

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

NETZWERKEN UND POLITISCHE DISKUSSIONEN

Verbandstag 2023 in Ludwigshafen

Wie lassen sich bezahlbares Wohnen und Klimaschutz vereinen und was ist nötig, damit alle Menschen ein bezahlbares Zuhause finden?



NEUE FÖRDERMITGLIEDER

DR. KLEIN WOWI DIGITAL UND
TECHEM ENERGY SERVICES
WERDEN FÖRDERMITGLIEDER

FACHREISEN

UNTERWEGS MIT MINISTERIN
DORIS AHNEN UND GDW-
PRÄSIDENT AXEL GEDASCHKO

GEG VERABSCHIEDET

WAS BEDEUTEN DIE NEUEN
REGELUNGEN FÜR DIE
ENERGIEWENDE?



10

AUF TOUR MIT BAUMINISTERIN DORIS AHNEN

Fachreise zum nachhaltigen Wohnen



12

SOMMERFACHREISE IN FRANKFURT AM MAIN

GdW-Präsident Gedaschko besichtigt Bauprojekte



14

VERBANDSTAG 2023 IN LUDWIGSHAFEN

Konstruktiver Austausch und viele Impulse



21

EHRUNG DER AUSZUBILDENDEN

Die jahrgangsbesten Nachwuchskräfte



34

GEG VERABSCHIEDET

Was bedeutet das GEG für die Energiewende?



48

MEHR ALS NUR EIN BUZZWORD

Wie steht es um die Digitalisierung?

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | Dringender Handlungsbedarf
Wohnungspolitik nach der Wahl in Hessen
- | Jahres-PK des VdW südwest
Mehr bezahlbare Wohnungen
- | Neue Fördermitglieder
Dr. Klein Wowi Digital und Techem
- | Expo Real in München
Wichtiger Branchen- und Netzwerktreffpunkt
- | Auf Tour mit Bauministerin Doris Ahnen
Fachreise zum nachhaltigen Wohnen
- | Wettbewerb „Wegbereiter 2040!“
Modellprojekte gesucht
- | Sommerfachreise in Frankfurt am Main
GdW-Präsident besichtigt Bauprojekte

14

SCHWERPUNKT: VERBANDSTAG

- | Verbandstag 2023 in Ludwigshafen
Gemeinsam auf Kurs bleiben
- | Drei neue Mitglieder, Vorsitz konstant
Wahlen zum Verbandsrat
- | Drei Ehrennadeln in Silber verliehen
Auszeichnung für Verbandsratsmitglieder
- | Ehrung der Auszubildenden
Die jahrgangsbesten Nachwuchskräfte
- | Staatssekretär und GdW-Präsident zu Gast
Lob fürs Land – Kritik am Bund
- | Forscher und Transformations-Expertin
Perspektiven von Markt und Bauwirtschaft
- | Verband hat Strategieprozess begonnen
Fit für die Zukunft
- | Vielen Dank an unsere Sponsoren!

30

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Fördermitglied Assa Abloy
Innovative Schließ- und Schlosstechnik
- | Hessischer Finanzminister zu Besuch
Sanierungsprojekte der Gewobau Wetzlar

- | Wohngipfel im Kanzleramt
Maßnahmen nicht ausreichend
- | GEG verabschiedet
Regelungen des Heizungsgesetzes
- | Konsequenzen des neuen Gesetzes
Was bedeutet das GEG für die Energiewende?
- | Projekt der WWG Wetzlar
Renaturierung und Instandsetzung
- | Neues Fördermitglied Techem
Partner für die Energiewende
- | Webinar zu den Glasfaserausbaustrategien
Telekom, Vodafone, Pÿur & Rehlig informierten
- | Kurz und Knapp
Aktuelle Rechtsprechung
- | Erneuerung von Rauchwarnmeldern
Grundsätzlich keine Modernisierung
- | Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“
Turbo für den Wohnungsbau
- | Mehr als nur ein Buzzword
Wie steht es um die Digitalisierung?
- | WOWI PORT – das ERP-System für die Menschen der
Wohnungswirtschaft
- | Berufschullehrertagung 2023
Rekordbeteiligung nach Zwangspause
- | AK Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Zukünftiger Kontakt mit Mietenden
- | Jubiläen
75 Jahre JuBa | 125. Jahre OWG |
75 Jahre Baugenossenschaft Geisenheim eG
- | Gesichter des VdW südwest
Simone Beitzel, erfahrene Prüferin
- | Neu beim Verband:
Therese Schmude und Kim Eichhorn
- | DW Sonderheft
Bilanz- und Steuerwissen
- | Einladung 23. November
Fachforum Wohnungswirtschaft

61

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
Information 3. Quartal

70

JUBILÄEN

- | Juli – September 2023



Verbandstag 2023 in Ludwigshafen Netzwerken und politische Diskussionen

Liebe Leserinnen und Leser,

nicht ohne Grund prägt der zurückliegende Verbandstag in Ludwigshafen die Oktober-Ausgabe unseres Magazins. Wir freuen uns, dass so viele Vertreterinnen und Vertreter unserer Mitglieds- und Partnerunternehmen in Ludwigshafen vor Ort waren und dazu beigetragen haben, dass die Veranstaltung zu einem, wie wir finden, vollen Erfolg werden konnte. Denn es hat sich mal wieder gezeigt: Der persönliche Austausch, die guten Gespräche mit langjährigen Weggefährten, Freunden und auch neuen Kontakten, das Netzwerken mit Politikern und Wissenschaftlern – all das ist durch nichts zu ersetzen. Und in Ludwigshafen haben Sie alle dafür gesorgt, dass wir dafür einen wunderbaren Rahmen hatten. Deswegen möchten wir Ihnen an dieser Stelle ganz herzlich Danke sagen. Danke für einen tollen Verbandstag!

Noch viele weitere Beiträge der aktuellen Ausgabe könnten unter der Überschrift „Netzwerken und Kontakte“ bestehen. In Rheinland-Pfalz waren wir mit Bauministerin Doris Ahnen auf einer zweitägigen Fachreise (S. 10). Mit GdW-Präsident Axel Gedaschko haben wir drei Vorzeigeprojekte von Mitgliedsunternehmen in Frankfurt besucht (S. 12). Und auf der Expo Real in München standen wir im engen Austausch mit zahlreichen Verantwortlichen aus der Wohnungswirtschaft (S. 9). An Gesprächsthemen mangelte es nie. Denn die politischen und wirtschaftlichen De-

batten rund um das Gebäudeenergiegesetz (S. 34 ff), EU-Taxonomie und Co. reißen nicht ab.

Gerade in Hessen beginnt jetzt nach den Landtagswahlen wieder eine politisch besonders spannende Zeit (S. 5 ff.). Im engen Dialog mit der Politik machen wir uns dafür stark, dass sich unter der künftigen Landesregierung die Voraussetzungen für mehr bezahlbares und klimafreundliches Wohnen verbessern. Als Kernthema der Sozialpolitik gehört das Thema „Bauen und Wohnen“ weit nach oben auf die politische Agenda.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir übrigens auch, dass wir uns sehr über zwei neue Fördermitglieder freuen: Zum 1. Oktober begrüßen wir Techem Energy Services und Dr. Klein Wowi Digital im Kreis unserer Partner. Herzlich willkommen!

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Dringender Handlungsbedarf

Wohnungspolitik nach der Wahl in Hessen

Hessen hat gewählt. Unabhängig davon, welche Koalition das Land künftig regieren wird – der VdW südwest fordert, dass das Thema „Bauen und Wohnen“ weit oben auf die politische Agenda gehört und Maßnahmen ergriffen werden, die eine Trendumkehr auf dem Wohnungsmarkt ermöglichen.

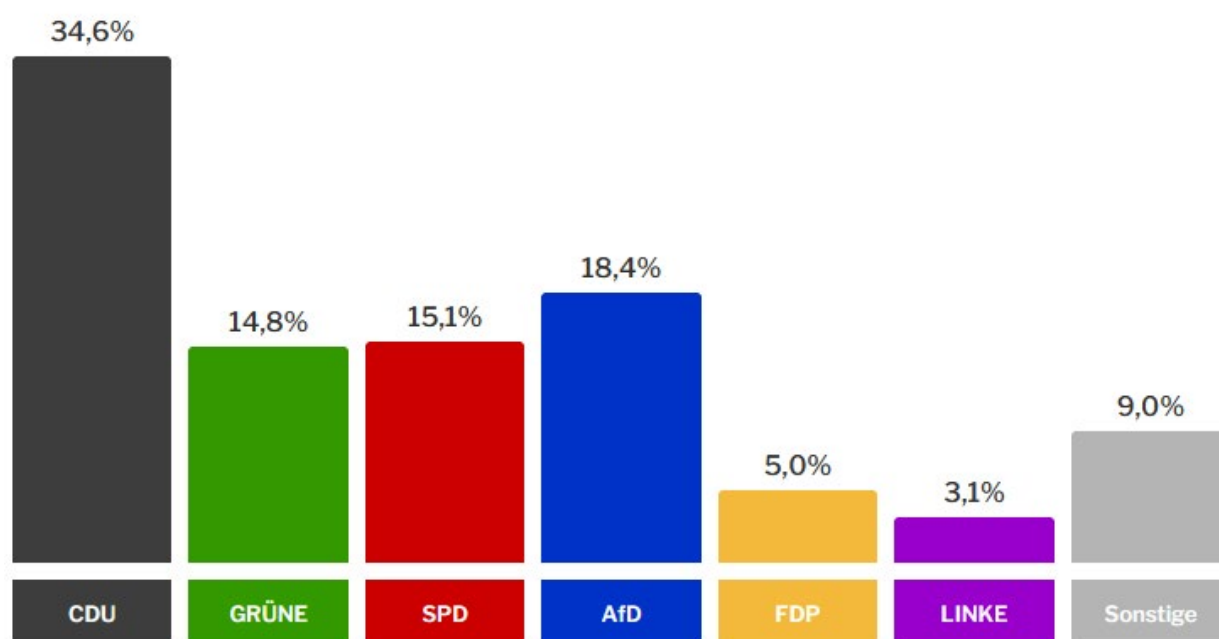
DR. AXEL TAUSENDPFUND, VORSTAND DES VDW SÜDWEST, SAGT:

„Die Wohnungspolitik ist ein wesentliches Element zur Sicherung des gesellschaftlichen Friedens. Schon jetzt gibt es viele Menschen in Hessen, die händeringend ein bezahlbares Zuhause suchen und keines finden. Deswegen müssen dringend mehr Wohnungen entstehen, die sich die Menschen leisten können. Die Entwicklung der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen deutet dafür zurzeit leider in die falsche Richtung. Eine Trendumkehr ist daher

zwingend nötig: Neubauen und Sanieren muss für die Unternehmen wieder bezahlbar werden.

In unserem Positionspapier haben wir bereits vor der Landtagswahl aufgezeigt, was dafür erforderlich ist: unter anderem eine weitere Verbesserung der Förderprogramme – auch für die energetische Gebäudesanierung –, vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine Absenkung der Grunderwerbsteuer, schnellere Digitalisierung und eine Verbesserung der Infrastruktur im ländlichen Raum. Wir begrüßen, dass sich viele dieser Aspekte in den Wahlprogrammen der Parteien wiedergefunden haben. Nun gilt es, dass diese Punkte auch in den Koalitionsvertrag der künftigen Regierung einfließen. Denn es besteht dringend Handlungsbedarf, damit alle Menschen in Hessen ein bezahlbares und klimafreundliches Zuhause finden.“

WAHLERGEBNISSE



Jahres-PK des VdW südwest

Mehr bezahlbare Wohnungen zur Sicherung des gesellschaftlichen Friedens

„Der hessische Wohnungsmarkt ist ein Patient auf der Intensivstation. Schnelle Hilfe ist nötig, damit sich die Situation nicht weiter verschlimmert“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, auf der Jahrespressekonferenz des Verbandes am 20. September. Kurz vor der Landtagswahl sei die Lage angespannter denn je, wie mehrere aktuelle Statistiken zeigen.

So ist die Zahl der Baufertigstellungen in Hessen im Jahr 2022 auf 21.745 zurückgegangen (minus 5,3%), 1.562 dieser Wohnungen wurden von Mitgliedsunternehmen des VdW südwest gebaut. Dass dies nicht reicht, zeigt eine aktuelle Studie des Pestel-Instituts, gemäß der in Hessen Ende 2022 bereits 63.000 Wohnungen fehlten. Pro Jahr müssten in der nächsten Legislaturperiode mindestens 30.000 neue gebaut werden, um den Bedarf zu decken – also rund 50% mehr als im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Dass dies gelingt, erscheint aufgrund der Entwicklung bei den Baugenehmigungszahlen, die ein Indikator für künftige Bautätigkeit sind, höchst fragwürdig. Die Zahlen befinden sich in Hessen seit Monaten im Sinkflug und liegen weit unter den Vorjahreswerten. Im Gesamtjahr 2022 wurden in Hessen nur gut 25.000 Baugenehmigungen erteilt,

was einem Minus von 9,6% entspricht. „Damit ist absehbar, dass sich die Krise weiter verschärft“, mahnte Tausendpfund. „Die gestiegenen Zinsen und die enormen Baukosten bringen den Neubau fast zum Erliegen.“ Während die durchschnittlichen Verbraucherkosten in den vergangenen Jahren um gut 15% gestiegen sind, haben die Baupreise parallel fast um 30% zugelegt. „Wer Wohnungen zu fairen Mieten anbieten möchte, kann sich Bauen kaum mehr leisten“, kritisierte Tausendpfund. Daher seien auch die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest in den Neubau im Jahresvergleich 2021/2022 um 30,2% auf 566 Millionen Euro zurückgegangen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete halten die im Verband organisierten Wohnungsbaunternehmen mit 6,97 Euro pro Quadratmeter weiter deutlich unter dem hessischen Durchschnitt mit 8 Euro pro Quadratmeter. „Viele Menschen sind auf solch günstige Konditionen angewiesen. Wenn unsere Unternehmen als Garant für faire Mieten nicht mehr in der Lage sind, neuen Wohnraum zu schaffen, leiden darunter alle Menschen, die sich keine teuren Wohnungen leisten können. Die Politik muss daher mehr Verantwortung übernehmen und gegensteuern“, so Tausendpfund.

POSITIONSPAPIER ZUR LANDTAGSWAHL

Er forderte, das Thema Bauen und Wohnen in der nächsten Legislaturperiode noch weiter nach oben auf die Agenda zu setzen. In einem Positionspapier zur bevorstehenden Landtagswahl hatte der VdW südwest schon im März zusammengefasst, was aus Verbandssicht geschehen muss, damit mehr bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen. Einige Aspekte haben die Parteien in ihren Wahlprogrammen aufgegriffen.

Beispielsweise hatte der VdW südwest gefordert, Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand stärker zu fördern, damit Mieterinnen und Mieter sich ihr Zuhause auch nach den Modernisierungen noch leisten können. Sowohl CDU („Wir werden ein Förderprogramm für energetische Klimaschutzmaßnahmen auf den Weg bringen“) und Grüne („...wollen wir die Wärmewende mit mehr Beratung und Förderung voranbringen“) als auch die SPD („...wollen



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest

wir die energetische Gebäudesanierung staatlich stärker fördern.“) unterstützen diese Forderung des VdW südwest.

Auch zur vom Verband geforderten Verbesserung der Wohnraumförderung finden sich konkrete Passagen in den Wahlprogrammen der genannten Parteien. Gleiches gilt – auch im Programm der FDP – für Aspekte, die schnelleres Bauen ermöglichen und das Wohnen außerhalb der Großstädte und Ballungsräume attraktiver machen.

Tausendpfund begrüßte, dass die Parteien viele der Forderungen aufgreifen. Er betont jedoch: „Entscheidend ist, dass es nicht bei Absichtserklärungen bleibt, sondern dass die nötigen Maßnahmen später auch umgesetzt werden und nicht an Koalitionszwängen oder anderen Hindernissen scheitern. Manche Pläne müssen zudem noch konkretisiert werden. Wir sind weiterhin jederzeit gerne bereit, unsere Expertise in den Entscheidungs- und Gestaltungsprozess einzubringen.“ Die künftige Landesregierung müsse einer großen sozialen Verantwortung gerecht werden, so der Vorstand des VdW südwest. „Sie muss die Krise auf dem Wohnungsmarkt in den Griff bekommen, um allen Menschen ein Zuhause zu bieten, das sie sich leisten können. Sonst wächst die Unzufriedenheit, von der nur die ex-

tremen politischen Ränder profitieren.“ Tausendpfund resümierte: „Die Wohnungspolitik ist ein wesentliches Element zur Sicherung des gesellschaftlichen Friedens.“

Link zu den aktuellen Statistiken: <https://cloud.vdwsuedwest.de/index.php/s/qLkj9in3zptkBEp>



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

MEDIENECHO:

Die Pressekonferenz stieß auf ein großes Medienecho. Unter anderem berichteten F.A.Z., FNP, dpa, Darmstädter Echo, Wiesbadener Kurier und die Online-Portale der ZEIT, von RTL sowie ntv.

ANZEIGE

Bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Gerade junge Familien sowie Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen können ab Juni 2023 von noch attraktiveren Fördermöglichkeiten profitieren: Als Förderbank des Landes Hessen bieten wir Programme für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen an. Außerdem fördern wir Modernisierungsmaßnahmen und die Bildung von Wohneigentum. Auf diese Weise leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hessen.

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

Wir machen Hessen stark.

www.wibank.de

WI Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Neue Fördermitglieder Dr. Klein Wowi Digital und Techem

DR. KLEIN WOWI

techem

Der Kreis der Fördermitglieder des VdW südwest wächst weiter an. Zum 1. Oktober sind zwei weitere Mitglieder hinzugekommen: die Dr. Klein Wowi Digital AG und die Techem Energy Services GmbH.

Dr. Klein Wowi Digital zeichnet sich durch fundierte Fachkenntnisse in der Wohnungswirtschaft und auf dem IT-Markt aus. Mit WOWI PORT bieten die Experten ein web-basiertes Full-Service ERP-System mit offenen Schnittstellen an.

Techem ist ein führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens

decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, die beiden neuen Fördermitglieder in unserem Verband begrüßen zu dürfen. Mit ihren Kompetenzen und Services liefern sie den Unternehmen der Wohnungswirtschaft viele interessante Anknüpfungspunkte. Wir sind sicher, dass die Zusammenarbeit einen Mehrwert für jeweils beide Seiten bietet.“

ANZEIGE



Wir sind WATTS.

Wir stellen ein am Standort Landau!
WATTS Industries Deutschland GmbH
76829 Landau · wattswater.de



Überall, wo Wärme und Wasser verteilt werden, sind unsere Produkte im Einsatz.

Ob als Zulieferer führender Hersteller oder als Partner der TGA und als Produzent praktischer Lösungen für den Installateur vor Ort – unser „W“ steht für höchste Produktqualität und konsequente Innovationskraft. Das Vertrauen unserer Kunden macht uns zu einem der weltweit führenden Anbieter von Lösungen rund um hydraulische Sanitär-, Heizungs- und Kühlungsanlagen.

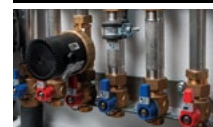
Wir sind die mit dem „W“.



Isomix + HKV



Microflex



Wohnungsstationen



Pumpengruppen

Expo Real in München

Wichtiger Branchen- und Netzwerktreffpunkt



Wer nicht dabei war, hat etwas verpasst. Auch in diesem Jahr ist die Expo Real in München wieder ihrem Ruf als führende internationale Netzwerkplattform der Immobilienbranche gerecht geworden.

Ein Pflichttermin auch für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft: Die Vorstände des VdW südwest Dr. Axel

Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch nutzten die Gelegenheit, um Partner und langjährige Weggefährten zu treffen, neue Kontakte zu knüpfen, aktuelle Herausforderungen zu diskutieren und mögliche Lösungen zu erörtern. Bei den zahlreichen Impulsen von den Ständen und Bühnen in den Hallen vergingen die Messetage wie im Flug. Ein Besuch, der sich gelohnt hat!



Auf Tour mit Bauministerin Doris Ahnen

Fachreise zum nachhaltigen Wohnen

Wie lässt sich bezahlbares Bauen und Wohnen mit Nachhaltigkeit vereinbaren? Diese Frage stand im Mittelpunkt der zweitägigen Fachreise des VdW südwest mit der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 21. und 22. September. Gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und weiteren Vertreterinnen und Vertretern des Finanzministeriums wurden insgesamt vier Vorzeigeprojekte angesteuert.

Die erste Station führte die Delegation nach Ludwigshafen. Dort entsteht unter Federführung der GAG das größte geförderte Neubauprojekt in Rheinland-Pfalz mit 146 Wohnungen auf 15.000 Quadratmetern. Die Wärmeerzeugung soll dort über Wärmepumpen in Kaskaden mit Einbindung von Geothermie erfolgen.

An den weiteren Reisesationen in Bad Dürkheim, Oppenheim und Neuwied wurden ebenfalls Fragen der sozialen Wohnraumförderung, der Quartiersentwicklung und der Förderung baukultureller Qualität unter den Vorzeichen des Klimawandels.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, resümierte: „Tolle Projekte, viele Impulse, und ein konstruktiver Dialog mit der Politik – es waren zwei Tage mit vielen wertvollen Eindrücken und Gesprächen. Unser Dank gilt Ministerin Doris Ahnen, allen Vertreterinnen und Vertreter aus dem Ministerium, den Kolleginnen und Kollegen vom VdW RW sowie von der Architektenkammer für eine sehr gelungene Fachreise. Wir freuen uns schon jetzt auf die hoffentlich turnusmäßige Fortsetzung in zwei Jahren.“



Teilnehmer der Fachreise mit der rheinland-pfälzischen Finanzministerin Doris Ahnen (6.v.r.).



Dr. Axel Tausendpfund, Wolfgang van Vliet, Doris Ahnen und Beate Steeg (v.l.) bei der Besichtigung des GAG-Projekts.



Fachlicher Austausch zwischen den Bauherren und Delegationsmitgliedern.



Ministerin Doris Ahnen lobte die Projekte und ihren großen Beitrag zum bezahlbaren und nachhaltigen Wohnen.

Wettbewerb „Wegbereiter 2040!“

Modellprojekte gesucht

Gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hat die rheinland-pfälzische Bauministerin Doris Ahnen den neuen Wettbewerb „Wegbereiter 2040! Mehr klimagerechtes und bezahlbares Wohnen“ vorgestellt. Ziel ist es, Modellprojekte für bezahlbares, klimagerechtes und barrierefreies Wohnen in Rheinland-Pfalz zu entwickeln. Das Wettbewerbsverfahren ist am 21. September gestartet.

„Wir alle wollen gut und bedarfsgerecht wohnen. Zugleich wollen wir als Land bis spätestens 2040 klimaneutral sein. Dabei ist der Gebäudesektor ein maßgeblicher Faktor, um unsere Treibhausgasemissionen zu senken. Wir müssen und wollen nicht nur nachhaltiger bauen und sanieren, sondern dies auch mit Blick auf nachfolgende Generationen tun. Dabei soll der Realisierungswettbewerb helfen und eine Schablone für weitere Wohnprojekte liefern. Dafür stellen wir landesweit bis zu 50.000 Euro pro Wettbewerbsverfahren bereit“, sagte Bauministerin Ahnen. Zusätzlich sollen die Projekte Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung erhalten.

Das Wettbewerbsverfahren ist für Wohnungsbauunternehmen, genossenschaftliche oder private Bauherrinnen und Bauherren offen, die einen Neubau oder eine Modernisierung planen. Ab dem Frühjahr 2024 werden Realisie-

rungswettbewerbe durchgeführt, deren Ergebnisse im Anschluss umgesetzt werden sollen. Zu den Kriterien zählen unter anderem die Verwendung ressourcenschonender Materialien, der Einsatz erneuerbarer Energien und eine Sozialquote von mindestens 25 Prozent für geförderten Wohnraum.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, unterstreicht: „Bezahlbares, klimagerechtes und barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, entspricht der DNA der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. In dem Wettbewerb können sie einmal mehr unter Beweis stellen, welchen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag sie leisten, indem sie den Menschen ein Zuhause ermöglichen, das sie sich leisten und in dem sie nachhaltig und sicher leben können. Wir sind sicher, dass aus der Zusammenarbeit mit Architekten viele kreative Impulse entstehen.“

Beim Termin „Meet & Ask“ am 15. November 2023 im Zentrum Baukultur können Interessierte ab 18:30 Uhr Fragen zum Wettbewerb stellen. Hierzu stehen das Finanzministerium, die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), die Architektenkammer Rheinland-Pfalz oder auch die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz bereit. Weitere Informationen finden Sie auch auf der Homepage unter www.fm.rlp.de. „Wegbereiter 2040!“ gehört zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz.



V.l.n.r.: Vorstellung des Wettbewerbs mit der rheinland-pfälzischen Bauministerin Doris Ahnen, Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand des VdW südwest), Joachim Rind (Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz) und Karl-Heinz Seeger (Vorsitzender der ARGE Rheinland-Pfalz).

Sommerfachreise in Frankfurt am Main

GdW-Präsident besichtigt Bauprojekte

Für viele Menschen gerade in Städten wie Frankfurt wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf an Wohnraum ist enorm, doch explodierende Baukosten, gestiegene Zinsen, Fachkräftemangel und hohe Klimaschutzstandards machen es insbesondere den sozial orientierten Wohnungsunternehmen fast unmöglich, neue bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Wie es trotzdem gelingen kann, gut und bezahlbar zu bauen, zeigten drei Projekte, die GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der traditionellen Sommerfachreise – diesmal in Frankfurt am Main – besichtigte. Die Reise führte die Delegation zu drei Stationen.

DREI PROJEKTE IM FOKUS

Los ging es in der Platensiedlung, wo die ABG Frankfurt Holding GmbH Deutschlands größtes Projekt für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung umsetzt. Dort entstehen 680 neue Wohnungen, die Hälfte davon gefördert. Die ABG ist damit frühzeitig neue Wege gegangen und hat eindrucksvoll gezeigt, wie in kurzer Zeit bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.

Gleiches gilt für die die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Auf Hessens größter Baustelle errichtet sie nicht nur ein Neubauprojekt, sondern ein ganzes Stadtquartier mitten in Frankfurt. Rund 2.000 Wohnungen werden hier über 6.000 Menschen ein Zuhause geben.

Als dritte Station besichtigten die Teilnehmer ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG zusammen mit dem Verein Gemeinsam Suffizient Leben e.V. baut. Das energieeffiziente Passivhaus zeichnet sich durch intelligent geplante Grundrisse aus, damit wenig Energie verbraucht und Unterhaltskosten reduziert werden.

Die Sommerfachreise hat eindrucksvoll gezeigt, welche Leistungen die Wohnungsunternehmen des VdW südwest für die Menschen bieten. Sie bieten guten, modernen, klimafreundlichen und vor allem bezahlbaren Wohnraum. Die Reise zeigte jedoch auch, dass alle besichtigten Projekt unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht mehr zu realisieren wären.





Die Platensiedlung der ABG Frankfurt Holding GmbH (Fotos 1-3), Hessens größte Baustelle im Schönhof-Viertel von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Fotos 4-6) und das Gemeinschaftliche Wohnprojekt Suffizient Leben der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main (Fotos 7-9) waren die Stationen der Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko. In Begleitung von Dr. Axel Tausendpfund wurde er begrüßt von Frank Junker (Vorsitzender der ABG-Geschäftsführung), Dr. Thomas Hain (Leitender NHW-Geschäftsführer) und Monika Fontaine-Kretschmer (NHW-Geschäftsführerin) sowie

von Yavuz Teczan (Vorstandsvorsitzender WBG Frankfurt) und Cora Lehnert (Vorstand WBG Frankfurt). Zu den Gästen der Reise zählten unter anderem Professor Marcus Gwechenberger (Planungsdezernent Stadt Frankfurt), Dr. Martin Kraushaar (Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), seine Stellvertreterin Gertrudis Peters, Ulrich Caspar (Präsident IHK Frankfurt), Thilo Vorhauer (Abteilungsleiter Wärmewende und Energieeffizienz LEA Hessen), Elke Barth (Wohnungspolitische Sprecherin der SPD in Hessen) sowie Miriam Dahlke (MdB Grüne, Hessen).



Verbandstag 2023 in Ludwigshafen Gemeinsam auf Kurs bleiben



Die Vorstände mit den Spitzen des Verbandsrats: Claudia Brännler-Grösch, Dr. Axel Tausendpfund, Uwe Menges und Dr. Thomas Hain

Die Rahmenbedingungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sind so schwierig, wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Kein Grund für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest, ihr Engagement für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zurückzuschrauben. „Sie gehen mit gutem Beispiel voran“, betonten die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grösch sowie der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges. Klar sei aber auch, dass die Politik künftig mehr Verantwortung übernehmen und unterstützen müsse, um allen Menschen ein Zuhause anbieten zu können.

Zu Beginn seiner Ausführungen ging Dr. Axel Tausendpfund auf das eminent wichtige Thema der Wohnraumförderung ein. Er verwies auf die positive Entwicklung der Förderung in Hessen. Beim Neubau sei insbesondere eine signifikante Erhöhung der Grunddarlehen zu verzeichnen und auch die weiterhin bestehende Zinsfreiheit für die erste Bindungsdauer sei zu begrüßen. Auch bei der Modernisierungsförderung gebe es gute Aspekte: Erstmals werde die energetische Modernisierung gefördert – diese sei zudem nun mit der KfW-Förderung kombinierbar. Auch der Erhalt der Zinsfreiheit für 15 Jahre sei eine gute Entscheidung, ebenso wie die Erhöhung der Zuschüsse auf 30 Prozent des Förderdarlehens, was einer Steigerung um 10 Prozentpunkte entspricht. Tausendpfund betonte aber auch, dass damit nicht das Ende der

Fahnenstange erreicht sein dürfe. Diese Anpassungen seien hilfreich, doch in Zukunft müssten sie in kürzeren Abständen erfolgen, um den aktuellen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Rheinland-Pfalz sei da schon einen Schritt weiter. Tausendpfund lobte für den Neubau die nochmalige Erhöhung der Grunddarlehen auf 2.500 bis 3.150 Euro bei geringen Einkommen und auf 1.800 bis 2.200 Euro für Haushalte über der Einkommensgrenze. Dabei blieben die Zinskonditionen unverändert und die Tilgungszuschüsse wurden sogar um 15 Prozentpunkte erhöht. Auch bei der Modernisierung



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest

(ab EH 85) wurde der Förderhöchstbetrag erhöht – um 25.000 Euro auf 175.000 Euro je Wohnung. Und die Höhe der Tilgungszuschüsse wurde ebenfalls signifikant verbessert.

Tausendpfund verwies auf die Bedeutung der Förderung für das bezahlbare Wohnen, das im Jahr der Landtagswahl als wesentlicher Bestandteil der Sozialpolitik noch stärker in den Fokus rücke. Der Vorstand des VdW südwest zeigte auf, was der Verband im Vorfeld der Wahlen zur Interessenvertretung seiner Mitglieder unternommen hat.

Neben der Veröffentlichung eines Positionspapiers mit pointierten Forderungen zu den Themenkomplexen „Mehr bezahlbares Wohnen“, „Mehr schnelles Bauen“, „Mehr geförderter Klimaschutz“ und „Mehr Wohnen im ganzen Land“ intensivierten die Verbandsvertreter vor allem den unmittelbaren Dialog mit der Politik. Gespräche mit den Spitzenkandidatinnen und -kandidaten von CDU, Grünen, SPD und FDP standen ebenso auf der Tagesordnung wie der Austausch mit den wohnungspolitischen Sprechern der Parteien. Flankiert wurden die Gespräche mit Diskussionsveranstaltungen wie einem politischen Frühstück, dem WohWi-Talk in Kassel und einer Talkrunde in Wiesbaden mit den Vertretern der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) in Hessen. Ein ausführlicher Wahlprogrammcheck rundete die Aktivitäten ab.

GROSSES MEDIENECHO

Das Medienecho sei über das gesamte Jahr sehr groß gewesen, betonte Tausendpfund. Printmedien wie F.A.Z. und Immobilienzeitung hätten ebenso regelmäßig über die Standpunkte des Verbands berichtet wie TV-Sender (z.B. ARD-Mittagsmagazin, Plusminus, SAT.1-Nachrichten), Agenturen (u.a. dpa) und Online-Portale von der Süddeutschen Zeitung über Zeit-online bis hin zur Hessenschau. Die Gesamtreichweite über alle Kanäle hinweg habe bei weit über 5 Millionen Kontakten gelegen.

Positiv bewertete Tausendpfund auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen. Mit der GWG Kassel, der Maintal Immobilien Gesellschaft und der Weilburger Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH seien drei neue Mitglieder hinzugekommen. Seit 2016 habe der von den Mitgliedern bewirtschaftete Wohnungsbestand um rund 50.000 Einheiten zugelegt. Auch die Zahl der Fördermitglieder wachse stetig an. Zuletzt seien unter anderem Assa Abloy, Dr. Klein Wowi digital und Techem hinzugekommen.

Claudia Brännler-Grötsch berichtete im Anschluss über aktuelle Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung



Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand des VdW südwest

und Steuerberatung. Dabei ging sie zunächst auf die erfolgreiche Qualitätskontrolle des Prüfungsverbandes ein, der umfassend von einem Kontrolleur turnusgemäß nach sechs Jahren begutachtet worden ist. Dessen Urteil sei uneingeschränkt positiv ausgefallen. Es seien keine Sachverhalte bekannt geworden, die gegen die Annahme sprechen, dass das Qualitätssicherungssystem der Praxis im Einklang mit den gesetzlichen oder satzungsmäßigen Anforderungen steht.

Im Folgenden referierte Brännler-Grötsch über die Jahresabschlussprüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Sie verwies zudem darauf, dass die IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung, bei der es um den Ausweis von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss geht (IDW RS IFA 3), vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss verabschiedet wurde. Weitere Schwerpunkte bildeten die bilanzielle Beurteilung der Verpflichtungen aus der EnSimiMav zum hydraulischen Abgleich sowie die bilanzielle Behandlung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden.

IMMOBILIENBEWERTUNG ALS HERAUSFORDERUNG

Brännler-Grötsch erörterte darüber hinaus, dass die Bewertung von Immobilien derzeit zu den besonderen Herausforderungen zähle. Viele Marktunsicherheiten, wie zum Beispiel gestiegene Baukosten, die Entwicklung der Zinsen und künftiger Mieteinnahmen sowie mehrere weitere Faktoren könnten die Überprüfung der Immobilienbuchwerte in den Handelsbilanzen erforderlich machen..

Ein weiteres wichtiges Thema sei derzeit der Europäische Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive CSRD). Dadurch werden die Unternehmen verpflichtet, ihre relevanten Nachhaltigkeitsinformationen vergleichbar und verlässlich offenzulegen. Damit verknüpft sind umfangreiche Vorgaben – für kapitalmarktorientierte Unternehmen gültig ab

dem 1. Januar 2024 im Lagebericht, für große Unternehmen ein Jahr später. Der GdW hat hierzu eine entsprechende Arbeitshilfe veröffentlicht, auch der VdW südwest hat seine Mitglieder frühzeitig darüber informiert und die Thematik in vielen Veranstaltungen und Gesprächen auf die Tagesordnung gehoben.

Zum Abschluss ihrer Ausführungen verwies Brünner-Grötsch auf eine Veranstaltung, die der VdW südwest am 23. November anbieten wird. Im Fokus der ganztägigen Veranstaltung stehen aktuelle Themen aus den Bereichen Rechnungslegung, Steuern, Recht und Klimaschutz. Unter anderem geht es um die Weiterentwicklung der Bilanzierungsgrundsätze in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich, um die Konsequenzen der Pflicht zum hy-



Oliver Schultze, Abteilungsleiter und besonderer Vertreter des VdW südwest

draulischen Abgleich, das Wachstumschancengesetz, die EU-Taxonomie, die Nachhaltigkeitsberichterstattung, GEG und kommunale Wärmeplanung und vieles mehr.

Der Abteilungsleiter und besondere Vertreter des Verbandes Oliver Schultze erörterte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 des VdW südwest, der uneingeschränkt bestätigt wurde. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde festgestellt. Schultze erläuterte darüber hinaus die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Harald Seipp komplettierte als Vorsitzender des Prüfungsausschusses die Präsentationen mit einem Verweis auf die Schwerpunkte der diesjährigen Ausschusssitzungen.

Der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges hob hervor, dass sich der VdW südwest in den vergangenen Jahren kontinuierlich verstärkt habe. Gerade im Bereich der politischen Kommunikation habe er sich zu DEM wohnungswirtschaftlichen Verband in Hessen und Rheinland-Pfalz entwickelt. Auch der Bereich Prüfung und Steuern habe



Uwe Menges, Vorsitzender des Verbandsrates

durch personellen Zuwachs an Stärke gewonnen. Und mit dem Kompetenzzentrum Klimaschutz und Beratung in Digitalisierungsfragen würden neue Dienstleistungen angeboten, die die Expertise aus allen Bereichen des Verbands vereine. Menges lobte zudem den begonnenen Strategieprozess, der vom Verbandsrat uneingeschränkt unterstützt werde. Er schloss seine Ausführungen mit einem persönlichen Dank an alle Mitgliedsunternehmen. Deren Engagement suche ihresgleichen. Er freue sich deswegen auf die weitere vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Die Mitglieder entlasteten Vorstand und Verbandsrat einstimmig.



Harald Seipp, Vorsitzender des Prüfungsausschusses



Ein voller Veranstaltungssaal, spannende Themen und ein reger Austausch mit Freunden, Weggefährten und Netzwerkpartnern – der Verbandstag erwies sich wie in den Vorjahren als das Highlight im Veranstaltungskalender des VdW südwest. Mit dabei war auch in diesem Jahr die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen), deren Generalsekretärin Petra Eggert-Höfel (im Bild oben links) die Organisation vorstellte.



Drei neue Mitglieder, Vorsitz konstant Wahlen zum Verbandsrat

Turnusgemäß fanden im Rahmen der Mitgliederversammlung die Wahlen zum Verbandsrat des VdW südwest statt. Alle 16 zur Wahl stehenden Kandidatinnen und Kandidaten wurden gewählt. Neu in das Gremium hinzugekommen sind Dorothee Haberland (Wohnbau Gießen GmbH), Ralph Stegner (Bauhilfe Pirmasens GmbH) und Ulrich Tokarski (Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG). Sie folgen auf Andreas Ruf (Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH), Harald Weik (Baugenossenschaft Viernheim eG) und Thomas Will (Wohnbau Mainz GmbH), die nicht mehr kandidierten. Sie sind altersbedingt aus ihren Unternehmen ausgeschieden oder scheiden in den nächs-

ten Monaten aus, weshalb sie nicht mehr zur Wahl standen.

An der Spitze des Gremiums herrscht weiter Kontinuität: Uwe Menges (Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim) wurde als Vorsitzender ebenso in seinem Amt bestätigt wie sein Stellvertreter Dr. Thomas Hain (Nassauische Heimstätte | Wohnstadt). Harald Seipp (WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft) bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

Der VdW südwest freut sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit mit allen gewählten Mitgliedern.



Uwe Menges, Vorsitzender, Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim



Dr. Thomas Hain, Stv. Vorsitzender, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Frankfurt



Thomas Bauer, Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG



Stefan Bürger, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt



Dorothee Haberland, Wohnbau Gießen GmbH



Mark-Thomas Kling, Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG



Frank Nieburg, Siedlungswerk Fulda eG



Oliver Pastor, Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG



Ursula Sauer, Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951 Langendiebach eG



Volker Schultze, Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG



Harald Seipp, WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH



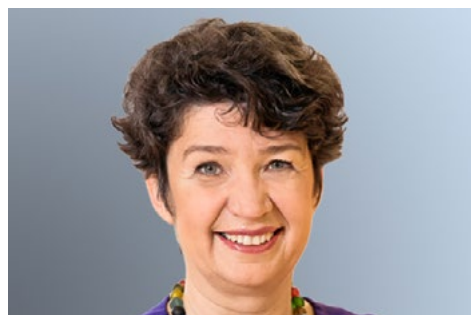
Ralph Stegner, Bauhilfe Pirmasens GmbH



Ulrich Tokarski, Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG,



Wolfgang van Vliet, GAG Ludwigshafen am Rhein AG



Sybille Wegerich, bauverein AG, Darmstadt



Michael Wettemann, Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG

Drei Ehrennadeln in Silber verliehen Auszeichnung für Verbandsratsmitglieder

Drei Mitglieder des Verbandsrats standen in diesem Jahr nicht mehr für die Wahl zur Verfügung, da sie sich entweder bereits im Ruhestand befinden oder in den nächsten Wochen und Monaten in Rente gehen: Andreas Ruf (Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH), Harald Weik (Baugenossenschaft Viernheim eG) und Thomas Will (Wohnbau Mainz GmbH).



Uwe Menges und Thomas Will



Claudia Brännler-Grötsch und Andreas Ruf



Harald Weik und Dr. Axel Tausendpfund

Für ihre Verdienste für die Wohnungswirtschaft wurden sie auf dem Verbandstag in Ludwigshafen mit der Ehrennadel in Silber und einer Urkunde ausgezeichnet. In den jeweiligen Laudationes hoben der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges und die beiden Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, hervor, wie sehr die drei die Arbeit im Verbandsrat geprägt haben und wie sehr das Gremium und die gesamte Wohnungswirtschaft von ihrer Kompetenz und Expertise profitiert haben. Sie würden große Fußstapfen hinterlassen. Umso mehr freue man sich, wenn der Kontakt auch in den nächsten Jahren erhalten bleibe, um sich fachlich-freundschaftlich austauschen zu können.



Feierliche Verabschiedung von drei Verbandsratsmitgliedern: v.l.n.r. Harald Weik, Thomas Will, Dr. Thomas Hain, Claudia Brännler-Grötsch, Uwe Menges, Andreas Ruf und Dr. Axel Tausendpfund.

Ehrung der Auszubildenden

Die jahrgangsbesten Nachwuchskräfte



V.l.n.r.: Rüdiger Grebe, Thomas Keller (Geschäftsführer der GWW Wiesbaden), Anna Pohl, Sybille Wegerich (Vorstand der bauverein AG), Leonard Rust, Armin Niedenthal (Vorstand der bauverein AG), Mirja Dorny (Geschäftsführerin der Hanauer Baugesellschaft GmbH), Caroline Diehl sowie die VdW südwest Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünner-Grötsch.

Auf dem Verbandstag in Ludwigshafen wurden in guter Tradition die jahrgangsbesten Auszubildenden zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann aus dem Verbandsgebiet ausgezeichnet.

Platz 1 ging in diesem Jahr an Caroline Diehl von der Baugesellschaft Hanau GmbH, den zweiten Platz teilten sich mit jeweils identischer Punktzahl Jana Dülken (GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH) sowie Leonard Rust und Anna Pohl (beide bauverein AG Darmstadt). Neben einer Urkunde erhielten die Preisträger einen Bildungsgutschein des EBZ im Wert von 250 Euro, den Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, überreichte.

Auch die Vorstände der auszubildenden Unternehmen waren vor Ort und lobten die herausragenden Leistungen der Nachwuchsfachkräfte. Der VdW südwest gratuliert allen Absolventen herzlich zur bestandenen Abschlussprüfung und wünscht ihnen auf ihrem weiteren beruflichen Werdegang alles Gute und viel Erfolg!



Mit Urkunde und Blumenstrauß: Siegerin Caroline Diehl im Gespräch mit der Moderatorin Patricia Küll.



Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ-Akademie, hob hervor, wie wichtig in Zeiten den Fachkräftemangels gute Ausbildungsleistungen sind.



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

Staatssekretär und GdW-Präsident zu Gast Lob fürs Land – Kritik am Bund

Einen Schwerpunkt des Verbandstags in Ludwigshafen bildeten die politischen Beiträge von Dr. Stephan Weinberg, Staatssekretär im Finanzministerium Rheinland-Pfalz, und Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Weinberg lobte in seinen Ausführungen das sehr gute Zusammenwirken des VdW südwest mit dem Ministerium. Sowohl in der Bündnisarbeit als auch im bilateralen Kontakt sei stets ein konstruktiver Dialog garantiert, aus dem sich viele Impulse für das bezahlbare und klimafreundliche Wohnen ergeben. Ihm sei sehr daran gelegen, den Gesprächsfaden dauerhaft aufrecht zu erhalten. Schließlich ständen der Neubau und auch Modernisierungsprojekte vor enorm großen Herausforderungen.

VERBAND WICHTIGER ANSPRECHPARTNER

Weinberg betonte, dass der Verband einer der wichtigsten Ansprechpartner sei, wenn es um das Design der vielfältigen Förderprogramme gehe, da die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft unverzichtbar seien, wenn die großen Ziele wirklich erreicht werden sollen: mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen und die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu senken. Der Staatssekretär verwies darauf, dass Ministerin Ahnen die Positionen auch immer wieder in den Bauministerkonferenzen auf Bundesebene einfließen lassen.



Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg lobte das sehr gute Zusammenwirken des Verbands mit dem Bauministerium in Rheinland-Pfalz.



GdW-Präsident Axel Gedaschko machte keinen Hehl aus seiner Unzufriedenheit mit der Wohnungspolitik der Bundesregierung.

GdW-Präsident Gedaschko machte keinen Hehl daraus, dass er mit der Wohnungs- und Baupolitik der Bundesregierung sehr unzufrieden ist. Er bemängelte, dass die Positionen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft oftmals viel zu wenig Gehör fänden und Entscheidungen getroffen würden, die in keiner Weise dazu beitragen, dass die Schere zwischen Bedarf und Angebot im Segment der bezahlbaren Mieten geschlossen wird. Er kritisierte insbesondere das Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“), das nicht dazu beitrage, dem Neubau auf die Sprünge zu helfen.

GEDASCHKO: DIGITALISIERUNG ZU LANGSAM

Darüber hinaus mahnte Gedaschko, dass die EU-Taxonomie mit ihren detaillierten Vorgaben die Arbeit der Mitgliedsunternehmen weiter erschwere. Auch der vielerorts fehlende Digitalisierungsfortschritt sei ein Faktor, der das zügige Bauen und das Schaffen des dringend benötigten neuen Wohnraums massiv erschwere.

In der anschließenden Podiumsdiskussion mit Weinberg und Gedaschko hob VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund hervor, dass er für die Mitgliedsunternehmen angesichts der sehr schwierigen Rahmenbedingungen mit hohen Baukosten und weiter steigenden Zinsen mehr Unterstützung seitens der Politik erwarte – insbesondere allerdings von Seiten des Bundes, denn die Zusammenarbeit auf Landesebene in Rheinland-Pfalz beurteilte er ebenso wie Weinberg als sehr konstruktiv und gelungen.

Forscher und Transformations-Expertin

Perspektiven von Markt und Bauwirtschaft

Zu den Programmpunkten des öffentlichen Teils des Verbandstags zählten auch die Referate von Professor Dr. Harald Simons (empirica) und Annabelle von Reutern (Concular).

Simons analysierte die Lage und Perspektiven des Wohnungsmarkts. Seine Schlussfolgerung fiel eher ernüchternd aus: Selbst wenn die Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr so stark ansteigen würde, wie dies aktuell unter anderem durch die vielen Kriegsflüchtlinge der Fall sei, und sich parallel sowohl der Anstieg der Baupreise und der Zinsen beruhige, bedeute das noch lange nicht, dass der Neubau wieder an Schwung gewinne. Zumindest dann nicht, wenn die entstehenden Wohnungen zu fairen Mieten angeboten werden sollen. Simons sieht perspektivisch Nettokaltmieten von unter 16 Euro pro Quadratmeter als illusorisch an, wenn kostendeckend gebaut werden soll.

Ein weiteres Problem sei die Entwicklung der Städte. Sie verlören immer mehr Familien, da es an großen Wohnungen fehle. Neugebaut würden fast nur noch kleine Wohnungen, die nicht auf das Zusammenleben von Familien ausgerichtet seien. Simons empfiehlt daher, die Förderung zu erhöhen und an die Größe der geplanten Wohnung zu koppeln.

Der Politik machte er den Vorwurf der Mangelverwaltung, da sie nicht mit geeigneten Maßnahmen gegensteuere.



Professor Simons kritisierte die Mangelverwaltung der Politik.

Insbesondere Überlegungen und Regelungen zu Mietendeckeln bezeichnete er als absurd, da sie das Problem nur verschärften und eine „gesunde“ Fluktuation auf dem Mietermarkt verhinderten.

Von Reutern rückte das zirkuläre Bauen und die Kreislaufwirtschaft in den Fokus ihrer Ausführungen. Baustoffe nachhaltig im Kreislauf zu nutzen, statt sie ohne weiteren Nutzen zu entsorgen, sei das Gebot der Stunde. Schließlich stammten 60 Prozent des globalen Abfalls und 40 Prozent der CO₂-Emissionen aus dem Gebäudesektor.

Daher sei es von enormer Bedeutung, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von Beginn an im Blick zu haben – vom Neubau, über den Betrieb im Bestand bis hin zum Rückbau und der damit verbundenen Rückführung der verwendeten Materialien in neue Projekte.

Das Bauen müsse neu gedacht werden, um alle Potentiale auszuschöpfen, so von Reutern. Den bekannten Satz „Form follows Function“ änderte sie zugespitzt auf „Form follows Availability“. Damit machte sie deutlich, welcher Paradigmenwechsel aus ihrer Sicht in der Baubranche erfolgen müsse: Bereits verwendete Materialien müssen wieder verfügbar gemacht werden, um ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen zu ermöglichen.



Annabelle von Reutern sprach über Kreislaufwirtschaft.

Verband hat Strategieprozess begonnen

Fit für die Zukunft



Der Verbandsrat – hier am Rande der Klausurtagung mit GdW-Präsident Axel Gedaschko in Neu-Isenburg – war von Anfang an in die Strategieentwicklung eingebunden und unterstützt alle damit verbundenen Schritte und Pläne.

In der Mitgliederversammlung gaben die Vorstände des VdW südwest auch ein Update zu dem im vergangenen Jahr begonnenen Strategieprozess des Verbandes.

„Wir müssen uns aus einer Position der Stärke heraus weiterentwickeln, um dem Bedarf und den Ansprüchen unserer Mitglieder langfristig gerecht zu werden“, betont Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. In enger Abstimmung mit dem Verbandsrat haben sie daher 2022 beschlossen, einen Strategieprozess einzuleiten, um die Organisation auf das nächsthöhere Level zu heben. „Maßstab allen Handelns sind die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Wir wollen für sie in Zukunft ein noch stärkerer Partner sein und gemeinsam dafür sorgen, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, den Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, erfolgreich nachkommen kann“, so Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand des VdW südwest.

Beide Vorstände haben großen Wert daraufgelegt, den gesamten Prozess von Beginn an auf eine breite Basis zu stellen. Neben den Mitgliedsunternehmen wurden auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter intensiv einbezogen, um alle Perspektiven berücksichtigen zu können, die für

die Strategieentwicklung wertvoll sind. Begleitet hat den Prozess zudem eine externe Beratung, die auf eine große Expertise in der Wohnungswirtschaft zurückgreifen kann und auch bereits mit einigen Mitgliedsunternehmen kooperiert hat.

Um sich einen Überblick über die Ausgangssituation zu verschaffen, wurden Fokusinterviews mit dem Verbandsrat geführt, die Mitgliedsunternehmen und die Verbandsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter befragt sowie zahlreiche Daten analysiert. Das Ergebnis: Insgesamt herrscht bereits eine große Zufriedenheit mit der Arbeit des VdW südwest. Vor allem in den Kategorien „Management-Kompetenz“, „Leistungserbringung/Mehrwert“ und „Mitglieder-/Kundenorientierung“ gab es sehr gute Noten.

„Wir freuen uns und sind stolz, dass die Mitgliedsunternehmen unsere Arbeit wertschätzen. Das bedeutet noch einmal zusätzliche Motivation, den bereits guten Status weiter zu verbessern“, heben Tausendpfund und Brännler-Grötsch hervor.

Doch wie sehen die einzelnen Stufen des Strategieprozesses konkret aus? In einem ersten Schritt geht es darum, die



Strategiemeeting des VdW südwest in Seeheim-Jugenheim.



Teamwork und intensive Gespräche über den künftigen Kurs.

vorhandene Kompetenz zu sichern. Dabei sollen die Kernthemen, die vom Verband bereits bearbeitet werden – unter anderem Politik, Klimaschutz, Recht, Prüfung/Steuern Digitalisierung, HR und Kommunikation – weiter gestärkt und inhaltlich, sowie bei Bedarf auch personell, ausgebaut werden.

AUFBAU WEITERER KOMPETENZEN

Im zweiten Schritt rückt dann der Aufbau zusätzlicher Kompetenzen und die Entwicklung neuer Produkte in den Vordergrund. „Wir wollen dies im engen Schulterschluss mit den Mitgliedern angehen, um die Services noch passgenauer auf sie ausrichten zu können“, erläutern die Vorstände des VdW südwest. Dafür soll der Kontakt zwischen Verband und Unternehmen noch weiter intensiviert werden, um den Bedarf genauer kennenzulernen und die verschiedenen Interessen frühzeitig berücksichtigen zu können.

Im dritten Schritt werden dann die Ergebnisse aus den Mitgliedergesprächen ausgewertet und konsolidiert. Ziel ist es, aus den zahlreichen Impulsen und Ideen ein erweitertes Dienstleistungsportfolio und Formate zu kreieren, die dann perfekt auf die heterogenen Ansprüche der Unternehmen ausgerichtet sind und angeboten werden können.

Bei allen angestrebten Veränderungen und Erweiterungen soll die DNA des Verbandes sich aber nicht verändern. Die zwei Säulen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern bleiben unverändert erhalten. Tausendpfund und Brännler-Grötsch erläutern: „Evolution statt Revolution – das ist unsere Devise. Es geht darum, den guten Status quo, den uns die Mitgliedsunternehmen erfreulicherweise

in der Umfrage bescheinigt haben, noch einmal zu verbessern. Am Ende soll es darauf hinauslaufen, dass wir für die Unternehmen im besten Sinne ein ‚360-Grad-Ansprechpartner‘ sind.“

Dann kommen nur drei Szenarien in Frage, wenn ein Mitgliedsunternehmen mit einer Frage oder Herausforderung an den Verband herantritt. Im besten Fall – Variante eins – sind die Kompetenzen und Lösungen bereits im Haus vorhanden. Sofern dies nicht so ist, werden sie – Variante zwei – gemeinsam mit dem Mitglied entwickelt. Sollte jedoch von vornherein absehbar sein, dass externe Expertise benötigt wird – Variante drei –, würde der VdW südwest einen Partner aus seinem umfangreichen Qualitätsnetzwerk hinzuziehen und ihn entsprechend einbinden.

Die Vorstände resümieren: „Wir danken unseren Mitgliedern und allen an der Strategieentwicklung beteiligten Personen für das sehr inspirierende und konstruktive Zusammenwirken. Der Prozess wird uns die nächsten Jahre begleiten und soll darin münden, dass die Mitglieder sich mit allen Anliegen jederzeit an uns wenden können und Unterstützung erhalten. Die ersten Weichen dafür sind bereits gestellt – wir freuen uns auf alle kommenden Schritte und sind sicher, den Verband damit zukunftsfähig für alle Herausforderungen aufzustellen.“



Ansprechpartner: René Tumler
Tel.: 069 97065-102
rene.tumler@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Vielen Dank an unsere Sponsoren!

Ohne die wichtige Unterstützung von Industrie und Dienstleistungsbetrieben wäre unser Verbandstag 2023 in Ludwigs-
hafen nicht möglich gewesen.

Wir danken unseren Ausstellern und Sponsoren sehr herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf
eine weiterhin sehr gute sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit!

Vielen Dank!





Impressionen vom Verbandstag 2023





Fördermitglied Assa Abloy Innovative Schließ- und Schlosstechnik



Durch das umfangreiche Typenprogramm der CLIQ-Schließzylinder können weite Anwendungsbereiche erschlossen werden.

Dass die Einführung vernetzter und digitaler Technologien gerade für die Wohnungswirtschaft mit großen Vorteilen verbunden ist, gilt bei vielen Unternehmen inzwischen als „common sense“. „Die Branche ist innovativer, als viele denken“, bestätigt Axel Scholten, der als Business Development Manager Multi-Residential der ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH seit sechs Jahren Kunden in der Region West betreut. Doch ausgerechnet beim Thema Schließersicherheit zögerten viele Verantwortliche noch, den entscheidenden Schritt in die digitale Welt zu tun: „Als Grund werden meist die gegenüber mechanischen Anlagen höheren Anschaffungskosten genannt. Bezieht man allerdings die über Jahrzehnte anfallenden Betriebskosten mit ein, zeigt sich, dass die Investition in ein elektronisches System wesentlich wirtschaftlicher und nachhaltiger ist“, stellt der Experte klar.

Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die wesentlich effizientere Verwaltung von Zutrittsrechten und Schließereignissen per Software, die auch eine deutliche Entlastung für das Facility Management bedeutet. Das gilt auch für den Fall eines Schlüsselverlusts, der bei mechanischen Schließsystemen mit enormem Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. „Eine digitale verwaltete elektronische Schließanlage wie eCLIQ ermöglicht hier schnelles Gegen-

steuern, um Sicherheitsrisiken einzugrenzen. Statt die Zylinder auszuwechseln, werden einfach in der Verwaltungssoftware die Berechtigungen des betreffenden Schlüssels gelöscht – eine wirksame Maßnahme, die auch verhindert, dass nach einem Auszug unautorisierte Nachschlüssel im Umlauf bleiben“, erklärt Scholten. Höhere Flexibilität im Alltag bietet diese Vergabe nutzerspezifischer Zutrittsrechte auch, wenn externen Reinigungsfirmen, Handwerkern oder Datenablesern ein bestimmtes Zeitfenster zum Betreten der notwendigen Räume zugewiesen werden soll.



eCLIQ-Zylinder haben eine den mechanischen Zylindern identische Bauform.

Einen großen Vorteil bietet eCLIQ zudem durch seine mit mechanischen Zylindern identische Bauform. „Die bestehenden Zylinder können dadurch im Wohnobjekt 1:1 getauscht werden und auch die Handhabung der Schlüssel unterscheidet sich nicht. Hausverwaltungen müssen sich also keine Sorgen machen, dass ältere Hausbewohner unter Umständen von der neuen Technik überfordert sein könnten“, berichtet der Sicherheitsfachmann und verweist auf das umfangreiche Typenprogramm der CLIQ®-Schließzylinder, mit dem weitere Anwendungsbereiche erschlossen werden können – vom Einfahrtstor zum Parkplatz über die Briefkastenanlage bis hin zum Fahrstuhl oder Fahrradcontainer. Ergänzend können Investoren und Bauträger auf ein umfassendes Portfolio multifunktionaler Türschließe zurückgreifen, das barrierefreie Türschließer und Absenkrichtungen und auch spezielle Sicherheits-

Türschließer mit integrierter Fluchttürverriegelung umfasst.

„Durch die Installation einer elektronischen Schließanlage profitieren alle Beteiligten einer Mehrparteien-Wohnimmobilie – die Wohnungswirtschaft, die Eigentümer und die Mieter. Wir beraten Sie gerne!“, unterstreicht Scholten.



Ansprechpartner:
Axel Scholten verantwortet als **Business-Development-Manager Multi-Residential der ASSA ABLOY Sicherheitstechnik GmbH**
Mobil: +49 175 59 175 84
E-Mail: axel.scholten@assaabloy.com

Hessischer Finanzminister zu Besuch Sanierungsprojekte der Gewobau Wetzlar



Finanzminister Michael Boddenberg (2.v.l.) mit Gewobau-Geschäftsführer Thorsten Köhler (M.) und Felix Möglich (r.)
Fotos: Maurice Jelinski / Mindlapse Media

Finanzminister Michael Boddenberg hat in Wetzlar abgeschlossene Sanierungsprojekte der Gewobau Wetzlar besichtigt. Umgesetzt wurden die Arbeiten in Kooperation mit der Möglich-Gruppe.

Der Fokus lag auf der energetischen Modernisierung der Häuser sowie einer barrierearmen Gestaltung. Außerdem entstand durch die Aufstockung der Gebäude neuer Wohnraum, ohne dass weitere Flächen versiegelt werden mussten. Die alten Treppenhäuser wurden komplett um-

gestaltet und eine Liftanlage samt neuem Treppenhaus außen vor dem Eingangsbereich installiert – in modularer, klimaschonender Holzbauweise.

Boddenberg zeigte sich beeindruckt von den Projekten. Er lobte das Zusammenspiel der Gewobau mit der ebenfalls in Wetzlar ansässigen mittelständischen Unternehmensgruppe Möglich: Die sanierten Gebäude seien kaum von Neubauten zu unterscheiden.

Wohngipfel im Kanzleramt

Maßnahmen nicht ausreichend

Ende September hatte Bundeskanzler Olaf Scholz zum Wohngipfel eingeladen. Im Vorfeld wurden seitens des GdW mehrfach und mit großem Nachdruck Standpunkte kommuniziert und Forderungen gestellt, die erfüllt werden müssen, um der Krise auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen und um die Zahl der dringend benötigten neuen Wohnungen zu steigern.

GDW HAT NICHT TEILGENOMMEN

Am Wohngipfel selbst hat der GdW nicht teilgenommen, da im Vorfeld des Gipfels keine angemessene Mitarbeit oder Information über die Inhalte des Treffens sowie das Maßnahmenpaket gewährleistet wurde. Bereits beim Wohngipfel im vergangenen Jahr hatte der GdW, wie viele andere Akteure, deutliche Kritik am Vorgehen der Regierung geäußert und wirksame Maßnahmen gefordert sowie konkret vorgeschlagen. Dennoch wurde von politischer Seite an der unrealistischen Aussage festgehalten, 2023 würden 400.000 neue Wohnungen gebaut, und es wurden bislang keine schnell wirksamen Maßnahmen gegen die Bau- und Wohnkrise ergriffen.

Im nach dem Gipfel verkündeten Maßnahmenpaket erkennt der GdW durchaus positive Entwicklungen für die energetische Modernisierung im Bestand. Aber mit Blick auf notwendige Impulse für den bezahlbaren Wohnungsbau sei für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen leider nichts herausgekommen. Der vorhersehbare Ablauf und das Ergebnis des Gipfels sorgen in puncto Neubau nicht für die notwendigen neuen und wirksamen Lösun-

gen für den Wohnungsmarkt. Der GdW sieht sich in seiner bereits vorab geäußerten deutlichen Kritik bestätigt.

„Wir brauchen einen echten und umfassenden Ruck für mehr Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Das Auslösen dieses notwendigen Rucks ist mit dem vorgelegten Maßnahmenpaket der Regierung für die sozial orientierten Vermieter nicht möglich. Es müssen schnelle, direkt wirksame Lösungen her, die in der akuten Notsituation wirklich helfen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Was Deutschland konkret braucht, ist ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbaren Wohnungsneubau für die Mitte der Gesellschaft.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Die als wesentliches Unterstützungs-Instrument angedachte degressive AfA können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen überhaupt nicht nutzen. Zum einen dürfen Vermietungsgenossenschaften dies rechtlich überhaupt nicht zur Anwendung bringen, zum anderen sind die Verlustvorträge bei einem Großteil der Unternehmen so hoch, dass die AfA ins Leere läuft.

WAS DEUTSCHLAND BRAUCHT

„Was Deutschland konkret braucht, ist ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbaren Wohnungsneubau für die Mitte der Gesellschaft. Die zwei wesentlichen Teile dieses Versprechens müssen eine Absenkung der Mehrwert-

steuer von 19 auf 7 Prozent für bezahlbaren Wohnungsbau und KfW-Darlehen zu einem verbilligten Zinssatz von 1 Prozent sein. Im Gegenzug können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen dann wieder bezahlbare Neubaumieten von 9 bis 12 Euro pro Quadratmeter und Monat realisieren und garantieren“, so Gedaschko.

Mit einem europaweiten Wettbewerb und Rahmenvereinbarungen für serielles und modulares Bauen sorgt der GdW seit 2018 selbst dafür, die steigenden Kosten für den Wohnungsbau in den Griff zu bekommen.



Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) lud zum Wohngipfel ins Kanzleramt ein.

Das Aussetzen des strengen Energieeffizienzhausstandards EH 40 beim Wohnungsneubau sei ein erster und richtiger Schritt. Der Standard sollte allerdings gänzlich unterbleiben. An der aktuellen, prekären Situation für den Wohnungsbau werde dadurch allerdings nichts verändert.

Die Ausweitung des Speedbonus beim Heizungstausch auch auf Wohnungsunternehmen bewertet der GdW positiv. Sie helfe beim Thema energetische Sanierung. Aber auch hier gilt: Mit Blick auf die notwendige Unterstützung für den Neubau nutzt dies natürlich nicht. Darüber hinaus sind bei der Förderung des Heizungstauschs die Ungerechtigkeiten für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen gegenüber selbstnutzenden Eigentümern deutlich abgemildert, aber nicht beseitigt – denn der Sozialbonus steht für die Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung und die vorgesehenen Fördersätze pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern sinken zu schnell und zu stark ab.

Die geplanten Einzelmaßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus im Baugesetzbuch, der TA Lärm und den Musterbauordnungen hat der GdW seit langem gefordert und sie wurden von der Regierung

bereits mehrfach angekündigt. Sie müssen jetzt extrem schnell kommen. Und bei der angedachten Wohngemeinnützigkeit liegt bislang weder ein echtes Konzept vor noch steht fest, wie viel oder ob überhaupt Geld dafür zur Verfügung steht.

Um die Situation der Mieter sowie der sozial orientierten Wohnungsunternehmen zu verbessern, wird der GdW weiterhin mit Hochdruck im Bündnis mitarbeiten und appelliert an die Regierung, die wirklich wirksamen und schnell umsetzbaren Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum in den Vordergrund ihres Handelns zu stellen. Der GdW steht wie angekündigt nach wie vor jederzeit bereit, an den Verbesserungen für bezahlbares Wohnen zu arbeiten.

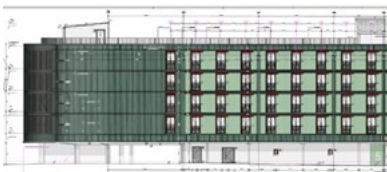


Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

ANZEIGE

B&O
BAU

Versiegelte Flächen doppelt nutzen



Klimafreundliches Wohnhaus auf Stelzen am Dantebad München

Lässt sich der Flächenverbrauch in unseren Städten eindämmen? Ja, indem man urbane Leeräume wie Parkplätze geschickt überbaut. Eine von B&O entwickelte Idee, die genial einfach und für die Bauherren extrem wirtschaftlich ist. Der Preis für Baugrund entfällt, der Parkplatz bleibt durch aufgeständerte Konstruktion erhalten, vorgefertigte Holzwände, -decken und Bäder ermöglichen rapides Bauen. So wurden die vom Architekturbüro Nagler entworfenen Häuser auf Stelzen am Dantebad München in sehr kurzer Zeit errichtet. Heute beherbergen sie äußerst günstige Mietwohnungen. Ein soziales und klimafreundliches Lehrstück, das Schule macht. **Das ist es.**

buo.de/bau





Umstieg auf Erneuerbare Energien: Wärmepumpen spielen bei künftigen Heizungslösungen eine wichtige Rolle.

GEG verabschiedet Regelungen des Heizungsgesetzes

Nach langwierigen Verhandlungen, die sich zu einer Krise der Ampel-Koalition entwickelten, hat der Bundestag Anfang September die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verabschiedet. Ursprünglich hätte die entscheidende Abstimmung vor der parlamentarischen Sommerpause stattfinden sollen, doch diesem Ansinnen hatte das Bundesverfassungsgericht einen Strich durch die Rechnung gemacht. Über die Sommerpause wurden allerdings am geplanten Entwurf und den Anträgen der Ausschüsse keine Änderungen vorgenommen.

Was ergeben sich daraus nun für Konsequenzen? In Neubaugebieten muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Für Bestandsgebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gilt diese Vorgabe abhängig von der Gemeindegröße nach dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028. Diese Fristen sind angelehnt an die im Wärmeplanungsgesetz vorgesehenen Fristen für die Erstellung von Wärmeplänen. Ab den genannten Zeitpunkten müssen neu eingebaute Heizungen in Bestandsgebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten die Vorgaben des Gesetzes erfüllen. Um es den Eigentümern zu ermög-

lichen, die für sie passendste Lösung zu finden, kann für eine Übergangsfrist von fünf Jahren noch eine Heizung eingebaut werden, die die 65-Prozent-EE-Vorgabe nicht erfüllt.

Bestehende Heizungen sind von den Regelungen nicht betroffen und können weiter genutzt werden. Auch wenn eine Reparatur ansteht, muss kein Heizungsaustausch erfolgen.

Der Umstieg auf Erneuerbare Energien erfolgt technologieoffen. Bei einem Heizungseinbau oder -austausch können Eigentümer frei unter verschiedenen Lösungen wählen: Anschluss an ein Wärmenetz, elektrische Wärmepumpe, Stromdirektheizung, Biomasseheizung, Hybridheizung (Kombination aus Erneuerbaren-Heizung und Gas- oder Ölkessel), Heizung auf Basis von Solarthermie und „H2-Ready“-Gasheizungen, also Heizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es einen rechtsverbindlichen Investitions- und Transformationsplan für eine entsprechende Wasserstoffinfrastruktur vor Ort gibt.

Daneben ist jede andere Heizung auf der Grundlage von Erneuerbaren Energien bzw. eine Kombination unterschiedlicher Technologien zulässig. Dann ist ein rechnerischer Nachweis für die Erfüllung des 65%-Kriteriums zu erbringen.

Öl- und Gasheizungen, die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut werden, müssen ab dem Jahr 2029 stufenweise ansteigende Anteile von grünen Gasen oder Ölen verwenden: 15 Prozent ab dem 1. Januar 2029, 30 Prozent ab dem 1. Januar 2035 und 60 Prozent ab dem 1. Januar 2040.

Das GEG enthält weitere Übergangsregelungen, etwa wenn der Anschluss an ein Wärmenetz in Aussicht steht, und eine allgemeine Härtefallregelung, die auf Antrag Ausnahmen von der Pflicht ermöglicht. Im Einzelfall wird dabei etwa berücksichtigt, ob die notwendigen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Auch Fördermöglichkeiten und Preisentwicklungen fließen hier ein. Aber auch aufgrund von besonderen persönlichen Umständen, wie einer Pflegebedürftigkeit,

kann eine Befreiung von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren gewährt werden.

Mit Verabschiedung des GEG wurden die Grundzüge einer neuen Fördersystematik vorgestellt. Neben einer Grundförderung von 30 Prozent der Investitionskosten soll es zusätzlich einen Geschwindigkeitsbonus sowie weiter eine Förderung für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von unter 40.000 Euro geben. Wohnungsunternehmen waren ursprünglich von dieser zusätzlichen Förderung ausgeschlossen und sollten auf die Grundförderung beschränkt bleiben. Ein im Rahmen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum vorgestelltes Maßnahmenpaket sieht nun jedoch vor, dass Wohnungsunternehmen zumindest vom Geschwindigkeitsbonus profitieren sollen.



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

ANZEIGE



stadtlandvernetzt.de



STADT LAND VERNETZT.

Der Vodafone Podcast für die Immobilienbranche.

Hier sprechen wir über Themen, die die Branche heute und morgen bewegen.

Jetzt abonnieren!

Konsequenzen des neuen Gesetzes

Was bedeutet das GEG für die Energiewende?

Das neue GEG stellt in Konsequenz des Klimaschutzgesetzes die Weichen für die notwendige Emissionsminderung im Gebäudesektor. Diese ist nur durch einen Wechsel des Energieträgers weg von der lokalen Verbrennung hin zu Energieträgern, die perspektivisch emissionsfrei zur Verfügung gestellt werden können, erreichbar. Dazu zählen Strom, fossile Wärmeträger und in einer bilanziellen Betrachtung verschiedene Formen von Biomasse, also Biomethan, Holz und im weitesten Sinne auch grüner oder blauer Wasserstoff.

All diese Energieträger sind im Vergleich zu den etablierten Energieträgern Heizöl und Erdgas aktuell teurer, haben aber den Vorteil, dass sie lokal hergestellt werden können, sodass für die Mieterinnen und Mieter eine zunehmende Unabhängigkeit von geopolitischen Kapriolen Preisstabilität erreicht werden kann. Die Verlagerung der Gasimporte weg von der Pipeline-Infrastruktur hin zu Flüssiggas, das an einem größeren Markt gehandelt wird, verdeutlicht einerseits die aktuelle Abhängigkeit von geopolitischer Stabilität, andererseits die Notwendigkeit, diese Abhängigkeit zu verringern. Die Vorgaben aus dem GEG adressieren diese Abhängigkeiten.

In den neuen Paragraphen §§ 60a, b und c wird der Grundstein für eine möglichst effiziente Beheizung gelegt, indem Vorgaben für den Betrieb von Wärmepumpen (§ 60a), für die Überprüfung und Optimierung älterer Heizungen (§ 60b) und den hydraulischen Abgleich (§ 60c) gemacht werden.

Neu eingebaute Wärmepumpen müssen nach einer Heizperiode, spätestens nach zwei Jahren einer Überprüfung unterzogen werden. Diese ist alle fünf Jahre zu wiederholen, solange die Wärmepumpe nicht einer Fernkontrolle unterliegt. In Verbindung mit der Vorgabe eines Mindestwirkungsgrades von 2,5 für den Einsatz von Wärmepumpen bedeutet das, dass bereits bei der Installation Wert auf eine Fernüberwachung gelegt werden sollte, die herstellerübergreifend und schnittstellenoffen aufgebaut ist. Insbesondere im Bereich der PropTechs entsteht hier ein breites Angebot.

In Fortführung der EnSimiMaV müssen zudem Anlagen, die älter als 15 Jahre sind, überprüft werden, ob die einstellbaren Parameter wie Heizgrenztemperatur, Nachtabsenkung oder Sommerabschaltung hinsichtlich der Effizienz optimiert sind. Weitere Optimierungspunkte sind der Einsatz effizienter Heizungspumpen und die Umsetzung von Dämmmaßnahmen an Rohrleitungen und Armaturen. Ausgenommen sind auch hier wieder Anlagen, die einer standardisierten Gebäudeautomatisation unterzogen werden.

DIGITALE VERFAHREN MÖGLICH

Nachdem mit der EnSimiMaV zumindest theoretisch sämtliche gaszentralbeheizten Mehrfamilienhäuser hydraulisch abgeglichen sein sollen, beschränkt sich die Vorgabe im GEG auf neu installierte Heizungen, unterscheidet dabei allerdings nicht mehr hinsichtlich der eingesetzten Technologie. Neu ist, dass das GEG mehrere Verfahren dafür zulässt, beispielsweise auch digital geregelte Verfahren.

All diese Maßnahmen haben insbesondere in Zeiten steigender Energiekosten ihre Berechtigung und werden von Seiten des GdW schon länger empfohlen. Letztlich stellen sie ein notwendiges Instrumentarium dar, um den Einsatz von Heiztechnologie vorzubereiten, die überwiegend auf Erneuerbaren basiert.

Nachdem der effiziente Heizungsbetrieb hergestellt und überwacht ist, stellt sich die Frage nach dem richtigen Energieträger. Sind im Gesetzestext noch alle denkbaren Optionen offen gehalten, kristallisiert sich aus verschiedenen Marktprognosen zunehmend Folgendes heraus:



Die notwendige Emissionsminderung im Gebäudesektor ist nur durch einen Wechsel des Energieträgers erreichbar.

Mit am kontroversesten diskutiert wird im Zuge der Energiewende die Stromversorgung. Von der Stromgestehung über die verschiedenen Netzebenen bis hin zur Verteilung im Haus befindet sich der Energiesektor in einem tiefgreifenden Wandel. Auf der Haben-Seite stehen ein hohes Maß an Kraftwerkskapazität, das theoretisch den nationalen Bedarf noch auf Jahre aus nationaler Erzeugung decken kann, sowie der europäische Strommarkt, der ermöglicht, dass diese Reserven zugunsten günstigerer Energiequellen und Speicher nicht genutzt werden müssen. Auf der Haben-Seite steht auch, dass der Ausbau erneuerbarer Energiequellen zunimmt, insbesondere auch in großer Nähe zum Nachfrager. Zu den Herausforderungen zählt jedoch, dass die Netze und vielfach noch mehr die Trafos zur lange vernachlässigten Infrastruktur gehören und die Digitalisierung der Messstellen in Deutschland nicht voran kommt. Zusätzlich wird die elektrifizierte Wärmeversorgung von installierter Leistung für Ladestation von E-Autos überlagert, die aufgrund der sehr großzügigen Dimensionierung von 11 kW und mehr unnötig Engpässe erzeugen.

Die Versorger müssen daher häufig im Blindflug agieren. Preisvorteile aufgrund von flexibler Nutzung und Lastverschiebung angereizt durch variable Netzentgelte können nicht genutzt werden. In mehreren Prozessen überarbeiten das Bundeswirtschaftsministerium und die Bundesnetzagentur den notwendigen Rahmen, sodass eine Neuordnung und eine Neuorganisation von Netzausbau und -betrieb zu erwarten sind.

VERSORGUNG MIT FERNWÄRME

Die zweite vergleichsweise unkomplizierte Möglichkeit, Liegenschaften zu beheizen besteht in der Versorgung mit Fernwärme. Hier werden aktuell viele verschiedene Ansätze diskutiert, von kalten Netzen über LowEx-Netze über Quartierslösungen bis zur klassischen Fernwärme. Allen gemein ist, dass mit dem Anschluss an ein solches Netz die Dekarbonisierungsvorgaben maßgeblich den Versorger betreffen, der entsprechende Aufwand also verringert werden kann. Letztlich ist es dringend geraten, diese Vorgaben vor Anschluss mit dem Versorger zu klären und festzuhalten.

Eine weitere im GEG vorgesehene Erfüllungsoption ist die Biomasse, allen voran Pelletanlagen, die den Vorteil mit sich bringen, dass hohe Vorlauftemperaturen unproblematisch erreicht werden können. Neben logistischen Heraus-



Der Bundestag hat nach langwierigen Verhandlungen Anfang September die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verabschiedet.

forderungen stellt sich allerdings die Frage nach der Versorgungssicherheit.

Nach Berechnungen von Professor Volker Stockinger (Fachplaner Energie plus Concept) werden für die Beheizung eines Quadratmeters eines Hauses guten Standards (75 kWh/qm) ca. 24 Quadratmeter Waldfläche gerodet. Angesichts des Waldzustands in weiten Teilen der Bundesrepublik verbietet es sich, zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit auf die langfristige Verwendung dieses Holzes zu setzen. Im Projektionsbericht 2023 für Deutschland des Umweltbundesamtes (UBA) wird der Importbedarf für das Jahr 2030 für feste Biomasse auf 388 bis 474 Petajoule beziffert. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 lag der Netto-Import an Holzenergieprodukten bei 0,38 Millionen Tonnen, entsprechend weniger als 10 Petajoule.

Mit Blick auf die Erfüllungsoptionen werden noch weitere Arten von Biomasse genannt, hauptsächlich Biomethan und grüner Wasserstoff. Der Projektionsbericht prognostiziert aber auch für diese Biomassetypen einen zunehmenden Importbedarf bis 2030. Erwartet wird auch hier eine zunehmende Konkurrenz um die weltweiten Produktionskapazitäten und damit deutlich ansteigende Preise.

Hinsichtlich Wasserstoff sprechen zum einen die hohen Umwandlungsverluste innerhalb der Prozesskette von Strom zu Wärme gegen eine Verwendung von Wasserstoff in der Gebäudeversorgung, zum anderen aber auch der Preis und viel mehr noch die Pipeline-Infrastruktur, die im Bereich der chemischen Industrie entlang des Rheins zeitnah errichtet werden wird, im hessischen Raum aber erst

bis 2045. Darüber hinaus zeigt ein Blick auf kostenkompetitive Erzeugerländer für Wasserstoffzeugnisse, dass diese vielfach die Versorgungssicherheit durch Wasserknappheit, große Distanzen (Australien, Brasilien) oder politische Instabilität (Tunesien, Marokko) beeinträchtigen.

Zu guter Letzt sei zur Verknüpfung mit der Kommunalen Wärmeplanung (KWP) angemerkt: Die Verknüpfung zwischen GEG und KWP erscheint auf den ersten Blick schlüssig. Es wäre desaströs, heute in Liegenschaften in neue Heiztechnologie zu investieren, die morgen aufgrund eines etwaigen Anschlusszwangs an ein Wärmenetz wieder ausgetauscht werden muss. Allerdings entspringt dieses Szenario der trügerischen Vorstellung, dass die kommunalen Wärmepläne, wenn sie denn vorhanden sind, sowohl verbindlich als auch realisierbar sein werden. So wenig Ersteres gegeben ist, so wenig kann auch der zweite Punkt flächendeckend angenommen werden: Die Verfügbarkeit von Fachplaner-Ressourcen und die Unerfahrenheit der Verwaltungen werden zur Folge haben, dass kommunale Wärmepläne regelmäßig überarbeitet und korrigiert werden. Die notwendige Planungssicherheit kann dementsprechend nur in Kooperation mit den Unternehmen erreicht werden, die auch die Netze (Gas, Wärme, Strom) ausbauen und betreiben. Mit diesen gilt es, frühzeitig die

Planung abzustimmen und realistische Ziele zu definieren, um diese Ergebnisse dann wiederum in den Prozess der KWP einzubringen und selbst Planungssicherheit zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten kritischen Aspekte bleibt folgendes Fazit:

- Viele Vorgaben aus dem neuen GEG sind unter Gesichtspunkten des effizienten Einsatzes von Energie verständlich und sinnvoll. Für die Umsetzung steht schon heute eine Palette an verschiedenen Dienstleistern zu Verfügung.
- Die Technologieoffenheit ist nach aktuellem Stand eine Illusion, da bereits heute absehbar ist, dass die Biomasse knapp wird. Die Importkapazitäten sind begrenzt und der internationale Markt nimmt ebenfalls an Fahrt auf. Eine mögliche Verknappung kann absehbar zu einem Anstieg der Preise führen. Analog ist das Fazit für die Versorgung mit Wasserstoff zu ziehen. Letztlich bleiben strombasierte Heizungen wie Wärmepumpen, Elektroheizungen, elektrische Warmwasserbereitung, sowie Wärmenetze als Erfüllungsoption offen.
- Mit zunehmendem Grad der Elektrifizierung ergibt sich zunehmend der Bedarf an einer Strategie für Ausbau und Nutzung von regionalem PV-Strom. Deshalb gilt es, möglichst zeitnah eine PV-Strategie zu erarbeiten.
- Für einen 1:1-Austausch in Folge einer Havarie ergibt sich selten eine attraktive Lösung. Gangbar wird in der überwiegenden Anzahl der Fälle lediglich der 1:1-Ersatz der bestehenden Heizung sein. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass schon heute die Erfüllung der späteren Vorgaben beispielsweise durch Beistellen einer Wärmepumpe gewährleistet werden kann.
- Im Licht der technologischen und zeitlichen Vorgaben in Kombination mit der großen Menge an auszutauschenden Heizungen gilt es zu diskutieren, welchen Beitrag Contracting über das häufig bekannte Maß hinaus spielen kann und wird, um beispielsweise Investitionen zu strecken oder auch ad hoc-Lösungen besser organisieren zu können.

ANZEIGE

Algenmax

vorher nachher

Die Alternative zum Neuanstrich.

Fassaden Reinigung
+putz
+wdvs
+asbest

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



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

Projekt der WWG Wetzlar

Renaturierung und Instandsetzung

Mit dem Projekt zur Renaturierung und Instandsetzung des Innenhofs mit Flachdach über der Doppelparkieranlage hat die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG Wetzlar) in der Güllgasse ein ehrgeiziges Vorhaben umgesetzt, das nicht nur die bauliche Struktur verbessert, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl gestärkt und die Natur zurück in die städtische Umgebung gebracht hat.

Der Ausgangspunkt dieses Projekts war die dringend benötigte Instandsetzung des Flachdachs über der Doppelparkieranlage. Zusätzlich wurden Sicherungsmaßnahmen für das benachbarte Grundstück und Gebäude durchgeführt. Diese Schritte bildeten den Grundstein für das gesamte Vorhaben und ermöglichten eine umfassende Neugestaltung des Innenhofs.

Diese zielte auf die Renaturierung eines städtischen Raums ab. Sei folgte der Vision, einen naturnahen Lebensraum zu schaffen, der gleichzeitig den Anforderungen einer urbanen Umgebung gerecht wird. Das Flachdach der Garage wurde dabei zur Basis für diese Bemühungen, indem es in einen Bereich umgewandelt wurde, der natürliche Elemente und Lebensräume beherbergt.



Arbeit auf engstem Raum: die Neugestaltung des Innenhofs.

Die begrenzten räumlichen Möglichkeiten in der Innenstadt und die Enge stellten das Projekt vor Herausforderungen, denn sie verhinderten den Einsatz großer Maschinen und Anlagen vor Ort. Daher musste ein großer Kran geschickt in die engen Gassen integriert werden. Um die

Baumaßnahmen zu realisieren, mussten Materialien und Ausrüstung über die Dächer transportiert werden.

Die Mieterschaft, hauptsächlich junge Familien, hatte den Wunsch nach einer lebendigen Gemeinschaft. Das Projekt bot die Gelegenheit, großzügige gemeinschaftliche Bereiche zu schaffen, die soziale Interaktion und Entspannung fördern. Die neuen Erholungsbereiche und der Spielbereich für Kinder tragen nunmehr

maßgeblich zur Förderung einer gesunden und lebendigen Nachbarschaft bei. Zudem wurden mehrere „grüne Inseln“ im Innenhof geschaffen, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken und eine angenehme Atmosphäre zu ermöglichen. Die geschwungenen Wege rund um die Inseln, die zu den Wohnungen führen, tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei.

Fazit: Das Projekt zur Renaturierung und Instandsetzung des Innenhofs mit Flachdach über der Doppelparkieranlage zeigt auf beeindruckende Weise, wie durch eine sorgfältige Planung und gemeinschaftliche Anstrengungen nicht nur bauliche Verbesserungen erzielt werden können, sondern auch das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt wird. Die naturverbundene Oase mitten in der Stadt dient als inspirierendes Beispiel dafür, wie Städte lebenswerter gestaltet werden können, während gleichzeitig die Verbindung zur Natur und die Gemeinschaft gefördert werden. Die Bewohner freuen sich darauf, diese neuen Räume zu genießen und weiterhin an der Entwicklung einer blühenden Gemeinschaft mitzuwirken.



Der Kran musste in die engen Gassen integriert werden.

Neues Fördermitglied Techem Partner für die Energiewende



VdW-Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch mit den Techem-Vertretern Klaus Bernschneider (Regionalmanager Region Südwest), Thomas Müller (Key Account Manager Deutschland) und Sebastian Sutter (Reg. Key Account Manager Region Südwest, v.l.n.r.).

Seit dem 1. Oktober ist Techem neues Fördermitglied im VdW südwest. Kooperationen gab es auch schon in der Vergangenheit, unter anderem bei den Verbandstagen, bei denen Techem, wie auch in diesem Jahr in Ludwigshafen, als Aussteller aufgetreten ist.

„Wir freuen uns, dass Techem die Kooperation durch die Fördermitgliedschaft auf ein noch intensiveres Level anhebt.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, dass Techem die Kooperation durch die Fördermitgliedschaft auf ein noch intensiveres Level anhebt. Für unsere Mitgliedsunternehmen ist dies eine gute

Nachricht, da das Unternehmen mit seinem Portfolio viele attraktive Anknüpfungspunkte bietet.“

„Gerade in der aktuellen Situation zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaziele und Erfüllung von gesetzlichen Anforderungen kann Techem einen guten innovativen Beitrag mit seiner Dienstleistung rund um die Erfassung von Energie und Wasser leisten. Deshalb möchten wir mit der Fördermitgliedschaft die Zusammenarbeit und den Austausch mit dem Verband und seinen Mitgliedern weiter vertiefen und ausbauen“, sagt Techem Regionalmanager Klaus Bernschneider.

Ohne Digitalisierung und die Einbindung der Mieter und Eigentümer könne die Energiewende nicht gelingen. Messen schaffe Bewusstsein, so Bernschneider weiter. Zum einen bezahlt jeder das, was er verbraucht und es regt zum sparen an. Alleine durch den psychologischen Effekt wird

ein Vielfaches an Energie eingespart. Der Unternehmenszweck und Vision von Techem, zahlt auf die aktuelle Erreichung der Klimaziele ein. „Wir sorgen gemeinsam für eine digitale Energiewende in Gebäuden“, so das Motto von Techem.

„Mit der Fördermitgliedschaft möchten wir die Zusammenarbeit und den Austausch mit dem Verband und seinen Mitgliedern weiter vertiefen und ausbauen“

Klaus Bernschneider, Techem Regionalmanager

Das Unternehmen arbeitet an Lösungen für eine DER globalen Herausforderungen - den Klimawandel. Die Verringerung der CO₂-Emissionen in Gebäuden trägt erheblich dazu bei. Nur mit Hilfe der Digitalisierung ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand machbar und finanzierbar. Mit ihr kann der Energieverbrauch verringert, die Effizienz gesteigert und die regenerative Energieerzeugung sektorübergreifend vernetzt werden. Digitalisierung macht die Bewirtschaftung von Immobilien außerdem wirtschaftlicher, zuverlässiger und komfortabler.

Neu gesetzliche Anforderungen, z.B. zur EED (Energieeffizienz-Richtlinie), kann Dank Digitalisierung in den Prozessen und mit einem modernen langjährig bewährten Funksystem, sicher einfach und schnell umgesetzt werden. Die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ist eines der großen Projekte der Europäischen Union. Ihre Verabschiedung im Jahr

2018 hatte zum Ziel, Nachhaltigkeit und die effiziente Nutzung von Ressourcen zu steigern. Mieterinnen und Mieter sollen regelmäßig über ihren eigenen Verbrauch informiert werden. Das geht nur mit einer Fernablesung.

Die Darstellung der neuen gesetzlichen Anforderungen in der Heizkostenabrechnung, wie z.B. die Soforthilfe, Strom- und Gaspreisbremse oder CO₂-Kostenaufteilung können unter Einbindung des Techem-Kundenportals auch mit Hilfe von Datenaustausch einfacher umgesetzt werden.

Der neuer Techem Service „Digitaler Heizungskeller“ ist eine echte Revolution. Der Service ermöglicht eine Fernüberwachung und -analyse von Heizungsanlagen und führt so zu einer Steigerung der Betriebssicherheit und Energieeffizienz. Denn 80% aller Heizungen in Deutschland sind falsch eingestellt und laufen im Sommer und Winter durch. Das hat fatale Folgen, wie z. B. einen unnötig hohen Energieverbrauch und damit einhergehende CO₂-Emissionen. (In einer der nächsten Ausgaben folgt ein ausführlicher Bericht).

EXKLUSIVES ANGEBOT

Für GdW-Mitgliedsunternehmen: Bis 31.12.2023 für den Digitalen Heizungskeller von Techem entscheiden und 10% sparen. Auf Wunsch auch in Kombination mit Techem Smart Metering. Für ein persönliches Angebot besuchen Sie bitte www.techem.de/gdw-partnerschaft

KURZPROFIL

Techem ist ein führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit 4.199 Mitarbeitenden in 19 Ländern aktiv und hat mehr als 12,5 Millionen Wohnungen im Service. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und Leis-

tungen rund um die Verbesserung der Trinkwasserqualität in Immobilien ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de



Webinar zu den Glasfaserausbaustrategien Telekom, Vodafone, Pÿur & Rehnig informiert

Die Versorgung der Liegenschaften mit schnellem Internet durch Glasfaser ist für Wohnungsunternehmen ein hochaktuelles Thema. Welche Strategien zu den bestmöglichen und praktikabelsten Ergebnissen führen, stellten die vier Netzbetreiber Telekom, Vodafone, Pÿur und Rehnig in einem Webinar vor, das der VdW südwest am 30. August organisierte.

Die Betreiber stimmten darin überein, dass die Belange der Wohnungswirtschaft bei der künftigen Zusammenarbeit ausreichend berücksichtigt werden sollen. Dies zeigt sich auch durch die jüngsten Kooperationsvereinbarungen, die der GdW mit zahlreichen Telekommunikationsanbietern abgeschlossen hat.

Nachdem die vier Telekommunikationsdienstleister ihre Lösungsansätze im Detail präsentierten und darüber informierten, welche Optionen sich den Wohnungsunterneh-



Glasfaserverbindungen sorgen für schnelleres Internet.

men bieten, nutzten die rund 60 Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen und mit den Referenten zu diskutieren.

ANZEIGE

**HAUFE
AXERA**

Die Cloud-ERP-Lösung, die
Ihre Arbeit leichter macht

Weil leichter besser ist.

Die Cloud-ERP-Lösung Haufe axera bringt Leichtigkeit in Ihr Wohnungsunternehmen. Ob Zahlungsverkehr, Rechnungseingang oder Finanzbuchhaltung – erledigen Sie Ihre Aufgaben digital und automatisiert. Arbeiten Sie flexibel von jedem Ort mit jedem Endgerät. Gewinnen Sie Zeit mit reibungslosen Workflows. Recherchieren Sie in den Haufe Fachwissensdatenbanken – blitzschnell per Mausklick. Reagieren Sie flexibel auf neue Herausforderungen – ganz einfach mit smarten Erweiterungen.

Jetzt entdecken:

realestate.haufe.de/axera

HAUFE. REAL ESTATE

Kurz und Knapp

Aktuelle Rechtsprechung

MEHRKOSTEN BEI NOTUNTERKUNFT DES MIETERS

BGH, Urteil vom 21.6.2023, VIII ZR 303/21

Wenn der Vermieter schuldhaft nicht mehr in der Lage ist, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren und der Mieter hiernach zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit in einer öffentlichen "Notunterkunft" untergebracht wird, kann dies eine Schadensersatzpflicht auslösen. Konkret wurde dem Hauptmieter wegen unberechtigter Untervermietung gekündigt, sodass er zur Räumung verpflichtet war und daher auch der Untermieter die Mietsache verlassen musste. Der BGH entschied, dass die Kosten der Ersatzunterkunft des Untermieters bis zum Zeitpunkt der zulässigen Kündigung durch den Hauptmieter einen ersatzfähigen Schaden darstellen.

BETRETUNGSRECHT BEI BEABSICHTIGTER VERÄUSSERUNG

BGH, Urteil vom 26.4.2023, VIII ZR 420/21

Es besteht eine vertragliche Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben.

UNTERVERMIETUNG AN GEFLÜCHTETE

LG Berlin, Urteil vom 6.6.2023, 65 S 39/23

Der Wunsch, aus humanitären Gründen eine geflüchtete Frau aus der Ukraine aufzunehmen, begründet ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung. Gerade in der eigenen Wohnung dürfe man sein Leben nach seinen Grundüberzeugungen ausrichten.

ABSICHERUNG VON MÜLLCONTAINERN

LG Darmstadt, Urteil vom 23.6.2023, 19a O 23/23

Der Vermieter genügt seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn er Sorge dafür trägt, dass Müllcontainer standsicher sind. Die Standsicherheit wird gewährleistet, wenn Pedalbremsen benutzt werden. Der Vermieter darf sich dabei grundsätzlich darauf verlassen, dass das Müllentsorgungsunternehmen auch die Pedalbremse betätigt. Nur unter besonderen Umständen ist ein Handeln darüber hinaus notwendig. Etwa bei ersichtlichem oder angekündigtem schwerem Unwetter oder wenn bekannt ist, dass die Pedalbremse nicht angezogen zu werden pflegt.

DARLEGUNG VON UNTERVERMIETUNGSPÄNEN

LG Berlin, Beschluss vom 22.6.2023, 64 S 280/22

Eine mehrmonatige „Workation“ kann ein berechtigtes Interesse eines Wohnungsmieters an der vorübergehenden anteiligen Untervermietung der Wohnung begründen. Der Mieter darf sich aber nicht darauf beschränken, sein Interesse an der Untervermietung bloß abstrakt zu formulieren, sondern muss seine Pläne konkret darlegen; das gilt erst recht, wenn er es in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin unternommen hatte, die Wohnung nicht nur teilweise, sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monate zu vermieten.



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

Erneuerung von Rauchwarnmeldern

Grundsätzlich keine Modernisierung

Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau – grundsätzlich keine Modernisierung dar, wenn mit ihr keine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist. Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 24. Mai 2023, Az.: VIII ZR 213/21, entschieden.

SACHVERHALT

In den Jahren 2012/2013 ließ die Vermieterin in dem von den Mietern bewohnten Haus – ihrerseits angemietete – Rauchwarnmelder einbauen und legte in der Folge die ihr dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Die Mieter leisteten hierauf keine Zahlungen. Im April 2019 beendete die Vermieterin den über die Miete der Rauchwarnmelder geschlossenen Vertrag. Sie baute von ihr erworbene Rauchwarnmelder in die Mietwohnung ein und forderte eine Mieterhöhung um 0,79 Euro/Monat, was die Mieter in der Folge nicht zahlten.

ENTSCHEIDUNG

Die Vermieterin habe keinen Anspruch auf die Bezahlung des verlangten Erhöhungsbetrags, da die Mieterhöhungserklärung zwar den formellen, nicht aber den materiellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB genüge.

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB könne der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Umlagefähig seien danach unter anderem die Kosten für solche baulichen Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind.

Diese Kriterien erfülle der durch die Vermieter im Mai 2019 veranlasste (erneute) Einbau von Rauchwarnmeldern, dessen Kosten die Vermieter ihrer Mieterhöhungserklärung zugrunde gelegt haben, nicht. Anders als die erstmalige

Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter stelle eine Erneuerung der Geräte demgegenüber jedenfalls dann, wenn damit keine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden sei, sondern die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder lediglich durch gleichwertige Geräte ersetzt werden, grundsätzlich keine Modernisierung dar.

Etwas anderes gelte auch dann nicht, wenn der Vermieter die bisher installierten Geräte angemietet hatte und nunmehr eigens erworbene Geräte einbauen lasse, da es auch hier an einer baulichen Veränderung und damit an einem für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme stets erforderlichen Wesensmerkmal fehle.

Der Begriff der baulichen Veränderung sei zwar weit auszulegen und erfasse nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Voraussetzung sei jedoch stets, dass die in Rede stehende Maßnahme eine – wenn auch möglicherweise nur geringfügige – Veränderung des baulichen Zustands bewirke, durch sie also in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das ganze Grundstück geschaffen werde.



Der bloße Austausch von Vorrichtungen erfülle diese Voraussetzung grundsätzlich nicht. Das gelte auch dann, wenn der Vermieter bisher angemietete durch nunmehr eigens erworbene Vorrichtungen ersetze. Denn die darin liegende Veränderung betreffe zum einen ausschließlich das rechtliche Verhältnis des Vermieters zu einem Dritten

– namentlich zu dem Verkäufer oder Vermieter der Geräte –, nicht hingegen das Wohnraummietverhältnis. Diese – rein rechtliche – Veränderung habe zum anderen und insbesondere keinerlei Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache.

Dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauchwarnmeldern keine Mieterhöhung nach sich gezogen habe, bedeute weder, dass es sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Modernisierung gehandelt habe und daher nunmehr der Austausch der Rauchwarnmelder im Frühjahr 2019 als (erstmalige) bauliche Veränderung zu bewerten wäre, noch habe dieser Umstand zur Folge, dass die damalige Modernisierung „nicht vertragsgegenständlich“ geworden und somit bei der Betrachtung der im Frühjahr 2019 durchgeführten Maßnahme nicht zu berücksichtigen wäre. Die Beurteilung, ob es sich bei einer baulichen Veränderung um eine Modernisierungsmaßnahme handle, hänge nicht davon ab, ob der Vermieter sie anschließend zum Gegenstand einer Mieterhöhung mache.

ANMERKUNG

Der BGH hatte bereits entschieden, dass die erstmalige Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter regelmäßig zu einer Verbesserung

der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führt und der Einbau von Rauchwarnmeldern, den der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung vornimmt, in der Regel eine Modernisierungsmaßnahme darstellt (BGH, Urteil vom 17.6.2015).

Mietet der Vermieter jedoch Rauchwarnmelder an, sind diese Mietkosten, ebenso wie Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern, keine umlagefähigen Betriebskosten (BGH, Urteil vom 11.5.2022, VIII ZR 379/20).

Wie der BGH nun feststellt, kann der Vermieter diesen Zustand auch nicht „heilen“, indem er später selbst Rauchwarnmelder erwirbt. Denn der bloße Austausch von bereits vorhandenen – gleichwertigen – Geräten kann richtigerweise keine Modernisierung darstellen.



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

ANZEIGE



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
 Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

dzhyp.de

 Premium
 Fördermitglied
 im GdW

 **DZ HYP**

WERDEN SIE ZUM STROMPRODUZENTEN.*

ENTEGA MIETERSTROM IST EIN BEITRAG ZUR ENERGIEWENDE FÜR VERMIETER, GÜNSTIG FÜR MIETER UND ATTRAKTIV FÜR IHRE IMMOBILIE.

Profitieren Sie mit ENTEGA Mieterstrom von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach Ihres Wohnquartiers:

- Finanzielle Vorteile für Vermieter und Hausverwaltungen dank attraktiver Pacht
- Geringere Stromkosten für Mieter dank vor Ort erzeugtem Solarstrom
- Mieterstrom mit Photovoltaikanlage als Maßnahme, um Fördergelder zu erhalten
- Ihr Gebäude ist fit für die Energiewende

Mehr Informationen auf entega.de/mieterstrom

Mehr erfahren


entega

EINFACH KLIMAFREUNDLICH FÜR ALLE.

Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“

Turbo für den Wohnungsbau



Thomas Horn (Verbandsdirektor Regionalverband FrankfurtRheinMain), Ulrich Caspar (Präsident der IHK Frankfurt am Main), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand des VdW südwest), Kim Gänz (Leiterin Immobilienbüro Rhein-Main, Lidl Dienstleistung GmbH & Co.) und Gerald Lipka (Geschäftsführer, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.), Foto: Felix Holland

Wo bleibt der Turbo für den Wohnungsbau? Das fragten die Immobilienverbände VdW südwest und BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, der Regionalverband FrankfurtRheinMain und die IHK Frankfurt am Main beim Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ am 19. Juli.

Impulse und zahlreiche Ansätze für die Diskussionen lieferten unter anderem Professorin Lamia Messari-Becker, der Planungsdezernent der Stadt Frankfurt Professor Marcus Gwechenberger und Dr. Karsten McGovern (Geschäftsführer der LEA LandesEnergieAgentur Hessen).

Ein Fokus der Diskussionen lag auf der Energiewende im Gebäudesektor. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW

südwest, betonte die Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung. Wichtig sei, dass die Wohnungswirtschaft frühzeitig eingebunden werde. Denn: „Die nötigen Klimaschutzmaßnahmen erfordern große Investitionen. Entscheidend ist deswegen Planungssicherheit, um jeden Euro zielgenau an der richtigen Stelle einsetzen zu können.“ Die gesamte Wärmewende sei ein Teamsport, so Tausendpfund. Die Wohnungswirtschaft müsse daher von Anfang an mit am Tisch sitzen.

Die rund 250 Teilnehmenden lobten den konstruktiven Diskurs und die umfangreichen Netzwerkmöglichkeiten. Zahlreiche Medien wie die F.A.Z., Frankfurter Rundschau, FNP und Radio Frankfurt haben über die Veranstaltung berichtet.



In den Pausen herrschte auch in diesem Jahr viel Andrang an den Ausstellerständen.



Dr. Axel Tausendpfund (2.v.l.) bei der Podiumsdiskussion zur Wärmeplanung.

Mehr als nur ein Buzzword

Wie steht es um die Digitalisierung?



Das Team von New Bricks präsentierte sich auch auf der Expo Real, u.a. mit dem Abschlussevent des Start-up-Programms Hubitation finals.

Wissen Sie welche Projekte gerade in Ihrem Unternehmen laufen? Was sind die Inhalte der Digitalisierungsstrategie? Ist sie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bekannt? Wurde in Ihrem Unternehmen bereits mit einem Startup zusammengearbeitet?

Solche und ähnliche Fragen sollten sich Unternehmen stellen, wenn sie ihre digitale Zukunft strategisch planen wollen. Um eine Roadmap für die nächsten Jahre aufsetzen zu können, ist es essenziell in das „Hier und Jetzt“ zu blicken. Beispielsweise hemmen fehlende Projektstrukturen insbesondere Innovationsprojekte, die angesichts zunehmender Herausforderungen – Energiewende, Sanierungs- und Modernisierungsziele, gestiegene Baukosten, Fachkräftemangel etc. – immer wichtiger werden.

Um Potenziale und Herausforderungen von Wohnungsunternehmen zu analysieren, die eine strategische, digitale Zukunft hemmen könnten, hat der VdW Südwest gemeinsam mit den Digitalisierungsexpertinnen und -experten von New Bricks den Check to Change entwickelt. In drei Schritten wird der digitale Status Quo von Wohnungsunternehmen jeder Größe professionell ermittelt. Grundlage ist eine anonyme Online-Umfrage, die sich an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richtet. Das Team von New Bricks bereitet im Anschluss in einer Management Summary die wichtigsten Handlungsfelder auf. Herzstück ist am Ende der gemeinsame Auswertungsworkshop mit allen wichtigen Stakeholdern im Unternehmen.

So berichtet unter anderem Tanja Kötzel, Geschäftsführerin der Baugenossenschaft Odenwaldring aus Offenbach: „Mit dem Check to Change konnten wir einen fundierten Einblick in den digitalen Status Quo unserer Genossenschaft erlangen. Dabei haben viele Ergebnisse, die im gemeinsamen Workshop mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erörtert wurden, unseren bisherigen Weg bestätigt und neue Impulse gegeben. Auch unsere kommunikativen und prozessualen Herausforderungen sowie mögliche Lösungsansätze konnten diskursiv im hervorragend geleiteten Workshop analysiert werden. Weiterführend konnten meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso wie ich spannende Einblicke in innovative Lösungen von Startups gewinnen. Ich kann jedem Wohnungsunternehmen einen Einblick ins eigene Unternehmen durch den Check to Change sowie die professionelle Betreuung durch das New Bricks Team sehr empfehlen.“



Tanja Kötzel ist mit dem Check to Change sehr zufrieden.

Für alle „Check“-Willigen und Offenen haben wir für die zweite Jahreshälfte und den ‚digitalen‘ Endspurt eine Sonderaktion. Die Durchführung eines Check to Changes bieten wir den fünf Unternehmen, die sich zuerst anmelden, zu einem reduzierten Preis an.



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

WOWI PORT – das ERP-System für die Menschen der Wohnungswirtschaft

In der Wohnungswirtschaft geht es nicht nur um Gebäude, sondern vor allem um Menschen. Menschen, die ein Zuhause suchen, Menschen, die in Wohnungen investieren, und Menschen, die diese Immobilien verwalten. Die Dr. Klein Wowi Digital AG hat verstanden, dass es bei all den technischen Lösungen und Prozessen in dieser Branche letztlich um die Zufriedenheit und das Wohlbefinden jedes der vorgenannten Protagonisten geht.

Mit diesem Anspruch wurde das ERP-System WOWI PORT geschaffen. Gestaltet und gesteuert wird die Software von über 90 Mitarbeitenden der Dr. Klein Wowi Digital AG, die ihrerseits Bestandteil des börsennotierten Hypoport-Konzerns ist. Gemeinsam mit der Dr. Klein Wowi Finanz AG vereinen sich beide Unternehmen zu Dr. Klein Wowi.

Kernprodukt der Dr. Klein Wowi Digital AG ist das cloudbasierte ERP-System WOWI PORT. Die Software bietet umfassende Funktionen für die Verwaltung von Miet- und Wohneinheiten, die Abrechnung von Betriebskosten, die Kommunikation mit Mietern sowie die Analyse von Daten zur Optimierung von Geschäftsprozessen. WOWI PORT wurde 2022 zum ERP-System des Jahres ausgezeichnet.

Björn Erik Jüngerkes, CEO der Dr. Klein Wowi Digital AG, hat eine klare Mission für sein Team und für die Branche: „Mit WOWI PORT machen wir den Arbeitsalltag der Menschen in der Wohnungswirtschaft einfacher! Wir möchten,

WOWI PORT

WOWI PORT, das ERP-System der Dr. Klein Wowi Digital AG
www.wowiport.de

dass die Leute Spaß daran haben, mit unserem System zu arbeiten und dass die Arbeitsabläufe und -prozesse reibungsloser und effizienter vonstattengehen.“

Der größte Unterschied zu anderen Produkten liegt in der OPEN WOWI – Philosophie: WOWI PORT bietet allen Kunden und Partnern eine offene Schnittstelle (OPEN WOWI) an, damit diese genau die weiteren Anwendungen auswählen können, die individuell für sie von Nutzen sind. Die Besonderheit: Diese offene Schnittstelle ist kostenlos.

„Durch OPEN WOWI lassen wir unsere Kunden im Fahrersitz. Wir wollen, dass unsere Kunden entscheiden, welche Software sie zusätzlich zum ERP-System nutzen. Was wir nicht wollen, ist eine Zwei-Klassen-Gesellschaft: Wir treten unseren Kunden und Partnern auf Augenhöhe entgegen, deshalb gibt es bei uns auch keine Premiumpartner,“ so Jüngerkes.



Björn Erik Jüngerkes, CEO der Dr. Klein Wowi Digital AG

WOWI PORT ist das modernste und flexibelste ERP-System der Wohnungswirtschaft. Die Software wurde so gestaltet, dass sie für Personen jeden Wissensstands einfach zu erlernen und zu bedienen ist. Und genau das macht den Arbeitsalltag der WOWI PORT-Nutzer am Ende einfacher und effizienter.

Ansprechpartnerin für die Region:
Jennifer Schilling
 0160 – 99 20 80 74
jennifer.schilling@drklein-wowi.de

Berufsschullehrertagung 2023

Rekordbeteiligung nach Zwangspause



Die rund 90 Teilnehmer der Berufsschullehrertagung kamen in Frankfurt am Main für ein zweitägiges Programm zusammen.

Am 21. und 22. September 2023 war es wieder soweit: Nach der coronabedingten Zwangspause konnten der GdW und seine Regionalverbände endlich wieder die Fachlehrer für Immobilienwirtschaft zur turnusmäßigen Berufsschullehrertagung einladen. Gastgeber war in diesem Jahr turnusmäßig der VdW südwest und rund 90 Teilnehmer aus ganz Deutschland – von Bad Malente bis München, von Dresden bis Mönchengladbach – folgten der Einladung nach Frankfurt am Main.

Ziel der Tagung ist es – neben dem Austausch zu fachlichen Themen –, sowohl den Berufsschullehrern untereinander als auch den Regionalverbänden eine Kommunikationsplattform anzubieten.

Neben Fachvorträgen von Holger Münch, Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, über die aktuellen Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft stellen muss und Lisa Augustin, GWW Wiesbadener Wohn-



Thema der Tagung: Der Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/-mann im Wandel der Zeit



Die Zuhörer erhielten durch die Vorträge wertvolle Impulse.



Die Referenten vor ihren Vorträgen: Lisa Augustin von der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und Holger Münch, Geschäftsführer Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und Geschäftsführender Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

baugesellschaft mbH, über die Anforderungen an eine zukunftsorientierte Ausbildung tauschten sich die Teilnehmer in kleineren Gruppen intensiv zu diversen Themen aus. So wurden beispielsweise die Wahlqualifikationen auf den Prüfstand gestellt, der Umgang mit künstlicher Intelligenz und deren Auswirkungen diskutiert sowie die Implementierung digitaler Lerninstrumente besprochen.

Zeit für den persönlichen Austausch fand sich bei der gemeinsamen Abendveranstaltung, zu der der VdW südwest

eingeladen hatte, und im Rahmen der Exkursionen am zweiten Tag, an dem die Teilnehmer die Büroräume der Nassauischen Heimstätte im Westhafen-Tower sowie das Ernst-May-Haus in der Frankfurter Römerstadt besuchten.



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



Neben Fachvorträgen war genug Zeit für den Austausch.



An den Marktständen wurde rege diskutiert.

ANZEIGE

MONTANA
Voller Energie

Energienews für Immobilienprofis auf den Punkt gebracht

Sie möchten die Dynamiken an den Handelsplätzen für Energie besser verstehen? Regelmäßig über Preisentwicklungen, relevante Themen und gesetzliche Neuerungen aus der Energiewirtschaft informiert sein?

Dann profitieren Sie von unserem kostenfreien Newsservice. Verständlich, praxisnah und kompakt.



Jetzt **MONTANA Energienews** abonnieren!

Über den QR-Code oder unter:
www.montana-energie.de/energienews



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit über 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

DEUTSCHER
B2B
AWARD
2023

1. PLATZ
PREIS/
LEISTUNG

Gewerbegas
33 Anbieter

Befragung Geschäftskunden 2023
dhw.de/10309

ANZEIGE



APLEONA

Nach wie vor
Ihr Servicepartner
für Wohnimmobilien.

Alles bleibt anders!
Gegenbauer ist jetzt Apleona!

Gegenbauer Property Services GmbH
Tel: +49 (30) 44670 79374

Realising Potential.

AK Presse und Öffentlichkeitsarbeit

Zukünftiger Kontakt mit Mietenden



Johanna Coleman (l.), Geschäftsführerin der BASF Wohnen + Bauen, begrüßte die Teilnehmer des Arbeitskreises beim Präsenztreffen in Ludwigshafen.

Am 13. Juli trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises Presse und Öffentlichkeitsarbeit zu ihrer zweiten Sitzung in diesem Jahr. Diesmal ging es für die Kommunikatoren nach Ludwigshafen. Die BASF Wohnen + Bauen hatte in ihre Räumlichkeiten eingeladen und Geschäftsführerin Johanna Coleman ließ es sich nicht nehmen, die Teilnehmer persönlich zu begrüßen.

Besonders erfreulich war, dass die Runde auch zwei neue Mitglieder begrüßen konnte: Christina Herkenhoff von der Wohnbau Mainz GmbH und Geraldine Malmus von der GWG Kassel. Das Interesse am Arbeitskreis zeigt, wie wertvoll der Austausch untereinander ist. Kerstin Theis, Pressesprecherin der BASF Wohnen + Bauen, stellte das Unternehmen kurz vor und Fee Kaiser berichtete von aktuellen Projekten des Verbands, insbesondere den Aktivitäten im Vorfeld der Landtagswahlen in Hessen.

IM KONTAKT MIT DEM MIETER: MIETER-APP UND MIETERPORTAL

Informationen zum Energiesparen im Winter, eine Mitteilung zur Mülltrennung oder die Betriebskostenabrechnung. Es gibt viele Situationen, in denen die Wohnungsunternehmen auch kurzfristig ihre Mieter informieren wollen und müssen. Über die klassische Post im Briefkasten gelingt das immer schlechter. Doch welche Wege eignen

sich am besten, um mit Mietern auch zwischen der Vertragsunterzeichnung und Wohnungskündigung in Kontakt zu kommen? Darüber diskutierten die Teilnehmer des Arbeitskreises rege und teilten ihre Erfahrungen mit Mieterportalen. Einige Unternehmen sind bereits an der Einführung einer Mieter-App dran. Auch hierzu wurde diskutiert und Best-Practice-Beispiele wurden geteilt. Und für manch ein Unternehmen funktioniert nach wie vor der direkte Kontakt mit den Mietern vor Ort in den Quartieren bei Informationskampagnen am besten.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises findet im Herbst wieder online statt.



Ansprechpartner: Fee Kaiser
Tel.: 069 97065-304
fee.kaiser@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



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

75 Jahre JuBa Festakt in Frankfurt

„Die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main ist ein Vorbild, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Belange zu vereinen“, hob Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, anlässlich des 75. Geburtstags der Genossenschaft auf der Festveranstaltung Mitte Juli hervor. Im Namen des Verbandes überreichte er die Jubiläumsurkunde an den Vorstand Ralf H. Bökenkamp und den Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Radke. Den Herausforderungen der Zukunft begegne die JuBa durch ein modernes Management mit einem tollen Team – stets motiviert durch das Credo, ein soziales Wohnungsunternehmen zu bleiben, das ein fairer Vermieter und Partner für alle Mieterinnen und Mieter ist, so Tausendpfund weiter.

Wir gratulieren auch an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich und wünschen stets eine gute Hand bei allen künftigen Entscheidungen. Auf viele weitere erfolgreiche Jahre!



Ralf H. Bökenkamp und Klaus Radke bei der Urkundenübergabe mit Dr. Axel Tausendpfund (v.l.). Foto: Peter Kiefer

125. Geburtstag OWG feiert Jubiläum



Beim Empfang der OWG überreicht Dr. Axel Tausendpfund an Birgit Welter und Rainer Zulauf (v. l.) zum Jubiläum die Urkunde, Foto: Bernd Kleiner.

Viel Herzblut für gutes und bezahlbares Wohnen! Das zeichnet die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft seit 125 Jahren aus.

Zum Jubiläum überreichte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, im Juli die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft an Birgit Welter (Vorstand OWG) und Rainer Zulauf (Aufsichtsratsvorsitzender).

Bei der Festveranstaltung lobte Tausendpfund, wie erfolgreich die OWG seit weit über einem Jahrhundert für das bezahlbare Wohnen eintritt. Sie sei damit ein immens wichtiger Akteur, um den Wohnungsmarkt im Hochtaunuskreis zu entspannen. Selbst in bewegten Zeiten hat die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern nie aufgesteckt und ist stets ein Vorbild geblieben, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung zu leben.

Auch auf diesem Weg sagen wir noch einmal: Herzlichen Glückwunsch – und alles erdenklich Gute für viele weitere erfolgreiche Jahre!

75 Jahre Baugenossenschaft Geisenheim eG

Bezahlbares Wohnen am Rhein

Vor 75 Jahren wurde am 17. September die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe eGmbH mit dem Ziel gegründet, der hohen Wohnungsnachfrage nach dem Krieg entgegenzuwirken. Und seither ist viel passiert. Mit 519 Wohneinheiten ist die Baugenossenschaft Geisenheim eG, wie sie heute heißt, der größte Vermieter in Geisenheim und gibt damit rund 1.000 Menschen ein bezahlbares Zuhause.



Rudolf Henkel und Paul Meuer nehmen die Jubiläumsurkunde von Fee Kaiser vom VdW südwest entgegen (v.l.), Foto: Helmut Mertes

Bei den Feierlichkeiten auf einem Weingut im idyllischen Rheingau blickte Vorstand, Paul Meurer, auf die erfolgreiche Geschichte der Baugenossenschaft zurück, skizzierte

aber gleichwohl die zahlreichen Herausforderungen. Obwohl mehr Wohnungen gebraucht werden, ist es der Genossenschaft unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht möglich, neu zu bauen. Hohe Klimaschutzanforderungen und der enorme Bedarf an energetischer Sanierung belasten die Finanzen. Auch ist noch unklar, wie nach der GEG-Novelle die Quartiere künftig beheizt werden sollen.

Glückwünsche überbrachten auch Landrat Sandro Zehner und der Geisenheimer Bürgermeister Christian Aßmann.

Zum Abschluss richtete sich der Aufsichtsratsvorsitzende Rudolf Henkel nochmal an die Landes- und Bundespolitik und forderte mehr Geld für den Bau bezahlbarer Wohnungen sowie günstige Grundstücke. Anders werde es unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht gelingen, noch kostendeckend im bezahlbaren Segment Wohnungen zu bauen.

Das Jubiläum ist Ausweis eines kontinuierlichen Engagements und verantwortungsbewussten unternehmerischen Wirkens. Der VdW südwest gratulierte bei der Jubiläumsfeier am 18. September und überreichte die Jubiläumsurkunde an Paul Meuer und Rudolf Henkel.

Jetzt Plätze für Tagung am 4.12. sichern

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

„Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Schlüssel für Klimaneutralität und Arbeitswelt 4.0“ – so lautet der Titel der Fachtagung, die das EBZ in Kooperation mit dem VdW südwest am 4. Dezember ganztägig in Frankfurt veranstaltet. Die Teilnehmenden erhalten einen fundierten Überblick, wie bedeutsam Digitalisierung für die Klimaneutralität und die Arbeit der Wohnungswirtschaft ist. Experten

aus Wohnungsunternehmen teilen praxisnah erprobte Konzepte. Die Veranstaltung richtet sich an Führungskräfte aus der Wohnungswirtschaft, Verantwortliche aus den Bereichen IT, Digitalisierung, Bestandsbewirtschaftung und Klimaschutz.

[Programm und Anmeldung](#)

Gesichter des VdW südwest

Simone Beitzel, erfahrene Prüferin

Zunächst machte Simone Beitzel eine Ausbildung zur Reiseveranstaltungskauffrau bei Dertour, bevor sie an der Hochschule Mainz einen Bachelor of Arts absolvierte. Sie entdeckte ihr Talent für Zahlen und wollte mit einem Praktikum in die Welt der Wirtschaftsprüfung schnuppern. Bei der Messe „Accounting Profession meets Campus“ lernte Simone Beitzel durch den Wirtschaftsprüfer Sebastian Pfeiffer den VdW südwest und die Domizil Revisions AG kennen und entschied sich für das Praktikum beim Verband. Es hat ihr so gut gefallen, dass sie geblieben ist. Seit 2016 ist sie bei der Domizil Revisions AG angestellt und mittlerweile eine erfahrene Prüferin. Und in den letzten Jahren hat sich einiges in der Prüfung getan. Sie ist wesentlich digitaler geworden. Anfangs ist Simone noch mit Kartons voller Aktenordner aus dem Vorjahr angereist. Alles wurde noch schriftlich notiert, kopiert, ausgedruckt und abgeheftet. Daran ist heute nicht mehr zu denken. Doch auch die Herausforderungen für die Mandanten sind ge-

wachsen. Die steigenden Anforderungen, deren Einhaltung die Wirtschaftsprüfungsunternehmen von Seiten des Gesetzes her prüfen müssen, sind heute schon spürbar. Die teils sorgenvollen Gedanken hinsichtlich der Zukunft sind mittlerweile Bestandteil jeder Prüfung.

Auch nach sieben Jahren macht Simone Beitzel die Arbeit weiterhin viel Spaß: „Die Mandanten verlassen sich auf uns, sie wissen, sie sind in guten Händen und dieses Vertrauen erfreut mich und macht mich stolz.“

Die Corona-Pandemie hat einiges verändert und Simone Beitzel hat die Zeit genutzt, sich ihrer zweiten Leidenschaft zu widmen: der Kommunikation. Und so hat sie sich auf eigene Initiative hin zur zertifizierten Kommunikationstrainerin weitergebildet. Sie unterstützt Mandanten im Bereich der Teamkommunikation mit gemeinsamen Workshops, angepasst an die individuellen Bedürfnisse.

ANZEIGE

EBZ Akademie

NEOVID

DEIN ZUHAUSE FÜR LEARNING
DEVELOPMENT & LEADERSHIP

Werde Teil der Community!

Sichere Dir jetzt
Deinen Zugang:

Content-Plattform Meet-Ups Circles Toolbox Workshops

www.neovid.de

Leichtere Absprachen, klarere Richtlinien, Motivation und Verantwortungen, aber auch Führungsqualitäten, Grenzen und Prioritäten gehören zu den Bereichen mit Optimierungspotenzial. Außerdem bietet sie Workshops im Bereich Beschwerdemanagement an. Hier werden Praxisfälle analysiert und erörtert, wie man mit verschiedenen Kommunikationstechniken arbeitet.

Zum Abschluss noch zwei persönliche Fragen:

Welches Buch hat Sie am meisten beeinflusst?

„The Big Five for Life“ von John Strelecky. Das Buch regt zum Nachdenken an. Wo stehen wir? Wo wollen wir hin? Was sind unsere Ziele? Fragen, die nicht nur im privaten Kontext, sondern auch stark in Unternehmen wiederzufinden sind

Welchen Menschen verbinden Sie mit dem Wort „erfolgreich“?

Menschen, die sich trauen, ihren Eingebungen zu folgen. Die für ihre Themen einstehen, weil sie wissen, dass es das Richtige ist. Menschen, die sich ein Team an ihre Seite holen, um ihre Mission noch größer zu machen und ihrer Vision zu folgen. Menschen, die ihre Werte leben. Menschen, die einmal mehr von der Couch aufstehen, als dass sie sitzen bleiben.

:



Kontakt

Simone Beitzel, erfahrene Prüferin und zertifizierte Kommunikationstrainerin
E-Mail: simone.beitzel@vdwsuedwest.de
Telefon: 069 97065-167
Mobil: 0151 67763102



KOMMUNIKATIONS-WORKSHOPS

Im Bereich „Teamkommunikation“ bietet Simone Beitzel individuelle Workshops an. Da wird geschaut, was braucht das Unternehmen, wo können wir noch Verbesserungen herbeiführen und wie kommen wir am besten in die Umsetzung? In Folgeterminen wird dann nochmal feinjustiert, sodass Wirkung und Umsetzung von Dauer sind und dem Unternehmen nicht nur kurzfristig, sondern auch langfristig weiterhelfen.

Im Bereich „Beschwerdemanagement“ ist der Vorteil, dass die Möglichkeit besteht, den Workshop mit Mitarbeiter*innen aus verschiedenen Wohnungsunternehmen abzuhalten. So entsteht zugleich noch der positive Nebeneffekt, dass die Mitarbeiter*innen sich untereinander austauschen können und alle von den Erfahrungen der anderen profitieren.

[Mehr Informationen](#)

Neu beim Verband: Therese Schmude Teamassistenz Interessenvertretung



Seit dem 1. September verstärkt Therese Schmude als Teamassistentin den Bereich Interessenvertretung des VdW südwest.

Die gebürtige Mainzerin war nach ihrem Studium zur Diplom-Übersetzerin für Englisch und Spanisch zunächst als Übersetzungsmanagerin bei zwei großen Sprachdienstleistern und zuletzt in der Medizintechnikbranche tätig, bevor sie einige Jahre als freiberufliche Übersetzerin arbei-

tete. Über das Verlagswesen wechselte sie schließlich in den Assistenzbereich.

In ihrer Freizeit findet man Therese Schmude im Yogastudio, auf dem Fahrrad oder beim Wandern in den Bergen. Außerdem begeistert sie sich für Arthouse-Filme, Psychologie und moderne Kunst. Ihre Liebe zu Sprachen lebt sie auf Reisen ins europäische Ausland, vor allem nach Spanien, Frankreich oder in die Benelux-Staaten aus.

„Der herzliche Empfang durch meine neuen Kolleginnen und Kollegen hat mir den Start sehr erleichtert und ich habe mich von Anfang an im Team sehr wohlfühlt. Vielen Dank dafür! Nun freue ich mich auf eine gute Zusammenarbeit und viele spannende Aufgaben“, so Therese Schmude.

„Wir freuen uns, dass Frau Schmude unser Team weiter verstärkt. Die Aufgaben in allen Referaten werden immer vielfältiger, so dass sie eine wertvolle Unterstützung mit einem breiten Tätigkeitsspektrum sein wird. Herzlich willkommen und auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit“, sagt Dr. Axel Tausendpfund.

DW Sonderheft Bilanz- und Steuerwissen

Die 13. Ausgabe des DW Sonderhefts „Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“ ist erschienen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seine Regionalverbände haben sich auch in 2022/2023 wieder mit interessanten rechtlichen, genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen befasst, die die großen Herausforderungen widerspiegeln, denen die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen gegenüberstehen. In der 13. Ausgabe des DW-Sonderhefts sind die Artikel von Oktober 2022 bis September 2023 zusammengestellt. Für Fragen zu den dort behandelten Themen stehen die Expertinnen und Experten aus den Prüfungs- und Beratungsbereichen der Verbände-Familie des GdW gerne zur Verfügung. [Das aktuelle Heft ist nun online verfügbar.](#)



Neu beim Verband: Kim Eichhorn Mitarbeiterin Human Resources

Seit dem 1. August ist Kim Eichhorn Mitarbeiterin im Bereich Human Resources des VdW südwest.

Als Tochter einer Bauunternehmerfamilie absolvierte sie nach ihrer Schulzeit eine Ausbildung zur Industriekauffrau bei einem Stahlkonzern in Mittelhessen. Bereits während der Ausbildung erkannte sie ihre große Affinität zu Personalthemen. Die abwechslungsreiche Arbeit und die Freude, die sie daran hat, haben sie dazu motiviert, weiter in diesem Bereich tätig zu sein. Um ihre fachspezifischen Kenntnisse zu erweitern, absolvierte Kim Eichhorn ein Fernstudium zur Personalreferentin. In ihren beruflichen Stationen konnte sie wertvolle Erfahrungen sammeln und ihr Wissen vertiefen. Nach einer einjährigen Elternzeitpause ist Kim Eichhorn nun wieder voller Energie und freut sich auf die spannenden Aufgaben.

In ihrer Freizeit spielt sie seit ihrem fünften Lebensjahr aktiv Fußball. Ihr Herzensverein ist von klein auf die Frankfurter Eintracht. Mit dem Mountainbike ist sie gerne in Wäldern und in Bikeparks unterwegs. Fotografieren von Lost Places, Skifahren und Wandern gehören ebenfalls zu ihren Hobbys.



„Bereits in den ersten Wochen konnte ich die offene und herzliche Art der Kolleginnen und Kollegen genießen, das macht den Einstieg wesentlich einfacher – Danke“, so Kim Eichhorn.

„Strategisches Personalmanagement, Marketing, Mitarbeitergewinnung und vieles mehr. Die Aufgaben für Personalabteilungen werden immer vielschichtiger. Wir freuen uns daher sehr, dass wir mit Frau Eichhorn eine tatkräftige Unterstützung für den Verband gewinnen konnten“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

Einladung: 23. November Fachforum Wohnungswirtschaft

Am 23. November wird der VdW südwest das Fachforum Wohnungswirtschaft ausrichten. Im Fokus der ganztägigen Veranstaltung stehen aktuelle Themen aus den Bereichen Rechnungslegung, Steuern, Recht und Klimaschutz. Unter anderem geht es um die Weiterentwicklung der Bilanzierungsgrundsätze in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich, um die Konsequenzen der Pflicht zum hydraulischen Abgleich, das Wachstumschancengesetz, die EU-Taxonomie, die Nachhaltigkeitsberichterstattung, GEG und kommunale Wärmeplanung und vieles mehr.

Zum Themenkomplex EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichterstattung wird Dr. Özgür Öner aus dem Europabü-

ro des GdW in Brüssel die neuesten Informationen präsentieren.

Die Veranstaltung richtet sich an die Geschäftsleitungen von Wohnungsunternehmen sowie an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bereiche Rechnungswesen und Steuern.

Termin: 23. November, von 9:30 bis ca. 16:30 Uhr
Ort: Hotel nhow Frankfurt, Brüsseler Str. 1-3, 60327 Frankfurt am Main

[Einladung und Anmeldung](#)

MACHEN SIE IHR GEBÄUDE BARRIEREFREI



WOVITA ist ein patentiertes Verfahren, welches das Thema Sanierung weiterdenkt und als erstes neben der energetischen Sanierung die barrierearme Sanierung in den Fokus nimmt.



Mehr Infos gibt es hier:
www.wovita.de

Steuern und Bilanzierung:

Information 3. Quartal

EINKOMMENSTEUER

- | Pendlerpauschale versus Homeoffice: Finanzamt schaut bei der Zahl der Arbeitstage genauer hin
- | Haushaltsnahe Dienstleistungen: Wann Kosten für ein Hausnotrufsystem (nicht) absetzbar sind
- | Gutes tun und Steuern sparen: Wie Sie Spenden richtig absetzen

UMSATZSTEUER

- | Unrichtiger Steuerausweis: BMF übernimmt BFH-Rechtsprechung
- | Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen: EuGH weicht Aufteilungsgebot auf

GEWERBESTEUER

- | Lizenzgebühren: Hinzurechnung bei der Gewerbesteuer
- | Keine gewerbesteuerliche Hinzurechnung: Sponsoringkosten sind keine Miet- und Pachtzinsen
- | Gewerbesteuerkürzung: Zum Unterschied zwischen Betriebseinrichtung und Gebäudebestandteil
- | Reine Grundstücksunternehmen: Schon Reinigungsarbeiten bringen erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu Fall

SONSTIGES

- | Bebaute Grundstücke: Neue Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung veröffentlicht
- | Photovoltaikanlagen: Betreiber profitieren von Steuererleichterungen
- | Photovoltaik und die Umsatzsteuer: Weniger Steuern, weniger Bürokratie
- | Kleine Photovoltaikanlagen: Erleichterungen bei steuerlicher Erfassung
- | Entnahme: Klärung bezüglich Alt-Photovoltaikanlagen

EINKOMMENSTEUER

PENDLERPAUSCHALE VERSUS HOMEOFFICE: FINANZAMT SCHAUT BEI DER ZAHL DER ARBEITSTAGE GENAUER HIN

Arbeitnehmer können ihre Wege zur ersten Tätigkeitsstätte aktuell mit 0,30 € pro Entfernungskilometer (0,38 € ab dem 21. Entfernungskilometer) in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten abrechnen. Bislang war es übliche Praxis, dass die Finanzämter bei einer Fünftagewoche des Arbeitnehmers zwischen 220 und 230 Fahrten (Arbeitstage) pro Jahr anerkannten.

Seit der Corona-Pandemie hat sich die Arbeitswelt aber geändert: Viele Arbeitnehmer arbeiten mittlerweile tageweise im Homeoffice und fahren daher nicht mehr täglich ihre erste Tätigkeitsstätte im Betrieb an. Da die Pendlerpauschale nur für tatsächlich unternommene Fahrten abgerechnet werden darf, akzeptieren die Finanzämter insbesondere bei Berufen, die für Homeoffice geeignet sind, nicht mehr ohne Weiteres einen Fahrtkostenabzug für 220 bis 230 Arbeitstage pro Jahr. Arbeitnehmer müssen damit rechnen, dass die Ämter bei der Angabe zahlreicher Arbeitstage im Betrieb verstärkt Arbeitgeberbescheinigungen über die tatsächlich dort abgeleisteten Arbeitstage anfordern. Kritisch hinterfragen werden die Finanzämter die Anzahl der eingesetzten Arbeitstage zudem, wenn ein Arbeitnehmer hohe Fortbildungskosten abrechnet oder Krankheitskosten als außergewöhnliche Belastungen geltend macht. In diesen Fällen liegt es nahe, dass der Arbeitnehmer seltener am Ort der ersten Tätigkeitsstätte gearbeitet hat.

Haben Arbeitnehmer im Homeoffice gearbeitet, können sie für diese Tage eine Homeoffice-Pauschale von 5 € pro Tag (ab 2023: 6 € pro Tag) abziehen. Der höchstmögliche Abzug ist pro Jahr auf 600 € begrenzt (ab 2023: maximal 1.260 €). Um die Homeoffice-Pauschale zu erhalten, muss der Arbeitsplatz in der Wohnung keine besonderen Voraussetzungen erfüllen. Es ist egal, ob am Küchentisch, in einer Arbeitsecke oder in einem getrennten Raum gearbeitet wird. Zwar wäre ein Abzug der Pendlerpauschale für Homeofficetage bereits ab einer Entfernung von 17 km (ab 2023: 21 km) zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte steuerlich günstiger, Arbeitnehmer würden aber dann tatsächlich nicht unternommene Fahrten steuermindernd

abrechnen, was im schlimmsten Fall zu einem Steuerstrafverfahren führen kann.

Hinweis: Fährt ein Arbeitnehmer an einem Homeoffice-Tag zusätzlich zu seiner ersten Tätigkeitsstätte, kann er für diesen Tag grundsätzlich keine Homeoffice-Pauschale abziehen, sondern nur seine Fahrtkosten mit der Pendlerpauschale. Eine Ausnahme gilt jedoch ab 2023 in den Fällen, in denen dem Arbeitnehmer für die betriebliche oder berufliche Betätigung kein anderer Arbeitsplatz bei seinem Arbeitgeber zur Verfügung steht (z.B. bei Lehrern). In diesen Fällen lässt sich für denselben Tag sowohl die Pendlerpauschale als auch die Homeoffice-Pauschale abziehen.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 22.05.2023

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN: WANN KOSTEN FÜR EIN HAUSNOTRUFSYSTEM (NICHT) ABSETZBAR SIND

Um etwa im Falle eines Treppensturzes oder Herzinfarkts schnell Hilfe anfordern zu können, haben viele Senioren in ihrem Haushalt ein Hausnotrufsystem installiert. In der Regel genügt ein Knopfdruck auf einen Funksender und schon wird eine externe Notrufzentrale informiert. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte bereits im Jahr 2015 entschieden, dass die Kosten für ein solches System als haushaltsnahe Dienstleistung abgesetzt werden können, so dass sie mit 20 % direkt von der tariflichen Einkommensteuer abgezogen werden dürfen (Höchstbetrag: 4.000 € pro Jahr).

Im damals zugrunde liegenden Fall hatte ein Senior eine Wohnung in einer Seniorenresidenz bewohnt und mit deren Betreiber einen Betreuungsvertrag abgeschlossen, der unter anderem die Bereitstellung eines Notrufsystems rund um die Uhr vorsah. Notrufe wurden über einen sogenannten Piepser unmittelbar an eine Pflegekraft weitergeleitet, die sodann auch die erforderliche Notfall-Soforthilfe vor Ort leisten konnte. Der BFH hatte die Kosten steuerlich anerkannt, da die zugrunde liegende Leistung im Haushalt erbracht worden war. Entscheidend war für das Gericht, dass der Hausnotruf eine unmittelbare Direkthilfe in Form eines Soforthelfereinsatzes in der Wohnung beinhaltet hatte.

In einem neuen, andersgelagerten Fall hat der BFH die Absetzbarkeit von Kosten für ein Hausnotrufsystem nun abgelehnt. Vorliegend hatte eine Rentnerin einen Vertrag über die Bereitstellung von Notrufhardware und einen 24-Stunden-Bereitschaftsservice abgeschlossen. Im Alarmfall sollte jedoch lediglich Kontakt zu Angehörigen, Nachbarn, Ärzten oder einem Pflege- oder Rettungsdienst her-

gestellt werden, die dann wiederum Hilfe leisten konnten. Die Bundesrichter sahen diese Leistung nicht als im Haushalt erbracht an, weil die unmittelbare Direkthilfe lediglich als eigenständige Leistung Dritter vermittelt worden war. Die Seniorin hatte im Wesentlichen für die vom Anbieter des Hausnotrufsystems eingerichtete Rufbereitschaft sowie für die Entgegennahme eines eventuellen Notrufs gezahlt.

Hinweis: Die Kosten für Hausnotrufsysteme können nach der neuen BFH-Rechtsprechung also nur dann als haushaltsnahe Dienstleistungen abgesetzt werden, wenn vertraglich eine Direkthilfe vor Ort eingeschlossen ist. Werden im Alarmfall lediglich Dritte verständigt, wird die Leistung nicht im Haushalt erbracht. Steuerlich abziehbar sind die Kosten daher regelmäßig nur in betreuten Wohnformen, in denen eine direkte Hilfe durch den Dienstleister gebucht wurde.

BFH, Ur. v. 15.02.2023 – VI R 7/21

GUTES TUN UND STEUERN SPAREN: WIE SIE SPENDEN RICHTIG ABSETZEN

Wenn Sie als Steuerzahler Geld, Sachwerte oder Ihre Arbeitszeit spenden, möchten Sie diese milde Gabe in der Regel auch in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen. Damit dies gelingt, müssen einige Regeln beachtet werden, die kürzlich von der Steuerberaterkammer Stuttgart zusammengefasst wurden:

- **Empfänger und Zweck:** Die Spende muss an steuerbegünstigte Organisationen (z.B. gemeinnützige Vereine) fließen und einen religiösen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen, kulturellen, wirtschaftlichen oder politischen Zweck fördern.
- **Spendenabzug:** Spenden an politische Parteien werden vom Finanzamt besonders begünstigt, sie können mit 50 %, maximal 825 € pro Jahr (bei Zusammenveranlagung: 1.650 €) direkt von der tariflichen Einkommensteuer abgezogen werden. Darüber hinausgehende Beträge dürfen (begrenzt) als Sonderausgaben abgezogen werden. Alle anderen Spenden können bis zu einer Höhe von 20 % des Gesamtbetrags der Einkünfte als Sonderausgaben abgesetzt werden.
- **Spendenhöhe:** Während bei Geldspenden die Höhe der Spende betragsmäßig feststeht, sind Sachspenden grundsätzlich mit dem Markt- bzw. Verkehrswert abziehbar. Bei neu erworbenen Gegenständen ist die Wertermittlung relativ einfach, da der Einkaufspreis angesetzt werden kann, der sich durch den Kaufbeleg

nachweisen lässt. Werden gebrauchte Gegenstände gespendet, muss für den Spendenabzug der Wert ermittelt werden, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre. Hierbei spielen also die Art und der Zustand des Gegenstands sowie die Marktnachfrage eine Rolle.

- Zeitspende: Wer seine Arbeitszeit spendet, muss im Vorfeld der Tätigkeit eine angemessene Vergütung mit der begünstigten Organisation vereinbaren und später auf dieses Geld verzichten - die ausbleibende Vergütung lässt sich dann als Spende absetzen.
- Belege: Steuerbürger müssen ihrer Einkommensteuererklärung keine Spendenbescheinigungen mehr beifügen. Nur auf Anforderung des Finanzamts müssen die Belege noch nachgereicht werden, weshalb es ratsam ist, die Spendenbescheinigungen aufzubewahren. Keine Spendenquittung ist für Spenden bis 300 € (an gemeinnützige Organisationen, staatliche Behörden oder politische Parteien) und für Spenden in Katastrophenfällen (aktuell z.B. Erdbeben in der Türkei, Krieg in der Ukraine) erforderlich. In diesen Fällen muss als Spendennachweis nur der Bareinzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung der Bank (z.B. der Kontoauszug) aufbewahrt werden. Auch Nachweise über Online-Zahlungsdienste wie PayPal werden vom Finanzamt akzeptiert.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 7/2023 v. 16.05.2023

UMSATZSTEUER

UNRICHTIGER STEUERAUSWEIS: BMF ÜBERNIMMT BFH-RECHTSPRECHUNG

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zum unrichtigen oder unberechtigten Steuerausweis bei Ausweis eines negativen Betrags und Verweis auf weitere Dokumente in einer Abrechnung veröffentlicht.

Hat ein Unternehmer in einer Rechnung für eine Lieferung oder sonstige Leistung einen höheren Steuerbetrag gesondert ausgewiesen, als er nach dem Umsatzsteuergesetz schuldet (unrichtiger Steuerausweis), dann schuldet er auch den Mehrbetrag.

Wenn jemand in einer Rechnung einen Steuerbetrag gesondert ausweist, obwohl er zum gesonderten Ausweis der Steuer nicht berechtigt ist (unberechtigter Steuerausweis), dann schuldet er den ausgewiesenen Betrag.

Im Jahr 2019 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass ein negativer Betrag, der in einer Rechnung unrichtig oder unberechtigt ausgewiesen wird, nicht geschuldet wird. Im damaligen Urteilsfall waren die ausgewiesenen Beträge jeweils hinter dem Eurozeichen mit einem Bindestrich versehen, der vom BFH als Minuszeichen gewertet wurde. Vom Aussteller des Dokuments wurde mit diesen negativen Beträgen aber nicht (unberechtigt) über von ihm angeblich erbrachte Leistungen abgerechnet, sondern über einen sich aus einer Jahreskonventionsvereinbarung ergebenden „Bonus“. Dieser „Bonus“ (Rückvergütungen, Rabatte etc.) war als Entgeltminderung für die ursprünglichen Leistungen des Empfängers des Dokuments an den Aussteller des Dokuments vereinbart worden und vom Empfänger des Dokuments zu zahlen. Im Urteilsfall hatte der BFH zudem entschieden, dass weitere Dokumente zur Prüfung ergänzend heranzuziehen sind, wenn in der Abrechnung auf diese Dokumente verwiesen wird.

Das BMF hat diese BFH-Rechtsprechung aufgegriffen und äußert sich in seinem aktuellen Schreiben zur Anwendung bzw. Nichtanwendung der Urteilsgrundsätze. Es geht dabei insbesondere auf Abrechnungen über eine Entgeltminderung, Abrechnungen über eine (angeblich) erbrachte Leistung sowie Abrechnungen mittels Gutschrift ein.

Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass wurde in diesem Zusammenhang geändert.

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

BMF-Schreiben v. 18.04.2023 – III C 2 - S 7282/19/10001 :005;

VERMIETUNG UND VERPACHTUNG EINES GEBÄUDES MIT BETRIEBSVORRICHTUNGEN: EUGH WEICHT AUFTEILUNGSGEBOT AUF

Die Mehrwertsteuersystem-Richtlinie (MwStSystRL) enthält eine Steuerbefreiung für Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Selbiges sieht auch das deutsche Umsatzsteuergesetz (UStG) in § 4 Nr. 12 Satz 1 vor. Gemäß der MwStSystRL ist die Vermietung von auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen von der Steuerbefreiung ausgeschlossen. Auch dies wurde im deutschen UStG in § 4 Nr. 12 Satz 2 umgesetzt. Danach sind die Vermietung und die Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), nicht steuerfrei. Das gilt auch dann, wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind.

Im Streitfall vermietete der Kläger im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags ein Stallgebäude zur Putenaufzucht mit auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen, die speziell der Aufzucht der Tiere dienten. Laut Pachtvertrag erhielt der Kläger ein einheitliches Entgelt für die Überlassung des Zuchtstalls sowie der Vorrichtungen und Maschinen. Er behandelte die Verpachtung als einheitliche Leistung und somit insgesamt als umsatzsteuerfrei. Das Finanzamt hingegen war der Ansicht, dass die Pacht zu 20 % auf eine umsatzsteuerpflichtige Verpachtung von Betriebsvorrichtungen entfalle und insoweit umsatzsteuerpflichtig sei.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem Finanzgericht (FG) hatte zunächst Erfolg. Das FG sah hier eine vollständig steuerfreie Leistung, da die Überlassung von Vorrichtungen eine Nebenleistung zur Überlassung des Zuchtstalls sei und ebenso wie diese steuerfrei sein müsse. Nach Revision des Finanzamts rief der Bundesfinanzhof (BFH) den Europäischen Gerichtshof (EuGH) an.

Der EuGH stellt klar, dass wenn die Vermietung von Betriebsvorrichtungen eine Nebenleistung zu einer Hauptleistung der Verpachtung eines Gebäudes sei, die im Rahmen eines zwischen denselben Parteien geschlossenen steuerbefreiten Pachtvertrags erbracht werde, und diese Leistungen wirtschaftlich eine einheitliche Leistung bildeten, keine Steuerpflicht nach der MwStSystRL bestehe. Das gelte, wenn mehrere Einzelleistungen oder Handlungen des Steuerpflichtigen für den Vertragspartner so eng miteinander verbunden seien, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung darstellten, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Das FG hat nun zu bestimmen, ob es sich bei den Leistungen, die eine solche wirtschaftlich einheitliche Leistung bilden, um eine Hauptleistung oder eine Nebenleistung handelt.

EuGH, Urt. v. 04.05.2023 – C 516/21

GEWERBESTEUER

LIZENZGEBÜHREN: HINZURECHNUNG BEI DER GEWERBESTEUER

Bei der Ermittlung der Gewerbesteuer wird nicht - wie zum Beispiel bei der Einkommensteuer - der ermittelte Gewinn zugrunde gelegt. Vielmehr werden bestimmte Modifizierungen des Gewinns vorgenommen. So gibt es Hinzurechnungen und Kürzungen. Zu den Hinzurechnungen gehören auch die Lizenzgebühren für die befristete Überlassung von Rechten. Sofern an den Rechten nichts bearbeitet oder verändert wird, sind 25 % der Aufwen-

dungen dem Gewinn hinzuzurechnen und damit gewerbesteuerpflichtig. Im Sachverhalt musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) darüber entscheiden, ob solche Lizenzgebühren vorlagen.

Die Klägerin ist eine KG, deren Komplementärin die B-GmbH ist. Kommanditistinnen waren in den Jahren 2009 bis 2011 die Stadt X, die D-GmbH & Co. KG und die E-GmbH. Die Klägerin betreibt die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung unter anderem in der Stadt X. Am 11.03.1970 wurde eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung erteilt, deren Entnahmemengen am 28.05.2001 geändert wurden. Die Klägerin entrichtete dafür ein Wassernutzungsentgelt. Nach einer Außenprüfung kam das Finanzamt zu der Ansicht, es handle sich bei dem Wassernutzungsentgelt um eine Gegenleistung für ein Recht oder eine Befugnis auf Inanspruchnahme eines Gewässers. Daher sei es mit 25 % des gebuchten Aufwands dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Die der Klägerin mit Bescheid vom 11.03.1970 erteilte wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung zur Entnahme von Grundwasser stelle eine öffentlich-rechtliche Erlaubnis und damit ein Recht dar. Für die zeitlich befristete Überlassung dieser Erlaubnis seien der Klägerin die hier streitigen Aufwendungen in Form des Wassernutzungsentgelts entstanden. Hierbei sei unschädlich, dass die Höhe des Wassernutzungsentgelts an die Menge des entnommenen Wassers anknüpfe. Anders als Immaterialgüterrechte, die privatrechtlich erworben würden, müssten öffentlich-rechtliche Abgaben finanzverfassungsrechtlichen Vorgaben standhalten. Dies werde insbesondere dann gewährleistet, wenn sich das Wasserentnahmeentgelt nach der tatsächlich entnommenen Wassermenge berechne. Das der Klägerin eingeräumte Recht sei ihr nicht endgültig übertragen worden und daher zeitlich befristet.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 14.12.2022 – 11 K 11252/17, NZB (BFH: IV B 7/23);

KEINE GEWERBESTEUERLICHE HINZURECHNUNG: SPONSORINGKOSTEN SIND KEINE MIET- UND PACTZINSEN

Miet- und Pachtzinsen, die ein Gewerbebetrieb für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens eines Dritten zahlt und in seiner steuerlichen Gewinnermittlung absetzt, müssen bei der Berechnung des gewerbesteuerlich maßgeblichen Gewerbeertrags (Steuerbemessungsgrundlage) zu einem Teil wieder hinzugerechnet werden.

Hinweis: Der Steuergesetzgeber will so erreichen, dass die Ertragskraft des Gewerbebetriebs unabhängig von dessen Eigen- und Fremdkapitalausstattung erfasst wird (Ziel der Finanzierungsneutralität).

Nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) sind die Kosten für ein Sponsoring nicht hinzuzurechnen, wenn die zugrunde liegenden Verträge untrennbare miet- und pachtfremde Elemente enthalten. Geklagt hatte eine GmbH, die Hauptsponsor eines Sportvereins war und hierfür festgelegte Beträge zahlte. Im Gegenzug hatte sie unter anderem Banden- und Trikotwerbung betrieben und das Vereinslogo für eigene Werbezwecke nutzen können. Das Finanzamt war nach einer Betriebsprüfung der Ansicht, dass in den Sponsoringkosten auch Mietaufwendungen enthalten seien (Anmietung von Banden und Trikotflächen), die dem Gewerbeertrag hinzugerechnet werden müssten.

Der BFH lehnte die Hinzurechnung jedoch ab und urteilte, dass aus dem Sponsoringvertrag keine trennbaren Elemente eines Miet- oder Pachtvertrags herausgelöst werden konnten. Der Sponsoringvertrag war ein atypischer Schuldvertrag, bei dem die Leistungspflichten derart miteinander verknüpft waren, dass sie sich rechtlich und wirtschaftlich nicht trennen ließen. Aus dem Gesamtentgelt durften daher keine Elemente der Nutzungsüberlassung im Schätzungswege heraus- und hinzugerechnet werden. Ein Sponsoring verfolgt klassischerweise nicht nur reine Werbe-, sondern auch Förderziele. Entsprechende Verträge enthalten regelmäßig verschiedene Elemente der gesetzlich geregelten Vertragstypen (Miete, Pacht, Dienstleistung, Werkvertrag, Geschäftsbesorgung), die dem Vertrag insgesamt einen eigenständigen Charakter verleihen.

Hinweis: Nach dem Gewerbesteuergesetz müssen auch Kosten für eine zeitlich befristete Rechteüberlassung (Lizenzüberlassung) hinzugerechnet werden. Der BFH erklärte, dass für die Überlassung des Vereinslogos auch keine solche Hinzurechnung in Betracht komme, da das Sponsoring-Vertragsverhältnis ein einheitliches und unteilbares Ganzes sei.

BFH, Urt. v. 23.03.2023 – III R 5/22

GEWERBESTEUERKÜRZUNG: ZUM UNTERSCHIED ZWISCHEN BETRIEBSEINRICHTUNG UND GEBÄUDEBESTANDTEIL

Grundstücksverwaltende Unternehmen erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterliegen natürlich der Gewerbesteuer. Damit aber rein vermögensverwaltende Unternehmen, die nicht der Gewerbesteuer unterliegen, nicht

bessergestellt werden, kann unter bestimmten Voraussetzungen die Freistellung von der Gewerbesteuer beantragt werden, die sogenannte erweiterte Kürzung. Eine der Bedingungen ist, dass keine Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste kürzlich darüber entscheiden, ob Rolltore und Rampen Betriebsvorrichtungen sind.

Die Klägerin ist eine GmbH & Co. KG, deren Zweck unter anderem die Verwaltung eines Grundstücks ist. Auf dem Grundstück stand ein Gebäude mit mehreren Hallen, in welchem sich früher eine Textilfabrik befand. Das Gebäude wurde umgebaut, saniert und aufgeteilt. Es verfügt über Rolltore und Rampen. Bei der Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrags wurde bis einschließlich 2016 auf Antrag der Klägerin die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gewährt. Das Rechnungsprüfungsamt beanstandete dies. Aus den Jahresabschlüssen der Klägerin gehe hervor, dass das Grundstück auch Betriebsvorrichtungen, eben die Rolltore und Rampen, umfasse. Da diese mitvermietet würden, sei die erweiterte Kürzung zu versagen.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Das Finanzamt habe zu Unrecht die Kürzung der Gewerbesteuer versagt. Die Klägerin habe für die Streitjahre die entsprechenden Anträge auf die erweiterte Kürzung gestellt. Bei den Rolltoren handele es sich nicht um Betriebsvorrichtungen, sondern um Gebäudebestandteile. Die Rolltore dienten der Gebäudenutzung wie Türen. Zwar würden durch sie Waren an- oder ausgeliefert, jedoch erfüllten sie damit nur mittelbar betriebliche Funktionen. Die Warenanlieferung sei zwar Voraussetzung für die Ausübung des Gewerbes, aber noch nicht das eigentliche Umsatzgeschäft. Auch die Rampen stellten keine Betriebsvorrichtungen dar. Denn es handele sich im Streitfall nicht um freistehende Rampen, sondern diese seien am Gebäude angebracht. Die Rampen hätten auch nicht die Funktion von Hebebühnen, welche auch Betriebsvorrichtungen sein könnten. Die unzutreffende Einordnung im Jahresabschluss als Betriebsvorrichtungen spiele für die Entscheidung des Streitfalls keine Rolle.

FG Düsseldorf, Urt. v. 24.02.2023 – 10 K 1672/20 G

REINE GRUNDSTÜCKSUNTERNEHMEN: SCHON REINIGUNGSARBEITEN BRINGEN ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG ZU FALL

Wenn ein Gewerbebetrieb Grundbesitz in seinem Betriebsvermögen hält, das 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 Kür-

zung soll eine Doppelbesteuerung des Grundbesitzes mit Gewerbesteuer und Grundsteuer abmildern.

Reinen Grundstücksunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, steht eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu. 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. Wichtig ist hierfür, dass die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes „ausschließlich“ erfolgt. Zulässig ist aber eine Betreuung von Wohnungsbauten (Baubetreuung oder Bewirtschaftung). Nebentätigkeiten des Unternehmens werden bei der erweiterten Kürzung vom Finanzamt nur akzeptiert, wenn sie

- der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im engeren Sinne dienen und
- zwingend notwendiger Teil der eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung sind.

Ein neuer Fall des Bundesfinanzhofs (BFH) zeigt eindrucksvoll, dass schon geringfügige „schädliche“ Nebentätigkeiten dazu führen, dass die erweiterte Gewerbesteuerkürzung komplett versagt wird. Im zugrunde liegenden Fall hatte ein Grundstücksunternehmen ein Büro in einem Mehrfamilienhaus seiner Gesellschafter-Geschäftsführer genutzt und die Reinigung von Treppenhaus und Hauseingang in diesem „fremden“ Haus übernommen. Für die Arbeiten hatte das Unternehmen den Gesellschaftern rund 1.600 € pro Jahr in Rechnung gestellt. Demgegenüber belief sich der Gewerbeertrag aus der Grundstücksverwaltung auf einen sechsstelligen Betrag.

Der BFH urteilte gleichwohl, dass die erweiterte Kürzung zu versagen ist. Die gegen Entgelt erbrachten Reinigungsleistungen gehörten nicht zur Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes der Gesellschaft, sie waren auch keine unschädliche Nebentätigkeit. Eine zulässige „Betreuung von Wohnungsbauten“ war in der Tätigkeit nach Gerichtsmeinung ebenfalls nicht zu sehen, da die bloße Reinigung von Gemeinschaftsflächen noch keine Bewirtschaftung darstellt.

BFH, Urt. v. 23.03.2023 – III R 49/20

SONSTIGES

BEBAUTE GRUNDSTÜCKE: NEUE ARBEITSHILFE ZUR KAUFPREISAUFTEILUNG VERÖFFENTLICHT

Vermieter sind nach dem Kauf eines Mietobjekts naturgemäß daran interessiert, dass das Finanzamt einen möglichst hohen Teil des Kaufpreises dem Gebäude zuordnet, denn nur dieser Kostenteil fließt in die Bemessungsgrundlage zur Gebäudeabschreibung ein. Der Teil des Gesamtkaufpreises, der auf den nicht abnutzbaren Grund und Boden entfällt, ist demgegenüber nicht abschreibbar und kann also keine steuermindernde Wirkung entfalten.

Das Bundesfinanzministerium hat im Juni 2023 auf seiner Internetseite eine aktualisierte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken veröffentlicht. Mit ihr lässt sich ein Gesamtkaufpreis auf den Boden- und Gebäudewert aufteilen. Dem Berechnungsschema liegt die höchstrichterliche Rechtsprechung zugrunde, nach der ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte aufgeteilt werden muss.

Anhand der Berechnungshilfe können Vermieter die Kaufpreisaufteilung entweder selbst durchführen oder die Plausibilität ihrer eigenen Wertansätze überprüfen. Auch die Finanzämter nutzen die Arbeitshilfe.

Vermieter sollten auch wissen, dass eine bereits im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich von den Finanzämtern akzeptiert werden muss. Das Ergebnis aus der Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung darf also nicht reflexartig zugrunde gelegt werden. Eine vertraglich vorgenommene Aufteilung ist für das Finanzamt aber nicht bindend, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist oder ein steuerlicher Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Wurden durch die vertragliche Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und erscheinen sie wirtschaftlich nicht haltbar, können Finanzämter und Finanzgerichte sie daher verwerfen und eine anderweitige Aufteilung (z.B. nach der Arbeitshilfe) vornehmen.

Hinweis: Abrufbar ist das aktualisierte Berechnungs-Tool unter www.bundesfinanzministerium.de über den Pfad „Themen > Steuern > Steuerarten > Einkommensteuer“.

BMF, Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung v. 22.06.2023

PHOTOVOLTAIKANLAGEN: BETREIBER PROFITIEREN VON STEUERERLEICHTERUNGEN

Gut zu wissen für alle, die sich auf die Einkommensteuererklärung 2022 oder die Umsatzsteuer-Voranmeldungen des laufenden Jahres vorbereiten: Betreiber von Photovoltaikanlagen können seit dem 01.01.2023 von weitreichenden steuerlichen Erleichterungen profitieren. Insbesondere bei der Umsatz- und Einkommensteuer sind steuerliche und bürokratische Hürden gefallen:

- **Keine Umsatzsteuer auf Lieferung und Installation:** Bei der Lieferung und der Installation von Solarmodulen fällt neuerdings eine Umsatzsteuer von 0 % an. Diesem Nullsteuersatz unterliegen neben den Modulen auch die für den Betrieb der Anlage wesentlichen Komponenten wie Wechselrichter, Dachhalterungen, Solarkabel, Stromspeicher sowie entsprechende Einfuhren und innergemeinschaftliche Erwerbe. Voraussetzung für den Nullsteuersatz ist, dass die Anlage auf oder in der Nähe von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden oder Gebäuden, die gemeinnützigen Zwecken dienen, installiert wird. Die Standortbedingung gilt aus Vereinfachungsgründen als erfüllt, wenn die installierte Bruttoleistung der Anlage nicht mehr als 30 kWp beträgt oder betragen wird. Bei entsprechenden Umsätzen wird künftig keine Umsatzsteuer mehr in Rechnung gestellt. Dennoch bleibt der Vorsteuerabzug aus bezogenen Eingangsleistungen im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage (z.B. Materialeinkäufe) erhalten, was für eine deutliche Erleichterung gegenüber der bisherigen Rechtslage sorgt. Bisher mussten Anlagenbetreiber auf die Kleinunternehmerregelung verzichten (sog. Option zur Regelbesteuerung), um sich die Umsatzsteuer von 19 % als Vorsteuer zurückzuholen. An diese Option waren sie mindestens fünf Jahre gebunden und mussten dementsprechend Umsatzsteuererklärungen abgeben. Dieser Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung ist aufgrund der neuen Rechtslage nicht mehr erforderlich, um eine Umsatzsteuerbelastung durch die Lieferung und Installation der Anlage zu verhindern.
- **Keine Einkommensteuer auf Einnahmen und Entnahmen:** Sämtliche Einnahmen und Entnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung von bis zu 30 kWp sind bereits rückwirkend ab dem 01.01.2022 einkommensteuerbefreit. Photovoltaikanlagen werden demnach unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms von der Steuerpflicht befreit. Sowohl der geldwerte Vorteil der Eigenversorgung als auch die Einnahmen aus der Einspeisevergütung müssen

nicht mehr in der Jahressteuererklärung angegeben werden. Die Ermittlung des Gewinns entfällt und die Anlage EÜR zur Einkommensteuererklärung muss nicht mehr ausgefüllt werden. Im Gegenzug können aber auch keine Aufwendungen für eine Photovoltaikanlage mehr geltend gemacht werden. Die Steuerbefreiung gilt auch für den Betrieb von mehreren Anlagen von je 30 kWp bis zu einer summierten Gesamtleistung von 100 kWp. Die Anlagen müssen sich auf, an oder in Einfamilienhäusern (einschließlich Nebengebäuden) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden (z.B. Garagen oder Carports) befinden. Wer eine Photovoltaikanlage im Mehrfamilienhaus oder in gemischt genutzten Gebäuden betreibt, profitiert ebenfalls von dieser steuerlichen Vereinfachung. In Gebäuden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, bleiben pro Wohn- und Gewerbeinheit 15 kWp steuerfrei. Das ist ein Vorteil für Vermieter, Wohnungseigentümergeinschaften und Genossenschaften. Beim Betrieb mehrerer Anlagen gilt auch hier eine Gesamthöchstgrenze von 100 kWp.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 8/2023 v. 12.06.2023

PHOTOVOLTAIK UND DIE UMSATZSTEUER: WENIGER STEUERN, WENIGER BÜROKRATIE

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hatte der Gesetzgeber weitere steuerliche Erleichterungen für Photovoltaikanlagen beschlossen und in das Umsatzsteuergesetz aufgenommen. Diese Regelungen sind seit dem 01.01.2023 anzuwenden. Ziel ist es, den Ausbau von erneuerbaren Energien weiter zu fördern und die Installation und den Betrieb vor allem kleinerer Photovoltaikanlagen nicht durch steuerliche Pflichten und bürokratische Hürden zu erschweren.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nun eine Broschüre zur steuerlichen Behandlung einer Photovoltaikanlage nach neuem Recht herausgegeben. Diese Broschüre richtet sich insbesondere an Privatpersonen, die kürzlich eine Photovoltaikanlage gekauft haben, eine bestehende Anlage erweitern oder reparieren wollen.

Seit dem 01.01.2023 fällt für die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie für die Installation einer Photovoltaikanlage (einschließlich Stromspeicher) keine Umsatzsteuer mehr an (Nullsteuersatz), wenn diese auf oder in der Nähe von Wohngebäuden (auch auf dem Balkon) installiert wird. Auch Betreiber von Bestandsanlagen können von der neuen Regelung profitieren. So-

wohl die Erweiterung einer bestehenden Anlage als auch der Austausch defekter Komponenten ist begünstigt.

Anlagenbetreiber müssen sich nicht mehr beim Finanzamt melden, um auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Denn durch den Wegfall der Umsatzsteuer entfällt der Grund, zur Regelbesteuerung zu optieren, nur um sich die beim Kauf der Anlage gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt wieder erstatten zu lassen.

Der Nullsteuersatz gilt unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms. Auch für die Einnahmen aus Photovoltaikanlagen fällt keine Umsatzsteuer an, wenn der erzeugte Strom vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist, zum Aufladen eines Elektroautos verbraucht oder von Mietern genutzt wird.

Hinweis: Die Broschüre finden Sie auf der Homepage des BMF (www.bundesfinanzministerium.de).

BMF, Download-Broschüre „Ihre Photovoltaikanlage: Weniger Steuern, weniger Bürokratie“

KLEINE PHOTOVOLTAIKANLAGEN: ERLEICHTERUNGEN BEI STEUERLICHER ERFASSUNG

Auch wenn die Einnahmen und Entnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) steuerfrei sind und die Umsatzsteuer auf Umsätze aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen aufgrund der Kleinunternehmerregelung nicht erhoben wird, sind Betreiber von Photovoltaikanlagen grundsätzlich zur Anzeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und zur Übermittlung eines Fragebogens zur steuerlichen Erfassung an das Finanzamt verpflichtet.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat sich in einem aktuellen Schreiben zur steuerlichen Erfassung von Betreibern bestimmter kleiner Photovoltaikanlagen geäußert. Danach kann in bestimmten Fällen auf die steuerliche Anzeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und die Übermittlung des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung verzichtet werden.

Es wird demnach nicht beanstandet, wenn Betreiber von Photovoltaikanlagen auf die steuerliche Anzeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und die Übermittlung des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung verzichten, die

- bei Eröffnung eines Betriebs, der sich auf das Betreiben von begünstigten Photovoltaikanlagen beschränkt, Gewerbetreibende im Sinne des § 15 EStG sind und

- in umsatzsteuerlicher Hinsicht Unternehmer sind, deren Unternehmen sich ausschließlich auf den Betrieb bestimmter Photovoltaikanlagen sowie gegebenenfalls eine steuerfreie Vermietung und Verpachtung beschränkt und sie die Kleinunternehmerregelung anwenden.

Zu beachten ist jedoch, dass Finanzämter in Einzelfällen zur Übermittlung eines Fragebogens zur steuerlichen Erfassung auffordern können.

Hinweis: Die vorstehende Bestimmung gilt mit sofortiger Wirkung in allen Fällen, in denen die diesbezügliche Erwerbstätigkeit ab dem 01.01.2023 aufgenommen wurde.

BMF-Schreiben v. 12.06.2023 – IV A 3 - S 0301/19/10007 :012;

ENTNAHME: KLÄRUNG BEZÜGLICH ALT-PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Dezember 2022 wurden steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen beschlossen. Das Bundesfinanzministerium hat sich mit Schreiben vom 27.02.2023 damit auseinandergesetzt. Viele Betroffene sind jedoch hinsichtlich der Regelung zur Entnahme von Alt-Photovoltaikanlagen verunsichert. Das Finanzministerium Nordrhein-Westfalen (FinMin NRW) klärt nun auf.

Bis zum 31.12.2022 wurde eine gemischt genutzte Photovoltaikanlage regelmäßig dem Unternehmensvermögen zugeordnet. Der Betreiber konnte (bei Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung) die Vorsteuer aus dem Erwerb der Anlage abziehen, musste aber in diesem Fall neben der Lieferung des erzeugten Stroms auch eine unentgeltliche Wertabgabe der Besteuerung unterwerfen. Zum 01.01.2023 wurde der Nullsteuersatz eingeführt. Viele Betreiber erklären nun eine Entnahme der Photovoltaikanlage zum Nullsteuersatz, um dann eine unentgeltliche Wertabgabe hinsichtlich des selbstgenutzten Stroms nicht mehr der Besteuerung unterwerfen zu müssen.

Das FinMin NRW erklärt hierzu, dass eine Entnahme der gesamten Photovoltaikanlage nur dann möglich sei, wenn zukünftig voraussichtlich mehr als 90 % der Anlage für nichtunternehmerische Zwecke verwendet würden. Davon sei aus Vereinfachungsgründen stets auszugehen, wenn ein Teil des mit der Anlage erzeugten Stroms zum Beispiel in einer Batterie gespeichert werde. Das gelte auch dann, wenn mit Hilfe einer Wallbox die Autobatterie des privat genutzten Fahrzeugs geladen werde, und auch, wenn eine Wärmepumpe verwendet werde. Auf die konkrete Art der Wärmepumpe (Luft-Luft-Wärmepumpe, Luft-Wasser-Wär-

mepumpe etc.) komme es nicht an. Tragbare Batterien und Powerbanks seien nicht umfasst. Diese Vereinfachungsregelung sei auch dann anzuwenden, wenn nach der Entnahme tatsächlich mehr als 10 % des Stroms weiterveräußert würden.

Die Entnahme könne entweder im Rahmen der Umsatzsteuer-Voranmeldung bzw. in der Jahressteuererklärung oder schriftlich gegenüber dem zuständigen Finanzamt erklärt werden. Eine Vorsteuerberichtigung sei nicht vorzunehmen, da sich die Verhältnisse für den Vorsteuerabzug durch die steuerpflichtige Entnahme nicht geändert hätten. Die beim Erwerb gezogene Vorsteuer könne nicht **rückwirkend** versagt werden.

Hinweis: Die Lieferung des Stroms an den Netzbetreiber ist auch nach Entnahme der Anlage eine unternehmerische Tätigkeit und umsatzsteuerpflichtig. Wird die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen, so wird die Umsatzsteuer nicht erhoben. Wurde beim Erwerb der Anlage auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung verzichtet, gilt dieser Verzicht für fünf Jahre.

FinMin NRW, FAQ zur Einführung von steuerlichen Erleichterungen

JUBILÄEN

JULI – SEPTEMBER 2023

105 JAHRE

| Offenbacher Baugenossenschaft Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Offenbach Stadt und Land eG, Offenbach // 19.09.1918

75 JAHRE

| Sodener Baugenossenschaft eG, Bad Soden // 14.07.1948
| Baugenossenschaft Geisenheim eG, Geisenheim am Rhein // 17.09.1948



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: Nancy Pauwels (S. 34), emmi (S. 36), frank peters (S. 37), Robert Kneschke (S. 44), T Hinrichsen/peopleimages.com (S. 57), Alexander Limbach(S. 70)

| Kristina Schäfer

| pixabay

| Assa Abloy (S. 30)

| Dr. Klein Wowi Digital (49)

| VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser