprüfer und Leiter Betriebswirtschaft beim GdW, vertiefte den Umgang mit Klimaschutzmaßnahmen in der Bilanz und erörterte darüber hinaus die bilanzielle Behandlung von Abbruchkosten bei Gebäuden. Zudem erläuterte er die Informationspflichten aus der Kurzfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV) und legte dar, für welche Verpflichtungen aus der mittelfristigen Verordnung, der EnSimiMaV, Rückstellungen gebildet werden sollten. Dabei ging es vor allem um Heizungsprüfungen und den hydraulischen Abgleich.

Ebenfalls in den Fokus rückte Gebhardt die Auswirkungen der Zins- und Baukostenentwicklung auf die Bewertung von Immobilien. Abschließend lenkte er das Augenmerk auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung und was auf die Unternehmen durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die der GdW stark kritisiert, und die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zukommt.



**Ansprechpartner: Oliver Schultze**  
 Tel.: 069 97065-138  
[oliver.schultze@vdwsuedwest.de](mailto:oliver.schultze@vdwsuedwest.de)  
[www.vdwsuedwest.de/steuern](http://www.vdwsuedwest.de/steuern)

## Neu beim Verband Danil Dudenkov // Prüfungsassistent



**Danil Dudenkov unterstützt seit dem 1. März die Steuerabteilung.**

Seit dem 1. März verstärkt Danil Dudenkov als Prüfungsassistent das Team der Prüfungsabteilung.

Er studierte Wirtschaftswissenschaften mit Schwerpunkt Finance und Accounting an der Goethe-Universität Frankfurt. Während seines Studiums arbeitete er mehrere Jahre im Einkauf eines großen Reifenherstellers, wo er sich auf Kostenoptimierung und Lieferantenmanagement spezialisierte. Er wohnt in Hanau und verbringt seine Freizeit am liebsten im Fitnessstudio oder mit seinen Mannschaftskameraden auf dem Fußballplatz.

„Ich danke allen Kolleginnen und Kollegen für den netten, familiären Empfang und freue mich, nun spannende Projekte gemeinsam mit ihnen in der Wohnungswirtschaft anzugehen“, sagt Danil Dudenkov.

„Herr Dudenkov ist eine hervorragende Ergänzung für unser Team. Wir freuen uns auf die gute Zusammenarbeit mit ihm und heißen ihn herzlich Willkommen“, so Claudia Brännler-Grötsch.

ANZEIGE

**Wohnraum**  
ab **2.000 €**  
pro m<sup>2</sup> brutto

**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**  
Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](https://www.goldbeck.de)

 **GOLDBECK**

# Steuern und Bilanzierung:

## Information 1. Quartal

### EINKOMMENSTEUER

- | Midijobber: Neue Verdienstgrenzen wirken sich auf Sozialversicherungen aus
- | Leiharbeiter: Wiederholt befristete Einsätze begründen keine erste Tätigkeitsstätte
- | Inflationsausgleichsprämie: Arbeitgeber können 3.000 Euro steuer- und sozialabgabenfrei auszahlen
- | Immobilien: Wohnrechtsbelastung blockiert Einkünfteerzielungsabsicht
- | Eltern aufgepasst: In welcher Höhe Sie Kita-Gebühren absetzen können
- | Kirchensteuer: Erstattungsüberhang muss immer versteuert werden
- | Anhebung des Werbungskosten-Pauschbetrags: Wie können Sie als Arbeitnehmer profitieren?
- | Werbung für Arbeitgeber: Arbeitnehmer erzielen lohnsteuerpflichtigen Arbeitslohn
- | Dienstwagen: Selbstgezahlte Sonderausstattung mindert den Nutzungsvorteil
- | Werbungskosten: Neues zur ersten Tätigkeitsstätte
- | Arbeitsplatzsuche: Bewerbungskosten sind steuerlich absetzbar
- | Verkauf eines Tiny House: Bei vorheriger Vermietung gilt zehnjährige Spekulationsfrist
- | Ukraine-Krieg: Erleichterungen für Spendenabzug gelten auch 2023
- | Renteneintritt: Durch den Aufschub erhöht sich der Besteuerungsanteil
- | Bestehende Photovoltaikanlagen: Keine Gewinnerzielungsabsicht bei Verlustduldung aus Klimaschutzgründen 14
- | Höhere Werbungskosten: Homeoffice-Pauschale steigt auf 6 Euro pro Arbeitstag
- | Umsatzsteuer
- | Neues vom BMF: Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden
- | Befristete Umsatzsteuersenkung: 7 % Umsatzsteuer für Gas- und Wärmelieferungen
- | BMF: Aufteilung der Vorsteuerbeträge bei gemischten Umsätzen
- | Gastronomie: Anwendung des ermäßigten Steuersatzes bis 31.12.2023 verlängert
- | Liquidation: EuGH urteilt zur Vorsteuerberichtigung
- | EuGH: Welche Kriterien muss ein Vertrag erfüllen, damit er als Rechnung gelten kann?
- | Neues vom BMF: Vorsteuerberichtigung bei Vorsteuersaldierung

- | Entwurf eines BMF-Schreibens: Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand
- | Umsatzsteuerliche Organschaft: Zwei richtungsweisende Urteile aus Luxemburg
- | EU-Kommission: Mehrwertsteuer im digitalen Zeitalter

### GRUNDERWERBSTEUER

- | Grunderwerbsteuer: Welche Anforderungen gelten für die Anzeige einer Anteilsvereinigung?
- | Mehrstufiger Konzern: Wer ist herrschendes Unternehmen und wer abhängige Gesellschaft?
- | Bemessungsgrundlage: Wie wirkt sich ein übernommenes Wohnrecht auf die Grunderwerbsteuer aus?
- | Gewerbesteuer
- | Selbst bei einem Zwergenanteil: Keine erweiterte Kürzung wegen Vermietung an gewerblich tätige Genossin
- | Gewerbesteuererlegung: Wie wird die Gewerbesteuer verteilt?

### SONSTIGES

- | Erstattungs- und Nachzahlungszinsen: Ab wann der abgesenkte Zinssatz von 1,8 % pro Jahr greift
- | Festsetzungsfrist: Wie lange kann ein Bescheid geändert werden?
- | Nachzahlungszinsen in Altfällen: Zinsen von 6 % pro Jahr dürfen nicht im Billigkeitswege erlassen werden
- | Betriebsprüfung: Prüfung von fünf Besteuerungszeiträumen kann rechtmäßig sein
- | Wegen verlängerter Postlaufzeit: Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand möglich
- | Formvorschrift: Kann man gegen einen Bescheid mit einer einfachen E-Mail Einspruch einlegen?
- | Tipps bei Betriebsprüfung: Gute Vorbereitung zahlt sich für Unternehmen aus

## EINKOMMENSTEUER

### MIDIJOBBER: NEUE VERDIENSTGRENZEN WIRKEN SICH AUF SOZIALVERSICHERUNGEN AUS

Um Sozialversicherungsbeiträge im Niedriglohnssektor gering zu halten, können Arbeitnehmer im Rahmen sogenannter Midijobs beschäftigt werden. In Deutschland waren im Jahr 2020 insgesamt drei Millionen Arbeitnehmer als Midijobber eingruppiert. Bei diesen Beschäftigungsverhältnissen musste das Arbeitsentgelt bislang zwischen 450,01 Euro und 1.300,00 Euro pro Monat betragen (sogenannter Übergangsbereich), damit der Arbeitnehmer nur einen reduzierten Beitragsanteil zur Sozialversicherung zahlen musste.

Mit der allgemeingültigen Anhebung des Mindestlohns zum 01.10.2022 auf 12 Euro je Stunde verschieben sich die monatlichen Verdienstgrenzen für Mini- und folglich auch für Midijobber. Seitdem liegt der Übergangsbereich für Midijobber zwischen 520,01 Euro und 1.600,00 Euro. In dieser Zone steigen die Arbeitnehmerbeiträge zur Sozialversicherung jetzt neuerdings von 0 % (statt bisher 10 %) bis zum regulären Arbeitnehmerbetrag von derzeit rund 20 % stufenweise an. Im unteren Übergangsbereich werden Midijobber also mit reduzierten Sozialversicherungsbeiträgen entlastet. Somit soll der Sprung vom sozialversicherungsfreien Minijob zum Midijob leichter fallen, da das Gehaltsplus nicht durch Sozialversicherungsbeiträge aufgezehrt wird. Von der Ausweitung der Obergrenze auf 1.600 Euro profitieren sehr viele Angestellte in Teilzeit, deren Arbeitsentgelt meist eher gering ausfällt.

Rutscht das Monatsgehalt aufgrund der neuen Mindestlohnregelung über die neue Untergrenze von 520,01 Euro, so ändert sich am Versicherungsstatus nichts. Allerdings kann dies bei bestehenden Midijobbern, die bisher mehr als 450 Euro, aber weniger als 520 Euro verdient haben und damit unter der neuen Untergrenze bleiben, zu einem Problem werden. Sie würden aufgrund des neuen Grenzwerts zum Monatsanfang vom sozialversicherungspflichtigen Midijob in den sozialversicherungsfreien Minijob fallen. Um dem vorzubeugen, hat die Bundesregierung einen Bestandschutz bis zum 31.12.2023 eingeführt: Für die nächsten 15 Monate bleibt der Versicherungsschutz in der Kranken-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung in der Regel bestehen. Änderungen gibt es erst dann, wenn der Wechsel in die Familienversicherung möglich ist. Arbeitsverträge müssen demnach erst zum 01.01.2024 an die neue Verdienstuntergrenze angepasst werden, wenn der Versicherungsschutz weiterhin bestehen bleiben soll. Der Rentenversicherungsschutz ist davon nicht berührt, da Minijobs ebenfalls rentenversicherungspflichtig sind.

**Hinweis:** Neu ist, dass sich die bisherigen Midijobber, die jetzt zu Minijobbern geworden sind, auf eigenen Wunsch

von der Sozialversicherungspflicht befreien lassen können. Das sollte jedoch ein wohlüberlegter Schritt sein, denn damit entfällt nicht nur der Bestandsschutz, sondern auch die Ansprüche auf Leistungen aus den Sozialversicherungen. Von der Rentenversicherung können sich die Beschäftigten fortan ebenfalls – wie jeder Minijobber – auf Antrag befreien lassen.

*Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 11.10.2022*

### LEIHARBEITNEHMER: WIEDERHOLT BEFRISTETE EINSÄTZE BEGRÜNDEN KEINE ERSTE TÄTIGKEITSSTÄTTE

Unterhält ein Arbeitnehmer eine erste Tätigkeitsstätte, so kann er seine Fahrtkosten zum Arbeitsort nur mit der Entfernungspauschale von 0,30 Euro (ab dem 21. Kilometer: 0,38 Euro) abziehen. Die Pauschale gilt nur für die einfache Entfernung zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte, so dass sich nur ein Weg pro Tag steuermindernd auswirkt. Besteht keine erste Tätigkeitsstätte, lassen sich die Pendelfahrten zur Arbeit deutlich besser absetzen – und zwar nach Reisekostengrundsätzen mit 0,30 Euro pro tatsächlich gefahrenem Kilometer (also Hin- und Rückweg).

Ob ein Arbeitnehmer eine erste Tätigkeitsstätte unterhält, entscheidet sich primär nach den dienst- oder arbeitsrechtlichen Festlegungen des Arbeitgebers. Sofern dieser den Arbeitnehmer einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung dauerhaft zuordnet, liegt dort seine erste Tätigkeitsstätte. Von einer solchen dauerhaften Zuordnung ist nach dem Einkommensteuergesetz insbesondere auszugehen, wenn der Arbeitnehmer

- | unbefristet
- | für die Dauer des Dienstverhältnisses oder
- | über einen Zeitraum von mehr als 48 Monaten
- | an einer Tätigkeitsstätte tätig werden soll.

Ein neues Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) zeigt, dass bei befristeten Einsätzen im Rahmen eines Leiharbeitsverhältnisses häufig keine dauerhafte Zuordnung in diesem Sinne vorliegt, so dass der Arbeitnehmer an seinem Einsatzort keine erste Tätigkeitsstätte begründet und seine Pendelfahrten zur Arbeit nach Reisekostengrundsätzen absetzen kann.

Geklagt hatte ein Leiharbeitnehmer, der einen unbefristeten Arbeitsvertrag bei einer Zeitarbeitsfirma (Verleiher) abgeschlossen hatte. Er war ab Vertragsbeginn ausschließlich bei einem Kunden (Entleiher) eingesetzt. Die Einsätze waren jeweils befristet, schlossen im Streitjahr 2014 aber nahtlos aneinander an.

Der BFH urteilte, dass der Leiharbeitnehmer keine erste Tätigkeitsstätte beim Entleiher begründet hatte, da es an einer dauerhaften Zuordnung fehlte. Der Arbeitnehmer hatte zwar

in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis zu seinem Verleiher gestanden, er war der betrieblichen Einrichtung des Entleihers jedoch weder unbefristet noch für die Dauer seines Beschäftigungsverhältnisses zugeordnet gewesen. Auch die dritte Fallvariante der dauerhaften Zuordnung (Zeitraum über 48 Monate) war im vorliegenden Fall offensichtlich nicht gegeben. Im Ergebnis konnte der Arbeitnehmer seine Fahrten zum Entleiher damit nach Reisekostengrundsätzen als Werbungskosten abziehen.

*BFH, Urt. v. 12.05.2022 – VI R 32/20*

### **INFLATIONS AUSGLEICHSPRÄMIE: ARBEITGEBER KÖNNEN 3.000 EURO STEUER- UND SOZIALABGABENFREI AUSZAHLEN**

Arbeitgeber können ihren Beschäftigten seit Oktober 2022 eine steuer- und sozialabgabenfreie Inflationsausgleichsprämie von bis zu 3.000 Euro auszahlen. Der Gesetzgeber hat einen entsprechenden Freibetrag im Einkommensteuergesetz verankert, um einen Ausgleich für die allgemeinen Preissteigerungen zu schaffen.

Die Prämie kann nur zeitlich befristet bis zum 31.12.2024 ausbezahlt werden. Sie darf in einem Dienstverhältnis aber nur einmal gewährt werden. Hat ein Arbeitnehmer die Prämie also bereits im Jahr 2022 erhalten, darf er sie nicht erneut im Jahr 2023 oder 2024 beziehen. Zulässig ist es aber, den Betrag von 3.000 Euro in mehreren Teilbeträgen auszahlen (z.B. jeweils 1.500 Euro über zwei Jahre). Geht die Prämienzahlung erst im Januar 2025 auf dem Konto des Arbeitnehmers ein, ist sie lohnsteuer- und sozialabgabenpflichtig.

Hat ein Arbeitnehmer mehrere Dienstverhältnisse, darf die Inflationsausgleichsprämie mehrfach bezogen werden. Sie muss in jedem Fall aber zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden, um steuer- und sozialabgabenfrei zu bleiben. Der Arbeitgeber darf also nicht den regulären Lohn des Arbeitnehmers herabsetzen und die Minderung dann im Anschluss als steuer- und abgabenfreie Inflationsausgleichsprämie auszahlen.

Hinweis: Für die Steuer- und Abgabenfreiheit genügt es, wenn der Arbeitgeber bei Gewährung der Prämie deutlich macht, dass diese im Zusammenhang mit der Preissteigerung steht – zum Beispiel durch entsprechenden Hinweis auf dem Überweisungsträger im Rahmen der Lohnabrechnung.

*Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 18.10.2022*

### **IMMOBILIEN: WOHNRECHTSBELASTUNG BLOCKIERT EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT**

Wer ein Haus oder eine Wohnung vermieten will, ist in der Regel daran interessiert, die laufenden Grundstücksaufwendungen möglichst frühzeitig als vorweggenommene Werbungskosten bei seinen Vermietungseinkünften abzuziehen. Der so generierte Verlust kann direkt mit anderen positiven Einkünften desselben Jahres (z.B. Arbeitslohn) verrechnet oder als steuerlicher Verlust vor- bzw. zurückgetragen werden.

Ist eine erworbene Immobilie allerdings durch eine bestehende Wohnrechtsbelastung zugunsten eines Dritten für eine Vermietung „gesperrt“, lassen sich die anfallenden Aufwendungen (noch) nicht als vorweggenommene Werbungskosten abziehen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem neuen Beschluss bekräftigt.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Kläger eine Immobilie geerbt, die mit einem lebenslangen Wohnrecht zugunsten seines Vaters belastet war. Letzterer hatte einer Vermietung von einzelnen Räumen des Objekts nicht zugestimmt und insoweit nicht auf sein Wohnrecht verzichtet. Der Kläger wollte die anfallenden Kosten der Immobilie gleichwohl als vorweggenommene Werbungskosten bei seinen Vermietungseinkünften abrechnen. Er argumentierte, dass er nach dem Erlöschen des Wohnrechts eine Vermietung beabsichtige. Der BFH verwies jedoch auf die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung, nach der in einem solchen Fall noch keine Einkünfterzielungsabsicht besteht und folglich auch kein vorweggenommener Werbungskostenabzug möglich ist.

*BFH, Beschl. v. 15.09.2022 – IX B 27/22, NV*

### **ELTERN AUFGEPASST: IN WELCHER HÖHE SIE KITA-GEBÜHREN ABSETZEN KÖNNEN**

Besucht Ihr Kind eine Kita, Kinderkrippe oder Kindergarten, so können Sie als Eltern zwei Drittel der Betreuungskosten als Sonderausgaben in ihrer Einkommensteuererklärung abrechnen (maximal 4.000 Euro pro Kind und Jahr). Steuerfreie Zuschüsse des Arbeitgebers müssen allerdings gegengerechnet werden.

Voraussetzung für den Abzug von Kinderbetreuungskosten ist unter anderem, dass das Kind zum elterlichen Haushalt gehört, was in der Praxis in den meisten Fällen kein Problem darstellen dürfte. Bei getrennt lebenden, geschiedenen oder unverheirateten Eltern kann nur derjenige Elternteil die Kosten abziehen, bei dem das Kind seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat und der die Kosten tatsächlich getragen hat. Nicht nur leibliche Eltern, sondern auch Adoptiv- oder Pflegeeltern dürfen Kinderbetreuungskosten absetzen.

Hinweis: Als Sonderausgaben absetzbar sind nur die „reinen“ Betreuungskosten. Nicht begünstigt sind beispielsweise die Kosten für Verpflegung, für Ausflüge und für Sport-, Sprach- oder Musikunterricht.

Weitere Voraussetzung für den Sonderausgabenabzug ist, dass für die Aufwendungen eine Rechnung ausgestellt wurde und die Zahlung per Überweisung erfolgt ist. Barzahlung wird vom Finanzamt nicht anerkannt. Es ist allerdings nicht erforderlich, dass die Eltern die Rechnung und den Zahlungsnachweis (Kontoauszug) direkt ihrer Einkommensteuererklärung beifügen. Sie müssen die Unterlagen aber gegebenenfalls auf Anforderung des Finanzamts nachreichen.

*Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 18.10.2022*

### **KIRCHENSTEUER: ERSTATTUNGSÜBERHANG MUSS IMMER VERSTEUERT WERDEN**

Kirchensteuerzahlungen können in der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben abgesetzt werden, so dass sie sich steuermindernd auswirken. Wird einem Steuerzahler in einem Veranlagungszeitraum mehr Kirchensteuer erstattet als er zahlt, führt dieser sogenannte Erstattungsüberhang zu einem Hinzurechnungsbetrag („negative Sonderausgaben“), so dass sich der Gesamtbetrag der Einkünfte des Steuerzahlers im Erstattungsjahr erhöht. Der Erstattungsüberhang wird also als Einkommen versteuert.

Was eigentlich eine Vereinfachungsregelung sein soll, kann für den Steuerzahler zu erheblichen Härten führen, wenn Kirchensteuer erstattet wird, die sich im Jahr der ursprünglichen Zahlung gar nicht steuermindernd ausgewirkt hat. Ein Extremfall lag jetzt dem Bundesfinanzhof (BFH) zur Entscheidung vor: Ein GmbH-Gesellschafter hatte im Jahr 2009 Kirchensteuer in Höhe von 508.768 Euro vorausgezahlt. Sein Einkommensteuerbescheid 2009 erging im Jahr 2012 mit einem Gesamtbetrag der Einkünfte unterhalb des Grundfreibetrags, so dass sich die Kirchensteuerzahlungen nicht als Sonderausgaben steuermindernd auswirken konnten.

Der Steuerbescheid führte zu einer Erstattung der Kirchensteuer im Jahr 2012. In diesem Jahr, in dem der Gesellschafter keine neuen Kirchensteuerzahlungen geleistet hatte, kam es dann zum steuerlichen Dilemma: Das Finanzamt erfasste die Kirchensteuererstattung im Einkommensteuerbescheid 2012 in voller Höhe als Erstattungsüberhang, so dass die Einkommensteuer um mehrere Hunderttausend Euro erhöht wurde. Der Gesellschafter klagte dagegen, scheiterte jedoch vor dem BFH. Die Bundesrichter urteilten, dass die Besteuerung eines Erstattungsüberhangs auch dann rechtmäßig ist, wenn sich die erstattete Kirchensteuer im Jahr ihrer ursprünglichen Zahlung nicht steuermindernd ausgewirkt hat.

Weiter wiesen sie darauf hin, dass ein Kirchensteuererstattungsüberhang auch dann versteuert werden muss, wenn der Steuerzahler im Erstattungsjahr – wie im vorliegenden Fall – keine Kirchensteuer gezahlt hat.

*BFH, Urt. v. 29.06.2022 – X R 1/20*

### **ANHEBUNG DES WERBUNGSKOSTEN-PAUSCHBETRAGS: WIE KÖNNEN SIE ALS ARBEITNEHMER PROFITIEREN?**

Seit dem 01.01.2022 können Arbeitnehmer in ihrer Einkommensteuererklärung jährlich einen Werbungskosten-Pauschbetrag von 1.200 Euro zum Abzug bringen. Zuvor lag die Pauschale bei 1.000 Euro. Das Finanzamt zieht diesen Betrag im Einkommensteuerbescheid automatisch vom Arbeitslohn ab, sofern keine höheren Werbungskosten geltend gemacht wurden. Quittungen oder Belege muss der Arbeitnehmer hierfür nicht vorlegen. Die Pauschale mindert das zu versteuernde Einkommen und soll jegliche Kosten abdecken, die aufgrund der Berufstätigkeit angefallen sind. Wie hoch die steuerentlastende Wirkung des Pauschbetrags ist, hängt unter anderem von der Höhe des individuellen Steuersatzes ab: Geringverdiener, die einen niedrigen Steuersatz haben, erhalten durch die Anhebung eine geringere Steuerentlastung als Besserverdiener mit einem hohen Steuersatz.

Von der Anhebung profitieren zudem nur Arbeitnehmer, deren tatsächliche Werbungskosten unterhalb der neuen Pauschale liegen. Wer beispielsweise einen sehr kurzen Arbeitsweg hat und deshalb nur eine niedrige Entfernungspauschale abrechnen kann, erreicht häufig mit seinen tatsächlichen Werbungskosten nicht die Höhe des Pauschbetrags, so dass sich für ihn die Anhebung steuerlich voll auswirkt. In diesem Fall beträgt die Mindersteuer zwischen 28 Euro und 84 Euro pro Jahr – je nach individuellem Steuersatz.

Wer einen Arbeitsweg von mindestens 20 Kilometern hat (einfache Entfernung), liegt mit seinen tatsächlichen Werbungskosten in der Regel schon über dem neuen Pauschbetrag. Sind Arbeitnehmer im Homeoffice tätig, fließt eine Homeoffice-Pauschale von bis zu 600 Euro pro Jahr (ab 2023: 1.000 Euro) in die tatsächlichen Werbungskosten ein. Sofern in einem anerkannten häuslichen Arbeitszimmer gearbeitet wird, lassen sich sogar Raumkosten von mindestens 1.250 Euro pro Jahr abziehen. Zu den weiteren Werbungskosten zählen unter anderem die Aufwendungen für Arbeitsmittel, Fortbildungen und Dienstreisen sowie Gewerkschaftsbeiträge.

Hinweis: Wer jedes Jahr mit seinen tatsächlichen Werbungskosten konstant unter der Marke von 1.200 Euro bleibt, erzielt also keinen steuerlichen Mehrwert. Für Arbeitnehmer ist es steuerlich deshalb häufig sinnvoll, berufliche Kosten jahresweise zusammenzuballen, um die 1.200-Euro-Schwelle

quasi mit Anlauf zu überspringen. Wer in einem Jahr möglichst viele und im Folgejahr möglichst geringe berufliche Kosten produziert, kann im „Ausgabejahr“ die 1.200-Euro-Schwelle überwinden und seine tatsächlichen Kosten abrechnen und im „Sparjahr“ dann den Pauschbetrag einstreichen, ohne dass ihm tatsächlich Kosten entstanden sind. Zeichnet sich in einem Jahr ab, dass die Aufwendungen die 1.200-Euro-Marke nicht erreichen, sollten zusätzliche berufliche Ausgaben auf das nächste Jahr verschoben werden, denn dann besteht die Chance, dass sie sich zusammen mit anderen Werbungskosten steuerlich auswirken. Haben die Kosten eines Jahres hingegen bereits die 1.200-Euro-Schwelle erreicht, können Arbeitnehmer vor dem Jahresende noch schnell nachlegen und berufliche Anschaffungen vorziehen.

*Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 22.11.2022*

#### **WERBUNG FÜR ARBEITGEBER: ARBEITNEHMER ERZIELEN LOHNSTEUERPFLICHTIGEN ARBEITSLOHN**

Auch Arbeitgeber haben ein Interesse daran, dass ihre Arbeitnehmer möglichst viel „Netto“ von ihrem Bruttolohn herausbekommen und die einbehaltenen Sozialabgaben und Steuern möglichst gering ausfallen. Um die Abzugsbeträge (insbesondere die Lohnsteuer) zu mindern, wird häufig versucht, steuerfreie Lohnbestandteile in das Entlohnungsmodell einzubauen, wie beispielsweise Kita-Zuschüsse, Leistungen zur Gesundheitsförderung oder Vorteile aus der Überlassung von betrieblichen Handys und PCs zur privaten Nutzung. Eine weitere Strategie besteht darin, zwischen den Arbeitsparteien eine Sonderrechtsbeziehung (z.B. ein Mietverhältnis) aufzubauen, um die dann auf dieser Grundlage erfolgenden (Miet-)Zahlungen dem Lohnsteuerabzug zu entziehen und gegebenenfalls geltende Freibeträge auszuschöpfen.

Einen solchen Versuch hat auch ein mittelständisches Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen unternommen, indem es seinen Mitarbeitern ein Entgelt dafür zahlte, dass sie an ihrem privaten Pkw einen Kennzeichenhalter mit Werbung des Arbeitgebers anbrachten. Zugrunde lag diesen Zahlungen ein „Mietvertrag Werbefläche“, der auf die Dauer des Arbeitsverhältnisses befristet war und von jeder Vertragspartei mit einer Frist von zwei Monaten gekündigt werden konnte. Die Mitarbeiter erhielten für ihre „Werbeleistungen“ ein jährliches Entgelt in Höhe von 255 Euro. Der Arbeitgeber behandelte die Zahlung als sonstige Einkünfte und behielt keine Lohnsteuer ein. Da für sonstige Einkünfte ein Freibetrag von 256 Euro pro Jahr gilt, hätten die Arbeitnehmer die Zahlungen auch später nicht in ihrer Einkommensteuererklärung versteuern müssen, so dass sich ein maximaler Steuerspareffekt eingestellt hätte.

Das Finanzamt stufte die Zahlungen nach einer Lohnsteuer-Außenprüfung jedoch als steuerpflichtigen Arbeitslohn ein

und nahm den Arbeitgeber für nicht entrichtete Lohnsteuer in Haftung. Der Arbeitgeber argumentierte, dass die Zahlungen nicht aufgrund des Arbeitsverhältnisses geleistet wurden, sondern aufgrund einer separaten „Werbebeziehung“.

Der Bundesfinanzhof stufte die Lohnsteuernachforderung jedoch als rechtmäßig ein und entschied, dass das bezogene Entgelt steuerpflichtiger Arbeitslohn war. Zwar führt nicht jede Zahlung eines Arbeitgebers an seine Arbeitnehmer zwangsläufig zu Arbeitslohn, so dass Arbeitsparteien neben dem Arbeitsvertrag auch weitere eigenständige Verträge abschließen können. Kommt diesen Verträgen allerdings kein eigenständiger wirtschaftlicher Gehalt zu, kann es sich nach Gerichtsmeinung insoweit nur um eine weitere Arbeitslohnzahlung handeln. Bei den Werbemietverträgen fehlte es an einem eigenständigen wirtschaftlichen Gehalt, da die Laufzeit der Verträge an die Arbeitsverträge geknüpft war und für die Bemessung des Entgelts ersichtlich nicht der erzielbare Werbeeinfluss maßgeblich gewesen war, sondern die Steuerfreigrenze für sonstige Einkünfte.

*BFH, Beschl. v. 21.06.2022 – VI R 20/20*

#### **DIENSTWAGEN: SELBSTGEZAHLTE SONDERAUSSTATTUNG MINDERT DEN NUTZUNGSVORTEIL**

Beteiligt sich ein Arbeitnehmer an den Anschaffungskosten seines privat mitgenutzten Dienstwagens, kann er diese Zuzahlung von seinem zu versteuernden Nutzungsvorteil abziehen. Eine Kostenbeteiligung ist häufig ein Weg, um den Dienstwagen mit zusätzlicher Sonderausstattung zu versehen, die der Arbeitgeber selbst nicht bezahlt hätte.

Ist die Zuzahlung höher als der Nutzungsvorteil im Zahlungsjahr, kann ein verbleibender Restbetrag sogar in den folgenden Jahren in Abzug gebracht werden. Zahlt ein Arbeitnehmer beispielsweise 5.000 Euro zu, um seinen Dienstwagen mit einem Soundsystem oder Komfortpaket auszustatten und liegt sein Nutzungsvorteil bei 3.600 Euro pro Jahr, muss er im Zahlungsjahr zunächst gar keinen geldwerten Vorteil versteuern, im Folgejahr entsteht ihm nur ein Vorteil von 2.200 Euro (3.600 Euro abzüglich Restbetrag aus dem Vorjahr von 1.400 Euro).

**Hinweis:** Der Arbeitnehmer darf seine Zuzahlung auch in Raten – sogar über mehrere Jahre verteilt – an das Autohaus zahlen. Der geldwerte Vorteil kann in diesem Fall auf gleiche Weise gemindert werden.

Sofern der Arbeitgeber die Zuzahlungen nicht bereits beim Lohnsteuereinbehalt gegengerechnet hat, kann der Arbeitnehmer den Abzug in seiner Einkommensteuererklärung beantragen. Unerheblich ist, ob der Nutzungsvorteil für die private Dienstwagennutzung zuvor nach der 1%-Methode

oder nach der Fahrtenbuchmethode ermittelt worden ist. Bei der Fahrtenbuchmethode spielen die Finanzämter allerdings nur mit, wenn die ungekürzte Abschreibung des Dienstwagens zuvor in die Kfz-Gesamtkosten und somit in den ermittelten Nutzungsvorteil eingeflossen ist.

Hinweis: Zahlen Arbeitnehmer ihrem Arbeitgeber ein Nutzungsentgelt dafür, dass sie den Dienstwagen privat fahren dürfen, lassen sich diese Zuzahlungen ebenfalls vom geldwerten Vorteil abziehen. Die Finanzämter akzeptieren den Abzug beispielsweise, wenn das Nutzungsentgelt pauschal (z.B. 200 Euro pro Monat) oder nach der tatsächlichen Nutzung des Dienstwagens (z.B. 0,20 Euro pro privat gefahrenem Kilometer) bemessen wird oder der Arbeitnehmer die Leasingraten des Dienstwagens übernimmt. Abziehbar sind ferner einzelne selbstgetragene Kosten für den Dienstwagen, zum Beispiel für Kraftstoff, Kfz-Versicherung oder Autowäsche. Bei Nutzung der Fahrtenbuchmethode dürfen Zuzahlungen aber nur vom Vorteil abgezogen werden, wenn die vom Arbeitnehmer selbst getragenen Kosten zuvor in die Kfz-Gesamtkosten eingerechnet worden sind.

*Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 14.11.2022*

### **WERBUNGSKOSTEN: NEUES ZUR ERSTEN TÄTIGKEITSSTÄTTE**

Im Rahmen der Einkommensteuererklärung kann man die Kosten für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte je Entfernungskilometer geltend machen. Für andere berufliche Fahrten können die tatsächlich gefahrenen Kilometer und auch Verpflegungsmehraufwendungen angesetzt werden. Entscheidend ist daher, wo die erste Tätigkeitsstätte ist. Im Streitfall waren Finanzamt und Kläger unterschiedlicher Ansicht, so dass das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden musste.

Der Kläger arbeitet als Müllwerker für einen kommunalen Entsorgungsbetrieb. Er fährt arbeitstäglich als einer von zwei sogenannten Läufern neben dem Kraftfahrer auf dem Lkw mit, der die Mülltonnen der Kunden entleert. Zwischen der Abfahrt von der Wohnung am Morgen und der Rückkehr dorthin am Nachmittag liegen immer mehr als acht Stunden. Die eigentliche Fahrzeit auf dem Müllfahrzeug beträgt dagegen stets weniger als acht Stunden (Abwesenheit vom Betriebshof). In seiner Einkommensteuererklärung für 2016 machte der Kläger daher Verpflegungsmehraufwendungen aufgrund einer Abwesenheit von mehr als acht Stunden an 225 Tagen geltend. Das Finanzamt sah allerdings die Voraussetzungen einer Auswärtstätigkeit nicht als erfüllt an.

Die Klage des Müllwerkers vor dem FG war erfolgreich. Der Betriebshof des Entsorgers ist nicht seine erste Tätigkeitsstät-

te, wenn er dort nur die Ansage der Einsatzleitung abhört, Fahrzeugbeleuchtung und Blinker kontrolliert und das Tourenbuch sowie Fahrzeugpapiere und -schlüssel abholt. Auch begründen längere Wartezeiten auf dem Betriebshof durch den Stau ausrückender Müllfahrzeuge und gelegentliche Verrichtungen wie die Veranlassung von Reparaturen an Müllfahrzeugen sowie deren Reinigung und Betankung keine erste Tätigkeitsstätte. Für die Berücksichtigung der Verpflegungsmehraufwendungen als Werbungskosten ist daher die Dauer der Abwesenheit des Müllwerkers von seiner Wohnung entscheidend. Da diese regelmäßig mehr als acht Stunden beträgt, sind die vom Kläger beanspruchten Verpflegungsmehraufwendungen zu berücksichtigen.

*FG Berlin-Brandenburg, Bescheid v. 16.06.2022 – 16 K 4259/17*

### **ARBEITSPLATZSUCHE: BEWERBUNGSKOSTEN SIND STEUERLICH ABSETZBAR**

Wer eine neue Arbeitsstelle sucht, muss häufig nicht nur viel Zeit, sondern auch Geld investieren. Die gute Nachricht ist, dass Bewerbungskosten steuerlich absetzbar sind. Alle Kosten, die bei der Suche nach einem Arbeitsplatz entstehen (also dem künftigen Erwerb von Einkommen dienen), können im Grunde als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Zu den abzugsfähigen Bewerbungskosten gehören unter anderem Aufwendungen für Bewerbungsfotos, Fachliteratur, Bewerbungsseminare, Fahrten zu Vorstellungsgesprächen, notwendige Übernachtungs- und Verpflegungskosten, Briefumschläge, Briefmarken und Beglaubigungen. Werden Kosten vom (potentiellen) Arbeitgeber erstattet, mindert diese Erstattung jedoch den Werbungskostenabzug des Bewerbers.

Hinweis: Bei Arbeitnehmern wirken sich Bewerbungskosten allerdings nur steuerlich aus, wenn sie (zusammen mit anderen Werbungskosten) die derzeit geltende Werbungskostenpauschale von 1.200 Euro überschreiten.

Bewerbungskosten sind unabhängig davon absetzbar, ob die Aufwendungen während eines noch bestehenden Arbeitsverhältnisses bzw. Studiums oder erst danach anfallen. Sofern der Bewerber im Zeitpunkt der Bewerbung keine Einkünfte erzielt, stellen die Bewerbungskosten bei ihm sogenannte vorweggenommene Werbungskosten dar. Unerheblich für den Abzug von Bewerbungskosten ist ferner, ob die jeweilige Bewerbung letztlich zum Erfolg geführt hat. Können die Kosten im Entstehungsjahr nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden, dürfen sie vom Gesamtbetrag der Einkünfte des vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen und schließlich in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden.

Hinweis: Bewerbungskosten müssen dem Finanzamt grundsätzlich nachgewiesen werden. Sind die Belege nicht mehr vorhanden, lassen sich aber gegebenenfalls auch Pauschalbeträge abziehen. Als Orientierung dient hierbei ein Urteil des Finanzgerichts Köln (FG) aus dem Jahr 2004, wonach bei einer Bewerbung mit einer Bewerbungsmappe pauschal 8,50 Euro und ohne Mappe 2,50 Euro abgesetzt werden können. In einem weiteren Fall hatte das FG nicht belegte Bewerbungskosten pauschal mit insgesamt 100 Euro anerkannt.

*Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 19/2022 v. 15.11.2022*

### **VERKAUF EINES TINY HOUSE: BEI VORHERIGER VERMIETUNG GILT ZEHNJÄHRIGE SPEKULATIONSFRIST**

Auch in Deutschland sind sogenannte Tiny Houses („winzige Häuschen“) auf dem Vormarsch. Diese Häuser sind in der Regel nur so groß wie ein Einzimmerapartment und kosten den Bruchteil eines Einfamilienhauses. Bei Bedarf können diese Mobilheime auf ein Fahrgestell montiert, weggefahren und woanders wieder aufgestellt werden.

Aus steuerlicher Sicht war bislang fraglich, ob der Verkauf von Tiny Houses ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft auslöst, denn grundsätzlich gilt: Werden bebaute oder unbebaute Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte des Privatvermögens innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist veräußert, muss der realisierte Wert-zuwachs als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften versteuert werden. Keine Versteuerung muss bei einer Veräußerung binnen zehn Jahren erfolgen, wenn die Immobilie zuvor selbstgenutzt wurde. Nach dem Einkommensteuergesetz muss hierzu eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken entweder im kompletten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Veräußerungsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren vorgelegen haben.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass Tiny Houses zwar keine Immobilien im Sinne der Regelungen zu privaten Veräußerungsgeschäften sind, so dass die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte nicht gilt. Gleichwohl stufte der BFH die mobilen Häuser aber als „andere Wirtschaftsgüter“ ein, so dass folgende Regelungen des Einkommensteuergesetzes greifen:

**Selbstbewohnte Tiny Houses:** Wurden mit dem Tiny House zwischen Anschaffung und Veräußerung keinerlei Einkünfte erzielt, gilt eine Spekulationsfrist von nur einem Jahr. Erfolgt der Verkauf nach mindestens einjähriger Haltedauer, muss der realisierte Wertzuwachs also nicht als privater Veräußerungsgewinn versteuert werden. Unter diese Fallgestaltung

fallen klassischerweise Häuser, die durchgehend selbst bewohnt worden sind

**Vermietete Tiny Houses:** Wurde das Tiny House in der Zeit zwischen Anschaffung und Veräußerung – wenn auch nur in einem Kalenderjahr – als Einkunftsquelle genutzt (d.h. vermietet), gilt eine verlängerte Spekulationsfrist von zehn Jahren. In diesem Fall kann eine steuerfreie Veräußerung wie bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten also nur nach zehnjähriger Haltedauer erfolgen.

Der BFH stellte auch klar, dass Tiny Houses keine Gegenstände des täglichen Gebrauchs sind, die das Gesetz komplett von der privaten Veräußerungsbesteuerung ausnimmt.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Kläger von einer Campingplatzbetreiberin ein relativ großes, aber dennoch mobiles Holzhaus mit rund 60 Quadratmetern gekauft, das er vermietete. Vier Jahre später veräußerte er das Mobilheim und erzielte dabei einen Gewinn. Das Finanzamt nahm sogleich ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft an und besteuerte den Gewinn.

Der Verkäufer setzte sich gerichtlich zur Wehr und argumentierte, dass das Mobilhaus nicht fest mit dem Boden verbunden war und das Grundstück selbst nicht verkauft wurde. Da es sich damit um keine echte Immobilie gehandelt hätte, konnte seiner Meinung nach der private Verkauf auch nicht einkommensteuerpflichtig sein. In erster Instanz vor dem Finanzgericht (FG) bekam er sogar recht. Sowohl er als auch das FG hatten aber nicht bedacht, dass auch für „andere Wirtschaftsgüter“ die zehnjährige Spekulationsfrist anzuwenden ist, sofern sie als Einkunftsquelle genutzt worden sind.

*BFH, Urt. v. 24.05.2022 – IX R 22/21*

### **UKRAINE-KRIEG: ERLEICHTERUNGEN FÜR SPENDENABZUG GELTEN AUCH 2023**

Privatpersonen, Vereine und Unternehmen, die notleidende Menschen aus der Ukraine unterstützen, können ihre Spenden unter erleichterten Voraussetzungen steuerlich absetzen. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte hierfür Anfang 2022 entsprechende Regelungen erlassen, die ursprünglich nur bis zum 31.12.2022 gelten sollten. Das BMF hat nun erklärt, dass das Regelwerk auch für 2023 anwendbar bleibt. Danach gilt weiterhin:

**Geldspenden:** Wer Geld an notleidende Menschen aus der Ukraine spendet, benötigt für die Einkommensteuererklärung 2022 und 2023 lediglich einen vereinfachten Zuwendungsnachweis – und zwar ohne Beschränkung des Betrags. Das heißt: Selbst wer beispielsweise 5.000 Euro spendet, muss lediglich einen Kontoauszug, einen Lastschriftbeleg oder

einen Ausdruck aus dem Onlinebanking aufbewahren. Die Spende muss jedoch auf ein Sonderkonto einer inländischen steuerbegünstigten Körperschaft eingezahlt werden, das für diesen besonderen Zweck (Ukraine-Krise) extra eingerichtet wurde.

**Spendenaktionen:** Steuerbegünstigte Körperschaften wie Sportvereine oder Musikvereine dürfen finanzielle Mittel für steuerbegünstigte Zwecke eigentlich nur verwenden, wenn sie diese Zwecke laut ihrer Satzung fördern. Wollen sie aber von der Ukraine-Krise Betroffene finanziell unterstützen, dürfen sie ausnahmsweise im Rahmen einer Sonderaktion zu Spenden aufrufen und diese dann unmittelbar einsetzen, ohne ihre Satzung entsprechend ändern zu müssen. Sie haben allerdings die Bedürftigkeit der unterstützten Personen oder Einrichtungen selbst zu prüfen und das Ganze zu dokumentieren.

**Hilfsaktionen:** Steuerbegünstigte Körperschaften dürfen ausnahmsweise auch vorhandene Mittel, die nicht anderweitig gebunden sind, ohne Satzungsänderung für die Unterstützung von Betroffenen einsetzen. Das gilt auch für die Überlassung von Personal und Räumlichkeiten.

**Arbeitslohnspende:** Verzichten Arbeitnehmer auf Teile ihres Lohns zugunsten einer Zahlung des Arbeitsgebers auf ein Spendenkonto einer steuerbegünstigten Körperschaft oder zugunsten eines durch die Ukraine-Krise geschädigten Beschäftigten des Unternehmens, so werden diese Lohnanteile steuerfrei gestellt.

**Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen:** Wenn Unternehmer betroffene Personen unterstützen, können ihre Aufwendungen nach sogenannten Sponsoring-Regelungen zum Betriebsausgabenabzug zugelassen sein. Hiernach ist ein Betriebsausgabenabzug auch erlaubt, wenn der Sponsor wirtschaftliche Vorteile für sein Unternehmen erstrebt, die in der Sicherung oder Erhöhung seines unternehmerischen Ansehens liegen können. Diese wirtschaftlichen Vorteile sind unter anderem dadurch erreichbar, dass der Sponsor öffentlichkeitswirksam (z.B. durch Berichterstattung in Zeitungen, Rundfunk, Fernsehen, Internet) auf seine Leistungen aufmerksam macht.

*BMF-Schreiben v. 17.11.2022 – IV C 4 – S 2223/19/10003 :018*

### **RENTENEINTRITT: DURCH DEN AUFSCHUB ERHÖHT SICH DER BESTEUERUNGSANTEIL**

Bereits im Jahr 2004 hat der Steuergesetzgeber mit dem Alterseinkünftegesetz die Besteuerung von Altersbezügen reformiert und einen schrittweisen Übergang zu einer nachgelagerten Rentenbesteuerung eingeleitet. Das heißt: Während

Altersvorsorgeaufwendungen in Zeiten der Erwerbstätigkeit steuerfrei gestellt werden, sollen Renten künftig in der Auszahlungsphase der vollen Steuerpflicht unterliegen. Das Gesetz sieht einen gestaffelten Übergang bis hin zu einer Vollversteuerung der Renten vor: Für Senioren, die erstmalig im Jahr 2005 oder früher in Rente gegangen sind, galt noch ein Besteuerungsanteil von 50 %. Dieser erhöht sich jedes Jahr um 1 % oder 2 %, bis im Jahr 2040 ein Besteuerungsanteil von 100 % erreicht ist. Aktuell ergeben sich folgende Besteuerungsanteile:

<b>Jahr des Rentenbeginns</b>	<b>Besteuerungsanteil (in %)</b>
2021	81 %
2022	82 %
2023	83 %
2024	84 %
2025	85 %

Der Bundesfinanzhof (BFH) ist jüngst der Frage nachgegangen, welches Jahr des Rentenbeginns für die Ermittlung des Besteuerungsanteils maßgeblich ist, wenn eine Altersrente aufgeschoben wird. Geklagt hatte ein Ruheständler, der bereits im Jahr 2009 – mit Vollendung seines 65. Lebensjahres – einen Anspruch auf eine lebenslange Altersrente erworben hatte. Er ließ den Beginn seiner Rentenzahlung jedoch um drei Jahre hinausschieben, weil er seine Rente dadurch um 21,5 % erhöhen konnte. Diese Möglichkeit war in der Satzung seines Versorgungswerks vorgesehen. Letzteres gab dem Antrag statt und leistete die erste Rentenzahlung somit erst im Jahr 2012. Fraglich war nun, ob sich der Besteuerungsanteil nach einem Rentenbeginn 2009 (58 %) oder 2012 (64 %) berechnete.

Der BFH entschied, dass der Ruheständler mit seiner Altersrente dem ungünstigeren Besteuerungsanteil von 64 % unterlag, da als maßgebliches Jahr des Rentenbeginns das Jahr 2012 heranzuziehen war. Wird der Beginn des Renteneintritts – wie im vorliegenden Fall – auf Antrag des Rentenberechtigten über das Erreichen der Regelaltersgrenze hinaus aufgeschoben, um einen höheren Rentenanspruch zu erlangen, ist zur Bestimmung des Jahres des Renteneintritts der Zeitpunkt maßgeblich, der sich nach dem entsprechenden Versorgungssystem als Beginn der aufgeschobenen Altersrente bestimmt. Dies war vorliegend das Jahr 2012, denn erst ab diesem Jahr hatte ein Anspruch auf die aufgeschobene Altersrente bestanden, die zudem wesentlich höher als die Regelaltersrente und daher nicht mehr mit dieser identisch war.

*BFH, Urt. v. 31.08.2022 – X R 29/20*

### **BESTEHENDE PHOTOVOLTAIKANLAGEN: KEINE GEWINNERZIELUNGSABSICHT BEI VERLUSTDULDUNG AUS KLIMASCHUTZGRÜNDEN**

Wer mit einer Photovoltaikanlage auf Dauer rote Zahlen schreibt und diese Verluste hinnimmt, weil er durch seine Stromerzeugung allein einen Beitrag zum Klimaschutz leisten will, handelt ohne Gewinnerzielungsabsicht und kann seine Verluste somit nicht steuerlich abziehen – dies geht aus einem neuen Beschluss des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor.

Geklagt hatten Eheleute, die im Jahr 2006 eine (fremdfinanzierte) Photovoltaikanlage auf dem Dach ihres Einfamilienhauses installieren ließen und den erzeugten Strom vollständig in das öffentliche Stromnetz einspeisten. Da die gezahlten Schuldzinsen und Abschreibungen der Anlage die bezogenen Einspeisevergütungen durchgängig überstiegen, häuften sie in den Jahren 2006 bis 2018 einen Gesamtverlust von mehr als 20.000 Euro an, den sie in ihren Einkommensteuererklärungen geltend machten. Das Finanzamt erkannte die Verluste ab dem Jahr 2015 nicht mehr an, da es von einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht der Eheleute ausging. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg wies die Klage dagegen in erster Instanz ab und stellte fest, dass die Eheleute die nachhaltig bestehende Verlustsituation hingenommen hätten, da sie mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage allein emissionsfrei und klimaschützend Strom erzeugen wollten (persönlicher Grund).

Der BFH stützte dieses Ergebnis und erklärte, dass eine verlustbehaftete Tätigkeit, die vordergründig nicht von einem erwerbswirtschaftlichen, sondern einem idealistischen Motiv getragen wird, nicht mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird. Unerheblich war für die Bundesrichter, dass der Klimaschutz ein äußerst gewichtiges Motiv darstellt. Sie erklärten, dass die Verluste damit gleichwohl der Privatsphäre zuzuordnen waren.

**Hinweis:** Ab dem Veranlagungszeitraum 2022 hat diese Rechtsprechung nur noch begrenzte Relevanz, denn seitdem sind Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen steuerfrei, die im Bereich von Einfamilienhäusern (einschließlich Dächern von Garagen und Carports und anderweitiger Nebengebäude) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden (z.B. Gewerbeimmobilien) installiert sind und eine installierte Gesamtbruttoleistung von bis zu 30 kWp haben. Bei „Mischgebäuden“ gilt eine Grenze von 15 kWp pro Gewerbe- und Wohneinheit. Die Einkommensteuerbefreiung für die Einnahmen führt dazu, dass ab 2022 auch alle Aufwendungen für eine Photovoltaikanlage (einschließlich der Abschreibung) einkommensteuerlich nicht mehr abgezogen werden können.

*BFH, Beschl. v. 16.11.2022 – X B 46/22, NV*

### **HÖHERE WERBUNGSKOSTEN: HOMEOFFICE-PAUSCHALE STEIGT AUF 6 EURO PRO ARBEITSTAG**

Im Zuge der Corona-Pandemie hat der Steuergesetzgeber im Jahr 2020 erstmalig eine sogenannte Homeoffice-Pauschale für Erwerbstätige eingeführt, die tageweise von zu Hause aus arbeiten und dort nicht über ein absetzbares separates häusliches Arbeitszimmer verfügen. Für jeden Kalendertag, an dem sie ihre berufliche Tätigkeit in der privaten Wohnung ausübten (z.B. in einer Arbeitsecke oder am Esszimmertisch), konnten sie pauschal 5 Euro als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzen. Pro Jahr waren allerdings höchstens bis zu 600 Euro abzugsfähig, so dass nur maximal 120 Homeoffice-Tage pro Jahr steuerlich gefördert wurden. Diese Regelung galt für die Jahre 2020 bis 2022.

Ab 2023 hat der Steuergesetzgeber diese Abzugsmöglichkeit nun verbessert. Seitdem sind 6 Euro pro Arbeitstag und maximal 1.260 Euro pro Jahr abziehbar – somit wird die Arbeit im Homeoffice nun an bis zu 210 Tagen pro Jahr steuerlich gefördert.

**Hinweis:** Mit der Homeoffice-Pauschale nicht abgegolten sind die Aufwendungen für Arbeitsmittel. Diese können zusätzlich zur Pauschale angesetzt werden. Hierunter fallen neben Hardware und der üblichen Büroausstattung (z.B. Schreibtisch) auch die beruflich veranlassten Telekommunikations- und Internetgebühren.

Für Tage, an denen die Homeoffice-Pauschale geltend gemacht wird, können Erwerbstätige keine Fahrtkosten (z.B. die Entfernungspauschale oder Reisekosten) geltend machen. Die Pauschale kann zudem nur angewandt werden, wenn der gesamte Arbeitstag zu Hause verbracht wird. Wer vormittags von zu Hause aus arbeitet und nachmittags einen Termin am Standort des Arbeitgebers wahrnimmt, kann die Homeoffice-Pauschale für diesen Tag also nicht ansetzen. In diesem Fall lässt sich aber zumindest die Entfernungspauschale für die einfache Wegstrecke absetzen.

**Hinweis:** Arbeitnehmer sollten wissen, dass sich die Homeoffice-Pauschale bei ihnen nur dann steuermindernd auswirkt, wenn diese – zusammen mit den anderen angefallenen Werbungskosten – den Arbeitnehmer-Pauschbetrag übersteigt. Dieser wurde ab 2023 von 1.200 Euro auf 1.230 Euro pro Jahr angehoben. Die Homeoffice-Pauschale sorgt also nur dann für eine signifikante Steuerersparnis, wenn im selben Jahr noch andere Werbungskosten angefallen sind.

*Bundesregierung, Mitteilung v. 16.12.2022*

## UMSATZSTEUER

### NEUES VOM BMF: VORSTEUERAUFTEILUNG BEI GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEN

Welcher Verteilungsschlüssel ist bei der Vorsteueraufteilung für gemischt genutzte Gebäude anzuwenden? Wann ist der Flächenschlüssel anzuwenden und wann der objektbezogene Umsatzschlüssel? Oder liegt ein umbauter Raum vor? Um diese Fragen zu klären, hat das Bundesfinanzministerium nun ein Schreiben unter Berücksichtigung mehrerer Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH) und des Europäischen Gerichtshofs herausgegeben.

Wenn ein Unternehmer die für sein Unternehmen gelieferten Gegenstände sowohl für Umsätze, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, als auch für Umsätze, die den Vorsteuerabzug ausschließen, verwendet, hat er die Vorsteuerbeträge in einen abziehbaren und einen nichtabziehbaren Teil aufzuteilen. Die Aufteilung muss nach einem sachgerechten Aufteilungsschlüssel erfolgen. In Betracht kommen ein Flächenschlüssel, ein Umsatzschlüssel oder ein Schlüssel nach dem umbauten Raum. Der Gesetzgeber lässt auch weitere Verteilungsschlüssel zu, sofern sie sachgerecht sind. Wenn mehrere Verteilungsschlüssel ein präzises Ergebnis liefern, darf der Unternehmer entscheiden, welchen Verteilungsschlüssel er anwendet.

Die Vorsteueraufteilung erfolgt grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Gebäudes (objektbezogener Flächenschlüssel), da dies nach Auffassung der Finanzverwaltung die wirtschaftlich präzisere Aufteilungsmethode gegenüber dem Gesamtumsatzschlüssel darstellt.

Laut BFH ist eine Vorsteueraufteilung nach dem Umsatzschlüssel nur dann zulässig, wenn keine andere, präzisere wirtschaftliche Zuordnung möglich ist. Jedoch sind ihm zufolge die Vorsteuerbeträge nicht nach dem Flächenschlüssel aufteilbar, wenn die Ausstattung der Räumlichkeiten erhebliche Unterschiede aufweist. Die Finanzverwaltung nennt unter Berufung auf den BFH einige Beispiele für die unterschiedliche Ausstattung von Räumen (z.B. ein Raum ist luxuriös, die anderen aber schlicht ausgebaut).

Sofern erhebliche Abweichungen in der Geschosshöhe bestehen, kann die Vorsteueraufteilung anstelle des Gesamtumsatzschlüssels nach dem umbauten Raum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Aufteilung in diesen Fällen eine präzisere wirtschaftliche Zurechnung der Vorsteuerbeträge ermöglicht. Davon ist auszugehen, wenn Gebäudeteile mit unterschiedlichen Geschosshöhen, aber ansonsten ohne erhebliche Unterschiede in der Ausstattung zu beurteilen sind.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind auf alle offenen Fälle anzuwenden.

*BMF-Schreiben v. 20.10.2022 – III C 2 – S 7306/19/10001 :003*

### BEFRISTETE UMSATZSTEUERSENKUNG: 7 % UMSATZSTEUER FÜR GAS- UND WÄRMELIEFERUNGEN

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat das finale Schreiben zur befristeten Absenkung des Umsatzsteuersatzes für Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz und Wärme über ein Wärmenetz herausgegeben.

Der bisherige Entwurf des Schreibens umfasste lediglich die Lieferung von Gas und basierte auf dem geplanten Gesetz zur temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz. Der Bundesrat stimmte diesem Gesetz nun zu. Damit wird der Umsatzsteuersatz für Gas- und Wärmelieferungen befristet vom 01.10.2022 bis zum 31.03.2024 von 19 % auf 7 % gesenkt. Die Gesetzesänderung ist rückwirkend zum 01.10.2022 in Kraft getreten. Das finale BMF-Schreiben umfasst deshalb nun auch die Lieferung von Fernwärme.

Von der Ermäßigung ausgeschlossen sind Gaslieferungen durch Tanklastwagen, wenn diese Lieferungen nicht zur Wärmeerzeugung verwendet werden, Lieferungen von Gas in Flaschen bzw. Kartuschen oder weitere Lieferungen, die nicht über das Erdgas- oder Fernwärmenetz erfolgen. Aufgrund der befristeten Anwendung des ermäßigten Steuersatzes ist für die Frage, welcher Steuersatz zur Anwendung kommt, im Grundsatz das Ende des Ablesezeitraums maßgeblich. Sofern die Ablesezeiträume zu einem Zeitpunkt nach dem 30.09.2022 und vor dem 01.04.2024 enden, sind grundsätzlich die Lieferungen des gesamten Ablesezeitraums dem ab 01.10.2022 geltenden Umsatzsteuersatz von 7 % zu unterwerfen. Daraus ergibt sich für einen jährlichen Ablesezeitraum vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022, dass der Regelsteuersatz von 19 % anzuwenden ist; für einen jährlichen Ablesezeitraum vom 01.11.2021 bis zum 31.10.2022 gilt der ermäßigte Steuersatz.

Für laufende Ablesezeiträume müssten die Anbieter von Gas und Wärme die Abschlagsrechnungen, die nach dem 30.09.2022 und vor dem 01.04.2024 erstellt werden, auf den ermäßigten Steuersatz anpassen.

Das BMF hat einige Vereinfachungsregeln erlassen. So wird es nicht beanstandet, wenn die Berücksichtigung des ermäßigten Steuersatzes erst im Rahmen der Schlussrechnung vorgenommen wird und die Abschlagsrechnungen weiterhin mit dem Regelsteuersatz erstellt werden.

Hinweis: Ziel ist es, die Verbraucher zu entlasten und die gestiegenen Energiepreise abzumildern.

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

### **BMF: AUFTEILUNG DER VORSTEUERBETRÄGE BEI GEMISCHTEN UMSÄTZEN**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur Aufteilung der Vorsteuerbeträge bei gemischten Umsätzen herausgegeben. Es hat dabei die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) aus den Jahren 2016 und 2019 berücksichtigt und als für die Finanzverwaltung über den entschiedenen Einzelfall hinaus bindend erklärt. Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass wurde in diesem Zusammenhang geändert.

Wenn ein Unternehmer einen für sein Unternehmen gelieferten, eingeführten oder innergemeinschaftlich erworbenen Gegenstand oder eine in Anspruch genommene sonstige Leistung sowohl für Umsätze verwendet, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, als auch für Umsätze, die den Vorsteuerabzug ausschließen, dann ist die Vorsteuer aufzuteilen.

Der BFH hatte im Jahr 2016 zur Aufteilung der Vorsteuerbeträge im Fall eines Blockheizkraftwerks geurteilt. Im Jahr 2019 hatte er entschieden, welche Vorsteuerbeträge aufteilbar sind. Das BMF hat die Rechtsprechung des BFH übernommen und erläutert diese im aktuellen Schreiben.

Hinweis: Das Schreiben ist in allen offenen Fällen anzuwenden. Es wird jedoch nicht beanstandet, wenn sich Steuerpflichtige für die bis zum 31.12.2022 bezogenen Leistungen auf die bisherigen Regelungen berufen.

*BMF-Schreiben v. 18.11.2022 – III C 2 – S 7306/19/10002 :002*

### **GASTRONOMIE: ANWENDUNG DES ERMÄSSIGTEN STEUERSATZES BIS 31.12.2023 VERLÄNGERT**

Die Corona-Pandemie ist für Unternehmen eine große finanzielle Herausforderung. Die Folgen für das Wirtschaftsleben sind gravierend. Besonders betroffen sind Gastronomiebetriebe. Durch das Dritte Corona-Steuerhilfegesetz hatte der Gesetzgeber die Gewährung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes für erbrachte Restaurations- und Verpflegungsdienstleistungen (mit Ausnahme der Getränkeabgabe) über den 30.06.2021 hinaus befristet bis zum 31.12.2022 verlängert. Auch das Bundesfinanzministerium hatte bereits in den Jahren 2020 und 2021 Schreiben zum ermäßigten Umsatzsteuersatz für Restaurations- und Verpflegungsdienstleistungen veröffentlicht. Danach galt ein redu-

zierter Umsatzsteuersatz in der Gastronomie befristet vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2022.

Der Gesetzgeber hat diese Frist durch das Achte Gesetz zur Änderung von Verbrauchsteuergesetzen nun ein weiteres Mal verlängert. Danach gilt die Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes in Höhe von 7 % für erbrachte Restaurations- und Verpflegungsdienstleistungen jetzt über den 31.12.2022 hinaus befristet bis zum 31.12.2023. Diese steuerlichen Erleichterungen hat die Finanzverwaltung mit aktuellem Schreiben vom 21.11.2022 übernommen und den zeitlichen Anwendungsbereich entsprechend aktualisiert.

Hinweis: Der reduzierte Steuersatz betrifft nur die Abgabe von Speisen. Die Abgabe von Getränken ist von dieser Regelung ausgenommen.

*BMF-Schreiben v. 21.11.2022 – III C 2 – S 7030/20/10006 :006*

### **LIQUIDATION: EUGH URTEILT ZUR VORSTEUERBERICHTIGUNG**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat zur Frage der Vorsteuerberichtigung bei der Liquidation eines Unternehmens geurteilt.

Im Streitfall ging es um eine Gesellschaft mit Sitz in Litauen, die in der technisch-wissenschaftlichen Forschung und deren praktischer Anwendung tätig ist. Seit März 2012 führte sie keine mehrwertsteuerpflichtigen Lieferungen von Gegenständen oder Dienstleistungen durch. In den Jahren 2012 und 2013 erwarb sie Gegenstände und Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung eines von der EU finanzierten Projekts, dessen Ziel es war, einen Prototyp eines medizinischen Diagnose- und Überwachungsgeräts zu entwickeln und dieses Gerät dann auf den Markt zu bringen. Aus den erhaltenen Eingangsrechnungen zog sie Vorsteuer in Höhe von ca. 90.000 Euro. Das Projekt wurde am 31.12.2013 abgeschlossen.

Die Gesellschaft verwendete die Gegenstände und Dienstleistungen für die Herstellung von immateriellen und materiellen Investitionsgütern und beabsichtigte, diese im Rahmen ihrer künftigen steuerpflichtigen Tätigkeit zu verwenden. In den Jahren 2014 und 2015 erwirtschaftete die Gesellschaft Verluste. Aufträge blieben aus und ihre innovativen wissenschaftlichen Aktivitäten erwiesen sich als unrentabel. Daher beschloss der Alleingesellschafter, die Tätigkeit der Gesellschaft einzustellen, und beantragte im August 2015 die Liquidation. Die Gesellschaft wurde antragsgemäß aus dem Register der mehrwertsteuerpflichtigen Personen gestrichen. Strittig war, ob die damals gezogene Vorsteuer i.H.v. 90.000 Euro zu berichtigen war.

Der EuGH hat entschieden, dass Unternehmen verpflichtet sind, die Vorsteuern für den Erwerb von Gegenständen oder Dienstleistungen, die zur Herstellung von Investitionsgütern bestimmt sind, in dem Fall zu berichtigen, dass die hergestellten Investitionsgüter nicht im Rahmen steuerpflichtiger wirtschaftlicher Tätigkeiten verwendet wurden und es auch nie werden, weil der Eigentümer oder Alleingesellschafter entschieden hat, die Liquidation zu beantragen. Die Gründe – wie Zweifel an der Rentabilität der beabsichtigten wirtschaftlichen Tätigkeit –, die die Entscheidung, die Liquidation zu beantragen, und folglich die Einstellung der beabsichtigten steuerpflichtigen wirtschaftlichen Tätigkeit rechtfertigen können, wirken sich nicht auf die Verpflichtung des Unternehmens aus, die Vorsteuerabzüge zu berichtigen, sofern das Unternehmen endgültig nicht mehr die Absicht hat, diese Investitionsgüter für steuerpflichtige Umsätze zu verwenden.

Hinweis: Der EuGH grenzt den Sachverhalt eindeutig von dem Fall ab, dass während der Liquidation noch Gegenstände oder Dienstleistungen verkauft werden.

*EuGH, Urt. v. 06.10.2022 – C-293/21*

#### **EUGH: WELCHE KRITERIEN MUSS EIN VERTRAG ERFÜLLEN, DAMIT ER ALS RECHNUNG GELTEN KANN?**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat zu der Frage Stellung genommen, ob ein Vertrag als Rechnung angesehen werden kann und welche Kriterien hierfür erfüllt sein müssen.

Im Streitfall ging es um eine Gesellschaft, die Eigentümerin eines Grundstücks und eines Wohnhauses in Slowenien war. Sie wollte an diesem Ort Neubauten errichten und schloss dazu mit Raiffeisen Leasing einen Finanzierungsleasingvertrag (Sale-and-lease-back) ab. Danach verpflichtete sich Raiffeisen Leasing, das Grundstück zu einem Preis zu kaufen. Die Gesellschaft verpflichtete sich, die monatlichen Leasingraten bis zur vollständigen Rückzahlung des Werts des Grundstücks und der zu errichtenden Gebäude zu zahlen. Der Mehrwertsteuerbetrag war in diesem Vertrag ausgewiesen. Raiffeisen Leasing stellte keine Rechnung aus und führte auch keine Mehrwertsteuer ab. Die Gesellschaft beanspruchte auf Grundlage des Vertrags den Vorsteuerabzug, da sie der Ansicht war, dass es sich bei diesem Vertrag um eine Rechnung handle.

Der Vorsteuerabzug wurde von der slowenischen Finanzverwaltung abgelehnt, da der vom Vertrag umfasste Umsatz steuerfrei sei. Zugleich stellte die Verwaltung fest, dass Raiffeisen Leasing die Mehrwertsteuer bislang noch nicht entrichtet habe, und forderte diese nun auf, Zinsen auf die Steuerschuld zu zahlen.

Der Oberste Gerichtshof der Republik Slowenien wollte vom EuGH wissen, ob ein Finanzierungsleasingvertrag, nach dessen Abschluss die Parteien keine Rechnung ausgestellt haben, als Rechnung angesehen werden kann und welche Angaben dieser Vertrag zwingend enthalten muss, damit er als Rechnung gilt.

Nach Auffassung des EuGH kann ein Finanzierungsleasingvertrag, nach dessen Abschluss keine Rechnung ausgestellt wurde, als Rechnung im Sinne der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie angesehen werden. Der Vertrag muss neben der ausgewiesenen Mehrwertsteuer alle Angaben enthalten, die erforderlich sind, damit die Steuerverwaltung feststellen kann, ob die materiellen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug im konkreten Fall erfüllt sind.

Hinweis: Dieses Urteil ist für die deutsche Regelung interessant. Denn auch in Deutschland ist es üblich, dass ein Vertrag in bestimmten Konstellationen als Rechnung dient (z.B. Mietvertrag). Sofern nicht alle Pflichtangaben im Sinne des Umsatzsteuergesetzes enthalten sind, müssen sich diese aus anderen Unterlagen ergeben. Der Vertrag muss dann einen Hinweis auf diese Unterlagen enthalten.

*EuGH, Urt. v. 29.09.2022 – C-235/21*

#### **NEUES VOM BMF: VORSTEUERBERICHTIGUNG BEI VORSTEUERSALDIERUNG**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur Vorsteuerberichtigung bei Vorsteuersaldierung herausgegeben. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass geändert.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte mit Urteil vom 01.02.2022 entschieden, dass eine Vorsteuerberichtigung einen ursprünglichen Vorsteuerabzug voraussetze. Letzterer könne sich in Fällen eines Reverse-Charge-Verfahrens – bei diesem schuldet der Leistungsempfänger anstelle des leistenden Unternehmers die Umsatzsteuer auf die Eingangsleistung – aus der Saldierung der Umsatzsteuer nach § 13b Abs. 2 Satz 1 Umsatzsteuergesetz (UStG), alte Fassung, mit dem Vorsteuerabzug nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UStG ergeben.

Das BMF nimmt in seinem aktuellen Schreiben auf die BFH-Rechtsprechung Bezug und vertritt die Auffassung, dass neben den vom BFH entschiedenen Fällen eines Übergangs der Steuerschuldnerschaft und einem korrespondierenden Vorsteuerabzug auch andere Fälle denkbar sind. Es führt hier beispielsweise den innergemeinschaftlichen Erwerb mit einem korrespondierenden Vorsteuerabzug an. Zudem stellt das BMF klar, dass die Entscheidung alle Vorsteuerberichtigungen nach § 15a UStG betrifft und nicht nur – wie vom BFH entschieden – die nach Absatz 1.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

*BMF-Schreiben v. 22.11.2022 – III C 2 – S 7316/19/10003 :002*

### **ENTWURF EINES BMF-SCHREIBENS: UMSATZBESTEUERUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND**

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat am 25.10.2022 den Entwurf eines Schreibens zur Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand herausgegeben. Anhand der Struktur juristischer Personen des öffentlichen Rechts (jPöR), die sowohl wirtschaftlich als auch nichtwirtschaftlich tätig sein können, ergeben sich Anwendungsfragen zum Vorsteuerabzug. Der Entwurf geht auf den Vorsteuerabzug in verschiedenen Konstellationen ein und schafft Vereinfachungsregelungen für die öffentliche Hand.

Infolge der Neuregelung gelten jPöR, die den allgemeinen Unternehmerbegriff des Umsatzsteuergesetzes erfüllen, nicht als Unternehmer, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die ihnen im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen. Dies setzt voraus, dass eine Behandlung der jPöR als Nichtunternehmer nicht zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde. Diese besondere Aufgaben- und Tätigkeitsstruktur der jPöR als umsatzsteuerlicher Unternehmer mit einer umfangreichen nichtwirtschaftlichen Tätigkeit im engeren Sinne macht besondere Regelungen beim Vorsteuerabzug erforderlich.

Das BMF setzt sich daher insbesondere mit der Zuordnung von Eingangsleistungen zum Unternehmen, der Aufteilung von Vorsteuerbeträgen (Einnahmeschlüssel, Regelungen für Grundstücke, pauschaler Vorsteuersatz) und mit Besonderheiten der Organisationseinheiten der Gebietskörperschaften Bund und Länder auseinander.

Hinweis: Durch das Steueränderungsgesetz 2015 wurden die Regelungen zur Unternehmereigenschaft von jPöR neu gefasst. Die Änderungen traten am 01.01.2017 in Kraft. Die Neuregelung wurde von einer Übergangsregelung begleitet, auf deren Grundlage eine jPöR dem Finanzamt gegenüber erklären konnte, das bisherige Recht für sämtliche vor dem 01.01.2021 ausgeführte Leistungen weiterhin anzuwenden. Durch das (erste) Corona-Steuerhilfegesetz wurde die Übergangsregelung ergänzt, so dass diese Erklärung auch für Leistungen gilt, die nach dem 31.12.2020 und vor dem 01.01.2023 ausgeführt werden, es sei denn, diese Erklärung ist widerrufen worden.

*BMF-Schreiben (Entwurf) v. 25.10.2022 – III C 2 – S 7300/22/10001 :001*

### **UMSATZSTEUERLICHE ORGANSCHAFT: ZWEI RICHTUNGSWEISENDE URTEILE AUS LUXEMBURG**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 01.12.2022 die mit Spannung erwarteten Urteile zur deutschen umsatzsteuerlichen Organschaft veröffentlicht. Er hat die deutschen Regelungen zur Organschaft zwar nicht vollständig gekippt, aber Reformbedarf aufgezeigt.

Sowohl der V. als auch der XI. Senat hatten dem EuGH einen Organschaftsfall zur Vorabentscheidung vorgelegt. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob die deutsche Regelung unionsrechtskonform ist, nach der nicht die Organschaft als solche, sondern nur der Organträger als Steuerpflichtiger bestimmt wird. Der EuGH stellt klar, dass ein Mitgliedstaat den Organträger zum Steuerpflichtigen für die Umsatzsteuer der gesamten Gruppe bestimmen kann. Dies wird damit begründet, dass die Organschaft eine Vereinfachung für die Steuerfestsetzung und -erhebung sei. Es sei dann unerheblich, wer die Verpflichtung zur Abgabe von Erklärungen und zur Entrichtung der Steuer erfülle, sofern dieser Steuerpflichtige in der Lage sei, seinen Willen bei den anderen Gesellschaften der Gruppe durchzusetzen.

Bezüglich des Kriteriums der finanziellen Eingliederung bekräftigt der EuGH erneut seine Auffassung – entgegen der deutschen Rechtsprechung –, dass ein Über- bzw. Unterordnungsverhältnis für die Bildung einer umsatzsteuerlichen Organschaft nicht zwingend notwendig ist. Zudem müsse bei einer Anteilsmehrheit an einer Organgesellschaft nicht zusätzlich eine Stimmrechtsmehrheit vorliegen.

Im Hinblick auf die Selbständigkeit der Organgesellschaften macht der EuGH Angaben, bei denen nicht abschließend klar wird, ob ein Leistungsaustausch zwischen Organkreismitgliedern steuerbar sein kann. Nach seiner Ansicht sollen die Organgesellschaften trotz Eingliederung weiterhin selbständige wirtschaftliche Tätigkeiten ausüben. Dies würde zu einer erheblichen Mehrbelastung für umsatzsteuerliche Organgesellschaften beispielsweise aus der Branche der Krankenhäuser, Pflegeheime und Versicherungen führen.

Der EuGH hat ferner entschieden, dass die Organschaft auch den nichtwirtschaftlichen bzw. hoheitlichen Bereich des Organträgers umfasst. Das ist insofern bedeutsam, als im hoheitlichen Bereich kein Anspruch auf Vorsteuerabzug besteht und die Nichtsteuerbarkeit der Innenleistung zu einer Kostenentlastung durch die Organschaft führt.

Hinweis: Die Folgeurteile des Bundesfinanzhofs und etwaige Anpassungen der deutschen Rechtslage bleiben abzuwarten.

*EuGH, Urt. v. 01.12.2022 – C 269/20F*

*EuGH, Urt. v. 01.12.2022 – C 141/20*

## EU-KOMMISSION: MEHRWERTSTEUER IM DIGITALEN ZEITALTER

Am 08.12.2022 hat die EU-Kommission in einer Pressemitteilung eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen das Mehrwertsteuersystem der EU modernisiert werden soll. Das soll vor allem durch eine stärkere Digitalisierung erreicht werden. Ziel ist es, das Mehrwertsteuersystem umfassend zu reformieren und für Unternehmen zu vereinfachen. Zudem soll es auch widerstandsfähiger gegen Betrug werden. Dadurch sollen Umsatzsteuerverluste verhindert werden. Die Vorschläge beinhalten folgende Maßnahmen:

Umstellung auf die digitale Meldung in Echtzeit: Durch ein neues System soll die digitale Meldung in Echtzeit für Mehrwertsteuerzwecke auf der Grundlage der elektronischen Rechnungsstellung eingeführt werden. Dadurch erhalten die Mitgliedstaaten Informationen zur besseren Bekämpfung des Mehrwertsteuerbetrugs. Die Umstellung erleichtert zudem die Annäherung der bestehenden nationalen Systeme in der gesamten EU.

Mehrwertsteuervorschriften für Plattformen für Personenbeförderung und Kurzzeitvermietung von Unterkünften: Zukünftig sollen in diesen Bereichen tätige Plattformbetreiber dafür zuständig sein, die Mehrwertsteuer zu erheben und an die Steuerbehörden abzuführen, wenn der jeweilige Diensteanbieter dies nicht tut. Dies soll zur Einheitlichkeit in allen Mitgliedstaaten und zur Angleichung der Wettbewerbsbedingungen für Online- und herkömmliche Dienste in den Bereichen Kurzzeitvermietung von Unterkünften und Personenbeförderung beitragen.

Einführung einer einzigen EU-weiten Mehrwertsteuerregistrierung: Dieser Vorschlag basiert auf dem bereits bestehenden Modell des One-Stop-Shops (OSS) für im Onlinehandel tätige Unternehmen. Danach sollen sich Unternehmen mit Kunden in anderen Mitgliedstaaten für die gesamte EU nur einmal für Mehrwertsteuerzwecke registrieren müssen. Ihre Mehrwertsteuerpflichten sollen sie dann über ein einziges Onlineportal in nur einer Sprache erfüllen können.

Hinweis: Die Vorschläge werden dem Rat zur Zustimmung und dem Europäischen Parlament sowie dem Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss zur Konsultation übermittelt.

*Europäische Kommission, Pressemitteilung v. 08.12.2022*

## GRUNDERWERBSTEUER

### GRUNDERWERBSTEUER: WELCHE ANFORDERUNGEN GELTEN FÜR DIE ANZEIGE EINER ANTEILSVEREINIGUNG?

Bekanntlich fällt Grunderwerbsteuer nicht nur an, wenn man ein Grundstück kauft. Es gibt auch andere Fälle wie beispielsweise den, bei dem ein Gesellschafter nun (nach Kauf oder Ähnlichem) mehr als 95 % der Anteile einer Gesellschaft innehat. Aber wie erfährt das Finanzamt eigentlich von solch einer Anteilsvereinigung? Und was muss dabei beachtet werden? Das Finanzgericht Münster (FG) musste sich mit diesen Fragen auseinandersetzen.

Die Klägerin ist eine GmbH, die mit 94,73 % Hauptgesellschafterin der grundbesitzenden X-GmbH war. Die X-GmbH erwarb 2010 Anteile an sich selbst. Der Anteil der Klägerin erhöhte sich dadurch auf 95,26 %. Der Notar übersandte daraufhin dem Finanzamt eine beglaubigte und eine einfache Ablichtung des Kauf- und Übertragungsvertrags. Die einfache Ablichtung sollte an die Grunderwerbsteuerstelle weitergeleitet und wie eine Anzeige nach dem Grunderwerbsteuergesetz behandelt werden. Diese Weiterleitung erfolgte aber nicht. 2016 zeigte die Klägerin den Kauf- und Übertragungsvorgang an und 2017 wurde nach einer Betriebsprüfung Grunderwerbsteuer festgesetzt. Gegen diese Festsetzung legte die Klägerin Einspruch ein und machte geltend, dass sowohl Festsetzungsverjährung eingetreten sei, weil der Notar den Erwerbsvorgang schon 2010 angezeigt habe, als auch keine Anteilsvereinigung vorliege, weil es nicht zu einem Rechtsträgerwechsel gekommen sei. Die Einflussmöglichkeit, die Beherrschung und die Möglichkeit, den Willen durchzusetzen, hätten sich durch den Erwerb ihrer eigenen Anteile durch die X-GmbH nicht geändert.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Ein Rechtsgeschäft, das der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist Grunderwerbsteuerverpflichtig, wenn mindestens 95 % der Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers vereinigt werden. Bei der Ermittlung der Quote werden allerdings eigene Gesellschaftsanteile, die eine Kapitalgesellschaft als grundbesitzende Gesellschaft oder Zwischengesellschaft hält, nicht berücksichtigt. Somit lag im Streitfall eine Anteilsvereinigung vor, da sich die Beteiligung der Klägerin nunmehr auf über 95 % erhöht hat. Das Argument der Klägerin, dass sie bereits vorher eine beherrschende Stellung innegehabt habe, führt zu keinem anderen Ergebnis. Ausschlaggebend ist, dass die zum Vermögen der X-GmbH gehörenden Anteile der Klägerin erstmals zugewendet wurden.

Auch ist noch keine Festsetzungsverjährung (Frist, nach der das Finanzamt aufgrund von Zeitablauf keine Steuer mehr festsetzen darf) eingetreten. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Anzeige durch den Notar sind im Gesetz klar

geregelt und wurden hier nicht erfüllt. Zwar hat der Notar eine Kopie des Kaufvertrags für die Grunderwerbsteuerstelle beigefügt. Dies stellt aber keine inhaltlich ausreichende Anzeige dar, da durch die fehlenden Angaben die der Finanzbehörde zur Verfügung stehende Bearbeitungszeit nicht verkürzt worden wäre.

*FG Münster, Urt. v. 19.05.2022 – 8 K 2516/20 GrE, Rev. (BFH: II R 24/22)*

### **MEHRSTUFIGER KONZERN: WER IST HERRSCHENDES UNTERNEHMEN UND WER ABHÄNGIGE GESELLSCHAFT?**

Wenn Konzerne umstrukturiert werden, kann über die sogenannte Konzernklausel des § 6a Grunderwerbsteuergesetz ein Grunderwerbsteuerzugriff vermieden werden. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich in einem neuen Urteil nun eingehend mit der Regelung befasst und eine diesbezüglich bestehende offene Rechtsfrage geklärt.

Die Klägerin, ihrerseits eine Gesellschaft, war an einer grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt. Gesellschafterin der Klägerin war wiederum eine GmbH, deren Anteile durch eine AG gehalten wurden. Die Beteiligungen bestanden seit mehr als fünf Jahren und betragen jeweils 100 %. Im Jahr 2011 wurde die grundbesitzende Gesellschaft auf die Klägerin verschmolzen, wodurch die Grundstücke der Gesellschaft auf die Klägerin übergangen. Das zuständige Finanzamt gewährte dafür die Steuerbegünstigung der Konzernklausel. Im Jahr 2013 veräußerte die AG mehr als 25 % ihrer Anteile an der GmbH an einen Dritten. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung mit Wirkung für die Vergangenheit entfallen seien und erließ einen entsprechend geänderten Bescheid. Das Finanzgericht gab der hiergegen gerichteten Klage statt.

Der BFH wies die Revision des Finanzamts nun als unbegründet zurück und entschied, dass der – durch die Verschmelzung bewirkte – Übergang des Eigentums an dem Grundstück zwar der Grunderwerbsteuer unterliegt, dieser Erwerb aber nach den Regelungen der Konzernklausel von der Grunderwerbsteuer befreit ist. Nach dieser Vorschrift wird die Grunderwerbsteuer für steuerbare Umwandlungsvorgänge unter anderem dann nicht erhoben, wenn an dem Vorgang ein sogenanntes herrschendes Unternehmen und eine sogenannte abhängige Gesellschaft beteiligt sind. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Beteiligung von 95 % fünf Jahre vor und fünf Jahre nach dem Umwandlungsvorgang bestanden hat bzw. weiter besteht. Die Vor- und Nachbehaltensfrist muss allerdings nur eingehalten werden, wenn sie auch aus rechtlichen Gründen eingehalten werden kann.

Hinweis: Die vorliegend streitige Rechtsfrage, wer in einem mehrstufigen Konzern als herrschendes Unternehmen und

wer als abhängige Gesellschaft anzusehen ist, war bislang noch offen. Der BFH erklärte nun, dass sich dies allein nach dem jeweiligen Umwandlungsvorgang richtet, für den die Steuer nach der Konzernklausel nicht erhoben werden soll. Wird danach beispielsweise in einem dreistufigen Konzern mit Mutter-, Tochter- und Enkelgesellschaft die Enkelgesellschaft auf die Tochtergesellschaft verschmolzen, ist die Tochtergesellschaft bei diesem Umwandlungsvorgang das herrschende Unternehmen und die Enkelgesellschaft die abhängige Gesellschaft. Nur in diesem Verhältnis muss die Beteiligung von 95 % vor dem Umwandlungsvorgang bestehen. Die Beteiligung der Muttergesellschaft an der Tochtergesellschaft ist dafür unerheblich.

*BFH, Urt. v. 28.09.2022 – II R 13/20*

### **BEMESSUNGSGRUNDLAGE: WIE WIRKT SICH EIN ÜBERNOMMENES WOHNRECHT AUF DIE GRUNDERWERBSTEUER AUS?**

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, müssen Sie dafür Grunderwerbsteuer zahlen. In der Regel bemisst sich diese nach dem gezahlten Kaufpreis. Allerdings kann es Konstellationen geben, in denen auch andere Faktoren berücksichtigt werden müssen. Wenn beispielsweise der Käufer ein Nutzungsrecht des Verkäufers an dem Grundstück übernehmen muss, wird er nur einen reduzierten Kaufpreis zahlen, da er sonst einen Nachteil hätte. Das Nutzungsrecht ist daher auch in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, weil der marktübliche Verkehrswert sich aus dem Kaufpreis und dem Wert des Nutzungsrechts zusammensetzt. Im Streitfall musste das Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) darüber entscheiden, ob für ein Grundstück der Verkehrswert gezahlt wurde.

Die Klägerin erwarb am 26.05.2021 Grundstücke von B zu einem Kaufpreis von 133.000 Euro (inklusive Inventar im Wert von 30.000 Euro). Auf einem der Grundstücke steht ein Zweifamilienhaus, in dem die Klägerin seit 1995 Mieterin einer Wohnung war. An dem gesamten Gebäude war B's Bruder C ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt worden. Die Eintragung dieses Wohnrechts ins Grundbuch erfolgte am 04.06.2021. Im Grundstückskaufvertrag wurde das Wohnrecht als bestehende Belastung aufgeführt. Der Gesamtwert des übernommenen Wohnrechts betrug unstreitig 146.328 Euro. Das Finanzamt setzte am 02.07.2021 die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung des Kaufpreises und des Werts des Wohnrechts mit 12.466 Euro an (5 % von 249.328 Euro). Die Klägerin klagte gegen diese Festsetzung, denn ihrer Meinung nach entsprach der Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks. Das Wohnrecht dürfe die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht erhöhen.

Die Klage vor dem FG war allerdings unbegründet. Die Höhe der Grunderwerbsteuer hänge immer vom Wert der Gegenleistung ab. Nach dem Gesetz gelte bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage. Wenn jedoch der Grundstücksverkäufer die vorbehaltenen Nutzungen angemessen vergüte, liege in der Nutzungsüberlassung keine Gegenleistung für das Grundstück. Dies sei aber hier nicht der Fall. Die C vorbehaltenen Nutzungen seien in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Im Kaufvertrag seien die Belastungen aufgeführt worden und der zuständige Notar habe die sich daraus ergebenden Wirkungen erläutert. Die Klägerin selbst habe auf eine rechtmängelfreie Übertragung verzichtet und habe die bisherige Belastung übernommen. Leistung und Gegenleistung stünden sich nicht gleichwertig gegenüber. Erst unter Berücksichtigung des Wohnrechts habe die Verkäuferin einen angemessenen Kaufpreis (ca. 260.000 Euro) für das Grundstück erhalten.

*FG Baden-Württemberg, Urt. v. 08.07.2022 – 5 K 2500/21, Rev. (BFH: II R 32/22)*

## GEWERBESTEUER

### SELBST BEI EINEM ZWergenANTEIL: KEINE ERWEITERTE KÜRZUNG WEGEN VERMIETUNG AN GWERBLICH TÄTIGE GENOSSIN

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 zumindest abmildern.

Reinen Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, steht eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu. Das heißt, 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 sogenannte Grundstücksunternehmen entfällt jedoch, wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung auch dann entfällt, wenn eine Genossenschaft ein Ladengeschäft an eine geringfügig beteiligte Genossin vermietet, die darin einen Gewerbebetrieb betreibt. Im zugrunde liegenden Fall hatte die Genos-

senschaft ausschließlich Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen vermietet. Eine ihrer gewerblichen Mieterinnen betrieb in den angemieteten Räumlichkeiten ein Einzelhandelsgeschäft, dessen Gewinne unter dem gewerbesteuerlichen Freibetrag von 24.500 Euro lagen. Um auch eine Wohnung anmieten zu können, erwarb die Frau einen Anteil an der Genossenschaft von 0,0168 %. Dieser Schritt hatte für die Genossenschaft erhebliche gewerbesteuerliche Konsequenzen: Das Finanzamt vertrat nach einer Betriebsprüfung die Ansicht, dass der Grundbesitz der Genossenschaft damit zum Teil dem Gewerbebetrieb der Genossin gedient habe und eine erweiterte Kürzung folglich nicht gewährt werden könne. Es sei unerheblich, dass die Genossin nur einen „Zwergenanteil“ an der Genossenschaft erworben habe.

Der BFH folgte dieser Einschätzung und urteilte, dass die erweiterte Kürzung auch dann zu versagen ist, wenn nur relativ unwesentlicher Grundbesitz an eine geringfügig beteiligte Genossin (zur Nutzung für ihren Gewerbebetrieb) vermietet wird und der Gewerbeertrag der Genossin unter dem gewerbesteuerlichen Freibetrag von 24.500 Euro liegt.

Hinweis: Bagatellaspekte wie die Vermietung von unwesentlichem Grundbesitz, ein nur geringfügiger Genossenschaftsanteil und ein Gewerbeertrag unterhalb von 24.500 Euro können also auch in der Zusammenschau nicht dazu führen, dass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung letztlich doch noch beansprucht werden kann.

*BFH, Urt. v. 29.06.2022 – III R 19/21*

### GEWERBESTEUERZERLEGUNG: WIE WIRD DIE GEWERBESTEUER VERTEILT?

Wenn Sie ein Gewerbe betreiben, müssen Sie für die erzielten Gewinne auch Gewerbesteuer zahlen. Die Gewerbesteuer fließt der Gemeinde zu, in der Ihr Gewerbe gemeldet ist. Wenn sich Ihr Betrieb über mehrere Gemeinden erstreckt, möchte natürlich jede Gemeinde einen Teil Ihrer Gewerbesteuer erhalten. Aber wie kann eine gerechte Verteilung erfolgen? So wird als Zerlegungsmaßstab das Verhältnis der Summe der Arbeitslöhne, die an die bei allen Betriebsstätten beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt wurden, zu den Arbeitslöhnen, die an die bei den Betriebsstätten der einzelnen Gemeinden beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt wurden, herangezogen. Aber wie ist es, wenn an einer Betriebsstätte kein Arbeitslohn gezahlt wird? Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste darüber entscheiden.

Die Klägerin ist eine kommunale Gebietskörperschaft im Landesgebiet von N. In der Küstenregion von N, die nicht an das Gebiet der Klägerin angrenzt, betreibt X innerhalb der Zwölf-Seemeilen-Zone einen Windpark. Für diesen erließ das Finanzamt einen Gewerbesteuermessbetragsbescheid. Darin

sah es die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerzerlegung als erfüllt an und erließ einen entsprechenden Zerlegungsbescheid. Darin wurde berücksichtigt, dass X keine Arbeitslöhne gezahlt hatte. Für den Sitz der Klägerin berücksichtigte das Finanzamt einen fiktiven Mitunternehmerlohn. Den Zerlegungsanteil, der auf die Arbeitslöhne entfiel, wies es in voller Höhe der Klägerin zu.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. In dem angefochtenen Zerlegungsbescheid habe das Finanzamt zu Recht neben der Klägerin N als Hebeberechtigten hinsichtlich des für X festgesetzten Gewerbesteuermessbetrags angesehen. Wer hebeberechtigte Gemeinde für einen festgesetzten Gewerbesteuermessbetrag ist, regelt das Gesetz. Darin gibt es auch eine Vorschrift zu gemeindefreien Gebieten. Bei dem von X betriebenen Windpark handelt es sich um eine Betriebsstätte nach dem Gewerbesteuergesetz. Dagegen spricht auch nicht, dass dort kein Personal eingesetzt wird. Die vom Finanzamt vorgenommene Zerlegung des festgesetzten Gewerbesteuermessbetrags war zutreffend.

*FG Niedersachsen, Urt. v. 18.01.2022 – 8 K 100/19, Rev. (BFH: IV R 5/22)*

## SONSTIGES

### ERSTATTUNGS- UND NACHZAHLUNGSZINSEN: AB WANN DER ABGESENKTE ZINSSATZ VON 1,8 % PRO JAHR GREIFT

Damit Bürger ihre Steuererklärung nicht unnötig lange zurückbehalten, um eine erwartete hohe Abschlusszahlung hinauszuzögern, werden Steuernachzahlungen verzinst. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Steuerentstehungsjahrs – für den Veranlagungszeitraum 2022 also am 01.04.2024. Ergeht ein Steuerbescheid mit Nachzahlungsbetrag erst nach diesem Datum, muss der Steuerzahler dem Finanzamt – neben dem Nachzahlungsbetrag – also zusätzlich Zinsen zahlen. Die andere Seite der Medaille ist, dass auch Steuererstattungen verzinst werden. Steuerzahler erhalten also Zinsen vom Finanzamt ausgezahlt, wenn eine Steuererstattung allzu spät erfolgt. Lange Zeit lag der gesetzliche Zinssatz für Nachzahlungs- und Erstattungsinsen bei 6 % pro Jahr.

Im Juli 2021 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden, dass die Höhe des Zinssatzes bei diesen Zinsarten ab dem Jahr 2014 verfassungswidrig ist. Für die Verzinsungszeiträume 2019 und später wurde dem Gesetzgeber vom Gericht auferlegt, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu schaffen. Nach der mittlerweile erfolgten gesetzlichen Anpassung wurde der Zinssatz für Nachzahlungs-

und Erstattungsinsen auf 0,15 % pro Monat (1,8 % pro Jahr) abgesenkt.

Die praktischen Auswirkungen der Rechtsprechung und der gesetzlichen Neuregelung sehen folgendermaßen aus:

Zinssatz von 6% gilt bis 2018: Nach der Entscheidung des BVerfG ist der bisherige Zinssatz von 6% für Verzinsungszeiträume bis zum 31.12.2018 weiter anwendbar. Einsprüche gegen Zinsfestsetzungen für diese Verzinsungszeiträume wurden bereits durch Allgemeinverfügung erledigt.

Zinssatz von 1,8% gilt ab 2019: Für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019 hat der Gesetzgeber den Zinssatz in allen offenen Fällen rückwirkend auf 1,8 % pro Jahr gesenkt. Hat das Finanzamt für diese Zeiträume in offenen Fällen bereits Erstattungsinsen von 6 % festgesetzt, können sich die Bürger aber auf einen Vertrauensschutz berufen, so dass sich bei der Berechnung bisher festgesetzter Zinsen keine Änderungen zu ihren Ungunsten ergeben.

Übergangsregelung: Die Steuerverwaltungen der Länder konnten die Neuberechnung der Zinsen in anhängigen Verfahren und die Umstellung der Zinsberechnungsprogramme nicht sofort nach Inkrafttreten der Neuregelungen umsetzen. Der Gesetzgeber hat daher eine Übergangsphase geschaffen, während der Festsetzungen von Nachzahlungs- bzw. Erstattungsinsen für Verzinsungszeiträume ab 01.01.2019 weiterhin vorläufig ergehen oder ausgesetzt werden können, um später die korrekte Zinsfestsetzung nachzuholen.

Hinweis: Durch das neue Gesetz wurde nicht der Zinssatz für Stundungs-, Hinterziehungs- und Aussetzungszinsen sowie Säumniszuschläge angepasst. Dieser bleibt also weiterhin bei 6 % pro Jahr. Ob und wann hier eine Anpassung erfolgt, ist derzeit noch offen.

*Landesamt für Steuern Rheinland-Pfalz, Pressemitteilung v. 11.10.2022*

### FESTSETZUNGSFRIST: WIE LANGE KANN EIN BESCHIED GEÄNDERT WERDEN?

Alles hat irgendwann einmal ein Ende. So enden auch zu einem bestimmten Zeitpunkt die Änderungsmöglichkeiten eines Steuerbescheids. In der Regel beträgt die Festsetzungsfrist vier Jahre. Aber es gibt auch Gründe, durch die ein Fristende hinausgezögert werden kann. So kann beispielsweise eine Frist nicht ablaufen, wenn beim Finanzamt ein Antrag gestellt wurde, über den noch nicht entschieden ist. Im Streitfall lag ein länger währender Erbstreit vor. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste darüber entscheiden, ob der betreffende Erbschaftsteuerbescheid noch geändert werden kann oder nicht.

Der Kläger und seine Schwester waren gesetzliche Erben der 1988 verstorbenen Erblasserin. Die Erbschaftsteuer wurde 1994 festgesetzt. Im März 1999 schloss der Kläger mit seiner Schwester einen notariellen Teilerbauseinandersetzung- und Übertragungsvertrag ab, in dem die Grundstücke des Erbes zwischen beiden aufgeteilt wurden. Im Mai 2003 fand der Kläger ein Testament der Erblasserin, das er beim Nachlassgericht einreichte. Darin wurde er zum Alleinerben eingesetzt. Trotz Widerspruch der Schwester erließ das Nachlassgericht 2009 einen Erbschein mit dem Kläger als Alleinerben. 2010 erließ das Finanzamt einen geänderten Erbschaftsteuerbescheid, in dem der Nachlass nur dem Kläger zugerechnet wurde. Nach Ansicht des Klägers war der Bescheid jedoch nicht mehr änderbar, da zwischenzeitlich Festsetzungsverjährung eingetreten sei.

Seine Klage gegen den geänderten Erbschaftsteuerbescheid war nicht erfolgreich. Das Finanzamt habe zu Recht den geänderten Erbschaftsteuerbescheid gegenüber dem Kläger erlassen, so das FG. Der Bescheid sei dahin gehend zu ändern gewesen, dass der Kläger nun alleiniger Erbe geworden sei und dies neue Tatsachen seien. Dies sei im ursprünglichen Bescheid aus dem Jahr 1994 noch nicht berücksichtigt worden, da man zu diesem Zeitpunkt noch nichts von dem Testament gewusst habe. Das Testament und die sich daraus ergebende Stellung des Klägers als Alleinerbe seien dem Finanzamt erst mit der Übersendung des neuen Erbscheins im Jahr 2009 bekanntgeworden. Die Festsetzungsfrist für die Erbschaftsteuer sei bei Erlass des Erbschaftsteuerbescheids noch nicht abgelaufen gewesen. Diese beginne nicht vor Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Erwerber Kenntnis von seinem Erwerb erlange. Die sichere Kenntnis des Alleinerbes habe der Kläger erst mit dem Erlass des neuen Erbscheins im Jahr 2009 erhalten.

Hinweis: Die Revision ist beim Bundesfinanzhof anhängig.

*FG Düsseldorf, Urst. v. 29.06.2022 – 4 K 896/20 Erb, Rev. (BFH: II R 28/22)*

### **NACHZAHLUNGSZINSEN IN ALTFÄLLEN: ZINSEN VON 6 % PRO JAHR DÜRFEN NICHT IM BILLIGKEITSWEGE ERLASSEN WERDEN**

Steuererstattungen und -nachzahlungen müssen nach den Regelungen der Abgabenordnung verzinst werden. Der Zinslauf beginnt 15 Monate nach Ablauf des Steuerentstehungsjahres – für den Veranlagungszeitraum 2022 also am 01.04.2024. Ergibt ein Steuerbescheid mit Nachzahlungsbetrag erst nach diesem Datum, muss der Steuerzahler dem Finanzamt neben dem Nachzahlungsbetrag also zusätzlich Zinsen zahlen. Auf der anderen Seite werden auch Steuererstattungen verzinst. Steuerzahler erhalten also Zinsen vom Finanzamt ausgezahlt, wenn eine Steuererstattung allzu

spät erfolgt. Bislang lag der gesetzliche Zinssatz für Nachzahlungs- und Erstattungsinsen bei 6 % pro Jahr.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat im Jahr 2021 entschieden, dass die Höhe des Zinssatzes ab dem Jahr 2014 verfassungswidrig ist. Für die Verzinsungszeiträume 2019 und später wurde dem Steuergesetzgeber vom Gericht auferlegt, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu schaffen. Nach der mittlerweile erfolgten gesetzlichen Anpassung wurde der Zinssatz für Nachzahlungs- und Erstattungsinsen für Verzinsungszeiträume ab dem 01.01.2019 auf 0,15 % pro Monat (1,8 % pro Jahr) abgesenkt. Der bisherige Zinssatz von 6 % pro Jahr blieb nach der Rechtsprechung des BVerfG für Verzinsungszeiträume bis zum 31.12.2018 aber weiter anwendbar.

In einem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass Steuerzahler die bis 2018 anfallenden Nachzahlungszinsen von 6 % pro Jahr nicht über einen Antrag auf Erlass aus Billigkeitsgründen herabsetzen können. Ein Erlass aus Billigkeitsgründen kommt nach der höchststrichterlichen Rechtsprechung nur in Betracht, wenn eine Steuer- oder Zinsfestsetzung offensichtlich und eindeutig unrichtig ist. Der BFH verwies darauf, dass ein Erlass der Zinsen die Regelungen des BVerfG unterlaufen würde, wonach der alte Zinssatz bis einschließlich 2018 fortgelten darf.

Hinweis: Steuerzahler müssen auch dann Nachzahlungszinsen zahlen, wenn die Zinsentstehung auf eine schleppende bzw. verzögerte Bearbeitung des Finanzamts zurückzuführen ist. Der BFH betonte erneut, dass es nicht auf den Grund für die verspätete Steuerfestsetzung ankommt.

*BFH, Urst. v. 27.07.2022 – X R 5/20, NV*

### **BETRIEBSPRÜFUNG: PRÜFUNG VON FÜNF BESTEUERUNGSZEITRÄUMEN KANN RECHTMÄSSIG SEIN**

In welchem Turnus Sie als Selbständiger bzw. Gewerbetreibender statistisch gesehen mit einer Betriebsprüfung rechnen müssen, hängt von der Größe Ihres Unternehmens, der wirtschaftlichen Zuordnung und der Art des Betriebs ab. Das Finanzamt unterscheidet zwischen Groß-, Mittel, Klein- und Kleinstbetrieben. Es gilt hier die Faustregel: Je größer das Unternehmen ist, desto häufiger wird es einer Außenprüfung unterzogen. Während Großbetriebe in aller Regel lückenlos mit sämtlichen Besteuerungszeiträumen geprüft werden, müssen Klein- und Kleinstbetriebe eher selten mit einer Prüfung rechnen.

Hinweis: Viele Klein- und Kleinstbetriebe 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 Finanzamts geraten, wenn man einer bestimmten Branche angehört, die schwerpunktmäßig geprüft wird, wenn Kontrollmitteilungen aus einer Betriebsprüfung eines Geschäftspartners eingegangen sind oder (anonyme) Anzeigen vorliegen.

Nach der Betriebsprüfungsordnung (BpO) soll der Zeitraum für eine Prüfung in der Regel nicht mehr als drei zusammenhängende Jahre umfassen. Dieser Zeitrahmen darf nur in Ausnahmefällen überschritten werden, beispielsweise beim Verdacht einer Steuerstraftat. Auch direkte Anschlussprüfungen sind zulässig.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich kürzlich ausführlich mit der Frage befasst, wann eine Erweiterung einer Anschlussprüfung rechtmäßig ist. Im zugrunde liegenden Fall war eine GmbH (kein Großbetrieb) ab 2013 einer Betriebsprüfung für die Jahre 2008 und 2009 unterzogen worden, bei der das Finanzamt Mängel in der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung aufdeckte. Im Jahr 2015 ordnete das Finanzamt schließlich eine erste Anschlussprüfung für das Jahr 2010 an, wobei sich die gleichen Mängel offenbarten. Im Jahr 2017 erweiterte das Finanzamt den Zeitraum dieser Prüfung schließlich auf die Jahre 2011 und 2012, so dass im Ergebnis fünf Jahre (2008 bis 2012) hintereinander eine Prüfung vorgenommen wurde.

Der geprüfte Betrieb wehrte sich gegen diese aus seiner Sicht unzulässige „Durchleuchtung“ von fünf aufeinanderfolgenden Besteuerungszeiträumen und zog vor den BFH. Das Gericht gab jedoch dem Finanzamt Recht und sah keine übermäßige Belastung des Betriebs. In den Jahren 2008 bis 2010 habe das Finanzamt Mängel in der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung aufgedeckt, so dass ein entsprechender Prüfungsbedarf auch für die Jahre 2011 und 2012 angezeigt war. Das Amt hat den in der BpO vorgeschriebenen Dreijahreszeitraum daher nicht rechtswidrig ausgeweitet.

*BFH, Beschl. v. 03.08.2022 – XI R 32/19*

#### **WEGEN VERLÄNGERTER POSTLAUFZEIT: WIEDEREINSETZUNG IN DEN VORHERIGEN STAND MÖGLICH**

Wenn ein Kläger gegen eine Entscheidung des Finanzgerichts mit einer Revision vorgehen will, muss er dieses Rechtsmittel innerhalb eines Monats ab Urteilszustellung einlegen. Die Frist zur Begründung der Revision beträgt zwei Monate. Geht die Revisionsbegründung verspätet beim Bundesfinanzhof (BFH) ein, lässt sich dem Anliegen – wie auch bei anderen versäumten Fristen – zumindest noch über eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand zum Erfolg verhelphen.

Hinweis: Eine solche Wiedereinsetzung kommt in Betracht, wenn jemand ohne Verschulden daran gehindert war, die Frist einzuhalten. Wird die Wiedereinsetzung gewährt, ist die Fristversäumnis unbeachtlich, so dass das eigentliche Anliegen (hier: die Revisionsbegründung) in der Sache vom Gericht geprüft wird.

Ein neuer Beschluss des BFH zeigt, dass eine verlängerte Postlaufzeit ein solch unverschuldeter Hinderungsgrund sein kann. Im vorliegenden Fall ging es um einen Hochschullehrer, der seine bis zum 17.01.2022 (Montag) laufende Revisionsbegründungsfrist versäumt hatte. Sein Schriftsatz war erst am 18.01.2022 (Dienstag) bei Gericht eingegangen. Vor dem BFH trug der Hochschullehrer vor, dass er den Umschlag mit der Revisionsbegründung bereits drei Tage vor Fristablauf – am 14.01.2022 (Freitag) um 17.40 Uhr – in einen Briefkasten der Deutschen Post eingeworfen hatte. Dieses Vorbringen konnte er durch den bei Gericht eingegangenen Briefumschlag untermauern, auf dem die Post den Stempelaufdruck „140122“ angebracht hatte.

Der BFH entschied, dass der Hochschullehrer die Frist unverschuldet versäumt hatte und daher eine Wiedereinsetzung zu gewähren war. Nach Gerichtsmeinung hatte er auf den rechtzeitigen Zugang vertrauen dürfen. Verzögerungen bei der Briefbeförderung durch den Postdienstleister dürften nicht als Verschulden des Rechtsmittelführers gewertet werden. Der BFH erklärte, dass der Absender grundsätzlich darauf vertrauen darf, dass ein Brief den Empfänger spätestens am zweiten Werktag nach dem Einwurf erreicht, sofern der Briefkasten nach dem Einwurf noch am selben Tag geleert wird. Eine Internetrecherche hatte ergeben, dass der betroffene Briefkasten am Tag des Einwurfs letztmalig um 17.45 Uhr geleert worden war. Der Vortrag des Hochschullehrers, er habe nach dem Briefeinwurf noch die Leerung des Briefkastens beobachtet, war damit für den BFH glaubhaft, zumal auch der Stempelaufdruck auf dem Brief für eine postseitige Verarbeitung am 14.01.2022 sprach.

Hinweis: Der Urteilsfall zeigt, dass Prozessbeteiligte bei einer Fristversäumnis ein Augenmerk auf die Postlaufzeit richten sollten. Insbesondere der aufgedruckte Datumsstempel der Post auf dem Umschlag kann den Wiedereinsetzungsantrag stützen.

*BFH, Zwischen-Urt. v. 27.07.2022 – II R 30/21, NV*

#### **FORMVORSCHRIFT: KANN MAN GEGEN EINEN BESCHIED MIT EINER EINFACHEN E-MAIL EINSPRUCH EINLEGEN?**

Wenn Sie einen Bescheid vom Finanzamt erhalten, sollten Sie genau prüfen, ob dieser möglicherweise fehlerhaft ist. Sollte ein Fehler zu Ihren Ungunsten vorliegen, sollten Sie Einspruch gegen den Bescheid einlegen. Aber gibt es hierfür besondere

Formvorschriften? Im Streitfall musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden, ob für einen Einspruch per E-Mail besondere Formvorschriften gelten.

Die beklagte Familienkasse hob mit Bescheid vom 18.06.2021 das zuvor für die Kinder B und C festgesetzte Kindergeld für den Zeitraum Januar 2017 bis Dezember 2019 auf und forderte den Betrag zurück. Der Bescheid enthielt eine Rechtsbehelfsbelehrung. Die Klägerin gab an, den Bescheid spätestens am 09.07.2021 erhalten zu haben. Mit Faxschreiben vom 12.10.2021 legte sie Einspruch ein. Da der Einspruch verspätet war, verwarf die Familienkasse ihn als unzulässig. Die Klägerin erhob Klage, da nach ihrer Ansicht aus der Rechtsbehelfsbelehrung nicht hervorging, dass ein Einspruch auch per einfacher E-Mail möglich sei.

Ihre Klage vor dem FG war jedoch unbegründet. Der Ausgangsbescheid war der Klägerin spätestens am 09.07.2021 zugegangen, so dass die Einspruchsfrist spätestens am 09.08.2021 abgelaufen sei. Der Einspruch vom 12.10.2021 sei daher erst verspätet bei der Familienkasse eingegangen. Die Rechtsbehelfsbelehrung im Bescheid sei zutreffend gewesen. Eine Verlängerung der Einspruchsfrist wegen falscher Rechtsbehelfsbelehrung trat somit nicht ein. Eines ausdrücklichen Hinweises auf die Möglichkeit, mit einfacher E-Mail Einspruch einzulegen, bedürfe es nicht. In der Rechtsbehelfsbelehrung stehe, dass der Einspruch elektronisch übermittelt werden könne. Einen Hinweis auf die Notwendigkeit einer qualifizierten elektronischen Signatur gebe es nicht. Nach dem Gesetz sei über die Form des Einspruchs gar keine Belehrung erforderlich.

*FG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.05.2022 – 16 K 16190/21, Rev. (BFH: III R 26/22)*

### **TIPPS BEI BETRIEBSPRÜFUNG: GUTE VORBEREITUNG ZAHLT SICH FÜR UNTERNEHMEN AUS**

Warum ausgerechnet ich? Diese Frage schießt einem Unternehmer wohl als Erstes durch den Kopf, wenn er von einer geplanten Betriebsprüfung des Finanzamts erfährt. Habe ich etwas falsch verbucht? Hat das Finanzamt einen bestimmten Verdacht? Waren meine Steuererklärungen unschlüssig? Ganz gleich, ob der Unternehmer etwas zu verbergen hat oder nicht – die Anordnung einer Betriebsprüfung sorgt für Fragen und erhöhten Blutdruck.

Nach Ergehen der Prüfungsanordnung sollte der Unternehmer sein Hauptaugenmerk darauf richten, die Prüfung gut vorzubereiten. Nur wer den Ablauf, die Spielregeln und die Tücken einer Prüfung kennt, kann unangenehme Überraschungen vermeiden. Die Steuerberaterkammer Stuttgart hat hierfür wichtige Eckpunkte zusammengefasst:

Eine Betriebsprüfung kann sich auf eine oder mehrere Steuerarten, einen oder mehrere Besteuerungszeiträume oder bestimmte Sachverhalte beziehen. Im Unterschied zu den Überraschungsbesuchen der Lohnsteuer-, Umsatzsteuer- oder Kassennachschau muss eine Betriebsprüfung vom Fiskus schriftlich angekündigt werden. Damit sind Umfang, Dauer und Zeitraum der Prüfung bekannt.

Wie oft das Finanzamt im Rahmen einer Betriebsprüfung vorbeischauf, hängt insbesondere von der Größe des Unternehmens ab. Das Spektrum reicht vom Kleinstbetrieb, der statistisch nur sehr selten geprüft wird, bis zu Großbetrieben, die laufend der Prüfung unterliegen. Auch Privatpersonen können geprüft werden, sofern sie in einem Jahr mindestens 500.000 Euro positive Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erwirtschaften.

Die Betriebsprüfung beginnt mit der Prüfungsanordnung, in der das Finanzamt schriftlich mitteilt, wer, wann und was geprüft wird. In der Regel rufen Prüfer zuvor bereits an, um einen Termin abzustimmen.

Vor Beginn der Prüfung sollte die Buchführung des Unternehmens möglichst gemeinsam mit einem Steuerberater besprochen werden, so dass im Zuge einer Schwachstellenanalyse kritische Punkte, wie etwa ungewöhnliche Entnahme- oder Einlagetatbestände aufgedeckt und entschärft werden können. Während der Prüfung können Steuerberater bei der Entwicklung der richtigen Strategie beraten und Lösungsoptionen für streitige Fälle aufzeigen.

Die Prüfung findet meist während der üblichen Geschäfts- oder Arbeitszeit in den Geschäftsräumen des Unternehmens statt. Der geprüfte Unternehmer unterliegt dabei bestimmten Mitwirkungspflichten. Er muss Auskünfte erteilen, Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Urkunden zur Einsicht und Prüfung vorlegen, Erläuterungen geben, die zum Verständnis der Aufzeichnungen erforderlich sind und die Finanzbehörde bei Ausübung ihrer Befugnisse unterstützen.

Die Finanzbehörden haben in der Regel direkten Zugriff auf die Datenverarbeitungssysteme des geprüften Betriebs. Diese Systeme müssen dem Finanzamt alle relevanten Unterlagen digital zur Verfügung stellen.

Wurden alle Unterlagen und Daten geprüft, endet die Prüfung regelmäßig mit einer Schlussbesprechung und den Prüfungsfeststellungen, die in einem Prüfungsbericht niedergeschrieben werden.

*Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 23/2022 v. 12.12.2022*

# JUBILÄEN

## JANUAR – MÄRZ 2023

### 130 JAHRE

| Fuldaer Spar- und Bauverein eG, Fulda // 25.03.1893

### 125 JAHRE

| Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG, Oberursel // 30.01.1898

### 105 JAHRE

| Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens // 26.01.1918

### 75 JAHRE

| Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hattersheim // 17.01.1948

| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Sulzbach // 26.01.1948

| Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Hadamar // 23.03.1948

| Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Eichhof“ eG, Bad Hersfeld // 27.03.1948

### 25 JAHRE

| Genossenschaft für seniorenfreundliches Wohnen Klostergarten eG, Bad Soden-Salmünster // 04.02.1998



## IMPRESSUM VDW AKTUELL:

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

Vorstand: Dr. Axel Tausendpfund, Claudia Brännler-Grötsch

Vereinsregister: Nr. 5138 Frankfurt am Main  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE114113080

Berufshaftpflicht  
Versicherungsstelle Wiesbaden, Dotzheimer Str. 23, 65185 Wiesbaden

Bildquellen sofern nicht anders angegeben:

| Adobe Stock: Prostock-studio (S. 4), Pirman Khрутmuang (S. 4),  
mmphoto (S. 4), WavebreakMediaMicro (S. 4), Philipp (S. 5),  
Frank Wagner (S. 33), Alexander Limbach (S. 70)  
| VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen  
| Pixabay

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser