

Ausgabe #4//2023

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

360-GRAD BLICK AUF AKTUELLE TOP-THEMEN

Fachforum Wohnungswirtschaft

Energiepolitik im Fokus: Tipps und Hinweise aus der Praxis



NEUE LANDESREGIERUNG
KOALITIONSVERHANDLUNGEN
IN HESSEN SIND AUF DER
ZIELGRADEN

NEUE VERBANDSRÄTE
DIE DREI NEU GEWÄHLTEN
VERBANDSRÄTE STELLEN SICH
IM GESPRÄCH VOR

NACHTRAGSHAUSHALT
AUSWIRKUNGEN DES
BVERFG-URTEILS AUF
FÖRDERPROGRAMME



6

VORHABEN SCHNELLER PLANEN UND UMSETZEN

Bau-Turbo beschlossen



12

WIEDERWAHL BIS ENDE 2027

Axel Gedaschko weiter GdW-Präsident



25

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN

Wettbewerb „Wegbereiter 2040!“



44

VORBEREITUNG AUFS BERUFSLEBEN

Azubi-Camp 2023



43

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSPREIS FÜR DIE NHW

Unternehmen zweimal ausgezeichnet



48

AUSZEICHNUNG FÜR GAG-AUSZUBILDENDE

Lara Böh erhält GdW-Stipendium

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | Koalitionsverhandlungen auf der Zielgeraden
Neue Regierung in Hessen
- | Vorhaben schneller planen und umsetzen
Bau-Turbo beschlossen
- | Urteil des Bundesverfassungsgerichts
Auswirkungen auf Förderprogramme
- | Drei Fragen an...die neuen Verbandsräte
- | Wiederwahl bis 2027
Axel Gedaschko weiter GdW-Präsident
- | Im Amt bestätigt:
Prüfungsdirektorin Claudia Brännler-Grötsch
- | Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen
- | Tipps zum Energiesparen
GdW-Kampagne für Mieterkommunikation
- | Konferenz der Prüfungsdirektoren
Tagung in Wiesbaden
- | Nie wieder ist jetzt!
Für friedliches und respektvolles Miteinander
- | Deutscher Bauherrenpreis 2024
Auslobung gestartet
- | Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn
Zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen
- | Neue Förderprogramme im Saarland
- | Neuer Verbandsreferent beim VdW saar

20

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Fachforum Wohnungswirtschaft
360-Grad-Blick auf Megathemen
- | Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“
VBS Frankfurt erhält Auszeichnung
- | Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“
Zweite Tagung des Bündnisses
- | CDU-Kommunalkongress in Kassel
Dialog mit der Politik
- | Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
Wettbewerb „Wegbereiter 2040!“
- | Marketinginitiative der Genossenschaften
Symposium zu künstlicher Intelligenz
- | Nordhessische Wohnungsunternehmen
Arbeitsgemeinschaft im engen Dialog

- | Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte
Veranstaltung zu gesetzlichen Anforderungen
- | Termine 2024 (Auswahl)
- | Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
Schlüssel für Klimaneutralität
- | Mitgliederdialog Gasetagenheizung
Erfahrungen aus der Praxis
- | BGH-Urteil: Untervermietung einer Nebenwohnung
- | Aktuelle Rechtsprechung
- | Wechsel an Spitze des Steuerausschusses
Robert Mildner legt Vorsitz nieder
- | Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Besuch aus dem Bundesbauministerium
- | Erfolgreiches Sozialmanagement
BG Langen mit guten Erfahrungen
- | Fachausschuss für berufliche Bildung
- | Fachausschuss für Planung und Technik
- | Fachausschuss für Genossenschaften
- | Fachausschuss für Recht
- | Fachausschuss für Kapitalgesellschaften
Hans-Ullrich Lipphardt (BSG Alsfeld) geehrt
- | Aufsichtsratschef feiert 50-jähriges Jubiläum
- | Gold für den Floripark der BG Langen
Auszeichnung für Arten- und Naturschutz
- | Besuch von Bauministerin Geywitz
NHW und WBG präsentieren Projekte
- | Deutscher Nachhaltigkeitspreis für die NHW
Unternehmen zweimal ausgezeichnet
- | Vorbereitung aufs Berufsleben
Azubi-Camp 2023
- | EBZ Human-Resources-Monitor
Digitalisierung ist Top-Thema der Branche
- | Auszeichnung für GAG-Auszubildende
Lara Böh erhält Stipendium des GdW
- | Gesichter des VdW südwest: Kim Eichhorn
- | Gemeinsame Gemüse-Erlebnisse
Urban Farming in Limburgerhof

52

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
Information 4. Quartal

62

JUBILÄEN

- | Januar – März 2024



Dank an Mitglieder und Partner Kraft tanken für das neue Jahr

Liebe Leserinnen und Leser,

zum Ende des Jahres bietet es sich an, Bilanz zu ziehen. Schnell kommen uns und vermutlich auch Ihnen Formulierungen in den Sinn wie „herausfordernde Situation“, „große Aufgaben“, „schwierige Rahmenbedingungen“, „mehr Unterstützung von der Politik nötig“ und Ähnliches. Alle diese Begriffe und Inhalte könnten wir jetzt weiter ausschmücken und mit Leben füllen, denn sie charakterisieren ohne Zweifel die vergangenen zwölf Monate der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. In der aktuellen Ausgabe finden Sie auch viele Artikel, die dies unterstreichen. Doch wir möchten die letzten Editorial-Zeilen dieses Jahres nicht mit Bestandsaufnahmen und Analysen überladen. Vielmehr möchten wir sie zu einem anderen Zweck nutzen: Ihnen als unseren Mitgliedern und Partnern Danke zu sagen.

Danke, dass Sie unbeirrt und konsequent Verantwortung für das bezahlbare Wohnen übernehmen.

Danke, dass Sie alles in Ihrer Macht Stehende tun, um Menschen ein Zuhause zu ermöglichen, dass sie sich leisten können.

Danke für Ihre konstruktive und engagierte Beteiligung an der Gremienarbeit und an unseren Netzwerkveranstaltungen.

Danke für die vielen offenen Gespräche, aus denen wir viele Impulse für unsere tägliche Arbeit in der Interessenvertretung und auch im Bereich Prüfung und Steuern ziehen können.

Kurzum: **Danke** für die auch im vergangenen Jahr wieder ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Seien Sie gewiss: Wir werden Sie auch 2024 mit ganzer Kraft unterstützen, damit Sie als faire Vermieter ein Umfeld vorfinden, in dem Sie zum Wohle der Menschen sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll agieren können. Zunächst aber wünschen wir Ihnen erholsame und besinnliche Feiertage, die Sie hoffentlich mit Ihren Familien und Freunden entspannt verbringen und zum Kraft tanken nutzen können.

Auf ein friedvolles, gesundes und in jeder Hinsicht gelungenes Jahr!

Herzlich

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Koalitionsverhandlungen auf Zielgeraden

Neue Regierung in Hessen

Mitte November gab der hessische Ministerpräsident Boris Rhein (CDU) bekannt, mit der SPD Koalitionsverhandlungen zur Bildung einer neuen Landesregierung führen zu wollen. Vorausgegangen waren lange Sondierungsgespräche mit SPD und Grünen, doch am Ende entschied sich die CDU gegen eine Fortsetzung der schwarz-grünen Koalition.

In 15 Arbeitsgruppen und einer Hauptverhandlungsgruppe werden seitdem die Details des Koalitionsvertrags besprochen. Rund 200 Vertreterinnen und Vertreter beider Parteien sind in die Gespräche involviert. Für den 16. Dezember haben sowohl CDU als auch SPD Parteitage angesetzt, um über den Koalitionsvertrag abstimmen zu lassen. Am 18. Januar 2024 ist die konstituierende Sitzung des neuen Landtags, danach wird die neue Landesregierung ihre Arbeit aufnehmen.

Der VdW südwest hat sich seit Anfang des Jahres intensiv in den Landtagswahlkampf eingebracht – durch Veröffentlichung eines Positionspapiers, zahlreiche politische Gespräche und Veranstaltungen, eine Analyse der Wahlprogramme sowie umfangreiche Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Auch im Vorfeld der Koalitionsverhandlungen fasste der Verband die Kernforderungen der sozialen Wohnungswirtschaft an den neuen Koalitionsvertrag für die Verhandler kompakt zusammen.

Er fordert die Parteien auf, ein besonderes Augenmerk auf die Wohnungspolitik zu legen. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Jetzt ist die Zeit der entscheidenden Weichenstellungen. Eine Verbesserung der Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten gehört dabei zu den wichtigsten Aufgaben. Deswegen müssen im künftigen Koalitionsvertrag bereits alle Vorhaben verankert werden, die eine solche Verbesserung ermöglichen.“

Seit Monaten nimmt die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen rapide ab. Perspektivisch führt das dazu, dass auch das Angebot an neuen Wohnungen signifikant zurückgeht. Ein Gegensteuern sei dringend erforderlich, da schon jetzt viele Menschen in Hessen händeringend ein bezahlbares Zuhause suchten. „Wir brauchen dringend mehr Wohnungen, die sich die Menschen leisten können“, so Tausendpfund. „Damit diese Wohnungen entstehen können, muss das Bauen, Sanieren und Modernisieren für die Unternehmen wieder bezahlbar werden.“



Hessens Ministerpräsident Boris Rhein will mit der SPD regieren.

Der VdW südwest plädiert für vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren und eine Reduzierung kosten-treibender Bauvorschriften. Ebenso wichtig sind eine Absenkung der Grunderwerbssteuer, eine Verbesserung der Infrastruktur gerade im ländlichen Raum sowie eine zügigere Digitalisierung. Und: Die Förderprogramme für den Bau von bezahlbaren Wohnungen und auch für die energetische Gebäudesanierung müssen weiter verbessert und häufiger angepasst werden.

Sowohl in den Wahlprogrammen der CDU als auch bei der SPD finden sich viele dieser Forderungen wieder. Tausendpfund sagt: „Jetzt kommt es darauf an, dass die Inhalte aus den Wahlprogrammen auch in den künftigen Koalitionsvertrag aufgenommen und umgesetzt werden. Wir bringen unsere Expertise gerne in den Entscheidungs- und Gestaltungsprozess ein. Denn es steht viel auf dem Spiel: Wenn es gelingt, die Krise auf dem Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen und allen Menschen ein Zuhause zu bieten, bedeutet dies einen ganz wesentlichen Beitrag zur Sicherung des gesellschaftlichen Friedens.“



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



Bau-Turbo als Beschleuniger: Geht es auf den Baustellen bald schneller voran?

Vorhaben schneller planen und umsetzen Bau-Turbo beschlossen

Bund und Länder haben sich auf einen gemeinsamen Pakt zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen verständigt. Der „Bau-Turbo-Pakt“ soll dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können. Zusätzlich wurden Maßnahmen zum Bürokratieabbau vereinbart.

Die Maßnahmen im Überblick:

- Durch eine befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch kann die Gemeinde vor Ort auf einen Bebauungsplan verzichten.
- Die Länder werden für die Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau befristet bis 2026 eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von drei Monaten einführen. Das bedeutet, dass die beantragte Genehmigung als erteilt gilt, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb dieser Frist über den Antrag entscheidet.
- Die Länder werden Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken in ihren Landesbauord-

nungen sowie in der Musterbauordnung unter bestimmten Bedingungen genehmigungsfrei stellen.

- Die Länder werden Regelungen zu Kfz-Stellplatzanforderungen im Bauordnungsrecht vereinheitlichen und so anpassen, dass die Kfz-Stellplatzpflicht bei Umbauten und Aufstockungen von Wohnraum entfällt.
- Der Bund legt bis Ende des Jahres eine "Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E" vor.
- Durch industrielle Fertigungsmethoden im seriellen, modularen und systemischen Bauen kann witterungsunabhängig produziert und die Baustellenzeit vor Ort erheblich verkürzt werden. Um diese Form des Bauens weiter zu befördern, werden die Länder regeln, dass bereits einmal erteilte Typengenehmigungen für das serielle, modulare und systemische Bauen bundesweite Gültigkeit erhalten.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Das Maßnahmenpaket ist ein starkes Signal, um den so dringend benötigten Wohnungsbau mit Nachdruck anzukurbeln. Wir haben in der Vergangenheit mehrfach darauf

hingewiesen, dass die überbordende Bürokratie nicht nur zeitlich erhebliche Nachteile mit sich bringt, sondern auch die ohnehin schon exorbitanten Kosten weiter steigen lässt. Deswegen begrüßen wir die nun beschlossene Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren.“

Tausendpfund verweist jedoch darauf, dass nun auch die Länder und Kommunen in der Verantwortung stehen: „Sofort noch nicht geschehen, müssen die Länder die Maßnahmen umsetzen, die in ihre Zuständigkeit fallen. Vor allem aber müssen die Kommunen den neu gewonnenen Handlungsspielraum nutzen, damit die schnelleren Verfahren tatsächlich stattfinden können.“ Wie groß der Handlungsdruck ist, belegt eine aktuelle Studie des Münchner Ifo-Instituts: Im Oktober wurden prozentual so viele Wohnungsbauprojekte storniert wie noch nie. Immer mehr Projekte scheitern laut Studie am gestiegenen Zinsniveau und den teuren Baupreisen.

Deswegen mahnt Tausendpfund, dass der Beschluss des Spitzentreffens von Bund und Ländern nicht das Ende der Fahnenstange sein dürfe: „Wir brauchen nach wie vor auch bessere Förderprogramme – sowohl für den Neubau als auch für die energetische Gebäudesanierung. Außerdem müssen die Grunderwerbsteuer und die Mehrwertsteuer auf Bauprodukte und Baudienstleistungen reduziert werden, um die Kostenspirale zu bremsen und das Bauen wieder bezahlbar zu machen. Nur dann wird es möglich sein, ausreichend bezahlbaren Wohnraum anzubieten, damit alle Menschen ein Zuhause finden.“



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

Urteil des Bundesverfassungsgerichts Auswirkungen auf Förderprogramme

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. November geurteilt, dass das Gesetz über den Zweiten Nachtragshaushalt 2021 verfassungswidrig ist. Das Urteil betrifft unmittelbar den Klima- und Transformationsfonds. Bei Übertragung der festgelegten Grundsätze auf die übrigen Sondervermögen sind mittelbar auch der Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie und der Fonds Aufbauhilfe 2021 zur Bewältigung der Folgen der Hochwasserkatastrophe von 2021 betroffen.

Auf die Wohnungswirtschaft hat die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts insofern Auswirkungen, da die Finanzierung der BEG-Förderung sowie der KFN-Neubauförderung über den Klima- und Transformationsfonds gesichert war. Für das Jahr 2023 hat die Bundesregierung klargestellt, dass beide Förderprogramme weiterlaufen, beantragt und bewilligt werden können. Andere Programme der KfW wie auch der BAFA sind gestoppt worden.

SITUATION FÜR 2024 UNGEKLÄRT

Die Situation für 2024 und die Finanzierung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme ist noch nicht final geklärt. Der Haushalt für 2024 ist noch nicht verabschiedet worden, die finale Abstimmung wurde vertagt.



Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hat entschieden: Der Nachtragshaushalt ist verfassungswidrig.

Ebenfalls noch nicht abgeschlossen wurde die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zum sozialen Wohnungsbau, die finanzielle Unterstützung der Wohnraumförderprogramme der Länder regelt.



Die drei neuen Verbandsräte wurden von der Mitgliederversammlung auf dem Verbandstag in Ludwigshafen gewählt.

Drei Fragen an... Die neuen Verbandsräte stellen sich vor

Auf dem Verbandstag in Ludwigshafen wurden **Dorothee Haberland, Ralph Stegner und Ulrich Tokarski** neu in den Verbandsrat des VdW südwest gewählt. Im Kurzinterview sprechen sie über ihre Beweggründe für die Kandidatur, geplante Schwerpunkte sowie die derzeit größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Was waren Ihre Beweggründe, für den Verbandsrat zu kandidieren?

Dorothee Haberland: Ich bin seit 2008 in unterschiedlichen Funktionen in der Wohnungswirtschaft in Thüringen und Hessen unterwegs und habe in dieser Zeit, das Netzwerk und die Offenheit der Wohnungswirtschaft sehr zu schätzen gelernt. Ich bin sehr neugierig und freue mich auf die neue, spannende Aufgabe und das Kennenlernen der anderen Verbandsratsmitglieder. Und ich bin sehr gespannt darauf, einen näheren Einblick in die Verbandsarbeit zu erhalten.

Ralph Stegner: Gerne möchte ich meine beruflichen, fachlichen und persönlichen Fähigkeiten in die Arbeit des Verbandsrates einbringen und die wertvolle Arbeit damit unterstützen. Der Verband ist seit vielen Jahren Garant für

den unternehmensübergreifenden Austausch und die Vernetzung der Wohnungswirtschaft. Wenn man wie ich nahezu 40 Jahre in der Wohnungswirtschaft engagiert ist und dann die Gelegenheit erhält mitzugestalten, dann ist es für mich selbstverständlich zu kandidieren. Natürlich werde ich wichtige Themen und vielseitige Aspekte aus

„Die Positionen des Verbandes gegenüber den politischen Verantwortlichen müssen weiterhin zielführend und verständlich kommuniziert werden. Das setzt ein gutes und produktives Miteinander in der Gremienarbeit voraus.“

Ralph Stegner

dem eher ländlichen Raum und damit neue Perspektiven in die Diskussion einbringen und möchte damit ein Sprachrohr für Märkte mit anderen Rahmenbedingungen sein.

Ulrich Tokarski: Unsere Branche steht vor großen Herausforderungen. Dafür benötigen wir starke Partner! Der VdW südwest unterstützt seine Mitgliedsunternehmen seit vielen Jahren erfolgreich durch Interessenvertretung, Beratung sowie Prüfung und bietet eine hervorragende Basis zum Netzwerken und für den unternehmensübergreifenden Austausch. Mit meiner Arbeit im Verbandsrat möchte ich meine langjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft in die Gremienarbeit einbringen und unseren Verband dabei unterstützen, weiterhin ein starker Partner für unsere Branche zu sein. Gerade als Genossenschaftsvorstand ist mir bewusst, wie wichtig gute Gremienarbeit ist.

Welche Schwerpunkte wollen Sie in diesem Gremium setzen bzw. was ist Ihnen wichtig in der Zusammenarbeit?

Dorothee Haberland: Ich möchte meine langjährige Erfahrung in der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie meine tagtäglichen Erfahrungen aus der Führung eines Wohnungsunternehmens und dessen Tochterunternehmen einbringen. Bezahlbares Wohnen, Mietpreisbremse, Wohnungsmangel – das Thema Wohnen ist aktuell und wird vielschichtig diskutiert. Die Arbeit im Verbandsrat ist für mich eine Chance, meine Erfahrungen in diese Diskussionen einzubringen und den Verband in seiner Argumentation gegenüber politischen Gremien zu unterstützen. In der Zusammenarbeit ist mir respektvoller und wertschät-

„Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor immensen, multikomplexen Herausforderungen. Ich denke dabei an die Erreichung der Klimaschutzziele, Nachhaltigkeit, die energetische Modernisierung des Bestandes, und, und, und. Es gibt viel zu tun – ich freue mich auf diese neue Aufgabe!“

Dorothee Haberland

zender Umgang und die Akzeptanz unserer Unterschiedlichkeit wichtig.

Ralph Stegner: Die Positionen des Verbandes gegenüber den politischen Verantwortlichen müssen weiterhin zielführend und verständlich kommuniziert werden. Das setzt ein gutes und produktives Miteinander in der Gremienarbeit voraus. Dafür werde ich mich engagieren. Ein Schwerpunkt ist aber auch die Sensibilisierung der politi-

schen und gesellschaftlichen Partner für unsere alltäglichen Herausforderungen in den Unternehmen und Städten, in Wohnprojekten mit sozialen Playern und nicht zuletzt mit den Menschen in den Quartieren und Häusern. Weiterhin möchte ich mich für neue und innovative Themen stark machen, damit die Dienstleistungen, Produkte und Angebote unseres Verbandes weiterhin dynamisch und zukunftsorientiert angeboten und genutzt werden. Auch die Zukunft der Branchensoftware ist wichtig: Wir müssen unsere Erwartungen an zukünftige IT-Systeme besser definieren und durchsetzen. Dabei ist die fortschreitende Digitalisierung nur eine Herausforderung, die es anzunehmen und umzusetzen gilt.

Ulrich Tokarski: Als Vertreter einer großen Wohnungsbau-genossenschaft haben soziale Aspekte eine besondere Bedeutung für mich. Neben der Frage, wie hoch Mieten sein dürfen, damit sie für die Mittelschicht – unsere Zielgruppe – noch tragbar sind, bildet das Miteinander der Hausgemeinschaften einen wichtigen Schwerpunkt. Zwei Themen, die speziell im Ballungsraum Rhein-Main von besonderer Bedeutung sind und für die ich mich in der Verbandsarbeit einsetzen werde. Zusammen mit den Kollegen im Verbandsrat werden wir uns aber über alle wohnungswirtschaftlichen Belange vertrauensvoll austauschen, damit der VdW südwest unsere gemeinsamen Interessen bestmöglich vertreten kann.

Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft aktuell steht?

Dorothee Haberland: Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor immensen, multikomplexen Herausforderungen. Ich denke dabei an die Erreichung der Klimaschutzziele, Nachhaltigkeit, die energetische Modernisierung des Bestandes, den Neubau von Wohnungen, um Wohnungsmangel zu begegnen, steigende Bau- und Finanzierungskosten, geringer werdende Fördermittel, Fachkräftemangel, den Erhalt des sozialen Friedens in unseren Quartieren durch gravierende gesellschaftliche Veränderungen, an Digitalisierung, Personalentwicklung und an die Unternehmenskultur. Und diese Aufzählung ist mit Sicherheit nicht abschließend. Es gibt viel zu tun – ich freue mich auf diese neue Aufgabe!

Ralph Stegner: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht hauptsächlich vor der Herausforderung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumversorgung. Die Versorgungsaufträge, die Daseinsvorsorge gab es schon immer, aber noch nie mit diesen schier unlösbaren Herausforderungen. Wir müssen klarmachen, wie essentiell wichtig unsere tägliche Arbeit in den Quartieren und Häusern für den sozialen Frieden in unseren Städten und Gemeinden ist. Dafür

benötigen wir zielführende und ausreichende staatliche Unterstützung und Wertschätzung. Natürlich stellt das Erreichen der Klimaschutzziele eine ebenso große Herausforderung dar. Und nicht zu vergessen: die Integration. Gerade wir stehen für aktives Miteinander in den

„Wir müssen unsere Erwartungen an zukünftige IT-Systeme besser definieren und durchsetzen. Dabei ist die fortschreitende Digitalisierung nur eine Herausforderung, die es anzunehmen und umzusetzen gilt.“

Ralph Stegner

Hausgemeinschaften, Mieterbindung und Beteiligung. Das Sozialmanagement in vielen Wohnungsunternehmen ist einer der wichtigsten Fachbereiche geworden. Das Thema müssen wir unbedingt im Blick behalten.

Ulrich Tokarski: Derzeit bestimmen wirtschaftliche Fragen überproportional das Handeln unserer Branche. Durch den starken Anstieg der Baukosten und das hohe Zinsniveau lassen sich Investitionen nicht mehr im notwendigen Umfang durchführen, da keine ausreichende Anpassung der Erträge möglich ist. Die Politik hat mit ihren Forderungen ohne Berücksichtigung der Finanzierung jegliches Augenmaß verloren. Kontraproduktiv wirkt in diesem Kontext auch die Flut an Auflagen und Vorschriften – sie hat sich zum wahren Fortschrittsbremsen entwickelt. Nicht nur in unserer Branche reguliert sich Deutschland zwischenzeitlich tot! Aus unternehmerischer Sicht stellt der Fachkräftemangel bzw. die nicht ausreichende Qualifikation verfügbarer Kräfte eine große Herausforderung dar.



DOROTHEE HABERLAND

Geboren 1968 in Erfurt, verheiratet, ein Sohn. Nach ihrem Studium „Bauingenieurwesen“ in Weimar, das sie als Diplom-Ingenieurin abschloss, begann Dorothee Haberland 1992 ihre berufliche Laufbahn als Planerin im RJ Planungsbüro Jentzsch Möser, bevor sie Projektleiterin bei der AYH Homola GmbH & Co Projektmanagement KG wurde. Von 1999 bis 2008 war sie als Projektsteuerin/Projektleiterin und stellvertretende Teamleiterin bei der DB Station&Service AG und der DB ProjektBau GmbH tätig. Im Anschluss übernahm sie bis 2011 die Leitung des Bereichs Technik bei der WBG Einheit eG in Erfurt. Bis 2019 fungierte sie danach als Bereichsleiterin Vertrieb & Technik sowie als Prokuristin für die KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt. Im Oktober 2019 wechselte sie dann zur Wohnbau Gießen GmbH, deren Geschäftsführerin sie seit Januar 2020 ist. Dorothee Haberland ist Bauvorlageberechtigtes Mitglied der Ingenieurkammer Hessen, sowie Mitglied in zwei Fachausschüssen des VdW südwest (Kapitalgesellschaften sowie Planung und Technik).



RALPH STEGNER

Geboren 1966 in Pirmasens, verheiratet, zwei Kinder. Seinen beruflichen Weg absolviert Ralph Stegner seit 1985 bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Bauhilfe Pirmasens GmbH. Die Gesellschaft bewirtschaftet rund 2.100 Wohnungen in der Stadt Pirmasens. Nach der Ausbildung zum Immobilienkaufmann und der Fortbildung zum Immobilienfachwirt hat Ralph Stegner 2004 ein berufsbegleitendes Studium an der Universität Kaiserslautern zum Betriebswirt (VWA) mit Diplom abgeschlossen. Weitere Qualifikationen erlangte er im IT-Bereich im Rahmen seiner Verantwortung im Unternehmen. Nach der Ausbildung war er in den verschiedensten Fachbereichen im Unternehmen tätig, verantwortete in den letzten Jahren als Angestellter hauptsächlich die IT und die Unternehmensorganisation. Seit 2003 ist Ralph Stegner Geschäftsführer. Seit vielen Jahren ist er in unterschiedlichen Gremien im Verbandsgebiet und in der Pfalz für die Wohnungswirtschaft tätig, auch als Delegierter zum GdW-Verbandstag in Berlin. Darüber hinaus ist er seit 2012 Vorsitzender im Fachausschuss EDV und Organisation des VdW südwest.



ULRICH TOKARSKI

Geboren 1964 in Frankfurt am Main, verheiratet, zwei Kinder. Nach Abschluss des Studiums zum Diplom-Mathematiker und Diplom-Physiker war Ulrich Tokarski von 1994 bis 2005 bei der Aareon Deutschland GmbH tätig und dort für die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Softwarelösungen sowie die Realisierung individueller Kundenprojekte verantwortlich. Seit 2006 ist er Vorstandsvorsitzender der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG). Die Genossenschaft steht seit über 120 Jahren für sicheres Wohnen und bewirtschaftet rund 4.300 Wohnungen in Frankfurt und Umgebung. Seit 2014 vertritt Tokarski die VBS eG im Fachausschuss für Genossenschaften beim VdW südwest. Vom langjährigen Vorsitzenden dieses Ausschusses ist er mit der Wahl zum Verbandsrat auf eigene Initiative auf die stellvertretende Position gerückt. Darüber hinaus ist Tokarski Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften beim GdW in Berlin und Sprecher der Kooperation der Frankfurter Wohnungsbau-genossenschaften.

Wiederwahl am Tag der Wohnungswirtschaft

Axel Gedaschko weiter GdW-Präsident

Am Tag der Wohnungswirtschaft ist Axel Gedaschko von der Delegiertenversammlung des GdW in seinem Amt bestätigt und als GdW-Präsident wiedergewählt worden. Seine Amtszeit dauert bis Ende Dezember 2027. Zu den ersten Gratulanten gehörte der Vorsitzende des Verbandsrats Franz-Bernd Große Wilde.

Der VdW südwest gratuliert Axel Gedaschko sehr herzlich und freut sich über die Kontinuität an der Spitze des Bundesverbandes.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Herzlichen Glückwunsch an Axel Gedaschko! Wir freuen uns über die Fortsetzung der sehr guten, erfolgreichen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit und das weiterhin gemeinsame Eintreten für die Interessen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Bei den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen ist es umso wichtiger, Axel Gedaschko in erprobten Strukturen als erfahrenen Partner an der Spitze des Bundesverbandes zu wissen.“



Axel Gedaschko erhielt die ersten Glückwünsche vom Vorsitzenden des GdW-Verbandsrats Franz-Bernd Große-Wilde.

ANZEIGE

Wohnraum
ab **2.000 €**
pro m² brutto

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

GOLDBECK

Im Amt bestätigt Prüfungsdirektorin Claudia Brännler-Grötsch



Claudia Brännler-Grötsch mit dem Vorsitzenden des Verbandsrats Uwe Menges (r.) und Vorstand Dr. Axel Tausendpfund (l.).

Einstimmiges Votum: Prüfungsdirektorin Claudia Brännler-Grötsch wurde vom Verbandsrat für fünf weitere Jahre als Vorstand im Amt bestätigt. Erste Gratulanten waren der Vorsitzende des Verbandsrats Uwe Menges sowie Vorstand und Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund. Herzlichen Glückwunsch – auf eine weiterhin sehr gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Am 13. Dezember trafen sich die in der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE) zusammengeschlossenen Mitgliedsunternehmen des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen zur jährlichen Vollversammlung in Mainz. Karl-Heinz Seeger, Vorsitzender der ARGE, führte durch die Sitzung, in der vor allem die Auswirkungen der Haushaltskrise im Bund im Mittelpunkt standen. VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund und VdW RW-Verbandsdirektor Alexander Rychter berichteten über die schwierige Lage für die soziale Wohnungswirtschaft und die gegenwärtigen politischen Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene. Susanne Hannes vom Finanzministerium und Alexandra Wüst von der Investitions- und Strukturbank beleuchteten die Entwicklung der Wohnraumförderung in diesem Jahr und beantworteten Fragen zur unsicheren Lage für das kommende Jahr. Im Anschluss stellte Bianca Klein vom Finanzministerium den Realisierungswettbewerb „Wegbereiter 2040“ vor, den beide VdW-Verbände unterstützen. Zum Abschluss präsentierte Petra Mahler von der Landesbera-

tungsstelle Neues Wohnen die Anschubförderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte und Herbert Schacherer, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelsweg aus Trier, berichtete, wie seine Genossenschaft diese Förderung genutzt hat.



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sprach bei der Vollversammlung über Bundes- und Landespolitik.

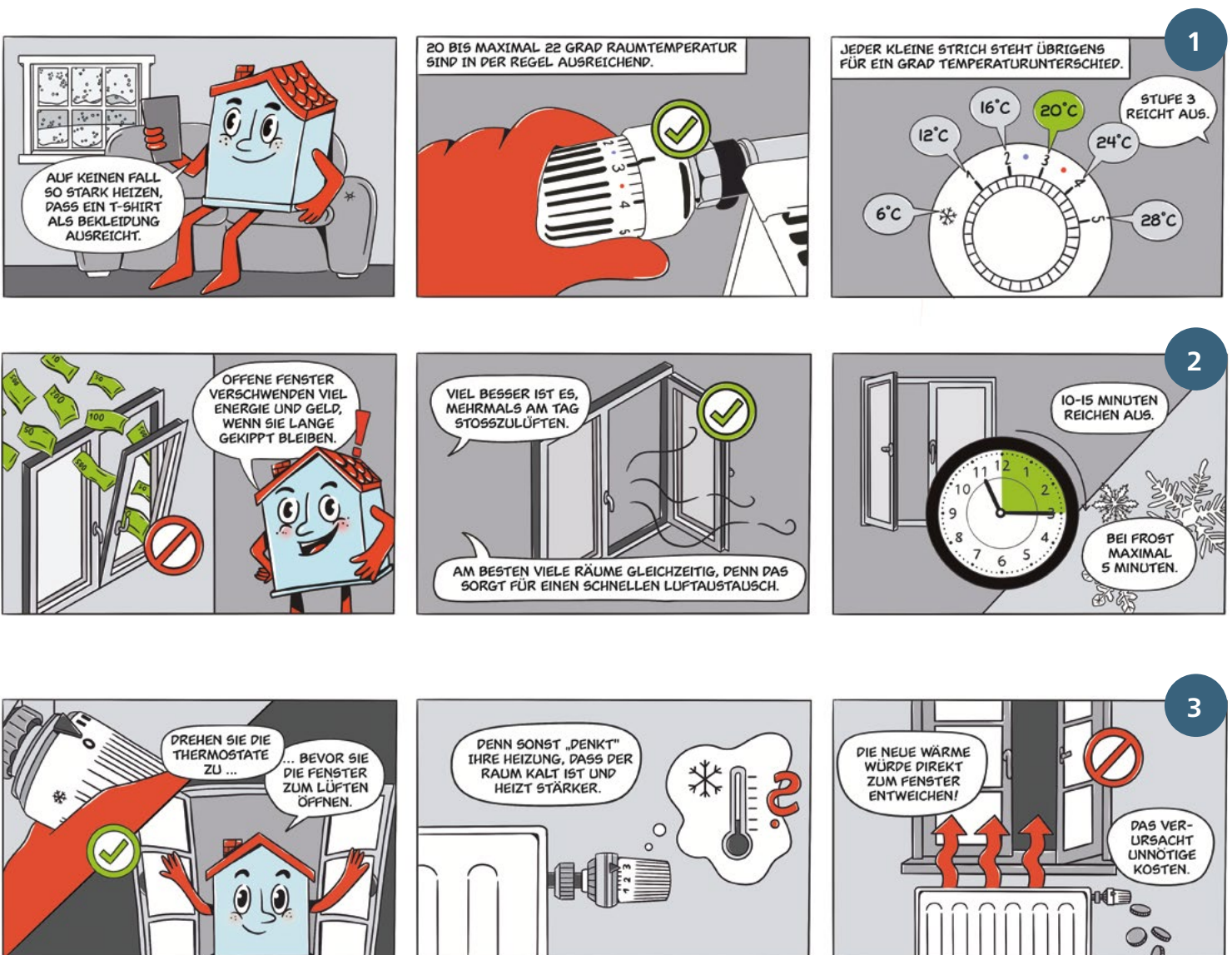
Tipps zum Energiesparen

GdW-Kampagne für Mieterkommunikation

Wenn die kalte Jahreszeit anbricht, steht das Thema Energiesparen wieder weit oben auf der Agenda. Angesichts der gestiegenen Energiekosten ist es – wie schon im vergangenen Jahr – hilfreich, die Mieterinnen und Mieter auf die möglichen Einsparpotenziale hinzuweisen, um hohe Nebenkostennachzahlungen zu verhindern.

Wie Energiesparen ökologisch und ökonomisch sinnvoll gelingen kann, hat der GdW in Comics illustriert, die den Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft für die Mieterkommunikation zur Verfügung gestellt werden.

Die Motive fanden bereits im vergangenen großen Anklang. Wer sie auch in diesem Jahr nutzen möchte, findet hier alle Varianten (auch in Fremdsprachen) zum Download: <https://cloud.vdwsuedwest.de/index.php/s/tSbi5nJHWgjK9Fb>



DIE 7 BESTEN ENERGIESPAR-TIPPS

Energie wird immer teurer – deshalb lohnt sich Energiesparen jetzt noch mehr! Wir geben Ihnen wertvolle Tipps, mit denen Sie viel Geld sparen können. Und keine Sorge, frieren müssen Sie dabei ganz bestimmt nicht.

1. 20 bis maximal 22 Grad reichen aus | 2. Regelmäßig stoßlüften statt „Fenster auf Kippe“ | 3. Heizung vor dem Lüften abdrehen | 4. Heizung gezielt herunterdrehen | 5. Heizkörper nicht dauerhaft auf Null stellen | 6. Licht und Geräte ausschalten | 7. Auf Geräte mit sehr hohem Verbrauch achten



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.

Konferenz der Prüfungsdirektoren Tagung in Wiesbaden

Auf Einladung von Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, kamen die Prüfungsdirektorinnen und Prüfungsdirektoren aller Regionalverbände am 11. und 12. Dezember in Wiesbaden zusammen. Gastgeber war in diesem Jahr turnusgemäß der VdW südwest. Auf der Agenda der zweitägigen Veranstaltung standen aktuelle Themen aus Rechnungslegung und Prüfung. Unter anderem ging es um Klimastrategien, CO₂-Bilanzen, Nachhaltigkeitsberichterstattung und Qualitätsmanagement für Prüfungsverbände.

Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand des VdW südwest, zog ein positives Fazit: „Wir freuen uns, dass dieses Mal tatsächlich alle Prüfungsdirektorinnen und -direktoren aus den Regionalverbänden vor Ort dabei sein konnten. So war es möglich, die Positionen aus allen Bundesländern in die Diskussionen einfließen zu lassen. Es ist schön zu spüren, dass trotz aller bevorstehenden Herausforderungen



Die Prüfungsdirektorinnen und -direktoren aller Regionalverbände kamen in Wiesbaden zusammen.

ein starker gemeinsamer Spirit herrscht, der uns ermutigt, die Aufgaben zu bewältigen und gute Lösungen für unsere Mitgliedsunternehmen und Mandanten zu finden.“

Nie wieder ist jetzt! Für friedliches und respektvolles Miteinander

Die Verbände in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) beteiligen sich an einem breiten Bündnis aus allen gesellschaftlichen Bereichen, um Gesicht zu zeigen für ein friedliches und respektvolles Miteinander, gegen Antisemitismus, Judenhass, Rassismus und Fremdenfeindlichkeit. Die BID unterstützte die Solidaritätsveranstaltung „Nie wieder ist jetzt! Deutschland steht auf“ am 10. Dezember 2023 in Berlin. Zu der Initiative haben unter anderem Bärbel Bas, Bundestagspräsidentin, Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin, sowie Persönlichkeiten der Zivilgesellschaft aufgerufen.

Die Verbände in der BID haben ein gemeinsames Memorandum veröffentlicht. „Aus tiefer Überzeugung, dass für die Grundfesten und Werte unserer Demokratie in allen Teilen der Gesellschaft etwas getan werden muss, erklärt die BID:

Das Existenzrecht Israels war und ist in Deutschland keine Leerformel. In unserem Land müssen Jüdinnen und Juden

ohne Wenn und Aber frei und ohne Angst leben können. Dieses Grundverständnis darf durch nichts und niemanden gestört werden, auch nicht in unseren Nachbarschaften. Antisemitismus und Rassismus wird von uns in keiner Form toleriert.

In unseren Nachbarschaften ist für jede Form der religiösen Intoleranz kein Platz und wer bei uns leben will, muss dies nicht nur akzeptieren, sondern auch danach handeln. Denn das ist die Grundlage unserer Demokratie. Unsere Verfassung schützt nicht nur und gibt Rechte, sondern sie legt uns Verpflichtungen auf. Wer diese Grundrechte und Werte unserer Demokratie ablehnt oder mit Füßen tritt, darf und muss mit der vollen Härte des Gesetzes rechnen.

Die Sicherheit Israels und aller Jüdinnen und Juden ist unsere Verpflichtung. Dieses Selbstverständnis ist unverrückbar, unumstößlich und nicht verhandelbar.“

www.niewiederistjetztberlin.de

Deutscher Bauherrenpreis 2024

Auslobung gestartet



Logo des Bauherrenpreises.

Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je. Seit 35 Jahren werden herausragende Wohnungsbauprojekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

Der Bauherrenpreis setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an – Faktoren, die aktuell wichtiger sind als je zuvor. Als einziger Preis in der Branche hebt der Deutsche Bauherrenpreis die besondere Rolle der Bauherren hervor. Der Wettbewerb wird von der Arbeits-

gruppe Kooperation des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages zur Unterstützung positiver Ansätze und Lösungen im Wohnungsbau ausgelobt.

Die Organisationen rufen zur Teilnahme an diesem Wettbewerb auf, der vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unterstützt wird. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrngruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern in Abstimmung mit ihren Bauherren können Projekte einreichen, die in Deutschland zwischen Januar 2020 und Dezember 2023 realisiert wurden.

Die Einreichung der Wettbewerbsunterlagen ist seit 4. Dezember ausschließlich online möglich. Das Bewerbungsportal finden Sie auf www.deutscherbauherrenpreis.de. Die Bewerbungsfrist endet am 26. Februar 2024 (18 Uhr).

Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn

Zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen

Vorbildliche Projekte im preisgebundenen Mietwohnungsbau in Hessen im Portfolio? Dann nicht zögern und für den „Hessischen Preis für Innovationen und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ bewerben. Der Preis wird ausgelobt vom Hessischen Wirtschaftsministerium in Kooperation mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sowie dem VdW südwest.

Ziel des Preises ist es, die öffentliche Wahrnehmung für Qualität im bezahlbaren Mietwohnungsbau zu schärfen und erfolgreiche Strategien transparent zu machen. Außerdem sollen Akteure, die diesen Wohnraum in hoher Qualität schaffen, mehr Aufmerksamkeit bekommen. Die teilnehmenden Projekte sollen sich möglichst durch

mehrere Aspekte im Hinblick auf Innovation und Gemeinsinn auszeichnen. Hierzu gehören beispielhaft: Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen, klimaschonende Konzepte, Integration neuer Wohnformen bzw. Vielfalt der Wohnungstypen, Raum für Kommunikation und Nachbarschaft, Serviceangebote für Hilfsbedürftige o.ä. Ebenso wichtig ist, dass die Projekte Wert auf gute Wohnqualität und Architektur und damit die Lebensräume der Menschen legen.

Der Preis ist insgesamt dotiert mit 75.000 Euro. Bewerbungen müssen bis zum 12. Februar eingereicht werden.

Alle Infos und Bewerbungsunterlagen finden Sie [online](#)

Neue Förderprogramme Sozialer Wohnungsbau im Saarland

Das saarländische Innenministerium hat angepasste Förderprogramme für den Bau von sozialem Wohnraum erlassen. Am 14. November wenige Tage nach Inkrafttreten der geänderten Verwaltungsvorschrift, hatte der VdW saar Vertreter des Innenministeriums sowie der saarländischen Förderbank SIKB zum jährlich stattfindenden Format „WohWi-Talk“ in Saarlouis begrüßt.

Beim regelmäßigen WohWi-Talk kommen Geschäftsführer und Mitarbeitende der Mitgliedsunternehmen zusammen, um sich über aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft auszutauschen. In diesem Jahr knüpfte das Format direkt an eine Fortbildungsveranstaltung an, in der Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst vom VdW südwest zum Gebäudeenergiegesetz und der neuen Gefahrstoffverordnung referierte und das Start-Up-Unternehmen AdvisorRE seine neue Software EnergyARK zur Analyse von Energieverbräuchen in Gebäuden präsentierte.

Bei der Veranstaltung stellten Anke Fellingner-Hoffmann und Maja Turkalj, beide von der obersten Baubehörde im Innenministerium, und Markus Allgayer von der SIKB die Eckdaten der neuen Förderprogramme vor. Wichtige Verbesserungen sind unter anderem der Zinssatz von 1 Prozent über alle Darlehen hinweg und die Anhebung der höchstmöglichen Miete auf immer noch günstige 6,20



Diskutierten engagiert: Die Teilnehmer des WohWi-Talks in Saarbrücken.

Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die lebhafteste Diskussion im Kreis der knapp 30 Teilnehmenden zeigte einmal mehr, wie wichtig der Austausch zwischen Verband und öffentlicher Hand für beide Seiten ist.

Für das kommende Jahr strebt das Saarland die Schaffung eines Wohnraumfördergesetzes, wie es viele andere Bundesländer schon haben, an. Die Erreichung des Wahlversprechens der alleinregierenden SPD zur Anhebung der Zahl der Sozialwohnungen von rund 700 auf 5.000 bis zum Ende der Legislaturperiode 2027 scheint trotz allem Optimismus dennoch wenig realistisch.



Verbandsreferent Lorenz Wacker.

NEUER VERBANDSREFERENT BEIM VDW SAAR

Seit dem 1. September ist Lorenz Wacker Verbandsreferent beim saarländischen Regionalverband. Der studierte Politikwissenschaftler war zuvor studienbegleitend in der Staatskanzlei Rheinland-Pfalz tätig und übernimmt nun zusammen mit Vorstand und Verbandsrat die Interessenvertretung gegenüber der Landespolitik.



Die Veranstalter und Referenten des Fachforums Wohnungswirtschaft: v.l.n.r. Oliver Schultze, Anke Kirchhof, Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, Stephan Gerwing, Claudia Brännler-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund.

Fachforum Wohnungswirtschaft 360-Grad-Blick auf Megathemen

Neigt sich das Jahr dem Ende zu, mag sich so mancher Fokus auf Geschenke, Glühwein und Jahresrückblick verschieben, es beginnt aber sogleich auch die Zeit der Jahresabschlüsse und der vorausschauenden Planungen. Zu berücksichtigen gibt es dabei viele neue Regelungen und Vorgaben.

Mit dem „Fachforum Wohnungswirtschaft“ widmete der VdW südwest am 23. November die letzte große Veranstaltung des Jahres den aktuell prägendsten gesetzlichen Neuerungen aus den Bereichen Steuerrecht, Bilanzen, Gesetzgebung und Nachhaltigkeitsberichterstattung. Für diesen 360-Grad-Blick ergaben sich fast automatisch die Megathemen Energiewende, Klimaschutz und Nachhaltigkeit als große Klammer.

Mit Anke Kirchhof, Oliver Schultze, Stephan Gerwing und Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst gaben vier Verbandsexperten einen facettenreichen Überblick. Es ging um die Details des Wachstumschancengesetzes sowie steuerliche Aspekte von Photovoltaikanlagen und E-Autos, die neuen Bilanzierungsvorgaben für klimaschutzinduzierte Investi-

tionen sowie Rückstellungsbedarfe im Zusammenhang mit hydraulischem Abgleich und CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, das Gebäudeenergiegesetz, Neuerungen aus dem Solarpaket sowie um die Grundlagen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Einen besonderen Einblick aus erster Hand gab der Leiter des Europabüros des GdW, Dr. Özgür Öner, der nicht nur die aktuellen Gesetzesvorhaben von Gebäudeenergiegesetz bis Taxonomie vorstellte, sondern auch mit einer vorausschauenden Einordnung der EU-Parlamentswahlen 2024 dienen konnte.

Die lebhaften Diskussionen im Anschluss an die Vorträge und der rege Austausch in den Pausen belegen deutlich den zunehmend fachübergreifenden Charakter der Herausforderungen. So reicht es beispielsweise nicht mehr, die Thematik „CO₂-Kostenaufteilung“ unter rechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten, es bedarf auch der bilanziellen Bewertung und der Berücksichtigung steuerrechtlicher Aspekte. Gleiches gilt für die Bilanzierungsregeln und den hydraulischen Abgleich: Eine rein rechtliche Bewertung wird der Thematik ebenso wenig gerecht wie eine rein

wirtschaftliche Betrachtung oder die technische Notwendigkeit. Umgekehrt bietet der VdW südwest aufgrund seiner Struktur und breiten Kompetenz die Möglichkeit, mit einem 360-Grad-Blick zu beraten und zu unterstützen. Wie groß der Bedarf an diesen umfassenden Informationen ist, zeigt, dass die Veranstaltung im „nhow“ in Frankfurt trotz

zwischenzeitlicher Erweiterung der Kapazitäten überbucht war.

Auf Nachfrage können die Veranstaltungsunterlagen gegen eine Schutzgebühr auch allen interessierten Nichtteilnehmern zur Verfügung gestellt werden.

DIE REFERENTINNEN UND REFERENTEN



Dr. Özgür Öner



Claudia Brünner-Grötsch



Stephan Gerwing



Oliver Schultze



Dr. Axel Tausendpfund



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst



Anke Kirchof

Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

VBS Frankfurt erhält Auszeichnung



v.l.n.r.: Ulrich Tokarski, Staatssekretär Stefan Sauer, Dr. Axel Tausendpfund und Uwe Rösen, Leiter der Polizeidirektion Frankfurt Nord.

Der Volks- Bau- und Sparverein (VBS) Frankfurt geht zum wiederholten Mal mit gutem Beispiel voran: Bei seinen Liegenschaften wird das Thema Sicherheit großgeschrieben. So auch bei dem aktuellen Neubau in der Schulze-Delitzsch-Straße im Frankfurter Osten.

Dort wurde von Beginn an alles dafür getan, Kriminalität zu verhindern und die Wohnsicherheit zu erhöhen. Ein vorbildliches Engagement, das eine Auszeichnung verdient. Deswegen hat der VdW südwest am 17. Oktober zusammen mit dem Hessischen Ministerium des Innern und für Sport dem VBS Frankfurt das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ verliehen. Der Vorstandsvorsitzende des VBS, Ulrich Tokarski, nahm das Siegel und die Urkunde im Rahmen einer kleinen Feier entgegen.



v.l.n.r.: Staatssekretär Stefan Sauer, Dr. Axel Tausendpfund und Ulrich Tokarski beim Anbringen des Gütesiegels.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, und Staatssekretär Stefan Sauer lobten die präventive Quartiersgestaltung, die baulich-technischen Präventionsmaßnahmen und das ausgeklügelte Sozialmanagement.

Für den VBS Frankfurt ist es bereits das sechste Gütesiegel. Für die Genossenschaft wird es aber vorerst das letzte Siegel sein, wie Vorstand Tokarski vermutet. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen könnten derzeit keine weiteren Wohnungen neu gebaut werden.



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



Der Neubau des VBS Frankfurt im Frankfurter Osten.



Das Gütesiegel wurde neben dem Eingang angebracht.



Die Podiumsteilnehmer (v.l.): Daniel Herz (Bürgermeister Witzenhausen), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Barbara Schader (Bürgermeisterin Bürstadt), Tarek Al-Wazir (Wirtschaftsminister), Annelie Bopp-Simon (stv. Präsidentin Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), Antje Runge (Bürgermeisterin Oberursel) und Sven Lohmeyer (Urbanista). © Boris Borm

Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ Zweite Tagung des Bündnisses

Die zweite Tagung zum hessischen Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ rückte viele Impulse und kreative Lösungen in den Fokus, die in den vergangenen beiden Jahren zu positiven Veränderungen in den Innenstädten geführt haben.

„Das Experimentieren hat sich gelohnt. Das Thema Innenstadt bringt Menschen mit Ideen zusammen, so dass ein echter Wandel einsetzen kann“, sagte Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir bei der Eröffnung der Tagung. Dazu waren rund 200 Vertreterinnen und Vertreter hessischer Kommunen in die Oberurseler Stadthalle gekommen. Diskutiert wurde über aktuelle Herausforderungen wie den Umgang mit Leerstand und den Erhalt sozialer Vielfalt.

Die Impulse der Tagung fließen ein in den gerade entstehenden Zukunftsplan für Hessens Innenstädte, der Empfehlungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Zentren gibt und beispielhafte Projekte versammelt. „Der Zukunftsplan entsteht in Dialog und Austausch. Dafür ist diese Tagung ein Forum“, erläuterte Al-Wazir.

Zur Begleitung dieses Dialogs hatte sich vor drei Jahren das Bündnis für die Innenstadt gegründet. Ihm gehören die Kommunalen Spitzenverbände, der Hessischen Industrie- und Handelskammertag, die hessischen Handwerkskam-

mern, der Handelsverband Hessen, die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, der Hotel- und Gaststättenverband, der VdW südwest sowie die Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland an.

PODIUMSDISKUSSION MIT AL-WAZIR

In einer Podiumsdiskussion mit Tarek Al-Wazir hob VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund die gute Zusammenarbeit im Bündnis für die Innenstadt hervor und sprach sich für eine Fortsetzung in der nächsten Legislaturperiode aus. Er betonte zudem, dass das Thema Wohnen in Innenstädten noch stärker mitgedacht werden muss, da nur eine gute Mischung aus Gewerbe und Wohnen die Städte nachhaltig belebe.

„Um unsere Innenstädte zukunftsfähig aufstellen zu können, braucht es ein breites Bündnis zur Unterstützung aus Politik und Gesellschaft und ein nachhaltiges Handeln aller städtischen Akteurinnen und Akteure“, betonte auch Tatjana Steinbrenner, Vizepräsidentin des Handelsverband Hessen.



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

CDU-Kommunalkongress in Kassel Dialog mit der Politik

Gespräche mit Kommunal-, Landes- und Bundespolitikern und ein weiterer Ausbau des Netzwerks – der Besuch des Kongresses der Kommunalpolitischen Vereinigung (KPV) der CDU und CSU Deutschlands war für den VdW südwest in mehrfacher Hinsicht lohnenswert.

Die beiden Veranstaltungstage (24./25. November) haben klar gezeigt: Die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten und die damit verbundenen Fragestellungen stehen für die Politiker aus allen Regionen Deutschlands derzeit weit oben auf der Agenda – das belegt auch das rege Interesse am Infostand des Verbandes, an dem unter anderem der haushaltspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Christian Haase zu Gast war.

Matthias Berger, politischer Referent des VdW südwest, nahm an einer Podiumsdiskussion zum Thema „Bauen und Wohnen“ teil. Mit dem Bundestagsabgeordneten Michael Kießling und weiteren Politikern erörterte er die schwierige Situation für die Wohnungswirtschaft und hob hervor, dass die sozialen Wohnungsunternehmen vor den größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte stehen. Damit mehr bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen können, sei eine stärkere Unterstützung der Politik unverzichtbar.



Matthias Berger bei der Podiumsdiskussion zum Thema „Bauen und Wohnen“.



Jan Voosen im Gespräch mit Christian Haase, haushaltspolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion.



Jan Voosen, Therese Schmude und Matthias Berger am Stand des VdW südwest.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Wettbewerb „Wegbereiter 2040!“



Dr. Axel Tausendpfund, Karl-Heinz Seeger, Doris Ahnen und Alexander Rychter erläuterten den neuen Wettbewerb.

Jetzt den Weg bereiten für bezahlbares, klimagerechtes und barrierefreies Wohnen – das ist das Ziel des Wettbewerbs „Wegbereiter 2040!“, den das rheinland-pfälzische Finanzministerium im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen ausgelobt hat. Entstehen sollen Modellprojekte im Neubau und Bestand, die als Multiplikator für den Wohnungsbau auf dem Weg hin zur Klimaneutralität dienen.

Mitte November hat das Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz zu einer Informationsveranstaltung rund um den Wettbewerb eingeladen. Expertinnen und Experten der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V., des Umweltministeriums, der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, des Finanzministeriums sowie des VdW südwest und des VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. beantworteten die Fragen von rund 50 Interessenten.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagte: „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 können und in dem sie nachhaltig und sicher leben können.“

Mehr zum Wettbewerb: <https://fm.rlp.de/themen/bauen-und-wohnen/klimagerechtes-wohnen-und-bauen/wegbereiter-2040>



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

Marketinginitiative der Genossenschaften Symposium zu künstlicher Intelligenz



Chancen und Gefahren: KI kann auch falsche Bilder generieren, um Stimmungen zu beeinflussen.

Wie verändert Künstliche Intelligenz (KI) die Kommunikation? Ergänzen wir das Menschliche um die KI oder die KI um das Menschliche? Mit diesen Fragen befasste sich das diesjährige Symposium der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland in Berlin.

KI ist DAS Zukunftsthema und hält immer mehr Einzug in den Alltag – ob wir wollen oder nicht. Die Möglichkeiten der Technologien sind immens und viele Anwendungen können die Produktivität steigern, sind leicht zu beziehen und kostengünstig. Gleichzeitig wird es immer schwerer, zwischen echt und unecht zu unterscheiden und Informationen seriös zu filtern. Offen sind oft auch Regelungen zu Urhebererschaft und Datenschutz. Deswegen blieb auch etwas Skepsis bei den Teilnehmenden des Symposiums, wenngleich das Interesse, ChatGPT und Co. ausprobieren zu wollen, deutlich zu spüren war.

Fest steht: Mit der Themensetzung für das Symposium hat die Marketinginitiative den Nerv der Zeit getroffen und wichtige Impulse gegeben, die auch im Anschluss von den Teilnehmenden ausführlich weiter diskutiert wurden. Einigkeit herrschte, dass KI unsere Kommunikation nachhaltig verändern wird. Aber: Bei Kommunikation wird es auch immer auf das Zwischenmenschliche ankommen. Denn das kann KI bei allem technischen Fortschritt (noch?) nicht abbilden.

Nordhessische Wohnungsunternehmen Arbeitsgemeinschaft im engen Dialog

Digitalisierung, Umstellung von ERP-Systemen, Schwerpunkte der Arbeit des VdW südwest – über diese und weitere aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft tauschten sich die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Nordhessischer Wohnungsunternehmen Anfang November in Kassel aus. Gastgeber war die Vereinigte Wohnstätten 1899 eG. Die über 20 Teilnehmenden begrüßten den sehr offenen und konstruktiven Dialog.

VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund berichtete über die Aktivitäten des Verbands rund um die Landtagswahl. Von der Entwicklung des Positionspapiers über zahlreiche Gespräche mit Politikern und diverse Veranstaltungen bis hin zu komprimierten Informationen für die Parteien in den Sondierungsgesprächen hat der VdW südwest den gesamten Wahlprozess seit Jahresbeginn eng begleitet – und tut dies nun auch weiter während der Koalitionsgespräche. Tausendpfund berichtete zudem über den Be-



Hatten viele aktuelle Themen auf der Agenda: die über 20 Teilnehmenden der Arbeitsgemeinschaft.

such der Verbandsdirektoren im EU-Parlament in Brüssel und interessante Hintergrundgespräche über die Europäische Gebäuderichtlinie sowie weitere Einblicke in die EU-Gesetzgebung. Außerdem thematisierte er die neue Rahmenvereinbarung des GdW zum seriellen und modularen Bauen (www.gdw.de/seriellesbauen2-0)

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

Veranstaltung zu gesetzlichen Anforderungen

Am 3. November hat der VdW südwest zu einer Veranstaltung rund um die Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern von Wohnungsgenossenschaften in das Konferenzzentrum des ZDF nach Mainz eingeladen. Die Veranstaltung wurde auf vielfach geäußerten Wunsch aus dem Kreis der Mitgliedsgenossenschaften angeboten, denn die Bedeutung der Tätigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern in Genossenschaften nimmt in der Praxis weiterhin zu.

VERÄNDERTES SELBSTVERSTÄNDNIS

Grund hierfür ist zum einen die allgemein gestiegene Bedeutung der Kontroll- und Beratungsfunktion von Aufsichtsräten aufgrund der zunehmenden Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommt eine weitere positive Entwicklung: das zunehmende Interesse und Selbstverständnis, die Aufgaben bestmöglich qualifiziert wahrzunehmen. Der Aufsichtsrat wird dies insbesondere dann zufriedenstellend erfüllen können, wenn er entsprechend ausgebildet und informiert ist.

Im Anschluss an die Veranstaltung, die die Teilnehmenden nutzten, um sich untereinander zu vernetzen, aber auch, um sich intensiv mit den VdW-Juristen Stephan Gerwing und Martin Sturm auszutauschen, bestand die Gelegen-



Das Seminar fand im Konferenzzentrum des ZDF in Mainz statt.

heit, an einer Führung durch die Sendezentrale des ZDF teilzunehmen. Dabei erhielten die Teilnehmenden interessante Einblicke hinter die Kulissen der Arbeit des Senders.



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

Termine 2024 (Auswahl)

Jahresauftakt-Presskonferenz

25. Januar

Das GEG in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

30. Januar

Parlamentarischer Abend der AWI Hessen

6. Februar

Parlamentarischer Abend der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft

21. Februar

Serielles Bauen und Sanieren. Von der Rahmenvereinbarung 2.0 in die Umsetzung

29. Februar

11. Forum Personal

5./6. März

Mit Plan zum klimagerechten Wohnen. Veranstaltung der ARGE Rheinland-Pfalz

19. März

Genossenschaftstag des VdW südwest

24./25. April

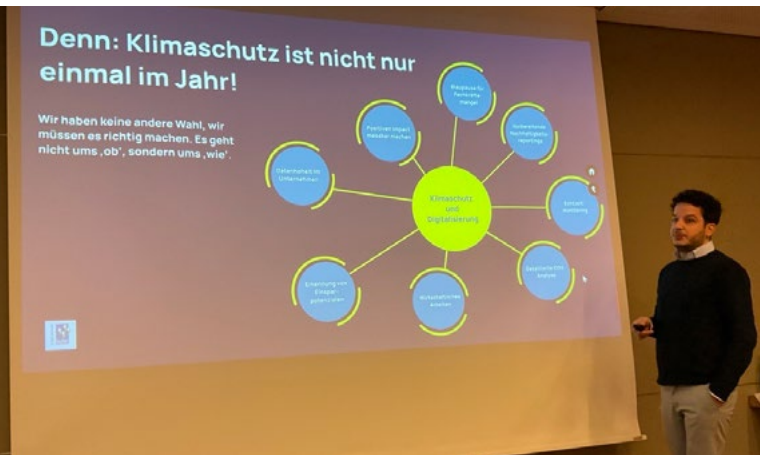
FrankfurtRheinMain baut!

5. Juni

Verbandstag

11. und 12. September

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft Schlüssel für Klimaneutralität



Referent Benjamin Hanne: Klimaziele sind nur mit Digitalisierung zu erreichen.

Klimaschutz ohne Digitalisierung denken? Unmöglich. Denn nicht nur für die Arbeitswelt 4.0 ist die Digitalisierung der entscheidende Treiber – auch für die Klimaneutralität im Gebäudebestand spielt ein Digitalisierungskonzept bei der Umsetzung der Klimamaßnahmen eine ganz wesentliche Rolle. Grund genug, diese doppelte Schlüsselrolle der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft in einer ganztägigen Fachtagung näher zu beleuchten. Am 4. Dezember präsentierten die EBZ Akademie und der VdW südwest in Frankfurt am Main in einer gemeinsamen Veranstaltung Strategien, Lösungsansätze und Best-Practice-Beispiele.

Zu Beginn erläuterte Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim VdW südwest, welche Bedeutung es für die Unternehmen hat, einen individuellen Klimapfad zu entwickeln. Natürlich sei damit eine große Herausforderung verbunden, aber sobald er vorliege, profitiere das Unternehmen von einem großen Mehrwert. Der Digitalisierungsreferent des VdW südwest Benjamin Hanne schlug die Brücke zur Digitalisierung. Sein Credo: Ohne eine durchdachte Digitalisierungsstrategie wird es nicht gelingen, die Klimaziele zu erreichen. Er verwies in diesem Kontext sowohl auf die Vorteile eines digitalen Gebäudebetriebs als auch auf den Umgang mit der Datenflut.

Arne Rajchowski, Leiter des DigiWoh Kompetenzzentrums, knüpfte daran an und hob hervor, dass Digitalisierung und Klimaschutz als gemeinsame Transformationsaufgabe angesehen werden müssten. Deswegen sei es unverzichtbar,

sich interdisziplinär zu vernetzen und die jeweiligen Kompetenzen im Unternehmen zu bündeln. Welche Rolle dabei die Künstliche Intelligenz spielen kann, erörterte Professor Dr.-Ing. Heiko Gsell, Aareon-Stiftungsprofessor für Wirtschaftsinformatik an der EBZ Business School. Den Fokus lenkte er insbesondere auf die Möglichkeiten, die sich im Heizungsbetrieb bieten, um Energie einzusparen.

PRAXISBEISPIELE IM FOKUS

Am Nachmittag standen verschiedene Praxisbeispiele im Mittelpunkt. Sebastian Jung, Fachbereichsleiter digitale Transformation und Innovation bei der Nassauischen Heimstätte |Wohnstadt, stellte den Check-to-Change vor, den das Team von New Bricks gemeinsam mit dem VdW südwest entwickelt hat, um Potenziale und Herausforderungen von Wohnungsunternehmen zu analysieren, die eine strategische, digitale Zukunft hemmen könnten. In drei Schritten wird dabei 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.

Birgit Eberhardt, Bereichsleiterin Smart HomeAAL bei der GSW Sigmaringen sprach über Erfahrungen und Arbeitshilfen zu komplexen Energiesystemen und Gateways.



Rund 30 Teilnehmende besuchten die Tagung.

Fabienne le Thiec, Projektleiterin Unternehmensentwicklung der hanova Wohnen GmbH, benannte Erfolgsfaktoren für das Wissensmanagement, Projektmanagement und die Netzwerkarbeit, bevor Matthias Herter, Vorsitzen-

der der Geschäftsführung der meravis Immobiliengruppe die Möglichkeiten von ChatGPT und weiteren AI-Tools in der Wohnungswirtschaft beleuchtete.

Zum Abschluss zogen Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, und Hanne Sögtrop, Learning Content Managerin bei der EBZ Akademie, ein rundum positives Fazit. Mit den rund 30 Teilnehmenden waren sie sich einig, dass die Tagung eine hervorragende Plattform für den Wissens- und Erfahrungsaustausch geboten hat. Die Referate und Diskussionen hätten sehr deutlich gemacht, dass Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft nur mit einer zielgerichteten Digitalisierungsstrategie zum Erfolg geführt werden können.



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



Am Anfang des Workshops konnten die Teilnehmenden ihre Erwartungen an einer Pinnwand äußern, um später darüber diskutieren zu können.

Mitgliederdialog Gasetagenheizung Erfahrungen aus der Praxis



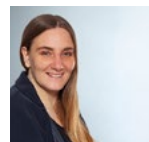
Gasetagenheizungen sind in vielen Mietwohnungen zu finden.

Welche Fragen stellt sich ein Unternehmen im Hinblick auf Gasetagenheizungen im Bestand? Welche Möglichkeiten ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz? Und welche Erfahrungen mit dem (kurzfristigen) Austausch von Gasetagenheizungen haben Unternehmen bereits sammeln können? Diese und weitere Fragen wurden beim Mitgliederdialog des VdW südwest zum Thema Gasetagenheizung am Nikolaustag diskutiert.

Jörg Schumacher vom Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt berichtete in seinem Impulsvortrag von einem Hava-

riefall einer Ölheizung und gab auch Einblicke in die Problematiken mit Gasetagenheizungen im Bestand. Für diese Beispielfälle stellte er vier verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor und erörterte mit den weiteren anwesenden Unternehmensvertretern, welche Handlungsoptionen es darüber hinaus gibt.

Im folgenden lebhaften Gespräch diskutierten die 15 Teilnehmenden über den Faktor Denkmalschutz, die kommunale Wärmeplanung und die Umsetzung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Andreas Heller (LEG) lieferte einen Überblick über die Wirkungsweise von Luft-Luft-Wärmepumpen als Alternative zur Gasetagenheizung und deren gesammelte Erfahrungen in der Praxis.



Ansprechpartnerin: Frauke Birgel
 Tel.: 069 97065-245
frauke.birgel@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/klima

BGH-Urteil

Untervermietung einer Nebenwohnung



Bundesgerichtshof in Karlsruhe.

SACHVERHALT

Der Mieter einer Drei-Zimmer-Wohnung in Berlin verlangte von seinem Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung zweier Zimmer. Er bewohnt die Wohnung seit 2014, zog dann aber mit seiner inzwischen gewachsenen Familie an den Stadtrand. Ein Zimmer seiner Berliner Wohnung behielt der Mieter mit der Begründung, von dort seine Arbeitsstätte in zehn Gehminuten erreichen zu können, was für ihn wichtig sei, da er zu unterschiedlichen Zeiten arbeiten müsse. Der Vermieter willigte in die Untervermietung nur für ein Jahr ein und verweigerte eine Verlängerung.

ENTSCHEIDUNG

Nach Ansicht des BGH sei ein berechtigtes Interesse des Mieters immer dann anzunehmen, wenn vernünftige Gründe zur Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte bestehen, es sei denn, dieses Interesse stehe nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung. Die Kostenentlastung dadurch, dass ein Untervermieter faktisch einen Teil des Mietzinses übernimmt, bezeichnete der BGH als einen klassischen Fall des berechtigten Interesses.

Ob die Wohnung Hauptwohnsitz oder nur eine Nebenwohnung ist, war für den BGH nicht entscheidend. Entscheidend sei, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgeben. Zweck der gesetzlichen Regelung sei es, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten.

Daher gehen die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Der Zweck der gesetzlichen Norm liege auch darin, die Mobilität und Flexibilität zu erhalten, wenn der Mieter etwa aus beruflichen Gründen einen doppelten Haushalt führen müsse. Ob die vom Mieter vorgetragene Nutzung aus beruflichen Gründen zwingend sei oder nur einen „bloßen Komfortzuwachs“ bilde, war für den BGH unerheblich.

ANMERKUNG

Die Entscheidung weitet den Tatbestand des erheblichen Interesses an einer Untervermietung zugunsten des Mieters deutlich aus. Sie bestätigt auch die bisherige Rechtsprechung einer weiten Auslegung des Begriffs „berechtigtes Interesse“.

Im Kern reichen vernünftige und nachvollziehbare Gründe aus, um ein berechtigtes Interesse für den Mieter zu bejahen. Zum Schutz des Vermieters sollte der Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte dann ausgeschlossen sein, wenn sie dem Vermieter wegen eines wichtigen Grundes in der Person des Untervermieters, wegen einer Überbelegung des Wohnraums oder aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist.

Allerdings weist der BGH auch darauf hin, dass die Interessen des Mieters gegenüber den Interessen des Vermieters grundsätzlich vorgehen. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Dies darzulegen dürfte für den Vermieter mit Schwierigkeiten verbunden sein.



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

Aktuelle Rechtsprechung

Kurz und Knapp

ZUSTAND VON MIETSACHEN

LG Hanau, Beschl. vom 2.6.2023, 2 S 106/22

Bei Nichtvorliegen abweichender Parteivereinbarungen muss die Mietsache dem bei ihrer Errichtung herrschenden Stand der Technik entsprechen, wie er sich etwa in den zu diesem Zeitpunkt bestehenden DIN-Normen niederschlägt. Erst später in Kraft getretene DIN-Vorschriften können für die Beurteilung eines Mangels der Wohnung hingegen nicht herangezogen werden.

GENEHMIGUNG VON „BALKONKRAFTWERKEN“

AG Köln, Urteil vom 26.9.2023, 222 C 150/23

Die Versagung der Genehmigung eines sogenannten „Balkonkraftwerks“ mit außenliegenden Solarpaneelen durch den Vermieter ist nach derzeitiger Rechtslage nicht rechtsmissbräuchlich, wohingegen die Zustimmung zu einer optisch nicht beeinträchtigenden, auf dem Boden ohne Substanzbeeinträchtigung des Mietobjekts aufgestellten Solaranlage nicht versagt werden darf.



Stromerzeugung mit einem Minikraftwerk auf dem Balkon.

VERJÄHRUNGSBEGINN BEI SCHLÜSSELEINWURF IN BRIEFKASTEN

OLG Hamm, Urteil vom 1.9.2023, 30 U 195/22

Erhält der Vermieter den Besitz an dem Mietobjekt durch Einwurf der Schlüssel in seinen Briefkasten zurück und behält der Vermieter diese Schlüssel dann, beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB bezüglich Schadensersatzansprüche mit Kenntnis des Vermieters von dem Schlüsseleinwurf auch dann zu laufen, wenn das Mietverhältnis noch nicht beendet und der Vermieter nicht rücknahmebereit ist. Denn Rückerhalt im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB sei nicht identisch mit Rückgabe im Sinne von § 546 BGB. Rückerhalt setze grundsätzlich die unmittelbare Sachherrschaft (§ 854 BGB) des Vermieters und eine Besitzveränderung zu seinen Gunsten voraus, was mit dem Erhalt der Schlüssel geschehe.

UNTERVERMIETUNG EINZIMMERWOHNUNG

BGH, Urteil vom 13.9.2023, VIII ZR 109/22

Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein, denn eine Unterscheidung zwischen Wohnungen mit mehreren Zimmern und solchen mit nur einem Zimmer lasse sich der Gesetzgebungsgeschichte nicht entnehmen.



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

Wechsel an Spitze des Steuerausschusses Robert Mildner legt Vorsitz nieder



Verabschiedung als Vorsitzender des Fachausschusses: Robert Mildner mit Claudia Brännler-Grötsch (l.) und Anke Kirchhof (r.).

15 Jahre war Robert Mildner Mitglied im Steuerausschuss des VdW südwest und seit November 2019 auch der Vorsitzende des Gremiums. Vor rund sechs Wochen hat der Leiter Finanzen und Rechnungswesen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sein Amt niedergelegt, da er in wenigen Monaten in Ruhestand gehen wird.

Wir danken Robert Mildner für sein großes Engagement im Ausschuss, den er mit tiefer fachlicher Kompetenz und Diskussionsfreude geleitet hat und vor allem auch sehr gut durch die Corona-Zeit gebracht hat, als Präsenztreffen nicht möglich waren. Robert Mildner ist nicht nur mit steuerlichen Fragestellungen im Konzern bestens vertraut, sondern auch immer interessiert an den Anliegen und Herausforderungen, denen sich Genossenschaften gegenübersehen.

Im Namen des VdW südwest dankten Claudia Brännler-Grötsch (Vorstand, l.) und Anke Kirchhof (Abteilungsleiterin Steuern, r.) in der jüngsten Sitzung des Ausschusses Robert Mildner (M.) für die hervorragende Zusammenarbeit.

Seine Nachfolge ist in guten Händen: Den Vorsitz des Steuerausschusses übernimmt Thomas M. Bach (Prokurist, Bereichsleiter Betriebswirtschaft, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen), Stellvertreter ist Dr. Sven Groth (Vorstand, Hochtaunus Baugenossenschaft EG).



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

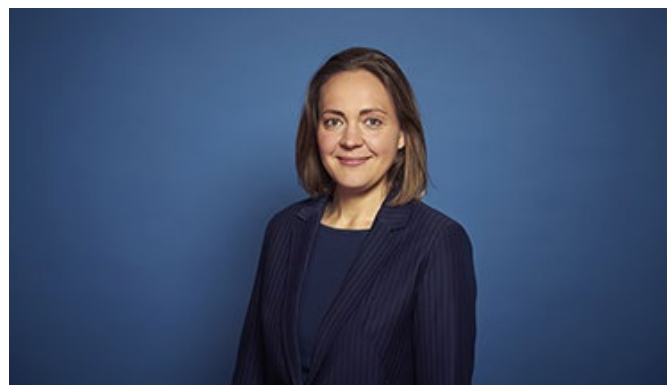
Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Besuch aus dem Bundesbauministerium

Am 14. November fand die dritte Sitzung des Arbeitskreises Presse und Öffentlichkeitsarbeit online statt. Zu Gast in der Runde war die Pressesprecherin aus dem Bundesministerium für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung, Josephine Steffen, die über ihre Arbeit und die des Ministeriums berichtete. Mit ihrer Teilnahme am Arbeitskreis suchte sie gezielt den offenen Austausch zwischen Ministerium und Wohnungsunternehmen. Natürlich ging es auch in dieser Runde einmal mehr über die nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen beim Neubau. Die Vertreter der Wohnungsunternehmen berichteten zum wiederholten Male, dass Bauen derzeit zwar grundsätzlich möglich sei, aber nicht zu bezahlbaren Mieten für breite Bevölkerungsschichten.

Fortgeführt wurde auch die Diskussion zu Mieter-Apps und Mieterportale und diejenigen Teilnehmenden, die im Juli nicht dabei sein konnten, teilten ihre Erfahrungen. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass man ganz genau wissen sollte, was man benötigt, für welche Zwecke und außerdem wie sich den Mietern die Nutzung der App schmackhaft machen lässt, da nach wie vor viele Mieter den persönlichen Kontakt suchen. Aber auch hier gibt es bereits Beispiele, die zeigen, dass es gut funktionieren kann, Mieter zur Nutzung von Apps zu bewegen.

Zum Jahresende beschäftigen sich die Wohnungsunternehmen außerdem wieder mit dem Energiesparen sowie Tipps zum richtigen Heizen und Lüften. Der GdW spielt erneut seine Energiespar-Kampagne auf Social Media aus und stellt die eigens dafür entworfenen Comics allen Mitgliedern kostenlos zur Verfügung.



Josephine Steffen, Sprecherin der Ministerin und Leiterin des Pressereferats im Bundesbauministerium, nahm am Arbeitskreis teil.

Zum Abschluss wurde vereinbart, dass 2024 drei Arbeitskreistreffen geplant werden – eines in Präsenz bei einem Mitgliedsunternehmen, eines online und eines hybrid beim Verband in Frankfurt.



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



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



check to change

Ihre digitale Zukunft strategisch planen.

Herbstaktion
11 % Rabatt
für die nächsten
5 Checks

Erfolgreiches Sozialmanagement BG Langen mit guten Erfahrungen



Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit zur Besichtigung des Quartiers „Anna-Sofien-Höfe“.

Am 15. November trafen sich rund 20 Sozialarbeiter aus den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest zum mittlerweile 36. Erfahrungsaustausch. Zentrales Thema des Treffens war dieses Mal das Sozialmanagement des Gastgebers, der Baugenossenschaft Langen eG.

Bereits die Funktion von Zijad Dolicanin als Referent für genossenschaftliches Leben weist auf den ganzheitlichen Ansatz der Genossenschaft im Bereich des Sozialmanagements hin, der auf den Mitgliederstatus der Mieter ausgerichtet ist. Dies spiegelt sich auch in der Unternehmensphilosophie wider, in der explizit die Steigerung der Lebens- und Wohnqualität und die Kundenzufriedenheit verankert sind. Weiterhin wurden die Aufgaben des genossenschaftlichen Lebens und die einzelnen Stufen auf

dem Weg zu einem genossenschaftlichen Miteinander thematisiert. Hier ist ein Etappenziel die Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Von der praktischen Umsetzung konnten Sie die Teilnehmer auf der anschließenden Quartiersbegehung in den Anna-Sofien-Höfen und dem Floripark (siehe S. 41) ein Bild machen. Das Quartier zeichnet sich nicht nur durch die Begegnungsstätte „Haltestelle“ aus, sondern auch durch eine Mobilitätszentrale, in der E-Mobile, Rollatoren und Rollstühle ausgeliehen und ausprobiert werden können.

Zahlt sich Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen aus? Ja, so die eindeutige Antwort, wie die Zahlen der Baugenossenschaft Langen eG belegen. In den vergangenen drei Jahren ist zwar die Anzahl der finanziellen Beratung leicht angestiegen, die Anzahl der Gewaltkonflikte, der intensiven Individualbetreuung aber um ein Vielfaches gesunken.



Lockere Atmosphäre in der Begegnungsstätte „Haltestelle“: Hier erhielten die Teilnehmer weitere Informationen zur Kooperation mit dem Förderverein



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

Fachausschuss für berufliche Bildung

Vorsitz bestätigt



Einstimmige Bestätigung für das Vorsitz-Team: Sabrina Wolz und Günter Schwarz.

Wie in allen anderen Fachausschüssen, stand auch im Fachausschuss für Berufliche Bildung und Personalentwicklung die turnusmäßige Wahl des Vorsitzes auf der Tagesordnung der letzten Sitzung am 9. November in der Geschäftsstelle der Nassauischen Heimstätte. Der amtierende Vorsitzende, Günter Schwarz von der WWG Wetzlar, und seine Stellvertreterin, Sabrina Wolz vom Volks- Bau und Sparverein Frankfurt am Main, stellten sich zur Wiederwahl – und beide wurden einstimmig in Ihren Ämtern bestätigt. Sabine Oefner, Bildungsreferentin des VdW südwest, bedankte sich bei beiden für ihr Engagement seit ihrer Wahl im November 2020 und beglückwünschte sie im Namen des Verbands herzlich zur Bestätigung ihrer Ämter und somit auch der inhaltlichen Ausrichtung der Fachausschussarbeit.

EMPLOYER LIFECYCLE

Thematischer Schwerpunkt der Sitzung war der sogenannte „Employer Lifecycle“, ein mehrstufiges Modell, in dem die gesamte Laufbahn der Mitarbeitenden in einem Unternehmen abgebildet wird. In Zeiten des Fachkräftemangels können sich qualifizierte Arbeitskräfte und begehrte Talente ihren Arbeitgeber vielerorts aussuchen. Unternehmen stehen daher vor der Herausforderung, ihre Unternehmenskultur anzupassen und eine Mitarbeiterbindung aufzubauen, um die Personalfuktuation zu reduzieren. Gelingt dies, wird auch dem Wissensverlust entgegenwirkt,

der sich negativ auf den finanziellen Unternehmenserfolg auswirken kann.

IMAGE- UND ARBEITGEBERFILME

In einer lebhaften Diskussion haben die Sitzungsteilnehmer detailliert die einzelnen Stufen durch Best-Practice-Beispiele untermauert, beginnend mit Image- und Arbeitgeberfilmen auf der eigenen Homepage und in den sozialen Medien bis hin zu Kinowerbung, Sportsponsoring, Weiterbildungsangeboten und der Kontaktpflege zu ausgeschiedenen Mitarbeitenden.

Themen des offenen Austauschs waren zudem die diversen Anbieter für duale Studiengänge, aber auch die zunehmende Erweiterung der in den Wohnungsunternehmen angebotenen Ausbildungsberufe und beruflichen Tätigkeiten. Die Diskussion hat belegt, was die Statistik ausweist: Die Unternehmen stellen sich immer mehr der Herausforderung, die unterschiedlichsten Berufe selbst auszubilden und ihre Stellenangebote besonders im Bereich der Regiebetriebe wieder auszuweiten.



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

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

Fachausschuss für Planung und Technik

Thomas Steininger übernimmt Vorsitz



Ditmar Joest (l.) übergibt den Vorsitz an Thomas Steininger (r.).

Als einer der letzten Fachausschüsse des Jahres tagte der Fachausschuss Planung und Technik am 12. Dezember in Gießen. Gastgebendes Unternehmen war die Baugenossenschaft 1894 Gießen. Der neue Unternehmenssitz im Hölderlinweg 5 in Gießen wurde 2021 fertiggestellt. Das im EH40-Standard errichtete Gebäude beherbergt 1.390 Quadratmeter Wohnfläche verteilt auf 24 Wohneinheiten sowie knapp 580 Quadratmeter Gewerbeeinheit.

Die Baukosten inklusive aller Nebenkosten lagen bei zu der Zeit schon sehr niedrigen 2.900 Euro/Quadratmeter brutto. Wie Sebastian Bagsik, Prokurist der BG 1894, ausführte, liegt dies vor allem daran, dass viele Planungs- und Bauleistungen im Unternehmen selbst übernommen werden können. Durch eine effiziente Bauleitung lassen sich in der Bauausführung Zeit und Geld sparen.

Die Passion für das Besondere im Projekt zeigt sich auch bei der energetischen Sanierung einer denkmalgeschützten Liegenschaft aus den Baujahren 1925-27. Bei den Dachgeschossausbauten wurde hier auf eine abgehängte Decke verzichtet, um hohe Räume zu ermöglichen. Die Dacheindeckung ist in Schiefer hergestellt. Die vorbildhafte Restaurierung wurde mit dem Denkmalpreis der Stadt Gießen ausgezeichnet.

Auf der Agenda des Fachausschusses standen neben dem Ausbau von Photovoltaik und dem Umgang mit Anforderungen an E-Ladeinfrastruktur insbesondere auch organisatorische Themen: Nach zwei Amtszeiten übergibt Ditmar Joest den Vorsitz des Fachausschusses nach einstimmiger Wahl an Thomas Steininger, Prokurist und Technischer Leiter bei der gewobau Rüsselsheim. Als stellvertretende Vor-

sitzende wurde Nadine Vossen wiedergewählt, ebenfalls einstimmig. Die Sitzungsteilnehmerinnen und -teilnehmer waren sich uneingeschränkt einig über die hervorragende Arbeit, die Ditmar Joest als Fachausschussvorsitzender geleistet hat.

Für die inhaltliche Arbeit wurden nachfolgend drei Arbeitskreise ins Leben gerufen, die ergänzend zum Plenum des Fachausschusses Fragen rund um die Schwerpunktthemen Baukosten und Klimastrategie bearbeiten werden. Die Arbeitsergebnisse sollen dann wiederum im Plenum vorgestellt und nach der Diskussion für die Arbeit im Verband und in den Mitgliedsunternehmen nutzbar gemacht werden.

Der Austausch im Fachausschuss Planung und Technik lebt auch von der Besichtigung laufender Bauprojekte und insbesondere von der Diskussion über Herausforderungen und Lösungen am realen Objekt. In dieser Tradition bildete die Begehung einer laufenden Sanierung von zwei Viergeschossern mit insgesamt 36 Wohnungen den Abschluss der Sitzung. Umgesetzt wurde hier eine Sanierung im KfW55-EE-Standard zuzüglich einer Aufstockung im bewohnten Zustand. Besonderes Augenmerk lag hier auf der Einbindung der vorhandenen Loggien in die beheizte Wohnfläche sowie auf der gestalterischen Qualität. Ebenfalls diskutiert wurden die unverantwortlich hohen Anforderungen an Stellplätze im Rahmen der Aufstockung.

Die nächste Sitzung wird Anfang März in Rüsselsheim stattfinden.



Der neue Unternehmenssitz der Baugenossenschaft 1894 Gießen.

Fachausschuss für Genossenschaften Stephan Langner übernimmt Vorsitz

Am 14. November fand die dritte und letzte Sitzung des Fachausschusses für Genossenschaften 2023 statt. Gastgeberin war die Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG. Bei den turnusgemäßen Wahlen fand ein Rollentausch im Vorsitz statt. Während der bisherige Ausschussvorsitzende Ulrich Tokarski (Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt) zukünftig als stellvertretender Vorsitzender amtiert, wurde sein bisheriger Stellvertreter Stephan Langner (Baugenossenschaft Langen) zum neuen Vorsitzenden gewählt.

Im Mittelpunkt der Sitzung standen die aktuellen Themen, die die Wohnungswirtschaft derzeit dominieren, wie die neuen energetischen Rahmenbedingungen, die mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab 1. Januar 2024 gelten. VdW-Justiziar Stephan Gerwing stellte auch die neuen miethrechtlichen Vorschriften zu Modernisierungen und Betriebskosten vor, die im Zusammenhang mit der GEG-Novelle mit verabschiedet wurden. Insbesondere der neue Modernisierungsmieterhöhungstatbestand für den Austausch von Heizungsanlagen (§ 559e BGB), der bei Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder Anwendung findet, rückte in den Fokus.

Außerdem diskutierten die Sitzungsteilnehmer über die vom Bundesjustizministerium verabschiedeten Eckpunkte für ein Gesetz zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform. Insbesondere die geplante Ersetzung der bisher gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform durch die Textform bei bestimmten Erklärungen, wie Kündigungen, Beitrittserklärungen und Ausschlüssen stieß auf überwiegend positive Resonanz.



Die Teilnehmer des Fachausschusses für Genossenschaften.



Neuer Fachausschussvorsitzender: Stephan Langner von der Baugenossenschaft Langen.

Des Weiteren begrüßte der Fachausschuss Überlegungen des Verbandes, nach langjähriger Pause wieder einen Genossenschaftstag anzubieten, ein Veranstaltungsformat, das sich ausschließlich an die Genossenschaften im VdW südwest richten soll. Die aktuellen Planungen sehen als möglichen Termin den 25. April in Bingen vor.

Aufgrund aktueller Schwierigkeiten einzelner Genossenschaften mit Registergerichten bei der Eintragung von Satzungsänderungen wurden hierzu Erfahrungen ausgetauscht. Dabei bestätigte sich allerdings, dass dies eine Einzelfallproblematik ist, die eng mit der Person des jeweiligen Rechtspflegers/der jeweiligen Rechtspflegerin bei den Genossenschaftsregistern verbunden ist.

Berichte des VdW-Vorstands zu aktuellen Themen aus den Bereichen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern, eine Darstellung der Kernpunkte aus dem Solarpaket der Bundesregierung sowie ein Update zur Yuneo-Umstellung rundeten die Sitzung ab.



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

Fachausschuss für Recht

Aktuelle Gesetze und Wahlen zum Vorsitz



Karin Lenz vom Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main wurde zur neuen Vorsitzenden des Fachausschusses gewählt.

Am 8. November fand die letzte Sitzung des Fachausschusses für Recht 2023 bei der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel statt. Schwerpunkte waren erneut die Auswirkungen, die mit der aktuellen Gesetzgebung rund um die Energieversorgung einhergehen und die Wohnungsunternehmen beschäftigen. Zudem fanden die Wahlen zum neuen Fachausschussvorsitz statt.

Im Mittelpunkt standen demnach die aktuell in der jeweiligen Rechtsberatung vorherrschenden Themen, wie Rechtsfragen bei der Umsetzung des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Umgang mit dem hydraulischen Abgleich sowie das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Darüber hinaus wurden die Rechtsfolgen des „Solarpaket 1“ und die Auswirkungen auf die Praxis diskutiert.

Bei allen Gesetzen bestehen insbesondere viele juristische und praktische Umsetzungsfragen. Eine Diskussion zum Umgang der Unternehmen mit dem Thema Balkonkraftwerke zeigte, dass die Unternehmen mit den entsprechenden Arbeitshilfen sowohl des VdW als auch des GdW weitestgehend entsprechende Strategien zum Umgang mit Mieteranfragen entwickelt haben. Diese stimmen jedoch nicht mehr vollkommen überein. Es wurde daher geplant, gemeinschaftlich eine Handreichung für sämtliche Mitgliedsunternehmen zu erarbeiten, die einen rechtssicheren und praxisnahen Umgang gewährleistet.



Johannes Steinmetz von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt ist künftig ihr Stellvertreter.

Zudem gibt es seitens der Unternehmen verschiedene Ansätze zum Umgang mit den neuen Anforderungen unter dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Ferner wird die im Rahmen des Solarpakets 1 neu eingeführte Variante des Mieterstroms, die sogenannte „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“, von den Teilnehmern grundsätzlich positiv bewertet, da sie die Anforderungen an die Vermieter senkt.

Weiteres Diskussionsthema waren die strategischen Ausrichtungen der Unternehmen bei der Telekommunikationsversorgung im Rahmen der TKG-Novellierung und dem Glasfaserausbau. In den Fokus rückte zudem der Umgang der Unternehmen mit der geldwäscherechtlichen Verpflichtung zur Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen derjenigen Unternehmen, die eine Mietmaklertätigkeit betreiben – die also für Dritte die Abschlüsse von Mietverträgen vermitteln.

Karin Lenz von der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG wurde zur neuen Vorsitzenden des Fachausschusses gewählt. Johannes Steinmetz von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt ist künftig ihr Stellvertreter.



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

Fachausschuss für Kapitalgesellschaften Spitzen im Amt bestätigt

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften hat sich am 8. November zu seiner zweiten Sitzung des Jahres getroffen. Thematisch standen die Energiewende und ihre ordnungspolitischen Folgen im Mittelpunkt. Zum einen ging es um die vor wenigen Wochen verabschiedete Novelle des Gebäudeenergiegesetzes mit den ab 2024 geltenden Anforderungen an neue Heizungen. Zum anderen diskutierten die Ausschussmitglieder über die mit der GEG-Novelle eng verbundene kommunale Wärmeplanung und die Einbindung der lokalen Wohnungsunternehmen in diesen Prozess. Turnusgemäß wurde nach der Neuwahl des Verbandsrats auch der Vorsitz des Fachausschusses gewählt. Norman Diehl (Hofheimer Wohnungsbau GmbH) und Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern) wurden als Vorsitzender bzw. stellvertretender Vorsitzender bestätigt.



Norman Diehl wurde als Vorsitzender im Amt bestätigt.

Hans-Ulrich Lipphardt (BSG Alsfeld) geehrt Aufsichtsratschef feiert 50-jähriges Jubiläum



Jan Voosen, VdW südwest, übergibt die Ehrenurkunde und eine silberne Ehrennadel an Hans-Ulrich Lipphardt.

Wenn das kein Grund zum Feiern ist: Seit 50 Jahren ist Hans-Ulrich Lipphardt (r.) Aufsichtsratsvorsitzender der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft (BSG) Alsfeld. Aus diesem Anlass hat die BSG am 24. November alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren Partner zu einer Jubiläumsfeier eingeladen. Die Laudatoren des Abends, darunter der vorsitzende Geschäftsführer Manfred Wolf, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Jürgen Ackermann und der Bürgermeister von Alsfeld Stephan Paule (CDU), lobten das stets konstruktive und kluge Wirken von Lipphardt.

Der VdW südwest zeichnete den Jubilar für seine Verdienste mit der silbernen Ehrennadel sowie einer Urkunde aus. Lipphardt sei ein hervorragendes Beispiel für einen nimmermüden Einsatz im Dienste der sozial orientierten Wohnungswirtschaft.

Auch auf diesem Wege gratulieren wir noch einmal sehr herzlich!

Gold für den Floripark der BG Langen

Auszeichnung für Arten- und Naturschutz



Der Floripark - ein Ort zum gemeinsamen Miteinander, zum Entspannen und zum Mitmachen.

Der „Floripark – Klein. Fein. Miteinander“ im Langener Norden, den die Baugenossenschaft Langen eG im Mai dieses Jahres eingeweiht hat, ist mit der Auszeichnung „Gold“ der Kampagne „Tausende Gärten, tausende Arten“ der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft 1822 e. V. prämiert worden. Für diese höchste Auszeichnung haben zwei ausgebildete Testerinnen den naturnahen Park im Wohnquartier besichtigt, bewertet und schließlich prämiert. „Mit dieser Anerkennung wurde unser Engagement für biologische Vielfalt und die Pionierarbeit gewürdigt, die wir in der Region geleistet haben, um mehr für den Arten- und Naturschutz zu tun“, freut sich der Vorstandsvorsitzende Wolf-Bodo Friers.

Bewertet wurde dabei unter anderem, ob der naturnahe Park überwiegend mit einheimischen Wildpflanzen gestaltet ist und ob beim Anlegen der Fläche auf die Förderung der biologischen Vielfalt geachtet wurde. In die Bewertung flossen außerdem die Vielfalt der Pflanzenarten und Lebensräume ein, die schonende Pflege ohne Mineraldünger und Gifte und die ästhetische Gestaltung. Auch begrünte Fassaden, Regenwasserspeicher und natürliche Baumaterialien wie Steine und Holz spielten eine Rolle für die positive Beurteilung.

Im Floripark wurden ausschließlich widerstandsfähige, hitzeresistente, heimische Wildpflanzen verwendet. Auf giftige Pflanzen hat die Baugenossenschaft bewusst verzichtet. Die Pflanzen dienen spezialisierten Wildbienen und Insekten als Nahrungsquelle und Nistplätze. Auch dem Hitzeinseleffekt wirkt der Floripark mit viel Grün in der Stadt entgegen: Der naturnahe Park sorgt im Sommer für eine Abkühlung in der Nacht und für schattige Aufenthaltsflächen am Tag.

Die Baugenossenschaft Langen eG hatte 2022 mit dem Pilotprojekt „Floripark“ begonnen und auf einer knapp 1.000 Quadratmeter großen Flächen an der Elbestraße 11-13 einen naturnahen Park errichtet. Die Kosten von 120.000 Euro hat die Baugenossenschaft aus Eigenmitteln finanziert. Das Ziel des Floriparks ist neben der Verschönerung des Quartiers und der Steigerung der Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter vor allem, dass der Floripark als Ort zum gemeinsamen Miteinander, zum Entspannen und Mitmachen dient.

Quelle: Pressemeldung BG Langen

Besuch von Bauministerin Geywitz NHW und WBG präsentieren Projekte

Bundesbauministerin Klara Geywitz besuchte im Rahmen des FFin-Kongresses der Frankfurter University of Applied Science im November Projekte zweier Mitgliedsunternehmen des VdW südwest. Bei der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) war sie zu Gast im Schönhof-Viertel, Hessens größter Neubau-Baustelle, und bei der Wohnbaugenossenschaft Frankfurt in einem Neubau an der Friedberger Landstraße.

Die NHW und ihr Projektpartner Instone realisieren im Schönhof-Viertel gemeinsam rund 2.000 Wohnungen, etwa 1.300 davon die NHW. Die Geschäftsführer Dr. Thomas Hain und Dr. Constantin Westphal führten Geywitz zusammen mit Professor Dr. Marcus Gwechenberger (Frankfurts Dezernent für Planen und Wohnen) über das Areal, besichtigten eine Musterwohnung und nutzten die Gelegenheit zum Austausch. Das Augenmerk im Schönhof-Viertel liegt ganz stark auf einer sozialen und nachhaltigen Gestaltung. Neben bezahlbarem Wohnraum und der Schule entstehen fünf Kitas, Unterkünfte für Studierende und Menschen in Ausbildung sowie ein inklusives Wohnprojekt, außerdem ein Quartiersplatz und ein Park zur Erholung und Freizeitgestaltung. Geywitz lobte das Projekt als ein tolles Beispiel dafür, wie zukunftsweisendes Bauen in Verbindung mit einer tragfähigen Wohn- und Quartiersentwicklung in einer Großstadt funktionieren kann.

Die Delegation der Ministerin besuchte auch ein bereits fertiggestelltes Mehrparteienhauses der WBG. Hier überzeugte sich Geywitz von den Qualitäten des gemeinschaftlichen Wohnens. In sehr zentraler Lage baute die WBG ein Neunparteienhaus mit äußerst flächensparsamen Grundrissen und einem hohen energetischen Standard. Das Objekt ist in Holzskelettbauweise mit Frankfurt-Aktivhaus-Standard realisiert. Im Erdgeschoss wurde eine behindertengerechte Wohnung nach dem ersten Förderweg konzipiert. Auch für dieses Projekt fand die Ministerin sehr anerkennende Wort. Es sei schön zu sehen, dass in diesen schwierigen Zeiten solche innovativen Projekte fertiggestellt würden. Der genossenschaftliche Wohnungsbau sei ein wichtiger Baustein für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. An den Neubau werde deutlich, wie Partizipation und Innovation im Wohnungsbau verbunden werden können.



Frankfurts Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Dr. Constantin Westphal (Geschäftsführer NHW), Bauministerin Klara Geywitz und Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer NHW), v.l.n.r. © NHW/Marc Strohfeldt.



Bauministerin Klara Geywitz (3.v.r.), u.a. mit den WBG-Vorständen Yavuz Tezcan (M.) und Cora Lehnert (3.v.l.) sowie Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (2.v.r.) © WBG.

Deutscher Nachhaltigkeitspreis für die NHW Unternehmen zweimal ausgezeichnet



Freuten sich riesig über die Auszeichnung: v.l.: Gregor Steiger, NHW-Projektleiter Nachhaltigkeitsmanagement, Felix Lüter, Leiter NHW-Nachhaltigkeitsmanagement, NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Leitender Geschäftsführer der NHW Dr. Thomas Hain und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal © NHW.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für Unternehmen (DNP) in den Kategorien Immobilienwirtschaft und Bauträger gewonnen. Damit ist die NHW das erste Unternehmen, das in zwei Kategorien ausgezeichnet wurde. 150 Juroren haben die Auswahl getroffen: Die Jury hat sich für Unternehmen entschieden, die aus ihrer Sicht in diesem Jahr die nachhaltige Transformation in ihren Branchen anführen.

Dr. Thomas Hain, leitender Geschäftsführer der NHW, nahm den Preis am 23. November gemeinsam mit NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal auf der feierlichen Gala im Düsseldorfer Maritim Hotel entgegen. „Wir freuen uns sehr, dass wir den renommierten Deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen haben und das erste Unternehmen sind, das gleich in zwei Kategorien den Preis verliehen bekommt. Wir als NHW beschäftigen uns schon seit 2014 mit dem Thema Nachhaltigkeit und damit einhergehend mit dem Thema Klimaschutz. Unsere Expertise aus dieser Vorreiterrolle hilft uns heute bei der Umsetzung der vielfältigen und ambitionierten gesetzlichen Vorgaben auf deutscher und europäischer Ebene. Der Preis ist eine

klare Bestätigung unseres strategischen Nachhaltigkeitsansatzes!“

Für Felix Lüter, Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements der NHW, ist die Auszeichnung eine große Bestätigung: „Der deutsche Nachhaltigkeitspreis ist eine riesige Motivation für mein Team und mich weiterzumachen. Die Tatsache, dass wir diese Auszeichnung im zehnten Jahr unseres Nachhaltigkeitsengagements erhalten haben, ist nochmal ein besonders positiver Aspekt. Neben dem CSR-Preis der Bundesregierung, den wir bereits vor einigen Jahren erhalten haben, ist der deutsche Nachhaltigkeitspreis der ranghöchste Preis, den man in Deutschland für nachhaltiges Wirtschaften bekommen kann.“

Die Jury begründete die Auszeichnung für die NHW neben den Anstrengungen im Klimaschutz auch mit dem gesellschaftlichen Beitrag, dem Fokus auf bezahlbares Wohnen und dem darüber hinausgehenden sozialen Engagement im Rahmen von Housing! for Future und den Hochschulpreisen.

Quelle: Pressemeldung NHW

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSPREIS

Der DNP wird von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis ausgelobt und in diesem Jahr bereits zum 16. Mal verliehen. Der DNP prämiert wegweisende Beiträge zur Transformation in eine nachhaltige Zukunft. Er zeigt an den besten Beispielen, wie ökologischer und sozialer Fortschritt schneller gelingen kann. Der Preis will alle wichtigen Akteure zum Wandel motivieren, sie über Grenzen hinweg vernetzen und Partnerschaften anregen. Der DNP umfasst 100 Branchen in 20 Sektoren. Von Beginn an wird der Deutsche Nachhaltigkeitspreis in enger Kooperation mit der Bundesregierung vergeben, die den Preis zu einer Maßnahme der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie gemacht hat.



Gute Stimmung auch beim obligatorischen Gruppenbild: Die Teilnehmenden des Azubi-Camps hatten viel Spaß.

Vorbereitung aufs Berufsleben Azubi-Camp 2023

Projekt- und Zeitmanagement, Kommunikationstraining und Businessknigge waren nur einige Themen, die auf dem Programm der 35 Auszubildenden standen, die vom 23. bis 25. Oktober in Bad Soden-Salmünster am Azubi-Camp 2023 teilnahmen. Sie reisten nicht nur aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest, sondern auch aus Lübeck, Dormagen oder Goslar an, um dieses überbetriebliche Fortbildungsangebot des VdW südwest und der EBZ Akademie wahrzunehmen. Denn bereits während der Ausbildung ist es essentiell, sich nicht nur mit den aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft zu befassen, sondern auch die Soft-Skills zu stärken, um sich zeitgemäß persönlich Entwicklung für den späteren Beruf zu entwickeln.

Fachliche Unterstützung erhielten die Organisatoren von André Kazmierski, Geschäftsführer der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, der den Auszubildenden in seinem Vortrag nicht nur in kompakter Form die aktuellen Trends in der Wohnungswirtschaft aufzeigte, sondern ihnen auch eindringlich ans Herz legte, dass es bereits zu Beginn des Berufslebens enorm wichtig sei, sich regional und überregional mit anderen Branchenvertretern zu vernetzen. Diese

Aussage bestätigten auch die Teilnehmenden der Talkrunde. „Was ich meinen Chef schon immer mal fragen wollte (mich aber noch nicht getraut habe)“.

Tanja Kötzel, Vorständin der Baugenossenschaft Odenwaldring eG, Selina Worsch, Ausbildungsleiterin der Bad Nauheimer Wohnungsgesellschaft GmbH, und Günter Schwarz, Prokurist der WWG Wetzlar und Vorsitzender des Fachausschusses für berufliche Bildung und Personalentwicklung des VdW südwest, beantworteten in einer lockeren Gesprächsrunde ausführlich konkrete Fragen zur Personalführung, ihrem persönlichen Werdegang aber auch zu Fortbildungs- und Verdienstmöglichkeiten.

Zwei praktische Übungen rundeten das Programm ab. Dabei konnten die Auszubildenden die Herausforderungen des Projektmanagements durch ein praktisches Beispiel erleben. Sie hatten die Aufgabe, mit Legosteinen ein nachhaltiges Quartier zu bauen. Herausforderung waren die begrenzte Zeit, reduzierte Ressourcen in Form der Steine und nicht zuletzt Sonderwünsche des Bauherrn, dessen Rolle der Kommunikationstrainer Achim Dohmeier verkör-

perte. Zusätzlich wurde anhand einer Aufgabe das richtige Präsentieren trainiert, denn nicht nur die Inhalte zählen, sondern auch die Präsentationstechnik. Begleitet wurde das Azubi-Camp von dem Karikaturisten und Grimmepreisträger Klaus Ast, der die wesentlichen Inhalte in humorvolle Comics verpackte.

Das nächste Azubi-Camp findet vom 14. Bis 16. Oktober 2024 wieder in Bad Soden-Salmünster statt.



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



Spielerisch wurde mit Lego-Figuren nachgestellt, welche Herausforderungen beim Quartiersbau warten.



Freuen sich über eine gelungene Veranstaltung: Sabine Oefner, Bianca Skottki, Selina Worsch, Günter Schwarz und Tanja Kötzel.



Aufmerksame Zuhörer: Die Azubis folgten gebannt den einzelnen Programmpunkten.



DAS SMART HOME

Klaus Ast verpackte die wesentlichen Inhalte des Camps in Comic-Zeichnungen.

EBZ Human-Resources-Monitor

Digitalisierung ist Top-Thema der Branche



Die digitale Transformation treibt viele Unternehmen um.

Ob Smart-Home-Technologie, 3D-Drucker oder Mieter-ChatBot – die Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schreitet mit großen Schritten und innovativen Entwicklungen voran. 92% der Befragten sehen sie noch vor Klimaschutz, Nachhaltigkeit und demografischem Wandel als den größten Megatrend, der die Branche prägen wird. Dies geht aus dem aktuellen HR-Monitor des EBZ hervor. Doch sind die Unternehmen in diesem Bereich auch gut aufgestellt?

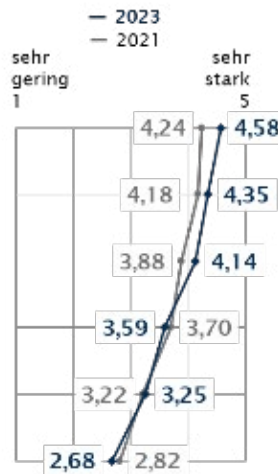
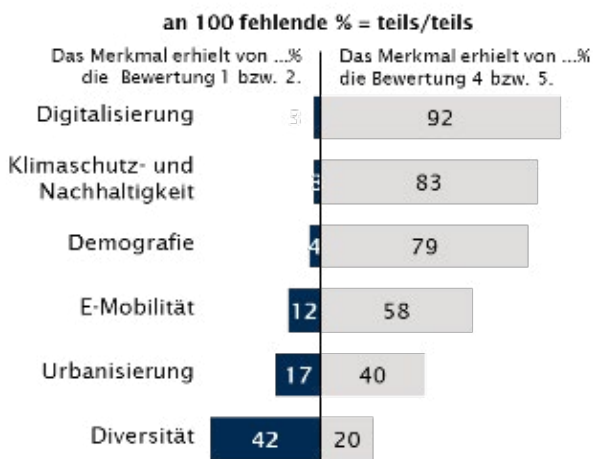
Digital ist überall: Wohnungen werden schon seit vielen Jahren über Online-Portale gesucht. Wohnungsbesichti-

gungen mit Virtual-Reality-Brillen würden heute nur wenige überraschen. Im Anschluss folgt ein digitaler Vermietungsprozess mit einem stetigen Rückgriff auf Mietunterlagen im Online-Kundenpostfach. Reparaturaufträge werden digital gemeldet und weitergegeben. Das alles kann den Service-Charakter des Wohnens verbessern und gleichzeitig Prozesskosten senken.

In der Wohnungswirtschaft verändert die Digitalisierung die Kommunikation zwischen Vermietern, Mietern und Dienstleistern ebenso wie lange eingeübte Arbeitsweisen, Prozesse und Rollen in den Unternehmen. Alte Geschäftsmodelle stehen auf dem Prüfstand, neue entstehen. Die Entwicklungen sind vielversprechend und greifen in andere wohnungswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Themen wie die Klimawende über.

Seit Jahren begleitet die EBZ Business School beispielsweise umfangreiche Forschungsprojekte, die die Effizienz von Heizungsanlagen überprüfen. So stattete die Immobilienhochschule für das Forschungsprojekt „BaltBest – Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ Bestände von Wohnungsunternehmen mit einer Funk-Messinfrastruktur mit über 5.800 Sensoren aus. Zur Auswertung erreichten täglich 3,9 Millionen Datensätze das Forscherteam von Professor Dr. Viktor Grinewitschus. Anhand der Analyse von riesigen Datenmengen und -strömen können Effizienzpotenziale er-

„Wie stark werden folgende (Mega-) Trends die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Zukunft (bis 2030) prägen?“



schlossen werden. Intelligente Mess- und Regeltechnologie kann Nutzer transparenter über Verbrauchswerte informieren und so zu energieeffizientem Handeln bewegen.

Ein anderes Forschungsprojekt der Immobilienhochschule beschäftigt sich gerade mit dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz im Heizungskeller, die für einen permanenten Hydraulischen Abgleich sorgen kann. Hier zeigen sich

VERMISSTE EIGENSCHAFTEN BEI MITARBEITERINNEN IM ZEITVERGLEICH SEIT 2017

Fachkräfte

„Welche Eigenschaften vermissen Sie am meisten?“

Mehrfachnennungen möglich

2019 und früher als SachbearbeiterInnen abgefragt

*Neue Items 2023 ohne Zeitvergleich,
**Neue Items 2021 ohne Vergleich Vorjahre



die Potenziale, die sich ergeben, wenn Digitalisierung und Energieeffizienz ineinandergreifen. Doch wer digitalisiert die Unternehmen der Branche, ihre Dienstleistungen und Prozesse?

Wenn nichts mehr ohne Digitalisierung geht, werden folglich diese Kompetenzen auch bei Fach- und Führungskräften gesucht. Dies zeigt auch der HR-Monitor des EBZ. Mit der mittlerweile neunten Studie dieser Art ermittelt der größte Bildungsträger in der Branche, welche Themen und Trends für Aus-, Fort- und Weiterbildung anstehen.

Mit 52% liegen „IT und Technologie Kompetenzen“ auf Platz 1 der vermissten Eigenschaften bei Mitarbeitenden. Der Wert ist sogar gestiegen: Haben im Jahr 2021 noch 43% der Befragten IT- und Technologie-Kompetenzen bei Mitarbeitenden vermisst, sind es im Jahr 2023 schon 52%. Das spiegelt sich auch in den Kompetenzfeldern, die für die Recruiter und Personalentwickler bei der Weiterbildung und Gewinnung von Fach- und Führungskräften von besonderer Bedeutung sind. Denn selbst bei Führungskräften wächst die Bedeutung von Digitalisierungskompetenzen. Der digitale Wandel muss von der Geschäftsführung gelebt und bis hin ins Leitbild verankert werden.

ANGEBOTE ZUR KOMPETENZERWEITERUNG

Die EBZ Business School hat einen Studiengang entwickelt, der zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft digitales Fachwissen vermittelt. Der Bachelorstudiengang „Digitalisierung und Immobilienmanagement“ kombiniert das bewährte Grundlagenstudium

mit Methoden zur digitalen Transformation der Branche, um den digitalen Wandel erfolgreich mitzugestalten.

„Mit den im Studium aufgebauten umfassenden Kompetenzen des Immobilienmanagements sowie der Beherrschung von Methoden und Instrumenten zur Gestaltung der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft versetzen wir die Studierenden in die Lage, die digitale Transformation ihrer Organisationen mitzugestalten“, erläutert Professor Dr.-Ing. Heiko Gsell, Studiengangleiter und Inhaber der Aareon Stiftungsprofessur für Wirtschaftsinformatik.

Weitere Informationen unter www.ebz-business-school.de

HR-MONITOR

Der HR-Monitor ist die neunte Ausgabe einer Studienreihe zur Personalsituation, insbesondere der Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Immobilienbranche, die das EBZ – Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – seit 2007 durchführen lässt.

Interessierte können den HR-Monitor kostenfrei unter presse@e-b-z.de erhalten.

Auszeichnung für GAG-Auszubildende Lara Böh erhält Stipendium des GdW



Lara Böh (M.) nahm in Begleitung ihrer Vorgesetzten Constanze Kraus (GAG Ludwigshafen, 3.v.l.) die Stipendiums-Urkunde von GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.) am Tag der Wohnungswirtschaft in Berlin entgegen © GdW/Agentur Bildschön.

Verdienter Lohn für tolle Leistungen: Für ihren sehr guten Ausbildungsabschluss zur Immobilienkauffrau (IHK) hat Lara Böh vom GdW ein Stipendium für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium erhalten. Die Verleihungsurkunde wurde ihr am Tag der Wohnungswirtschaft am 29. November in Berlin von GdW-Präsident Axel Gedaschko überreicht.

Durch das Stipendium übernimmt der GdW 50 Prozent der Studiengebühren und die Hochschule EBZ 25 Prozent – in der Summe also einen Betrag von rund 15.000 Euro. Die weiteren Gebühren in Höhe von rund 5.000 Euro zahlt Lara Böhs Ausbildungsunternehmen, die GAG Ludwigshafen. Dort arbeitet Lara Böh aktuell in der Abteilung „Vermietung“, nachdem sie 2022 ihre Ausbildung abgeschlossen hat.

Mit ihren glänzenden Leistungen erreichte sie im Vorjahr auch schon den dritten Platz bei der Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden im Verbandsgebiet des VdW südwest. Auf dem Verbandstag in Fulda erhielt sie dafür eine Urkunde und einen Bildungsgutschein der EBZ Akademie.

Ihr Fernstudium „Bachelor of Arts Real Estate“ hat Lara Böh zum laufenden Wintersemester bereits begonnen. Parallel arbeitet sie weiter in Vollzeit bei der GAG. Sie sagt: „Um die Studieninhalte kümmere ich mich abends nach Feier-

abend. Natürlich ist das ein zusätzlicher Aufwand, aber für meinen weiteren Weg in der Immobilienwirtschaft bin ich gerne bereit, in diese Qualifizierung zu investieren.“

Ihre Vorgesetzte bei der GAG in Ludwigshafen, Constanze Kraus (Bereichsleitung Vermietung), ist voll des Lobes für Lara Böh: „Wir freuen uns sehr, dass Lara das Stipendium erhalten hat. Unser Dank gilt auch dem GdW für die Wertschätzung ihrer Leistung. Auch wenn Lara nun parallel studiert, ist sie weiterhin eine äußerst wertvolle Unterstützung in unserem Team.“



Gefragte Gesprächspartnerin: Lara Böh beim Interview.

Gesichter des VdW südwest: Kim Eichhorn

Mitarbeiterin Human Resources

Nach dem Fachabitur im Bereich Wirtschaft und Verwaltung war Kim Eichhorn klar, dass sie im kaufmännischen Bereich arbeiten möchte und so absolvierte sie eine Ausbildung zur Industriekauffrau bei der Buderus Edelstahl GmbH. Am abwechslungsreichsten fand sie in dieser Zeit die Arbeit in der Personalabteilung – unterschiedliche Themen, direkter Kontakt zu den Kollegen, aber auch zu externen Dienstleistern. Und so schloss Kim Eichhorn an die Ausbildung ein Fernstudium an und wurde Personalreferentin.

Zwischenzeitlich durchlief sie die Grundausbildung bei der Bundeswehr, sah sich langfristig jedoch nicht als Stabsunteroffizier, so dass sie weiterhin ihre Karriere im Personalwesen verfolgte. Drei Jahre war Kim Eichhorn bei der ESWE Verkehrsgesellschaft in Wiesbaden tätig. Ihre damalige Kollegin Bianka Ranzenberger, die mittlerweile beim VdW südwest den Bereich HR aufbaute, machte sie auf eine freie Stelle in ihrem Team aufmerksam. Und so kam Kim Eichhorn zum Verband und unterstützt dort seit August den Personalbereich. Auch bei ihrer jetzigen Stelle sind es die Themenvielfalt, der direkte Kontakt zu den Kollegen, externen Dienstleistern, Bewerbern, aber auch das Aufbereiten und Recherchieren von diversen Themen, was ihr besonders Freude bereitet.

So wie beim Verband haben sich auch bei vielen Wohnungsunternehmen die Aufgaben und Herausforderungen von Personalabteilungen stark gewandelt. Heute geht es nicht mehr um das Verwalten von Personalakten. Vielmehr sind Personalabteilungen von stetigen Veränderungen und hohem Innovationsdruck geprägt. Es wird anspruchsvoller, die tägliche Arbeit zu bewältigen und gleichzeitig mit den HR-Innovationen und Zukunftstrends mitzuhalten. Personalabteilungen sind heute meist Stabstellen mit einem größeren Einfluss, stärkerer Organisationskraft, aber auch mehr Verantwortung geworden. Die beiden drängendsten Aufgaben, die es laut Kim Eichhorn aktuell zu bewältigen gilt, sind zum einen geeignetes Personal in Zeiten von Fachkräftemangel zu finden und zum anderen den Wissenstransfer zu bewerkstelligen, also das Wissen von langjährigen Mitarbeitern im Unternehmen zu bewahren. Es gibt also einiges zu tun, damit die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft kluge Köpfe hält und dazugewinnt.



Kim Eichhorn

Abschließend noch drei persönliche Fragen an Kim Eichhorn:

Was machen Sie gerne in Ihrer Freizeit?

Generell lese ich sehr gerne Biographien von Fußballern und Fußballerinnen. Die Biographie von Robert Enke (Ein allzu kurzes Leben) hat sehr zum Nachdenken angeregt. Seit meinem 5. Lebensjahr spiele ich auch selbst Fußball, gehe wandern, fahre Ski und Mountainbike.

Was können Sie nur mit Humor ertragen?

Wenn mein Herzensverein, die Frankfurter Eintracht, mal wieder für einen schwächeren Club zum Aufbaugegner wird.

Welchen Menschen verbinden Sie mit dem Wort „erfolgreich“?

Menschen, die ein klares Ziel vor Augen haben, sich nicht ablenken lassen und so zu ihrem Ziel kommen. Zum Beispiel im Beruf, wenn sich jemand vom Azubi zum Abteilungsleiter hocharbeitet, aber genauso im Privaten, wenn jeman nach schwerer Krankheit wieder das Laufen erlernt.

Gemeinsame Gemüse-Erlebnisse

Urban Farming in Limburgerhof



Die Bewohner des Quartiers „Ehemaliges Jugenddorf“ auf dem Weg zu ihrem neuen Hochbeet-Garten.

Hier wächst Miteinander: Seit Mai hegen und pflegen die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers „Ehemaliges Jugenddorf“ im vorderpfälzischen Limburgerhof mit Herz und Harke ihren gemeinschaftlichen Gemüsegarten. In fünf Hochbeeten wachsen und gedeihen neben Klassikern wie Kürbis, Kohlrabi und Co. auch seltene und alte Sorten wie Regenbogenmangold oder Palmkohl.

Im Rahmen des von der BASF Wohnen + Bauen GmbH initiierten Urban-Farming-Projekts wurde aus einer ungenutzten Grünfläche innerhalb des Wohnquartiers ein vielfältig bepflanzter Treffpunkt mit Mehrwert geschaffen. Realisiert wurde das Projekt durch die Zusammenarbeit mit der Ackerpause – einem Berliner Unternehmen mit deutschlandweit über 350 Projektstandorten, die durch regionale Expertinnen und Experten betreut werden. Bei der Ackerpause kommt alles „aus einer Schubkarre“: Von den detaillierten und abwechslungsreichen Anbauplänen über die biozertifizierten Jungpflanzen und das ökologisch nachhaltige Saatgut bis hin zur Lieferung aller benötigten Materialien für die Einrichtung und Pflege des Gemeinschaftsgartens.

Ob passionierte Hobbygärtner oder Gartenneulinge ohne grünen Daumen – das Ziel der Ackerpause ist es, mit ihrem Urban-Farming-Programm das soziale Wohnumfeld der Menschen zu stärken, eine aktive Nachbarschaft zu ermöglichen sowie ein Zeichen für gelebte Nachhaltigkeit zu setzen.

Das Konzept hat auch die BASF Bauen + Wohnen überzeugt, bestätigt Kerstin Theis, zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation: „Mit unserem Urban-Farming-Projekt im ehemaligen Jugenddorf Limburgerhof zeigen wir, wie Nachbarschaft, Quartiersentwicklung und Revitalisierung von nicht genutzten Grünflächen zusammengebracht werden können. Der neu entstandene Hochbeet-Garten ist außerdem Bestandteil eines groß angelegten Sanierungsprojektes, bei dem in mehreren Bauabschnitten die einzelnen Gebäude des Quartiers energetisch saniert und aufgestockt werden. In der Ackerpause haben wir eine kompetente Partnerin gefunden, die uns dabei unterstützt, unsere Pläne und Ideen zum Gartenprojekt in die Tat umzusetzen.“

Erst Kaffee und Kuchen, dann Kartoffeln und Kräuter: Das Mieterinnen- und Mieterfest der BASF Wohnen + Bauen war die perfekte Gelegenheit für die Bewohner, nicht nur ihre Nachbarschaft besser kennenzulernen, sondern auch ihren gemeinschaftlichen Gemüsegarten einzuweihen. Motivierte kleine und große Mitackernde scharten sich beim sogenannten Ackerpause-Kickoff um die fünf Hochbeete sowie Ackercoach Sven Hildebrand, der mit viel Geduld und guter Laune die Bepflanzung der Beete begleitete. Die anfängliche Skepsis einiger Anwesenden verwandelte sich von Setzling zu Setzling in einen riesigen Spaß am Ackern.

Bis Oktober erhielten die Anwohner in regelmäßigen Ackersprechstunden und weiteren Workshops Beet für Beet einen einzigartigen Einblick in das Ökosystem Acker. „Was sind die Vorteile einer gut geplanten Mischkultur? Wie lässt sich Pilzbefall bei Pflanzen bekämpfen? Welche emsigen Beetbewohner unterstützen bei der Gartenarbeit

und wie hält man lästige Störenfriede bestmöglich in Schach?“ Auf diese und noch mehr Fragen wusste Ackercoach Sven mit seinem unerschöpflichen Gemüsewissen stets eine schlaue Antwort.

Unter seiner Anleitung wurden von den fleißigen Teilnehmenden Radieschen nachgesät sowie neue Kräuter gesetzt. Getreu dem Motto der Ackerpause „Vom Acker auf den Teller“ wurden natürlich auch Tomaten genascht und sogar Palmkohl gegrillt.

Nach den vergangenen Monaten weiß die Nachbarschaft heute nicht nur Natur und Lebensmittel, sondern ebenso ihren Ackercoach zu schätzen. Und auch Sven hat die Menschen im ehemaligen Jugenddorf Limburgerhof ins Herz geschlossen: „Es hat riesig Spaß gemacht, die Motivation und der Gemeinschaftssinn sind beispielhaft! Ich bin immer noch beeindruckt von der familiären Atmosphäre zwischen Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Ernährungseinstellungen.“ Sein Fazit: „Ein sehr cooles Projekt!“

Welch ein Gemüseglück für Sven und die Mieterinnen und Mieter des Ehemaligen Jugenddorfs Limburgerhof, dass Kerstin Theis und die BASF Wohnen + Bauen das genauso sehen und in der nächsten Ackersaison das Miteinander weiter wachsen lassen wollen: „In den kommenden ein bis zwei Jahren wird die Ackerpause die Aktivitäten in Limbur-



Ackercoach Sven begleitet das Gartenprojekt mit viel Geduld und Gemüsewissen.

gerhof noch weiter begleiten, bevor das Hochbeete-Projekt dann nach und nach in die Hände der Bewohnerinnen und Bewohner übergehen kann.“

Autorin: Nora Berger, AckerCompany GmbH, ackerpause.de



Beim Urban Farming lernen bereits die Kleinsten mehr Wertschätzung für Natur und Lebensmittel.



Es grünt so grün in Limburgerhof: Gemeinsam wurden Salate und Kräuter gepflanzt.

Steuern und Bilanzierung:

Information 3. Quartal

EINKOMMENSTEUER

- | Homeoffice-Pauschale: Telefon- und Internetkosten zusätzlich abziehen
- | Denkmalabschreibung: Baumaßnahme muss mit zuständiger Denkmalschutzbehörde abgestimmt sein
- | Steuerbefreiung für Photovoltaikanlagen: Neues Anwendungsschreiben schafft Klärung in Zweifelsfragen
- | Fünfjahreszeitraum und Dreiobjektgrenze: Wann liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor?
- | Wenn die PV-Anlage steuerbefreit ist: Kosten können als Handwerkerleistungen abgesetzt werden
- | Haushaltsnahe Dienstleistungen: Mieter müssen nicht Vertragspartner des Leistungserbringers sein
- | Besteuerungsanteil steigt: Zwei Drittel aller Rentenleistungen vom letzten Jahr einkommensteuerpflichtig
- | Vorteil aus Dienstwagenüberlassung: Abschreibung für private Garage darf nicht gegengerechnet werden

UMSATZSTEUER

- | Sozialfürsorge und soziale Sicherheit: Umsatzsteuerbefreiung für eng verbundene Leistungen
- | Vorsteueraufteilung bei Anschaffung eines Pkw: Die Fahrleistung gibt den Ausschlag
- | Unbrauchbar gewordene Wirtschaftsgüter: Vorsteuerberichtigung erforderlich?
- | Balkonkraftwerke: So bleiben die Einnahmen steuerfrei

GEWERBESTEUER

- | Gewerbesteuer: Zur Kürzung des Gewerbeertrags bei der Mitvermietung von Anlagen
- | Gewerbesteuer: Sind Erstattungsinsen als Betriebseinnahmen zu berücksichtigen?

SONSTIGES

- | Immobilien: Fällt Grunderwerbsteuer bei Rückgängigmachung eines Erwerbs an?
- | Fristsache: Schnell droht ein Verspätungszuschlag
- | Fristwahrung: Muss man für eine E-Mail eine Lesebestätigung anfordern?

EINKOMMENSTEUER

HOMEOFFICE-PAUSCHALE: TELEFON- UND INTERNET-KOSTEN ZUSÄTZLICH ABZIEHEN

Seit 2023 können Erwerbstätige eine Homeoffice-Pauschale von 6 € für jeden Arbeitstag steuermindernd abziehen, an dem sie überwiegend von zu Hause aus gearbeitet haben. Maximal sind 1.260 € pro Jahr absetzbar, so dass höchstens 210 Homeoffice-Tage pro Jahr abgerechnet werden können. 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.

Hinweis: Zu beachten ist aber, dass die Homeoffice-Pauschale bei Arbeitnehmern unter die Werbungskostenpauschale von 1.230 € fällt, die das Finanzamt ohnehin gewährt. Macht ein Arbeitnehmer also nur die Homeoffice-Pauschale in seiner Einkommensteuererklärung geltend, überspringt er die Werbungskostenpauschale nur um 30 €.

Arbeitnehmer sollten wissen, dass sie die Kosten für Arbeitsmittel (z.B. PC, Drucker, Schreibtisch) und zu Hause anfallende Telefon- und Internetkosten zusätzlich zur Homeoffice-Pauschale als Werbungskosten abziehen können. Fallen beim Arbeitnehmer erfahrungsgemäß beruflich veranlasste Telekommunikationsaufwendungen an, können gegenüber dem Finanzamt aus Vereinfachungsgründen und ohne Einzelnachweis bis zu 20 % des Rechnungsbetrags für Telefon und Internet, jedoch höchstens 20 € monatlich, als Werbungskosten geltend gemacht werden. Ein solcher Kostenabzug ist aber nur erlaubt, sofern der Arbeitgeber die Kosten nicht erstattet.

Landesamt für Steuern Rheinland-Pfalz, Verf. v. 27.03.2023 – S 2354 A;

DENKMALABSCHREIBUNG: BAUMASSNAHME MUSS MIT ZUSTÄNDIGER DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ABGESTIMMT SEIN

Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen können mit bis zu 9 % pro Jahr abgeschrieben werden. Dies gilt sowohl für selbst-

genutzte wie auch für vermietete Objekte. Die Denkmalabschreibung wird nach dem Einkommensteuergesetz aber nur gewährt, wenn die Gebäude im Inland liegen und die Baumaßnahme in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt wird.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung muss die erforderliche behördliche Zustimmung zeitlich vor dem Beginn der Baumaßnahme vorgenommen werden, da der bisherige Zustand des Baudenkmals und die Erforderlichkeit der Baumaßnahme beurteilt werden muss. Wird die Behörde erst nachträglich eingeschaltet, kann daher keine erhöhte Abschreibung beansprucht werden.

Dem Bundesfinanzhof (BFH) lag nun ein Fall vor, in dem ein deutscher Steuerzahler eine Wohnung in Frankreich saniert hatte, die dort unter Denkmalschutz stand („inscrit monument historique“). Die Baumaßnahme hatte er im Vorhinein weder mit einer französischen noch mit einer deutschen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Das deutsche Finanzamt versagte die Denkmalabschreibung und wurde darin nun vom BFH bestärkt.

Ob es unionsrechtskonform ist, dass sich die erhöhte Abschreibung auf in Deutschland belegene Gebäude beschränkt, konnten die Bundesrichter offen lassen, da die Baumaßnahme jedenfalls nicht in Abstimmung mit der zuständigen französischen Denkmalschutzbehörde erfolgt war. Eine solche Abstimmung ist nach Gesetz und Rechtsprechung zwingend geboten.

Hinweis: Sofern Sie für ein Bauprojekt die Abschreibung in Anspruch nehmen wollen, ist die frühzeitige Einbindung der Denkmalschutzbehörde bei der Sanierung bzw. Modernisierung aus steuerlicher Sicht also unverzichtbar. Durch die Denkmalabschreibung lassen sich erhebliche Steuerspareffekte generieren. Sprechen Sie Ihren steuerlichen Berater frühzeitig an, sofern Sie ein entsprechendes Projekt realisieren wollen, da die steuerliche Förderung einige Fallstricke enthält, die es zu umgehen gilt.

BFH, Urt. v. 26.04.2023 – X R 4/21;

STUERBEFREIUNG FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGEN: NEUES ANWENDUNGSSCHREIBEN SCHAFFT KLÄRUNG IN ZWEIFELSPRAGEN

Betreiber von Photovoltaikanlagen wurden mit dem Jahressteuergesetz 2022 von etlichen steuerlichen Hürden und Fallstricken befreit. Rückwirkend ab 2022 sind Einnahmen einkommensteuerfrei, die durch die Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz erzielt werden. Gleiches gilt für den Eigenverbrauch. Die Befreiung gilt allerdings nur im Zusammenhang mit Anlagen, die auf Einfamilienhäu-

sern oder nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden, wie Garagen oder Nebengebäuden, installiert sind und maximal eine Bruttoleistung von 30 kWp erbringen. Für größere Photovoltaikanlagen (z.B. auf Mehrfamilienhäusern) gilt die Steuerbefreiung, wenn deren Maximalleistung nicht mehr als 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeinheit beträgt. Beim Betrieb von mehreren Photovoltaikanlagen dürfen pro Steuerzahler 100 kWp nicht überschritten werden.

Hinweis: Die Einkommensteuerbefreiung gilt nicht nur für neu installierte Photovoltaikanlagen, sondern auch für bestehende Anlagen. Für Besitzer von älteren Anlagen kann dies recht lukrativ sein, weil sie häufig noch hohe Einspeisevergütungen beziehen.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nun in einem aktuellen Anwendungsschreiben zahlreiche Einzelfragen zur neugeschaffenen Steuerbefreiung aufgegriffen. Die wichtigsten Aussagen im Überblick:

- Auch Fassadenphotovoltaikanlagen und dachintegrierte Anlagen können unter die neue Steuerbefreiung fallen, nicht jedoch auf freier Fläche errichtete Anlagen.
- Der Betreiber der Photovoltaikanlage muss nicht zwingend Eigentümer des Gebäudes sein, auf dem die Anlage installiert ist.
- Steuerbefreit sind neben der Einspeisevergütung auch von Mietern gezahlte Entgelte für Stromlieferungen und erhaltene Vergütungen für das Aufladen von Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugen.
- Für steuerbefreite Photovoltaikanlagen können ab dem Wirtschaftsjahr 2022 keine steuermindernden Investitionsabzugsbeträge mehr gebildet werden. Wurden solche Abzugsbeträge vor 2022 gebildet und noch nicht gewinnwirksam hinzugerechnet, müssen sie rückgängig gemacht werden.
- Betriebsausgaben in Zusammenhang mit steuerbefreiten Photovoltaikanlagen sind ab 2022 nicht mehr steuerlich abzugsfähig.

Hinweis: Das BMF stellt in seinem Schreiben zudem anhand von Beispielfällen dar, wie die für die Steuerbefreiung geltenden Leistungshöchstgrenzen zu berechnen sind (zweistufige objekt- und subjektbezogene Prüfung).

BMF-Schreiben v. 17.07.2023 – IV C 6 - S 2121/23/10001 :001;

FÜNFJAHRESZEITRAUM UND DREIOBJEKTGRENZE: WANN LIEGT EIN GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL VOR?

Wenn Sie ein Grundstück kaufen und nach kurzer Zeit wieder verkaufen, kann ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entstehen. Handelt es sich um mehrere Grundstücke, schaut das Finanzamt besonders genau hin. So geht es zum Beispiel bei einem Kauf und Verkauf von mehr als drei Objekten innerhalb von fünf Jahren von einem gewerblichen Grundstückshandel aus. Der hieraus erzielte Gewinn ist natürlich steuerpflichtig. Aber daneben fällt auch noch Gewerbesteuer an. Das Finanzgericht Münster (FG) musste kürzlich darüber urteilen, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorlag oder nicht.

Die Klägerin war die Rechtsnachfolgerin einer GmbH, die per notariellem Vertrag im Jahr 2013 13 Grundstücke veräußerte. Alle Grundstücke wurden im Jahr 2007 erworben, bei allen war der Fünfjahreszeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf um einige Monate überschritten. Das Finanzamt versagte die beanspruchte erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Die Tätigkeit der GmbH sei über eine reine Vermögensverwaltung hinausgegangen und damit die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten worden. Die Klägerin begründete den Verkauf der Immobilien mit dem plötzlichen Tod eines Geschäftsführers der GmbH. Mit dem Verkaufserlös hätten Darlehen abgelöst werden müssen.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Nach Ansicht des Senats wurde die Grenze der Vermögensverwaltung nicht überschritten. Alle 13 Objekte seien erst nach Ablauf des Fünfjahreszeitraums veräußert worden. Es lägen entgegen der Ansicht des Finanzamts auch keine besonderen Umstände vor, aufgrund derer trotz Überschreitens des Fünfjahreszeitraums von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen sei. Der Fünfjahreszeitraum sei auch nicht nur geringfügig überschritten worden.

Gegen eine Verkaufsabsicht der Grundstücke bereits bei Erwerb sprach, dass für die aufgenommenen Darlehen eine längerfristige Laufzeit vereinbart worden war. Aufgrund der früheren Rückzahlung der Darlehen waren daher Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten. Die hohe Anzahl der veräußerten Grundstücke allein kann nach Ansicht des Senats nicht zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führen. Es müssten auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Die Veräußerungsabsicht habe sich hier erst aus dem überraschenden Tod eines Gesellschafters-Geschäftsführers ergeben. Im Übrigen sei daher auch die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nicht zu versagen.

FG Münster, Urt. v. 26.04.2023 – 13 K 3367/20 G, Rev. (BFH: III R 14/23);

WENN DIE PV-ANLAGE STEUERBEFREIT IST: KOSTEN KÖNNEN ALS HANDWERKERLEISTUNGEN ABGESETZT WERDEN

Einnahmen aus dem Betrieb von kleinen und mittleren Photovoltaikanlagen bis 30 kWp sind seit 2022 einkommensteuerbefreit. Seit 2023 entfällt beim Kauf der Anlagen zudem die Umsatzsteuer.

Wer eine steuerbefreite Anlage betreibt, kann die anfallenden Kosten zwar nicht mehr als Betriebsausgaben steuerlich absetzen, es eröffnet sich für ihn dann aber eine andere Steuersparmöglichkeit: Die Kosten für die Installation, Wartung und Reparatur der Anlage können mit maximal 6.000 € pro Jahr als Handwerkerleistungen in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden, sofern die Anlage im eigenen Haushalt installiert ist (z.B. auf dem Balkon oder dem Dach des selbstgenutzten Hauses).

Das Finanzamt zieht 20 % der Kosten, maximal 1.200 € pro Jahr, von der tariflichen Einkommensteuer ab. Begünstigt sind allerdings nur die Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten, nicht die Materialkosten für die Anlage. Weitere Voraussetzung für den Steuerbonus ist, dass eine Rechnung vorliegt, in der die begünstigten Kosten extra ausgewiesen sind, und dass der Rechnungsbetrag per Überweisung bezahlt wurde. Bei Barzahlung geht der Steuerbonus verloren.

Hinweis: Wer für seine Photovoltaikanlage öffentliche Fördermittel erhalten hat, darf den Steuerbonus für Handwerkerleistungen hingegen nicht abziehen. In diesen Fällen sollte also vorab geprüft werden, ob eine öffentliche Förderung oder der Steuerbonus für Handwerkerleistungen am Ende lukrativer ist.

Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine e.V., Pressemitteilung Nr. 13 v. 24.07.2023;

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN: MIETER MÜSSEN NICHT VERTRAGSPARTNER DES LEISTUNGSERBRINGERS SEIN

Wenn Sie haushaltsnahe Dienstleister und Handwerker in Ihrem Privathaushalt beschäftigen, können Sie die entstehenden Lohnkosten zu 20 % von Ihrer tariflichen Einkommensteuer abziehen. Das Finanzamt erkennt Handwerkerkosten von maximal 6.000 € pro Jahr an (Steuerbonus maximal 1.200 €). Haushaltsnahe Dienstleistungen sind bis zu 20.000 € jährlich absetzbar (Steuerbonus maximal 4.000 €). Lohnkosten für haushaltsnahe Minijobber lassen

sich mit maximal 2.550 € pro Jahr ansetzen (Steuerbonus maximal 510 €).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem neuen Urteil bekräftigt, dass der Steuerbonus nicht nur für Haus- und Wohnungseigentümer gilt, sondern auch für Mieter. Das Finanzamt darf nach Ansicht der Bundesrichter nicht beanstanden, dass die Verträge mit den Leistungserbringern nicht durch den Mieter selbst abgeschlossen worden sind. Für den Steuerabzug ist lediglich entscheidend, dass die Leistungen den Mietern zugutekommen.

Hinweis: Die Entscheidung ist für die Praxis relevant, weil bei einer Vielzahl von Handwerkerleistungen und hausnahen Dienstleistungen der Vermieter als Vertragspartner auftritt und die Kosten dann später auf den Mieter umgelegt werden.

Der BFH erklärte, dass es für steuerliche Zwecke in der Regel ausreicht, wenn Mieter die absetzbaren Kosten durch die Wohnnebenkostenabrechnung, eine Hausgeldabrechnung, sonstige Abrechnungsunterlagen oder eine hinreichend aufgeschlüsselte Bescheinigung des Vermieters nachweisen.

Hinweis: Die Urteilsgrundsätze lassen sich auch auf Wohnungseigentümer übertragen, bei denen hausnahe Dienst- und Handwerkerleistungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. deren Verwalter beauftragt worden sind.

BFH, Urt. v. 20.04.2023 – VI R 24/20;

BESTEUERUNGSANTEIL STEIGT: ZWEI DRITTEL ALLER RENTENLEISTUNGEN VOM LETZTEN JAHR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIG

Rund 22 Millionen Personen haben im Jahr 2022 hierzu-lande Leistungen aus gesetzlicher, privater oder betrieblicher Rente erhalten - in der Summe rund 363 Mrd. €. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stieg die Zahl der Rentenempfänger damit im Vergleich zum Vorjahr um 106.000 Personen. Die Höhe der gezahlten Renten stieg im Jahresvergleich um 13,6 Mrd. €. Der Statistik zufolge zählten 2022 rund zwei Drittel der Rentenleistungen (66,4 %) zu den steuerpflichtigen Einkünften. Seit 2015 ist der durchschnittliche Besteuerungsanteil damit um elf Prozentpunkte gestiegen.

Hinweis: Ursache für diesen Anstieg ist das Alterseinkünftegesetz aus dem Jahr 2005, in dem der Übergang von einer vorgelagerten zu einer nachgelagerten Besteuerung der gesetzlichen Renten bis zum Jahr 2040 vorgesehen ist.

Demnach werden die Aufwendungen zur Alterssicherung in der Ansparphase schrittweise steuerfrei gestellt und erst die Leistungen in der Auszahlungsphase steuerlich belastet. Welcher Anteil der Renteneinkünfte steuerpflichtig ist, richtet sich nach dem Jahr des Rentenbeginns: Je später der Rentenbeginn, desto höher ist der besteuerte Anteil der Renteneinkünfte. Außerdem steigt der Besteuerungsanteil auch durch Rentenerhöhungen, da diese komplett steuerpflichtig sind.

Bei vielen Rentnern liegt der steuerpflichtige Teil ihrer Renten nach relevanten Abzügen unterhalb des Grundfreibetrags, so dass Renten häufig steuerfrei bleiben, wenn keine weiteren Einkünfte hinzutreten. Wie viele Rentner im Jahr 2022 tatsächlich Einkommensteuer zahlen, ist aufgrund der langen Fristen zur Steuerveranlagung noch nicht bekannt. Aktuellste Informationen zur Rentenbesteuerung liegen lediglich für 2019 vor. Demnach mussten 37 % der insgesamt 21,6 Millionen Rentenempfänger Einkommensteuer auf ihre gesetzlichen, privaten oder betrieblichen Renteneinkünfte zahlen. Im Vergleich zu 2018 stieg der Anteil damit um 3,1 Prozentpunkte bzw. 709.000 Personen.

Bei knapp 84 % der steuerbelasteten Rentenempfänger liegen neben den Renten noch andere Einkünfte, wie beispielsweise Versorgungsbezüge, Arbeitseinkommen oder Mieteinnahmen, vor. Im Fall von zusammenveranlagten Ehepaaren können dies auch Einkünfte des Partners sein, die für die Besteuerung zusammengerechnet werden.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 257 v. 30.06.2023;

VORTEIL AUS DIENSTWAGENÜBERLASSUNG: ABSCHREIBUNG FÜR PRIVATE GARAGE DARF NICHT GEGENGERECHNET WERDEN

Stellen Arbeitgeber ihren Beschäftigten einen Dienstwagen zur privaten Nutzung zur Verfügung, so muss dieser geldwerte Vorteil entweder nach der 1-%-Methode oder der Fahrtenbuchmethode (lohn-)versteuert werden. Zahlt jedoch der Arbeitnehmer für die außerdienstliche Nutzung des Fahrzeugs ein Entgelt an den Arbeitgeber (z.B. Monatspauschale, Kilometergeld, Übernahme der Leasingraten), mindert dieser Eigenanteil den zu versteuernden geldwerten Vorteil, da insoweit keine Bereicherung des Arbeitnehmers eintritt. Auch die Übernahme einzelner Kfz-Kosten (z.B. für Kraftstoff) durch den Arbeitnehmer darf gegengerechnet werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass die Kosten für die private Garage eines Arbeitnehmers aber

nicht vorteilsmindernd berücksichtigt werden dürfen, wenn keine rechtliche Verpflichtung des Arbeitnehmers bestand, das Fahrzeug darin abzustellen. Geklagt hatte ein Arbeitnehmer mit Dienstwagen, der die Abschreibung seiner privaten Garage als Werbungskosten geltend machen wollte. Der Arbeitgeber hatte lediglich vorgeschrieben, dass Geschäftsfahrzeuge sorgfältig zu behandeln waren - zum Abstellen in der Garage bestand aber keine Pflicht.

Der BFH erklärte, dass Nutzungsentgelte nur vorteilsmindernd abgezogen werden dürfen, wenn sie für die Überlassung und Inbetriebnahme des Dienstwagens zu leisten sind. Dies traf auf die Garagenabschreibung nicht zu. Es fehlte an einer rechtlichen Verpflichtung des Arbeitnehmers, das Fahrzeug in einer Garage unterstellen zu müssen. Auch lag keine Übernahme einzelner nutzungsabhängiger Kosten vor, da die Kosten für die Garage gerade nicht von der Nutzung des Dienstwagens abhängig waren.

BFH, Urt. v. 04.07.2023 – VIII R 29/20;

UMSATZSTEUER

SOZIALFÜRSORGE UND SOZIALE SICHERHEIT: UMSATZSTEUERBEFREIUNG FÜR ENG VERBUNDENE LEISTUNGEN

Das Bundesfinanzministerium (BMF) äußert sich in einem aktuellen Schreiben zur Umsatzsteuerbefreiung der eng mit der Sozialfürsorge und der sozialen Sicherheit verbundenen Leistungen. Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass wurde in diversen Abschnitten angepasst.

Durch das „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ wurde § 4 Nr. 25 Umsatzsteuergesetz (UStG) geändert. Zudem wurde durch das Jahressteuergesetz 2020 § 4 Nr. 16 UStG angepasst. Das BMF nimmt in seinem aktuellen Schreiben darauf Bezug. Darüber hinaus verweist es auf die bislang zu dieser Thematik ergangene Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.

Wesentliche Änderungen zu § 4 Nr. 16 UStG betreffen die Klarstellung, dass auch Leistungen solcher Einrichtungen befreit sein können, die selbst keine Pflege- oder Betreuungsleistungen, sondern lediglich mit diesen eng verbundene Leistungen erbringen, sofern die übrigen Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt sind. Es wird künftig auch nicht mehr nur auf die sozialrechtliche Anerkennung abgestellt, sondern in den Anwendungsbereich können Leistungen fallen, „auf die sich die Anerkennung, der Vertrag oder die Vereinbarung nach Sozialrecht oder die Vergü-

tung jeweils beziehen“. Zudem wird der Umfang der Steuerbefreiung von Leistungen an hilfsbedürftige Personen in Absatz 4 neu definiert.

Das BMF erläutert, dass auch die Erstellung von Gutachten zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit, Leistungen des Hausnotrufs sowie die Erteilung von Pflegekursen umsatzsteuerbefreit sind. Klargestellt wird außerdem, wann ein Leistungserbringer als eine Einrichtung mit sozialem Charakter im Zusammenhang mit § 4 Nr. 16 und Nr. 25 UStG anerkannt ist und unter welchen Voraussetzungen ein Subunternehmer unter die Steuerbefreiungsvorschrift fallen kann.

BMF-Schreiben v. 12.07.2023 – III C 3 - S 7172/21/10003 :001;

VORSTEUERAUFTEILUNG BEI ANSCHAFFUNG EINES PKW: DIE FAHRLEISTUNG GIBT DEN AUSSCHLAG

Das Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) hat sich mit der Vorsteueraufteilung bei der Anschaffung eines Pkw beschäftigt, der sowohl für steuerpflichtige als auch für steuerfreie Umsätze genutzt wird. Es hat entschieden, dass die Schätzung der Vorsteueraufteilung auf Basis der Fahrleistung des Fahrzeugs in der Regel genauer ist als der Umsatzschlüssel. Außerdem kann es in bestimmten Fällen zu einer gleichzeitigen Anwendung von zwei relevanten gesetzlichen Vorschriften kommen.

Worum ging es im Streitfall? Die Klägerin war freiberuflich tätig und erzielte im Jahr 2014 sowohl steuerpflichtige als auch steuerfreie Umsätze aus Vorträgen und Seminaren. Sie erwarb am 11.11.2014 einen neuen unternehmerisch genutzten Pkw, der ihr altes Fahrzeug ersetzte. Das Finanzamt kürzte den geltend gemachten vollen Vorsteuerabzug um 30,49 %, basierend auf der vorsteuerschädlichen Nutzung ab dem 11.11.2014.

Die hiergegen gerichtete Klage hatte teilweise Erfolg. Grundsätzlich ist die Klägerin zum Vorsteuerabzug aus der Anschaffung des Pkw berechtigt. Allerdings sind die Vorsteuern nicht in voller Höhe abzugsfähig, da der Pkw sowohl für steuerpflichtige als auch für steuerfreie Umsätze genutzt wurde.

Da weder die Klägerin noch das Finanzamt eine sachgerechte Schätzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen hatten, führte das FG selbst eine solche Schätzung durch. Es stellte dabei auf die Gesamtfahrleistung im Streitjahr ab. Diese sei präziser als der Umsatzschlüssel, da die Nutzung des Fahrzeugs und die damit verbundene Abnutzung besser durch die Laufleistung abgebildet werden könnten. Die vom Finanzamt vorge-

nommene Schätzung sah das FG als unsachgemäß an, da lediglich die Fahrleistung vom 11.11.2014 bis zum 31.12.2014 berücksichtigt wurde. Es wurde außerdem festgestellt, dass die Klägerin bereits vor dem 11.11.2014 einen anderen „funktionsgleichen“ Pkw für ihre unternehmerischen Fahrten genutzt hatte. Der ursprüngliche Vorsteuerabzug wurde daher auf Basis der tatsächlichen Verwendung des alten und des neuen Pkw im gesamten Kalenderjahr geschätzt. Im Ergebnis konnte die Klägerin aufgrund der Schätzung Vorsteuern in Höhe von ca. 9.000 € aus der Anschaffung des Pkw im Streitjahr geltend machen.

Hinweis: Vorsteueraufteilungen bei der Anschaffung eines Pkw, der für verschiedene Umsätze verwendet wird, führen immer wieder zu Diskussionen mit den Finanzbehörden. Die Fahrleistung kann im Vergleich zum Umsatzschlüssel eine präzisere Grundlage für die Aufteilung bieten.

FG Baden-Württemberg, Urt. v. 15.09.2022 – 12 K 1295/20, rkr.;

UNBRAUCHBAR GEWORDENE WIRTSCHAFTSGÜTER: VORSTEUERBERICHTIGUNG ERFORDERLICH?

Eine Vorsteuerberichtigung kann erforderlich sein, wenn ein Unternehmer ein Wirtschaftsgut, bei dessen Erwerb er den Vorsteuerabzug in Anspruch genommen hat, später anders verwendet als ursprünglich beabsichtigt. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte zu klären, ob im Fall der Entsorgung, Zerstörung oder dem Verkauf von unbrauchbar gewordenen Wirtschaftsgütern eine Vorsteuerberichtigung notwendig ist.

Die BTK, eine bulgarische Gesellschaft, erbringt mehrwertsteuerpflichtige Telekommunikationsdienste. Dafür erwirbt sie verschiedene Investitionsgüter sowie - im Hinblick auf ihren Weiterverkauf - mobile Kommunikationsgeräte und verschiedene Ausrüstungsgegenstände, die für die Nutzung der von ihr erbrachten Dienste erforderlich sind. Von Oktober 2014 bis Dezember 2017 sonderte sie verschiedene Gegenstände (Installationen, Ausrüstungsgegenstände oder Geräte) aus, weil sie abgenutzt, fehlerhaft, veraltet oder ungeeignet waren, für unbrauchbar oder nicht verkaufsfähig gehalten wurden. Die Geräte wurden entweder als Abfall an andere Unternehmen verkauft oder zerstört bzw. entsorgt.

Strittig war, ob und inwieweit die Gesellschaft zu einer Vorsteuerberichtigung aus den erworbenen Gegenständen verpflichtet ist. § 15a Umsatzsteuergesetz legt fest, dass bei einer Änderung der Verhältnisse eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen ist. Die Mehrwertsteuersys-

tem-Richtlinie (MwStSystRL) definiert ausdrücklich, wann eine solche Änderung der Verhältnisse vorliegt. Danach ist in ordnungsgemäß nachgewiesenen oder belegten Fällen von Zerstörung oder Verlust keine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen.

Der EuGH hat entschieden, dass der Verkauf als Abfall ein steuerpflichtiger Umsatz ist, so dass das Recht auf Vorsteuerabzug weiterhin besteht. Die Zerstörung der Wirtschaftsgüter stelle zwar eine Änderung der für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgeblichen Faktoren dar. Sie sei jedoch von der Vorsteuerberichtigungspflicht nach der MwStSystRL ausdrücklich ausgenommen, wenn sie ordnungsgemäß nachgewiesen oder belegt sei. Der Begriff der Zerstörung beinhalte auch die Zerstörung durch den Steuerpflichtigen selbst. Das gelte auch dann, wenn es sich nicht um ein unvorhergesehenes bzw. unabwendbares Ereignis handle. Dasselbe gelte für die Entsorgung, wenn diese konkret zum unumkehrbaren Verschwinden des Wirtschaftsguts führe. Nach Auffassung des EuGH muss der Gegenstand allerdings objektiv jeden Nutzen im Rahmen der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Steuerpflichtigen verloren haben.

Hinweis: Das Urteil ist zu begrüßen, da es in Bezug auf die Aussonderung von Wirtschaftsgütern wegen Unbrauchbarkeit zu mehr Rechtssicherheit führt.

EuGH, Urt. v. 04.05.2023 – C-127/22;

BALKONKRAFTWERKE: SO BLEIBEN DIE EINNAHMEN STEUERFREI

Die sog. Mini-Photovoltaikanlagen sind momentan in aller Munde. Selbst die kleinsten Dachflächen und Balkonverkleidungen werden mit Solarmodulen ausgestattet, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die eigene Stromrechnung zu senken. Zur steuerlichen Behandlung dieser sogenannten Balkonkraftwerke gilt das Folgende.

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.

Für die steuerliche Beurteilung der Größe einer Photovoltaikanlage ist die Bruttogleistung in kWp maßgeblich, so wie sie im sogenannten Marktstammdatenregister vermerkt ist. In diesem Register der Bundesnetzagentur sind verpflichtend alle Photovoltaikanlagen eingetragen. Ob der Betreiber der Anlage gleichzeitig der Eigentümer des Gebäudes ist, spielt keine Rolle, so dass auch Mieter profitieren.

Hinweis: Bei der Lieferung und der Installation von Solarmodulen fällt mittlerweile keine Umsatzsteuer mehr an (Steuersatz von 0 %). Dies gilt nicht nur für die Module, sondern auch für die Komponenten wie Wechselrichter, Dachhalterungen, Solarkabel und Stromspeicher.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 25.09.2023;

GEWERBESTEUER

GEWERBESTEUER: ZUR KÜRZUNG DES GEWERBEERTRAGS BEI DER MITVERMIETUNG VON ANLAGEN

Wenn man Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, fällt hierfür auch Gewerbesteuer an. Zu deren Ermittlung wird der Gewinn des Unternehmens noch durch Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Eine der Kürzungen, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, betrifft Unternehmen, die vor allem Vermögen verwalten. Hierbei sind allerdings gewisse Voraussetzungen zu erfüllen. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste entscheiden, ob diese im Streitfall erfüllt waren.

Die Klägerin, eine GmbH, erwarb im Jahr 2014 eine große Fläche bestehend aus verschiedenen Grundstücken und mit Erbbaurechten. Auf den Grundstücken befand sich ein

Gewerbezentrum, welches an verschiedene Industrieunternehmen vermietet war. Zum Gewerbezentrum gehörte auch eine Druckluftanlage. Diese wurde von den Mietern genutzt, wofür ihnen Betriebskosten in Rechnung gestellt wurden. Zu den Betriebskosten gehörten unter anderem auch Aufwendungen für die Betriebsüberwachung haustechnischer Anlagen, den Sicherheitsdienst und für Reinigung. Ab 2015 wurde das Druckleitungsnetz technisch aufgespalten und den einzelnen Mietern zugeordnet, die daraufhin eigenständige Druckluftsysteme installierten oder Leihverträge mit der Klägerin schlossen. Im Oktober 2016 wurde das Grundstück zum 01.01.2017 verkauft. Die Klägerin begehrte die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Nachdem das Finanzamt zunächst unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erklärungsgemäß veranlagt hatte, wurden im Rahmen einer Außenprüfung die Voraussetzungen einer erweiterten Gewerbesteuerkürzung verneint.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Die Klägerin war in den Jahren 2015 und 2016 originär gewerblich tätig, da sie Betriebsvorrichtungen vermietet und Bewachungsleistungen erbracht hatte. Bei der Druckluftanlage handelt es sich um eine Betriebsvorrichtung, da sie unmittelbar dem ausgeübten Gewerbe dient. Die Vermietung der Anlage ist keine gewerbesteuerkürzungsunschädliche Tätigkeit. Die Mitvermietung der Anlage war auch nicht unentbehrlich, da einer der Mieter später ein eigenes Druckluftsystem errichtet hatte. Auch die durch den Sicherheitsdienst erbrachten Leistungen standen einer erweiterten Kürzung entgegen. Nur die Reinigungsleistungen waren unschädlich. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung war daher nicht zu gewähren.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 22.11.2022 – 6 K 6066/21;

GEWERBESTEUER: SIND ERSTATTUNGSZINSEN ALS BETRIEBSEINNAHMEN ZU BERÜCKSICHTIGEN?

Bereits seit dem Veranlagungszeitraum 2008 ist es nicht mehr erlaubt, die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe gewinnmindernd zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die steuerlichen Nebenleistungen wie Säumniszuschläge oder Zwangsgelder. Hierüber gab es im Streitfall vor dem Finanzgericht Düsseldorf (FG) auch keine Zweifel. Vielmehr stellte sich die Frage, wie Erstattungszinsen zu berücksichtigen sind.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. In den Jahren 2013 bis 2015 erfasste sie Erstattungszinsen auf Gewerbesteuererstattungen als Erträge in ihren Jahresabschlüssen. Die Zinserträge zog sie außerbilanziell wieder

ab. Das Finanzamt veranlagte erklärungsgemäß, jedoch unter Vorbehalt der Nachprüfung (der Bescheid konnte also noch einmal durch das Finanzamt überprüft werden). Im Rahmen einer Außenprüfung machte es die außerbilanziellen Kürzungen der Zinsen wieder rückgängig.

Die hiergegen gerichtete Klage vor dem FG erwies sich als unbegründet. Bei den erhaltenen Erstattungsziinsen handelt es sich um steuerpflichtige Betriebseinnahmen. Sie erhöhen daher den Gewinn und sind nicht außerbilanziell abzuziehen. Gewerbesteuererstattungsziinsen sind Betriebseinnahmen. Auch unter Berücksichtigung des Abzugsverbots der Gewerbesteuer und der darauf entfallenden Nebenleistungen ergibt sich nichts anderes, da es sich hier nicht um gezahlte Gewerbesteuer oder darauf entfallende Nachzahlungsziinsen handelte. Nur aus der Nichtabziehbarkeit der Gewerbesteuer ergibt sich nicht sogleich, dass Gewerbesteuererstattungen samt Nebenleistungen nicht als Betriebseinnahmen zu berücksichtigen wären. Durch das Gesetz ergibt sich nur ein Abzugsverbot der Gewerbesteuer. Grundsätzlich handelt es sich jedoch weiterhin um betriebliche Aufwendungen.

FG Düsseldorf, Urt. v. 04.05.2023 – 9 K 1987/21 G,F, Rev. zugelassen;

SONSTIGES

IMMOBILIEN: FÄLLT GRUNDERWERBSTEUER BEI RÜCKGÄNGIGMACHUNG EINES ERWERBS AN?

Ganz klar: Wenn man ein Grundstück erwirbt, fällt – wie der Name sagt – Grunderwerbsteuer an. Das ist aber nicht nur der Fall, wenn man direkt ein Grundstück kauft. Auch wenn man Anteile an einer Kapitalgesellschaft erwirbt, die Grundstücke im Eigentum hält, kann Grunderwerbsteuer anfallen. Allerdings muss man dafür mindestens 90 % der Gesellschaftsanteile halten. Ist das immer so? Etwas auch, wenn eine Schenkung wieder rückgängig gemacht wird und man dadurch plötzlich mehr als 90 % der Anteile hält? Das Finanzgericht Münster hatte darüber zu entscheiden.

Der Kläger war Alleingesellschafter einer GmbH. Er übertrug 49 % seiner Anteile unentgeltlich auf seinen Sohn. Dabei behielt er sich allerdings den Widerruf der Schenkung in bestimmten Fällen vor (z.B. bei Versterben des Beschenkten ohne Hinterlassung leiblicher Abkömmlinge). Zwei Jahre später verstarb der Sohn dann tatsächlich ohne Abkömmlinge, so dass der Kläger die Schenkung widerrief. Das Finanzamt setzte nach einer Außenprüfung bei der GmbH Grunderwerbsteuer fest.

Die Klage hiergegen war erfolgreich. Der Widerruf unterliege zwar nach dem Gesetz der Grunderwerbsteuer. Anders als der Kläger offenbar meine, stehe es der Steuerbarkeit im vorliegenden Fall nicht entgegen, dass im Schenkungsvertrag die Ausübung des Widerrufsrechts zum Eintritt einer auflösenden Bedingung führe. Allerdings sei die Steuer nicht festzusetzen. Nach dem Gesetz sei die Steuer auf Antrag für den Rückerwerb und für den vorausgegangenen Erwerbsvorgang nicht festzusetzen, wenn der Veräußerer das Eigentum an dem veräußerten Grundstück zurückerwerbe, wenn die Vertragsbedingungen des Rechtsgeschäfts, das den Anspruch auf Übereignung begründet habe, nicht erfüllt würden und das Rechtsgeschäft deshalb aufgrund eines Rechtsanspruchs rückgängig gemacht werde.

Im Urteilsfall hatte der Kläger unstreitig ein Recht auf Widerruf notariell vereinbart. Da der vorausgehende Erwerbsvorgang nicht steuerbar war, ist im Sinne des Klägers auch der Rückerwerb nicht steuerbar.

FG Münster, Urt. v. 11.05.2023 – 8 K 998/21 GrE, Rev. (BFH: II R 16/23);

FRISTSACHE: SCHNELL DROHT EIN VERSPÄTUNGSZUSCHLAG

Wenn eine Steuererklärung nicht fristgerecht abgegeben wird, gibt es hinsichtlich der Verspätungszuschläge seit dem Veranlagungsjahr 2018 strengere Regelungen. Früher konnte das Finanzamt noch im Rahmen seines Ermessens darüber entscheiden, ob ein Verspätungszuschlag festgesetzt wird oder nicht. Hat es nun tatsächlich keinen Spielraum mehr? Mit dieser Frage befasste sich das Finanzgericht Schleswig-Holstein (FG).

Die Kläger im Besprechungsfall sind verheiratet und werden zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Beide erzielen Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und haben die Steuerklassenkombination III/V. Am 02.06.2022 erinnerte das Finanzamt die Kläger an die Abgabe der Steuererklärung 2019, und zwar bis zum 08.07.2022. Auf einen Verspätungszuschlag wurde hingewiesen. Die Kläger reichten die Steuererklärungen 2018 und 2019 am 07.07.2022 ein. Die Erklärungen wurden antragsgemäß veranlagt. Für beide Jahre wurde jeweils ein Verspätungszuschlag festgesetzt. Die Kläger beantragten dessen Aufhebung. Das Finanzamt lehnte dies mit der Begründung ab, die Verspätung sei nicht entschuldbar gewesen.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Die Festsetzung der Verspätungszuschläge war rechtmäßig. Die Kläger waren gesetzlich verpflichtet, Einkommensteuererklärungen

für die Jahre 2018 und 2019 abzugeben, was erst verspätet geschah. Die Festsetzung des Verspätungszuschlags war im Streitfall keine Ermessensentscheidung. Das Finanzamt war per Gesetz verpflichtet, für die Veranlagungsjahre 2018 und 2019 jeweils einen Verspätungszuschlag festzusetzen. Von der Festsetzung ist nur abzusehen, wenn der Erklärungsspflichtige glaubhaft macht, dass die Verspätung entschuldbar ist. Die Kläger konnten sich auch nicht darauf berufen, dass die Abgabepflicht für sie nicht erkennbar gewesen sei. Nicht das Schreiben des Finanzamts hatte die Erklärungsspflicht ausgelöst, sondern die gesetzliche Regelung.

Hinweis: Unabhängig davon, um welche Steuerart es geht: Bei Erklärungen, die Sie in unsere Hände legen, sind Sie auf der sicheren Seite, dass keine Frist versäumt wird.

FG Schleswig-Holstein, Urt. v. 17.05.2023 – 5 K 145/22, NZB (BFH: VI B 31/23);

FRISTWAHRUNG: MUSS MAN FÜR EINE E-MAIL EINE LESEBESTÄTIGUNG ANFORDERN?

Wenn Sie einen Bescheid vom Finanzamt erhalten und feststellen, dass dieser zu Ihren Ungunsten von der eingereichten Erklärung abweicht, können Sie Einspruch einlegen. Das muss innerhalb einer im Gesetz festgelegten Frist erfolgen. Wenn man diese Frist unverschuldet versäumt, kann man Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand beantragen. Das Finanzgericht Sachsen (FG) musste entscheiden, ob im Streitfall die Voraussetzungen hierfür gegeben waren.

In diesem Fall setzte das Finanzamt die Einkommensteuer für die Jahre 2015 bis 2017 mit jeweiligen Bescheiden vom 08.08.2018 fest. Dabei wurden verschiedenste Werbungskosten nicht berücksichtigt. Per E-Mail vom 10.08.2018 beantragte der Prozessbevollmächtigte die schlichte Änderung der Bescheide. Das Finanzamt lehnte diesen Antrag am 23.08.2018 ab. Der Prozessbevollmächtigte legte daraufhin am 30.08.2018 - ebenfalls per E-Mail - Einspruch ein. Am 31.05.2019 erfuhr er zufällig, dass dem Finanzamt gar kein Einspruch vorlag. Daher schickte er die bereits Ende August 2018 versendete E-Mail sogleich noch einmal an das Finanzamt. Dieses lehnte den Einspruch mit der Begründung ab, dass dieser erst am 31.05.2019 und damit verspätet eingegangen sei.

Das FG entschied: Die Einspruchsfrist wurde tatsächlich versäumt, da der fristgerechte Eingang der E-Mail beim Finanzamt durch den Prozessbevollmächtigten nicht nachgewiesen werden konnte. Der Versand einer E-Mail beweist noch nicht, dass sie auch beim Empfänger eingegan-

gen ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sie bei einem CC-Empfänger angekommen ist. Jedoch ist entgegen der Ansicht des Finanzamts die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand zu gewähren.

Nachdem der Prozessbevollmächtigte erfahren hatte, dass der Einspruch dem Finanzamt nicht vorlag, sendete er diesem sogleich eine Kopie der fraglichen E-Mail. Da die versäumte Handlung hiermit bereits nachgeholt wurde, muss ein Wiedereinsetzungsantrag nicht explizit gestellt werden. Das Wiedereinsetzungsgesuch wurde auch ausreichend begründet. Es liegt auch, entgegen der Ansicht des Finanzamts, kein Verschulden vor, nur weil keine Lesebestätigung angefordert wurde. Wenn diese notwendig wäre, würden an einen Einspruch per E-Mail höhere Anforderungen gestellt als an ein Versenden per Post oder Fax.

FG Sachsen, Urt. v. 27.01.2023 – 3 K 744/22, Rev. (BFH: VI R 2/23);

JUBILÄEN

JANUAR – MÄRZ 2024

130 JAHRE

| Bauverein „Eigener Herd ist Goldes wert“ eG, Friedberg // 26.01.1894

105 JAHRE

| Baugenossenschaft Odenwaldring eG, Offenbach // 16.02.1919

| Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG Speyer // 21.02.1919

| WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, Neustadt // 21.02.1919

| Erbbau-Genossenschaft Kassel eG Kassel // 21.03.1919

75 JAHRE

| Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG, Wächtersbach // 13.01.1949

| KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Bad Schwalbach // 28.01.1949

| Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Hainstadt/Main Hainburg // 03.03.1949

| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG Lorch // 10.03.1949

| Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Büdingen eG Büdingen // 11.03.1949

| GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Neu-Isenburg // 21.03.1949

| Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt // 25.03.1949

| GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft GmbH Wiesbaden // 30.03.1949



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:

| Sinah Osner / Hessische Staatskanzlei (S. 5) | VBS Frankfurt / Kristina Schäfer (S. 22) | BMWSB (S. 33) | Baugenossenschaft Langen eG (S. 41) | Adobe Stock: photon_photo (S. 46), Adobe Stock: Alexander Limbach (S. 62) | Schwetasch/BASF Wohnen+Bauen (S. 50-51) | Felix Holland | Kristina Schäfer | pixabay | VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser