

Ausgabe #1//2024

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

NEUE HESSISCHE LANDESREGIERUNG

Wohnungspolitik auf dem Prüfstand



FÖRDERMITGLIEDER

NEU DABEI: WIBANK, GOLDBECK
UND ENNOGIE

PARLAMENT. ABENDE

GESPRÄCHE MIT POLITIKERN IN
WIESBADEN UND MAINZ

FORUM PERSONAL

WAS MACHT EINE BELEGSCHAFT
ZUKUNFTSSICHER?



10 | 14

PARLAMENTARISCHE ABENDE

Gespräche mit hochrangigen Politikern



13

WECHSEL AN DER SPITZE DER TDW SÜDWEST

Markus Henrich neuer Geschäftsführer



22

MODERNISIERUNGEN IN MILIEUSCHUTZGEBIETEN

VdW südwest kritisiert Pläne der Stadt Frankfurt



28

VDW SAAR BEIM TAG DER AUSBILDUNG 2024

Veranstaltung in der Friedrich-List-Schule



30

FACHTAGUNG IN HOFHEIM

Seriell Bauen wird erwachsen



45

BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER

Förderbescheide für zwei Bauprojekte

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | WIBank, Ennogie und Goldbeck
Drei neue Fördermitglieder
- | Neue hessische Landesregierung
Wohnungspolitik auf dem Prüfstand
- | Parlamentarischer Abend in Hessen
Minister Kaweh Mansoori zu Gast
- | Wechsel an der Spitze der TdW südwest
Markus Henrich neuer Geschäftsführer
- | Parlamentarischer Abend in Mainz
Gute Förderprogramme fortschreiben
- | Wechsel an der Spitze der Steuerabteilung
Tim Ladewig folgt auf Anke Kirchhof
- | Das Ennogie-Solardach
Serielle Dachsanierungen leicht gemacht
- | EU-Gebäuderichtlinie verabschiedet
Es kommt auf die nationale Umsetzung an!

22

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Milieuschutzgebiete in Frankfurt
Förderprogramm für energetische Modernisierungen
- | Zimmer. Küche. Bad. Balkon
Ausstellung zur Wohnraumförderung
- | Mehr, schneller und günstiger bauen
FDP-Dialogveranstaltung in Fulda
- | WBG Horlofftal
Einweihung eines geförderten Neubaus
- | Genossenschaftstag in Bingen
Comeback eines „Klassikers“
- | Bündnis für bezahlbares Wohnen
Veranstaltung in Mainz
- | Save the Date: 11./12. September
Verbandstag 2024 in Wetzlar
- | Fördermitglied Goldbeck
Zukunft braucht Raum
- | VdW saar beim Tag der Ausbildung 2024
Veranstaltung in der Friedrich-List-Schule
- | Wohnraumförderungsgesetz kommt
Saarland strebt eigenes Regelwerk an
- | Fachtagung in Hofheim
Serielles Bauen wird erwachsen
- | Mit Plan zum klimagerechten Wohnen
Veranstaltung von VdW südwest und VdW RW

- | Gebäudeenergieeffizienz – Wo stehen wir?
Gebäudetypologie des VdW südwest
- | FrankfurtRheinMain baut!
Kongress am 5. Juni in Bad Homburg
- | Es hapert nicht an der Technik...
Veranstaltung zum GEG in Wiesbaden
- | Aktuelle Techem-Studie
Digitale Daten für bessere Klimabilanz
- | 5 Fragen zum Thema Ausbildung in der Wohnungswirtschaft an Dr. Matthias Zabel
- | Baugenossenschaft Speyer
Förderbescheide für zwei Bauprojekte
- | 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050
„Umdenken. Umplanen. Umsetzen.“
- | EuGH-Urteil zum Datenschutzrecht
Scoring von Auskunftsteilen
- | BGH-Urteil zum Wohnungseigentumsrecht
Barrierefreiheit in Eigentümergemeinschaften
- | Save the Date: 14. November
Fachforum Wohnungswirtschaft 2024
- | 11. Forum Personal
Was macht eine Belegschaft zukunftssicher?
- | Fachausschuss Recht
Arbeit an Mustervorlage für alle Mitglieder
- | Fachausschuss Planung und Technik
Projekt in Rüsselsheim
- | Fachausschuss Kapitalgesellschaften
Fokus auf Politik und Förderung
- | Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
KI und kommunikative Herausforderungen
- | FA berufliche Bildung und Personalentwicklung
Wissenstransfer managen

60

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
Information 1. Quartal

68

JUBILÄEN

- | April – Juni 2024



Mit Vollgas gestartet Umfangreiches Programm auch 2024

Liebe Leserinnen und Leser,

zwei Parlamentarische Abende, mehrere Fachveranstaltungen, drei neue Fördermitglieder, „busy season“ für die Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – das Jahr 2024 ist für uns mit Vollgas gestartet.

Aber der Reihe nach: Beim Parlamentarischen Abend in Wiesbaden, dem ersten in der aktuellen Legislaturperiode, durften wir neben dem neuen Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (SPD) auch über 100 Gäste, darunter über 40 Abgeordnete, begrüßen. Ähnlichen Zuspruch fand der Parlamentarische Abend in Mainz, bei dem Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg die kurzfristig verhinderte Finanzministerin Doris Ahnen vertrat. Beide Veranstaltungen haben gezeigt: Wohnen und Bauen steht sehr weit oben auf der politischen Agenda. Die Politiker sind interessierter denn je an den Standpunkten und der Expertise der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft, denn ohne unsere Mitgliedsunternehmen – ohne Ihre Kompetenzen und Ihren Einsatz – kann kein zusätzlicher bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei unter anderem der verstärkte Einsatz von seriellem Bauen und seriellem Sanieren. Unsere Fachtagung in Hofheim mit GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser hat eindrucksvoll die damit verbundenen Potenziale aufgezeigt und die relevanten Player der Branche miteinander vernetzt.

Vernetzung ist auch das passende Stichwort für unsere drei neuen Fördermitglieder: Wir begrüßen herzlich die WIBank, Ennogie und Goldbeck in der „wohnungswirtschaftlichen Familie“! Wir freuen uns auf einen noch intensiveren Austausch und das Zusammenwirken der neuen Partner mit den Mitgliedsunternehmen.

Schon jetzt möchten wir Ihnen auch weitere Highlights des Verbandsjahres ans Herz legen: den Genossenschaftstag am 24. und 25. April in Bingen, das Fachforum Wohnungswirtschaft am 14. November in Frankfurt und natürlich unseren Verbandstag am 11. und 12. September in Wetzlar, wo wir ein besonderes Augenmerk auf die Künstliche Intelligenz legen wollen – vermutlich DAS Thema, das die Arbeitswelt und unsere Gesellschaft in den nächsten Jahren am meisten prägen wird.

Zu den vielen Events und natürlich auch zu weiteren Themen finden Sie ausführliche Infos und spannende Artikel in der vorliegenden Ausgabe unseres Verbandsmagazins.

Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre!

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

WIBank, Ennogie und Goldbeck

Drei neue Fördermitglieder

Seit dem 1. März begrüßt der VdW südwest drei neue Fördermitglieder in seinen Reihen. Zur Unterstützung der Mitgliedsunternehmen sind nun an Bord: die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank), der Solardachhersteller Ennogie sowie das Bau- und Gebäudemanagement-Unternehmen Goldbeck.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, drei neue schlagkräftige Partner im Verband begrüßen zu dürfen. Mit ihren jeweiligen Portfolios und Kompetenzen bieten sie unseren Mitgliedsunternehmen zahlreiche Anknüpfungspunkte für Kooperationen. Das Netzwerk der sozial orientierten Wohnungswirtschaft erweitert sich damit um drei weitere wertvolle Partner, die den Know-how-Austausch bereichern, neue Facetten der Zusammenarbeit ermöglichen und damit eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten schaffen. Allen drei Unternehmen ein herzliches Willkommen!“

Auch die Unternehmen sehen der Partnerschaft erwartungsvoll entgegen und freuen sich auf die Kooperation.



Gottfried Milde, Sprecher der Geschäftsleitung der WIBank, sagt: „Die WIBank Hessen hat einen Schwerpunkt in der Wohnungs- und Städtebauförderung. Was liegt da näher, als die Zusammenarbeit durch eine Fördermitgliedschaft mit dem VdW südwest als führendem Verband in der Wohnungswirtschaft in Hessen und zugleich vertreten im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zu vertiefen. Beide – WIBank und VdW südwest – stehen in besonderem Maße für bezahlbares Wohnen. Als Mitglied der Geschäftsleitung der WIBank bin ich sicher, durch eine vertiefte partnerschaftliche Zusammenarbeit dieses Ziel gemeinsam noch besser voranbringen zu können.“

GOLDBECK

Ganz ähnlich sieht es Andreas Bräuer, Sales Manager bei Goldbeck. Er sagt: „Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit dem VdW südwest die Herausforderungen und Chancen in der Wohnungswirtschaft anzugehen und unseren Beitrag zur Entwicklung dieses wichtigen Sektors zu leisten.“



Stephan Tölpe, Geschäftsführer von Ennogie, sagt: „Die Fördermitgliedschaft im VdW Südwest ist für uns ein wichtiger Baustein in unserer Strategie, der bevorzugte Lösungsanbieter für die Wohnungswirtschaft beim Thema Dacheindeckungen mit integrierter Photovoltaik zu werden. Der direkte Kontakt zu den Entscheidern der Wohnungswirtschaft durch den Verband verspricht kurze Wege und eine hohe Sensibilität für diejenigen Themen, zu denen wir eine Lösung bieten können. Wir freuen uns auf die Partnerschaft!“

FÖRDERMITGLIEDSCHAFT IM VDW SÜDWEST

Wenn Sie Interesse an einer Fördermitgliedschaft haben, kontaktieren Sie gerne Jan Voosen, jan.voosen@vdwsuedwest.de, 069 97065-301.

[Informationsflyer](#)

Neue hessische Landesregierung

Wohnungspolitik auf dem Prüfstand

Kurz vor Weihnachten wurde der Koalitionsvertrag der neuen hessischen Landesregierung vorgestellt, am 18. Januar 2024 stand die Konstituierung des Landtages an. In dieser ersten Sitzung wurde zudem Ministerpräsident Boris Rhein wiedergewählt und die Ministerinnen und Minister wurden bestätigt. Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, übernimmt die CDU acht Ministerien, die SPD drei. Dazu gehört auch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum. Dieses wird von Kaweh Mansoori verantwortet, der zugleich auch stellvertretender Ministerpräsident ist. Lamia Messari-Becker, zuvor Professorin für Gebäudephysik an der Universität Siegen, ist die für den Bereich Wohnen zuständige Staatssekretärin.

Der VdW südwest hatte sich im vergangenen Jahr intensiv in den Wahlkampf, die Koalitionsverhandlungen und die Regierungsbildung eingebracht, mit einem Positionspapier und in zahlreichen Gesprächen die Interessen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft vertreten. Der nun von CDU und SPD vorgelegte Koalitionsvertrag bietet mit Blick auf die Wohnungspolitik Licht und Schatten: Bessere Wohnraumförderung, weniger Bürokratie, aber auch Lücken und vage Formulierungen. Der VdW südwest begrüßt einen Teil der Pläne der neuen Regierung, betont aber auch: Es muss noch deutlich mehr passieren, damit wieder mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können.

„In dem aktuellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum steckt viel sozialer Sprengstoff, der den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährdet.“

„Wir sind mehr denn je auf eine gute Wohnungspolitik in Hessen angewiesen, denn alle Menschen benötigen ein Zuhause, das sie sich leisten können“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Davon sei man derzeit weit entfernt. In Hessen fehlten bis 2040 insgesamt rund 360.000 Wohnungen. Besonders groß sei das Defizit im unteren Preissegment: Laut einer Studie des Pestel-Instituts mangelt es aktuell an rund 80.000 Sozialwohnungen. Es sei daher eine der Kernaufgaben der neuen Koalition, die richtigen Rahmenbedingungen für mehr bezahlbare

Wohnungen zu schaffen. Im Koalitionsvertrag fänden sich dafür durchaus gelungene Ansätze.

„Der Weg von der Planung bis zur fertigen Wohnung ist oft zermürend: zu lang, zu mühsam und zu teuer“

So haben sich CDU und SPD darauf verständigt, die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau zu erhöhen – wie es der Verband schon im Vorfeld der Wahl gefordert hatte. Tausendpfund hebt jedoch hervor: „Ein angemessener Förderetat alleine reicht nicht aus. Entscheidend ist, dass die Programme künftig auch so gestaltet werden, dass es attraktiv ist, die Gelder abzurufen und Wohnraum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen zu schaffen.“ Das sei ein großes Manko in der zurückliegenden Legislaturperiode gewesen: Die damaligen Fördermittel von 2,7 Milliarden Euro seien nur rund zur Hälfte genutzt worden. Die Folge: Von den 22.000 anvisierten bezahlbaren Wohnungen seien in den vergangenen fünf Jahren nur rund die Hälfte realisiert worden. „Hier wurde eine große Chance vertan. Das darf nicht noch einmal passieren“, sagt Tausendpfund.

Er fordert darüber hinaus, dass eine gute Wohnungspolitik auch schnelleres Bauen ermöglichen müsse: „Wir benötigen dringend eine Novellierung der Hessischen Bauordnung. Der Weg von der Planung bis zur fertigen Wohnung ist oft zermürend: zu lang, zu mühsam und zu teuer.“ Überzogene Baustandards sorgten dafür, dass Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 18 bis 20 Euro vermietet werden müssten – nur um ohne Verlust bauen zu können. „Solche Mieten können sich die allermeisten Menschen nicht leisten“, kritisiert der Vorstandsvorsitzende. Er begrüßt daher die Koalitionspläne, kostentreibende Regelungen zu reduzieren und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Nachholbedarf sieht Tausendpfund bei der Förderung der klimafreundlichen Sanierung. Die Aussagen im Koalitionsvertrag blieben hier lückenhaft und viel zu vage. „Auf die Frage, wie die Klimaziele bei Gebäuden sozialverträglich erreicht werden können, findet sich keine Antwort.“ Wenn Hessen bis 2045 das Ziel der Klimaneutralität erreichen wolle, müssten zügig die Voraussetzungen dafür geschaf-



Nach der Jahresauftakt-Presskonferenz stand Dr. Axel Tausendpfund einem TV-Team von Sat 1 Rede und Antwort.

fen werden. Schon 2021 hatte der VdW südwest über ein Gutachten der Universität Regensburg ermittelt, welche Investitionen nötig sind, um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen. Das Ergebnis: Es bedarf rund 1 Milliarde Euro pro Jahr, um alle Mietwohnungen in Hessen zu sanieren und gleichzeitig die Mieten bezahlbar zu halten. „Vermieter und Mieter können diesen Aufwand nicht alleine stemmen. Die neue Landesregierung muss Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand stärker unterstützen, damit sich Mieter ihr Zuhause auch nach diesen Maßnahmen noch leisten können.“

„Auf die Frage, wie die Klimaziele bei Gebäuden sozialverträglich erreicht werden können, findet sich im Koalitionsvertrag keine Antwort.“

Neben der zügigen Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen und der Erreichung der Klimaziele müssten in den kommenden Jahren aber auch dringend rund 30.000 zu-

sätzliche altersgerechte Wohnangebote entstehen. Tausendpfund spricht sich daher für eine Neujustierung der Förderung des altersgerechten Umbaus von Wohnungen aus. Bisher gebe es nur vereinzelte Angebote für Eigentümer. Dringend benötigt würden diese aber auch für Mietwohnungen. „Menschen möchten auch im hohen Alter in ihrem gewohnten Umfeld wohnen, egal ob im eigenen Haus, in einer Eigentums- oder Mietwohnung. Hier muss die neue Landesregierung tätig werden.“ Gerade in größeren Wohnquartieren, wie sie die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft anbieten, könnten dann auch neue flexible Pflegemodelle entstehen, die anderweitig zu Kosteneinsparungen führen, etwa durch weniger benötigte Heimplätze.

Der Vorstandsvorsitz setzt für die Entwicklung guter Lösungen darauf, dass diese im konstruktiven Austausch zwischen Politik und Verbänden gefunden würden. Vor allem aber gehe es nun darum, die guten Ansätze im Koalitionsvertrag zügig umzusetzen und die notwendigen Ergänzungen vorzunehmen. Schließlich sei Wohnen ein Grundbedürfnis. „Deswegen steckt in dem aktuellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum so viel sozialer Sprengstoff, der den gesellschaftlichen Zusammenhalt gefährdet. Men-

schen, die sich ihr Zuhause nicht mehr oder nur unter größten Einschränkungen leisten können, sind in ihrer Angst und Unzufriedenheit viel empfänglicher für die Botschaften der extremen politischen Ränder. Das gilt es mit aller Kraft zu verhindern, um den sozialen Frieden zu stärken und demokratiefeindlichen Tendenzen vorzubeugen“, mahnt Tausendpfund.



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

REICHWEITE KNAPP 2 MILLIONEN KONTAKTE

Die Pressekonferenz des VdW südwest zur Wohnungspolitik der neuen hessischen Landesregierung stieß auf ein sehr erfreuliches Medienecho in Zeitungen, Webportalen und im Radio. Unter anderem berichteten die dpa, F.A.Z., Süddeutsche

Zeitung, Hessenschau, Hit Radio FFH, RTL News und die Immobilienzeitung.

Gesamtreichweite: knapp 2 Millionen Kontakte.

dpa

hessenschau

ZEITUNG ONLINE

Frankfurter Rundschau



Frankfurter Allgemeine
 ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



IMMOBILIEN ZEITUNG
 FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bezahlbaren Wohnraum schaffen.

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

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

Wir machen Hessen stark.

www.wibank.de

WI Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

DIE NEUE HESSISCHE LANDESREGIERUNG



Boris Rhein, Hessischer Ministerpräsident



Kaweh Mansoori, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum



Prof. Dr. Roman Poseck, Hessischer Minister des Innern, für Sicherheit und Heimatschutz



Prof. Dr. Alexander Lorz, Hessischer Minister der Finanzen



Christian Heinz, Hessischer Minister der Justiz und für den Rechtsstaat



Armin Schwarz, Hessischer Minister für Kultus, Bildung und Chancen



Timon Gremmels, Hessischer Minister für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur



Prof. Dr. Kristina Sinemus, Hessische Ministerin für Digitalisierung und Innovation



Ingmar Jung, Hessischer Minister für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat



Diana Stolz, Hessische Ministerin für Familie, Senioren, Sport, Gesundheit und Pflege



Heike Hofmann, Hessische Ministerin für Arbeit, Integration, Jugend und Soziales



Manfred Pentz, Hessischer Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten, Internationales und Entbürokratisierung und Bevollmächtigter des Landes Hessen beim Bund



Der neue hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori sprach sich für einen engen Austausch mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden aus.

Parlamentarischer Abend in Hessen Minister Kaweh Mansoori zu Gast

Großen Zuspruch fand der erste Parlamentarische Abend der Legislatur in Hessen, zu dem die hessische Wohnungswirtschaft am 6. Februar in den Landtag nach Wiesbaden eingeladen hatte. Über 100 Gäste aus Wirtschaft und Politik, darunter auch Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (SPD) und über 30 Abgeordnete, diskutierten über die Herausforderungen, denen sich die neue Landesregierung in der Wohnungspolitik gegenüber sieht.

„Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist sehr ernst“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) Hessen und Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). 360.000 Wohnungen fehlten laut dem Institut für Wohnen und Umwelt bis 2040 in Hessen, deswegen müsse der Wohnungsbau schnellstmöglich wieder angekurbelt werden. Hier stehe laut AWI die neue Landesregierung in der Verantwortung. Sie müsse die ihr möglichen Weichenstellungen so schnell wie möglich vornehmen, um die Not auf den Wohnungsmärkten zu lindern.

Tausendpfund nennt mehrere Handlungsfelder: „Damit mehr Wohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment entstehen können, sind gute Förderprogramme unverzichtbar. Dabei kommt es im Vergleich zur vorherigen Legislaturperiode vor allem auf eine bessere Ausgestaltung der Programme an, damit die Gelder auch tatsächlich abgerufen werden.“ Zudem fordert er ein Umdenken zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Strenge Standards zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, wie sie die Politik derzeit vorgibt, führten nicht zum Ziel. Sie verursachten für Mieter und Eigentümer aufgrund der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zu hohe Kostenbelastungen, ohne dass ausreichend große und nachhaltige Effekte für den Klimaschutz erzielt würden. Deswegen müsse der Fokus verlagert werden, so der AWI-Sprecher: „Klimaneutralität erreichen wir nur mit CO₂-freien Heizungen, nicht mit gedämmten Fassaden allein. Dafür muss die Nutzung von Wärmepumpen und Wärmenetzen stärker unterstützt und vorangetrieben werden – mit einer Förderung, die CO₂-Vermeidung statt Dämmstoffdicke unterstützt.“

Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, sagt: „Um die Wohnraumversorgung zu verbessern, brauchen wir insgesamt mehr neue, zusätzliche Wohnungen. Im Rhein-Main-Gebiet sind Neubauprojekte um rund 90 % zurückgegangen. Um aber neue Wohnungen bauen zu können, muss die Politik auch den Mittelstand wieder zu Investitionen in den Wohnungsbau ermutigen. Noch im Jahr 2021 und 2022 wurden bundesweit 60 % aller Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Haushalten getragen. Neben einer verlässlichen Förderkulisse benötigt der Wohnungsneubau die Millionen dieser privaten Haushalte – gerade in Zeiten leerer öffentlicher Kassen. Diese mittelständischen Haushalte benötigen steuerliche Anreize wie die Sonder-AfA oder den Verzicht auf die Grunderwerbsteuer für Ersterwerber.“ Denn diese für den Wohnungsbau so wichtige Gruppe werde von den sozialen Förderprogrammen nicht erreicht. Und steigende Zinsen bedeuteten, dass Anleger auch wieder attraktive Finanzanlageprodukte außerhalb des Wohnungsbaus fänden. Deswegen müsse die Politik für Investitionen in den Wohnungsbau werben.

„Die Landesregierung muss die ihr möglichen Weichenstellungen so schnell wie möglich vornehmen, um die Not auf den Wohnungsmärkten zu lindern.“

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand, VdW südwest



Dr. Axel Tausendpfund forderte von der Politik schnelles Handeln, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

„Sozialer Wohnungsbau entsteht nur dort, wo auch freifinanzierter Wohnungsbau zu wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist. Das Gesamtpaket muss stimmen – denn jede Wohnung zählt“, so Lipka.

„Menschen in Hessen müssen bezahlbare Wohnungen finden können, auch bezahlbares Wohneigentum bekommen und zeitgemäß erhalten können“, sagt Christian Streim, Vorsitzender von Haus & Grund Hessen. „Die geplante Verlängerung der hessischen Mieterschutzverordnung ist ein herber Dämpfer für das dringend erforderliche



Über 100 Gäste nutzten die Gelegenheit zum intensiven Austausch im Restaurant des Wiesbadener Landtags.

Investitionsklima, insbesondere schwächt sie das Vertrauen privater Vermieter in die Wirtschaftlichkeit des Vermietungsgeschäfts.“ Auch das geplante Gesetz gegen spekulativen Leerstand im Bereich angespannter Wohnungsmärkte lehnt Haus & Grund Hessen ab. „Weil es überflüssig ist“, so Streim. „In Hessen, der Rhein-Main-Region und Universitätsstädten ist Leerstand kein Problem, sondern ein Mangel an preiswertem Wohnraum – und der hat andere Ursachen. Ein solches Gesetz würde viel bürokratischen Aufwand erfordern, aber nichts ändern.“

Die in der AWI Hessen zusammengeschlossenen Verbände betonen abschließend: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf, das er sich leisten kann. Viele Menschen können das im Moment nicht, oder nur unter großem Verzicht. Daraus resultieren Sorgen und Ängste, die viel sozialen Sprengstoff bergen. Denn unzufriedene und verängstigte Menschen sind empfänglicher für Botschaften extremer politischer Ränder. Dem müssen wir alle – Politik, Wirtschaft und Gesellschaft – vorbeugen, um den sozialen Frieden zu stärken. Eine gute Wohnungspolitik ist dafür ein wichtiger Baustein. Wir stehen als Ansprechpartner mit unserer Expertise jederzeit zur Verfügung und möchten als hessische Wohnungswirtschaft unseren Beitrag leisten, die Herausforderungen zu bewältigen und gemeinsam gute Lösungen für den Wohnungsmarkt zu entwickeln.“



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

AWI HESSEN

In der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI Hessen) haben sich die Verbände der hessischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen, um für die Branche ein gemeinsames Sprachrohr zu bilden. Über ihre Mitglieder vertreten sie nahezu die Gesamtheit der Anbieterseite auf dem hessischen Wohnungsmarkt. Zur Arbeitsgemeinschaft gehören der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland e.V., Landesverband Haus & Grund Hessen e.V., sowie der VdW südwest.



Gute Gespräche: Dr. Axel Tausendpfund mit Wirtschaftsminister Kaweh Masoori.



Dr. Reiner Braun (empirica AG) skizzierte die aktuell schwierige Situation auf den Wohnungsmärkten.



Gerald Lipka (BFW, l.) und Christian Streim (Haus & Grund, r.) erörterten die Möglichkeiten der neuen Landesregierung.

Wechsel an der Spitze der TdW südwest

Markus Henrich neuer Geschäftsführer

Seit dem 1. Februar hat die TdW südwest einen neuen Geschäftsführer: Markus Henrich leitet nun in verantwortlicher Position die Geschäfte der Treuhandgesellschaft. Der studierte Betriebswirt, Bilanzbuchhalter und Industriekaufmann bringt weitreichende Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen mit – auch viele Jahre in leitenden Positionen.

Seine Karriere begonnen hat der in Frankfurt am Main geborene Henrich als kaufmännischer Mitarbeiter beim Telekommunikations-Konzern Telenorma, bevor er bei der Höchst AG und später bei Celanese im Controlling tätig war. Er wechselte danach zum Pharmakonzern Mylan Dura, einem Spin-off von Merck, wo er als Leiter Finanz- und Rechnungswesen agierte. Diese Position bekleidete er auch in seinen beiden nächsten Stationen bei Swatch Deutschland und der PVG, einem Medien- und Logistikdienstleister im Raum Deutschland/Schweiz/Luxemburg. Zuletzt war er Mitglied der Geschäftsleitung und kaufmännischer Leiter bei Anton Schneider 5, einem führenden Baustoffhändler im Rhein-Main-Gebiet.

„Wir freuen uns, mit Markus Henrich einen sehr erfahrenen und fachlich höchst versierten Geschäftsführer für die TdW südwest gefunden zu haben. Er wird mit seinen weitreichenden Kompetenzen dazu beitragen, die Treuhandgesellschaft noch mehr als starken Partner und Dienstleister für unsere Mitgliedsunternehmen zu positionieren“, sagen die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch.

Markus Henrich selbst freut sich über die neue Aufgabe, der er sich seit knapp zwei Monaten bereits mit viel Herzblut widmet: „Mein Ziel ist es, einen engen Draht zu den Mitgliedsunternehmen aufzubauen und zu vermitteln: Wir sind euer kompetenter Ansprechpartner und Dienstleister für alle Themen rund um die Buchhaltung, Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnungen sowie Lohn- und Gehaltsbuchhaltung und die wohnungswirtschaftliche Beratung und interne Revision. In diesem Zuge möchte ich auch alle Kolleginnen und Kollegen in unserem Team fördern und weiter qualifizieren, damit wir unser Service-Portfolio auf ein noch höheres Level heben können.“

**Kontakt: Markus Henrich. Tel. 069 970 65-158,
Markus.Henrich@tdwsuedwest.de**



Voller Tatendrang: Markus Henrich ist neuer Geschäftsführer der TdW südwest.

„Markus Henrich wird mit seinen weitreichenden Kompetenzen dazu beitragen, die Treuhandgesellschaft noch mehr als starken Partner und Dienstleister für unsere Mitgliedsunternehmen zu positionieren.“

**Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch
Vorstände, VdW südwest**

DIENTSTLEISTUNGEN TDW SÜDWEST

- | Betriebskostencheck
- | Rechnungs- und Vergabepprüfung
- | Dienstleistungsangebot Sicherheitenmanagement
- | Interne Revision
- | Lohn- und Gehaltsabrechnungen
- | Mieterhöhungspotenziale
- | Kaufmännische Vollbetreuung
- | Datenschutz

Parlamentarischer Abend in Mainz Gute Förderprogramme fortschreiben



Wollen gemeinsam an einem Strang ziehen: Dr. Axel Tausendpfund, Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg und Alexander Rychter waren sich einig, dass die Fortschreibung guter Förderprogramme ein unverzichtbares Element ist, damit möglichst schnell die dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnungen entstehen können.

Es scheint paradox: Die Abrufzahlen in der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung sind so gut wie lange nicht, trotzdem ist das Bauen und Sanieren bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnungen aktuell kaum mehr finanzierbar. Woher kommt das und was muss sich ändern, damit schnell mehr Wohnungen entstehen? Das war die Kernfrage des Parlamentarischen Abends im Mainzer Landtag, zu dem die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft am 21. Februar eingeladen hatte.

Über 100 Gäste, darunter Dr. Stephan Weinberg (Staatssekretär im Ministerium der Finanzen) und über 40 Abgeordnete, diskutierten mit den Spitzen des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen über mögliche Stellschrauben, die gedreht werden müssen, damit mehr bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen können. Einigkeit herrschte, dass die kostentreibende Bürokratie zu reduzieren sei, aber durchaus auch der Bund in der Verantwortung stehe, etwa über die Zinspolitik für attraktivere Rahmenbedingungen zu sorgen. Auf Landesebene hänge viel von den Förderprogrammen ab.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, hob hervor: „Wir begrüßen es sehr, dass das Ministerium die Programme zur sozialen Wohnraumförderung kontinuierlich

angepasst und verbessert hat. Es ist enorm wichtig, dass dies auch künftig so bleibt – trotz der angespannten Finanzhaushalte. Denn nur wenn die Förderprogramme auch künftig attraktiv bleiben, werden angesichts der hohen Baumaterial- und Dienstleistungskosten sowie des hohen Zinsumfelds die Wohnungsbaukosten halbwegs im Zaum gehalten. Und nur dann können auch für alle Menschen genügend bezahlbare und klimafreundliche Wohnungen entstehen.“

Die guten Abrufzahlen in der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung für das Jahr 2023 dürfen laut Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen nicht über die aktuellen gesamtwirtschaftlich schwierigen Bedingungen hinwegtäuschen: „Es sind vor allem Bauträger und Projektentwickler, die jetzt vermehrt laufende Projekte mit sozialem Wohnungsbau finanzieren. Neue Bauprojekte kommen kaum noch nach.“ Schon jetzt sei zu beobachten, dass die Baugenehmigungszahlen rückläufig sind. Dieser Trend sei ein sehr deutliches Warnsignal. „Mehr denn je braucht der Wohnungsbau deswegen künftig weiterhin Impulse durch attraktive Förderkonditionen, um es der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zu ermöglichen, klimagerecht zu bauen und zu sanieren – und weiter bezahlbare Mieten anbieten zu können“, so Rychter.



Über 100 Gäste besuchten den Parlamentarischen Abend in Mainz. Die Vizepräsidentin des Landtags Kathrin Anklam-Trapp (Bild unten links) freute sich in ihrer Begrüßungsrede über den großen Zuspruch. Auch zahlreiche Mitgliedsunternehmen des VdW südwest waren vor Ort vertreten, darunter Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern, mittleres Bild, M.), Wolfgang van Vliet (GAG Ludwigshafen, mittleres Bild, r.) und Frank Ließ (ebenfalls GAG Ludwigshafen, mittleres Bild, 2.v.l.), hier zusammen mit Adalbert Fettweiß (Koblenzer Wohnungsbau, l.). Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg (Bild oben links) vertrat Finanzministerin Doris Ahnen und lobte das gute Zusammenwirken mit den Verbänden.



Wechsel an der Spitze der Steuerabteilung Tim Ladewig folgt auf Anke Kirchhof



Ab dem 1. April neuer Leiter der Steuerabteilung: Tim Ladewig

Stabwechsel an der Spitze der Steuerabteilung des VdW südwest: Anke Kirchhof, seit 2001 Leiterin der Steuerabteilung wird den Verband auf eigenen Wunsch zum 30. Juni dieses Jahres verlassen. Ihre Nachfolge ist bereits geregelt – zum 1. April wird Tim Ladewig als neuer Leiter der Abteilung beim Verband beginnen.

Leicht fällt Anke Kirchhof der Schritt nach so langer Zeit nicht, auch wenn die Entscheidung natürlich wohl überlegt ist. Sie sagt: „Wie so oft in solchen Situationen gibt es ein lachendes und ein weinendes Auge. Ich freue mich auf mehr freie Zeit, habe aber auch immer sehr gerne mit viel Freude und Elan für den Verband gearbeitet und werde das selbstverständlich auch bis zu meinem letzten Arbeitstag weiter tun.“

„Wir bedauern den Abschied von Anke Kirchhof sehr, da sie eine hervorragende Expertin in allen Facetten der Steuerberatung ist und sämtliche steuerlichen Besonderheiten von Wohnungsunternehmen bestens kennt“, sagt Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand und Prüfungsdirektorin des VdW südwest. Sie ergänzt: „Nach so langer Zeit, kann man wirklich davon sprechen, dass eine Ära zu Ende geht. Anke Kirchhof ist eine allseits hochgeschätzte Kolle-

gin, auf deren Teamgeist und Führen auf Augenhöhe wir uns immer verlassen können.“

Zu ihren Kernaufgaben hat es in all den Jahren gehört, den Mitgliedern die vielen komplizierten steuerlichen Gesetzesänderungen zu erörtern und in der Beratung den richtigen Umgang damit aufzuzeigen. Dies hat sie in vielen persönlichen Gesprächen und Seminaren, aber auch im Steuerausschuss sowie in den Rundschreiben und GdW-Schriften erfolgreich bewältigt. „Ihre Mandanten haben sie als Ansprechpartnerin kennengelernt, die die steuerlichen Besonderheiten der Wohnungsunternehmen beherrschte und so stets optimale steuerliche Lösungen parat hatte“, sagt Claudia Brännler-Grötsch.

Sie ist aber sicher, dass dies auch unter der neuen Leitung künftig der Fall sein wird. „Wir begrüßen Tim Ladewig sehr herzlich in unserem Team und freuen uns, mit ihm einen adäquaten Nachfolger gefunden zu haben, der ebenfalls höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird“, so Claudia Brännler-Grötsch. Ein reibungsloser Übergang und eine gute Übergabe seien gewährleistet, so dass die Mitgliedsunternehmen sich ohne Einschränkungen auf die zuverlässige und kompetente Arbeit der Steuerabteilung verlassen können.

„Es ist wichtig, den Mitgliedsunternehmen zu vermitteln, dass wir Kontinuität sichern und für alle steuerlichen Bedarfe qualitativ hochwertige Unterstützung liefern.“

Tim Ladewig

Tim Ladewig hat zuletzt im Bereich M&A Tax/Strukturierungen und Immobiliensteuerrecht (u.a. Grunderwerbsteuer) bei Clifford Chance als Associate (Steuerberater) in Frankfurt gearbeitet – seine zweite berufliche Station in dieser Branche, nachdem er zuvor als Senior Consultant bei

Ebner stolz mit Schwerpunkt M&A Tax/ Strukturierungen und internationales Steuerrecht in Stuttgart tätig war. Jetzt freut er sich auf die neue Aufgabe beim VdW südwest: „Es ist mir eine Ehre, für den Verband und seine Mitgliedsunternehmen zu arbeiten. Bezahlbares Wohnen ist eines der wichtigsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit. Ich freue mich darauf, mit meinem Team einen Beitrag dazu zu leisten, dass die Unternehmen sich diesem Thema weiter erfolgreich widmen können.“

Er möchte von Anfang an einen engen Kontakt zu den Mitgliedsunternehmen aufbauen: „Es ist wichtig, ihnen zu vermitteln, dass wir Kontinuität sichern und für alle steuerlichen Bedarfe qualitativ hochwertige Unterstützung liefern.“ Doch nicht nur extern, sondern auch intern legt er großen Wert darauf, sich schnell zu vernetzen, im engen Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen zu stehen und gemeinsam mit ihnen den Bereich Steuern im Verband weiterzuentwickeln und neue Themenfelder zu erarbeiten.

Dass dabei in den nächsten Wochen und Monaten erstmal nicht viel Zeit für seine Hobbys bleiben wird, nimmt Tim

„Wir begrüßen Tim Ladewig sehr herzlich in unserem Team und freuen uns, mit ihm einen adäquaten Nachfolger gefunden zu haben, der ebenfalls höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird.“

Claudia Brännler-Grötsch,
Vorstand VdW südwest.

Ladewig gelassen: „Es ist doch klar, dass gerade zu Beginn einer neuen Tätigkeit die beruflichen Herausforderungen Priorität genießen.“ Wenn es aber doch einmal Freiraum gibt, spielt die klassische Musik in seinem Leben eine große Rolle. Mit seiner Frau besucht er gerne Konzerte und spielt selbst Fagott – eine Leidenschaft, der er sich mit einem Abschluss als "Master of Music" an der Hochschule für Musik Karlsruhe auch beruflich widmete, bevor er mit seinem



Abschied nach über 20 Jahren in leitender Position: Anke Kirchhof (2.v.r.) erhielt von den Vorständen Claudia Brännler-Grötsch (2.v.l.) und Dr. Axel Tausendpfund (r.) sowie von ihrem Team, u.a. von Elke Preuß (l.), bei ihrer offiziellen Verabschiedung neben einem bunten Strauß Blumen auch mehrere Präsenten. Zur Übergabe an Tim Ladewig bleibt sie aber zunächst noch an Bord.

steuerlichen Studium gehobener Dienst bei der Steuerverwaltung Baden-Württemberg sowie dem Masterstudium Unternehmensteuerrecht an der Universität zu Köln und der daran anschließenden Karriere neue Wege beschritt. Auch Fotografieren und Reisen zählt er zu seinen Hobbys. „Aber alles zu seiner Zeit“, so Tim Ladewig. „Ab April gilt mein Fokus in erster Linie dem VdW südwest und den spannenden neuen Aufgaben.“

Kontakt:
Tim Ladewig
tim.ladewig@vdwsuedwest.de
Tel.: 069 970 65-138



Beim Pilotprojekt des seriellen Sanierens der LEG setzen gleich zwei Lösungsanbieter auf das Ennogie-Solardach, um einen nachhaltigen Mehrwert für das Bauvorhaben zu schaffen.

Das Ennogie-Solardach Serielle Dachsanierungen leicht gemacht

Photovoltaik-Dachsanierungen erfolgen bislang nach dem altbekannten Prinzip: Zuerst wird eine dichte Dacheindeckung und dann als Zusatzprodukt die PV-Anlage angebracht. Dies führt besonders bei älteren Gebäuden zu statischen Problemen. Außerdem kann es bei der Kombination zweier unterschiedlicher Produkte zu Schnittstellenproblemen kommen.

Werden Dachsanierungen mit dem Solardach des Unternehmens Ennogie aus Magdeburg durchgeführt, erübrigen sich diese Themen. Denn im Ergebnis ist dieses Solardach als 2-in-1-Lösung für Dach und Photovoltaikanlage leichter als der bereits vorhandene Dachziegel.

Aus diesem Grund eignet sich das Ennogie-Solardach besonders für serielle Sanierungsvorhaben. Im Reallabor der LEG in Mönchengladbach konnte der positive Effekt nun in der Praxis belegt werden.

Bei dem Pilotprojekt werden derzeit 18 baugleiche Mehrfamilienhäuser aus den 50er-Jahren nach dem Energiesprung-Prinzip saniert. Acht innovative Gesamtlösungsanbieter mit acht seriellen Sanierungskonzepten erproben

technische Innovationen, um nach Abschluss des Projekts gemeinsam den bestmöglichen Ansatz präsentieren zu können. Uwe Bigalke, Teamleitung Serielles Sanieren bei der Deutschen Energie-Agentur, beschreibt die Ziele des Projekts: „Wir möchten ein skalierbares Sanierungskonzept entwickeln, das es ermöglicht, große Bestände klima- und sozialverträglich zu sanieren.“

Das Ennogie-Solardach wurde als innovatives Produkt von zwei der acht Lösungsanbieter eingesetzt. In den Projekten der B&O Seriell GmbH sowie der Klaus Fischbach GmbH wurden jeweils ca. 1.000 qm Dachfläche mit diesem Dach saniert. Pro Projekt konnten damit bis zu 135 kWp Photovoltaikleistung installiert werden, die ca. 100.000 kWh grünen Strom für die Gebäudeversorgung generieren.

Das Energiesprung-Prinzip setzt auf serielle Bauweise und Digitalisierung, um Investitionen und Umsetzungszeit so gering wie möglich zu halten. Den Grundstein jeder Sanierung bilden seriell gefertigte Fassaden- und Dachlösungen, die passgenau am Gebäude angebracht werden und so die Energieeffizienz des Gebäudes bis hin zum NetZero-Standard steigern.

Bei der Ganzdachlösung für Photovoltaik des Magdeburger Unternehmens bilden die Module selbst die dichte Dacheindeckung und damit die wasserführende Schicht des Gebäudes. Somit wird die ursprüngliche Dacheindeckung und damit auch deren Gewicht eingespart. Mit lediglich 18 kg Gewicht pro Quadratmeter ist das Ennogie-Solardach als Leichtdach klassifiziert. Es eignet sich daher ganz besonders für Sanierungsvorhaben mit komplizierter Statik, bei denen Aufdach-Photovoltaikanlagen durch die zusätzliche Gewichtsbelastung nicht zum Einsatz kommen können.



Ennogie-Solardach-Referenzobjekt in Mönchengladbach.

Das Solardach überzeugt allerdings nicht nur durch die Optik und sein niedriges Gewicht. Auch die Betriebssicherheit setzt Maßstäbe: Da die Anlage mit 60 Volt zu jeder Zeit im Niederspannungsbereich operiert, kann Feueregefahr von vorneherein praktisch ausgeschlossen werden. Das Ennogie-Solardach ist zudem als harte Dacheindeckung klassifiziert und äußerst widerstandsfähig gegen Sturm und Hagel. Das aktive, stromproduzierende Dach kann dabei seriell vorgefertigt und mit wenigen Handgriffen vor Ort an praktisch jede Dachgeometrie angepasst werden. Ebenso können defekte Module jederzeit und an jeder Stelle des Dachs ausgetauscht werden, ohne das gesamte Dach demontieren zu müssen.

„Mit dem Solardach haben wir eine echte Lösung für ein tatsächliches Problem entwickelt“, erklärt Dr. Stephan Tölpe, CEO der Ennogie Deutschland GmbH, die Vorzüge der dachintegrierten Photovoltaiklösung. „Da unser Produkt leichter als die bestehende Dacheindeckung ist, können hohe Mehrkosten für statische Ertüchtigungen eingespart werden.“ Zudem werden Material und Aufwand durch den Verzicht auf eine klassische Dacheindeckung reduziert, wodurch das Projekt in vielen Fällen wirtschaftlicher und nachhaltiger wird. „Wir sparen den energieintensiven Werkstoff Dachziegel und den damit verbundenen Arbeitsgang vollständig ein.“ Zwar eignet sich die aktive Dacheindeckung für alle Neubau- und Sanierungsvorhaben, entspricht aber mit dem Fokus auf Suffizienz und Kostenreduktion ganz besonders der Hauptidee der seriellen Sanierung.

Ennogie hat für das Solardach hohe Wertschätzung aus der Baubranche und Politik erfahren. Unter anderem von Alexander Fuchs, Prokurist der B&O Seriell GmbH, die mit Ennogie eines der Teilprojekte umgesetzt hat. „Wir freuen uns, dass wir bei einem Pitch von Herrn Dr. Tölpe im Rahmen einer Energiesprung-Veranstaltung schnell reagiert

haben und direkt den Kontakt herstellen konnten“, schreibt Fuchs in einer Stellungnahme. Er hebt die „herausragende Leistung und Professionalität“ hervor und lobt die „erstklassige Qualität“ der Photovoltaikmodule und Systemkomponenten. „Die Module zeichnen sich durch eine hohe Effizienz und Zuverlässigkeit aus, was sich positiv auf die Leistung unserer PV-Anlagen auswirkt. Darüber hinaus ist das Dach bei jeder Vor-Ort-Besichtigung ein optisches Highlight.“ Auch in Zukunft wird er wieder Projekte mit der Ennogie Deutschland GmbH umsetzen. Denn: „Die hochwertigen Produkte und der exzellente Service haben maßgeblich zum Erfolg unserer seriellen Sanierung beigetragen.“



Kontakt:
Dr. Stephan Tölpe
Geschäftsführer
Ennogie Deutschland GmbH
stt@ennogie.com
www.ennogie.com



EU-Gebäuderichtlinie verabschiedet Es kommt auf die nationale Umsetzung an!

Neue Studie belegt: Statt hoher Energiestandards im Gebäudebestand die kostengünstigsten Maßnahmen mit der verhältnismäßig besten Wirkung ermöglichen!

Nach der Verabschiedung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) am 12. März appelliert der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW an die Bundesregierung, das absolute Hauptaugenmerk auf leistbare Nullemissionshäuser und damit auf eine sozial verträgliche Ausgestaltung der Gesetzgebung in Deutschland zu legen. „Bei der Umsetzung der Klimaziele der Europäischen Union kommt es stark auf die nationale Umsetzung an. Dabei muss unbedingt die finanzielle Leistungsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen und die Bezahlbarkeit insbesondere für Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen berücksichtigt werden. Die vorhandenen Mittel – volks- wie privatwirtschaftliche – müssen mit maximalem Erfolg für Nullemissionshäuser eingesetzt werden, denn die Wohnungsunternehmen können jeden Euro nur einmal ausgeben“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW.

Das Ergebnis des sogenannten Trilogs der europäischen Institutionen zur EPBD, der bereits im vergangenen Jahr getroffen wurde, stellt zunächst einen annehmbaren Kompromiss dar – allerdings nur, wenn bei der Umsetzung

auf nationaler Ebene eine verlässliche und auskömmliche Unterstützung der Wohnungsunternehmen und ihrer Mieter bei der Erreichung des Zieles der Klimaneutralität in der Europäischen Union bis 2025 einhergeht. Denn angesichts der sehr ambitionierten Ziele bei gleichzeitigen Kostensteigerungen in fast allen Bereichen und vielen weiteren Herausforderungen, wie dem altersgerechten Umbau und dem nötigen Wohnungsneubau, geht bezahlbares Wohnen nicht ohne angemessene staatliche Unterstützung.

BEGRÜSSENSWERTE ASPEKTE

Zu begrüßen ist im EPBD-Kompromiss die Einigung der Gesetzgeber darauf, die Mindestenergieeffizienzanforderungen (MEPS) nicht auf Wohngebäude anzuwenden, die Energieausweise nicht auf europäischer Ebene zu harmonisieren, den Ausbau der Solarenergie an die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit zu koppeln sowie durch den Quartiersansatz Kommunen und Wohnungsunternehmen die Flexibilität einräumen, die Klimaziele zu erreichen.

Allerdings ist die generelle europäische Stoßrichtung in der Klimapolitik zu kritisieren: „Europa verfolgt die immergleiche Strategie weiter, die zunehmend weniger erfolgreich ist: die Vorgabe von sehr hohen Energieeffizienzzielen und sehr geringem Energie-Restverbrauch von

Gebäuden, der erneuerbar gedeckt werden soll. Für diese Strategie reichen die Ressourcen nicht – weder an Eigenkapital der sozial orientierten Wohnungsunternehmen noch an Planern und Ausführenden. Auch die Bezahlbarkeit durch die Mieter ist nicht gegeben und staatliche Zuschüsse werden in einer für ein Effizienzscenario nötigen Höhe nicht vorhanden sein. Wir brauchen einen neuen Zugang zur Klimaneutralität, der das Zusammenspiel von erneuerbarer Energie und mindestens nötiger Effizienz neu regelt. Das leistet die EPBD nicht“, sagt Gedaschko.

Der entscheidende und letztlich bezahlbare Hebel liegt in der klimaneutralen Versorgung der Gebäude mit erneuerbarer Energie, nicht in immer teureren Sanierungen mit immer geringerem Einspareffekt. Das muss sich endlich in der Klimapolitik niederschlagen. Denn Effizienz kann lediglich Unterstützung bei der Erreichung der Klimaziele leisten, sie darf aber nicht das Ziel an sich sein. Mit anderen Worten: „Efficiency first“ heißt nicht maximale Energieeffizienz. Efficiency first bedeutet, für Gebäude und im Rahmen einer Quartiersversorgung abzuklären, welche Kombination von Energieverbrauch und Erneuerbarer Energie betriebswirtschaftlich kostenoptimal umsetzbar ist.

„Wir brauchen einen neuen Zugang zur Klimaneutralität, der das Zusammenspiel von erneuerbarer Energie und mindestens nötiger Effizienz neu regelt. Das leistet die EPBD nicht.“

Axel Gedaschko
Präsident des GdW

KOSTEN-NUTZEN-VERHÄLTNISS ENTSCHIEDET

Die neue Studie „Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen“ von Prof. Dr. Nikolas Müller von der EBS Universität in Oestrich-Winkel belegt, dass es für den Gesamterfolg von Klimaschutzmaßnahmen im Wohngebäudebereich zuallererst darauf ankommt, dass flächendeckend Maßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis ermöglicht werden. Die Ergebnisse der Studie sind ein Resultat einfacher mathematischer Berechnungen und sie liefern eine folgelogische Antwort: Die Grenzkosten der Energieeinsparung im Gebäudebestand sind längst überschritten, flächendeckende Vollsanierungen führen für Eigentümer wie für Mieter zu zusätzlichen Kosten. Die Notwendigkeit der Vermeidung von CO₂-Emissionen ist jedoch unstrittig. Die Frage ist schlicht: Können die Ziele verlässlicher erreicht werden, als mit dem Strategie-

ansatz, das Ordnungsrecht hinsichtlich der Gebäudeeffizienz zu verschärfen bzw. an hoher Sanierungstiefe festzuhalten? Hierauf gibt die Arbeit im Detail die folgenden Antworten:

„Die Studienergebnisse zeigen für den GdW-Bestand, dass von einer finanziellen Vorteilhaftigkeit bei einer flächendeckenden gebäudebezogenen Effizienzsteigerung nicht mehr gesprochen werden kann. Nutzerseitig geht mit energetisch höherwertigen Standards uneingeschränkt zusätzlicher Komfort einher, kostenseitig übersteigen diese Standards jedoch auch bei hohen Energiepreisen die Warmmietenneutralität bei weitem“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

ERHEBLICHE FINANZMITTEL NÖTIG

Die Ergebnisse bestätigen einerseits eine Reihe anderer Forschungsarbeiten, die darlegen, dass die EU-Kommission für den Wohngebäudebestand falsch informiert ist, wenn sie davon ausgeht, dass energetische Sanierungen aus den Einsparungen finanziert werden könnten. Andererseits erklären sie, warum im Bestand Sanierungen nach den Zielen politischer Akteure aktuell nicht durchgeführt werden: Sie fordern schlicht zusätzliche erhebliche Finanzmittel ein. Die von der Kommission oft herangezogene Beseitigung von ‚energy poverty‘ vergisst, dass alle Investitionen refinanziert werden müssen sowie auch, dass die Beseitigung der Energiearmut zu einer Wohnkostenarmut führen kann, also die Warmmiete zu stark erhöht.

Es ist anzunehmen, dass hohe Effizienzstandards für Null-emissionsgebäude keinen positiven Beitrag leisten werden, wenn sie erstens Maßnahmen wegen fehlender wirtschaftlicher Darstellbarkeit verhindern und zweitens Treibhausgasemissionen anders günstiger einzusparen sind. Und wenn drittens auch die energetische Differenz zwischen verschiedenen baulichen Standards durch den zusätzlichen Einsatz erneuerbarer Energien kostengünstiger gedeckt werden kann als die flächendeckende Umsetzung hoher energetischer baulicher Standards bei gleicher Klimaschutzwirkung. Mit anderen Worten: Hohe Standards bergen schlicht die Gefahr, dass auch weiterhin kaum Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden – in Folge bleiben dann sowohl energetische Effizienzsteigerungen als auch der Klimaschutz auf der Strecke.

Die Studie zum Download

Milieuschutzgebiete in Frankfurt

Förderprogramm für energetische Modernisierungen



Energetische Modernisierungen werden unwirtschaftlich: Der VdW südwest kritisiert die Pläne der Stadt Frankfurt.

Die Stadt Frankfurt hat für das gesamte Stadtgebiet 15 Erhaltungssatzungen beschlossen, die zum Ziel haben, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, so genannte „Milieuschutzsatzungen“. In den Geltungsbereichen dieser Satzungen wird für ansonsten baugenehmigungsfreie Maßnahmen eine satzungsrechtliche Genehmigung verlangt.

In diesen Milieuschutzgebieten sind in Frankfurt momentan keine über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehenden energetischen Modernisierungen möglich. Die Stadt Frankfurt hat in den vergangenen Monaten Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie der Vermieterverbände zu Runden Tischen eingeladen, um den Konflikt dieser Vorgaben mit der Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand zu diskutieren.

Beim letzten Runden Tisch im Dezember 2023 präsentierte die Stadt ihren Lösungsvorschlag. Über die Vorgaben des GEG hinausgehende energetische Sanierungen sollen künftig in den Milieuschutzgebieten möglich sein. Allerdings ist die Voraussetzung die Inanspruchnahme des Förderprogramms „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“. Mit diesem Programm

einher geht jedoch eine Beschränkung der Miethöhe nach Modernisierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in mittleren Lagen. In Fällen, in denen die Miete zuvor höher angesetzt war, hätte dies nicht nur eine Begrenzung, sondern sogar eine verpflichtende Absenkung der Miete zur Folge.

Der VdW südwest hat im Anschluss an die Sitzung des Runden Tisches Stellung zu den Plänen der Stadt Frankfurt genommen und diese scharf kritisiert: Die Richtlinie mit den vorliegenden Änderungen führe nicht zur notwendigen signifikanten Steigerung von ambitionierten Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten, vor allem da Modernisierungen aufgrund der Beschränkung der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeit unwirtschaftlich werden.

Stellungnahme des VdW südwest



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

Zimmer. Küche. Bad. Balkon.

Ausstellung zur Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung ist ein unverzichtbarer Baustein, um mehr Menschen ein bezahlbares Zuhause zu ermöglichen. In Rheinland-Pfalz existiert sie seit nunmehr 75 Jahren. Grund genug, um mit einer Ausstellung die Entwicklung der Förderung Revue passieren zu lassen.

Zur Eröffnung der Ausstellung „Zimmer. Küche. Bad. Balkon.“ haben die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und das Ministerium der Finanzen im Februar ins Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz nach Mainz eingeladen. Finanzministerin Doris Ahnen, ISB-Vorstand Dr. Ulrich Link und Edda Kurz (Vizepräsidentin der Architektenkammer Rheinland-Pfalz) sprachen im Eröffnungstalk über die

aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten und die Bedeutung der Förderung.

BLICK AUS DER PRAXIS

Natürlich durfte auch der Blick aus der Praxis nicht fehlen: Oliver Pastor, Vorstand der Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, erörterte die Herausforderungen des bezahlbaren Wohnens aus genossenschaftlicher Sicht in seiner Stadt.

Insgesamt ein hervorragender Abend mit kreativen Einblicken, spannenden Impulsen und gelungenen Diskussionen.



Eröffnungstalk: Doris Ahnen und Dr. Ulrich Link.



Dr. Ulrich Link (l.) und Dr. Axel Tausendpfund (r.)



Zahlreiche Gäste kamen zur Vernissage nach Mainz.



Diskussionsfreudig: Besucher in der Ausstellung.

Mehr, schneller und günstiger bauen FDP-Dialogveranstaltung in Fulda

Die Baugenehmigungen in Deutschland und Hessen gehen Monat für Monat zurück, Aufträge werden storniert oder zurückgestellt und die Stimmung im Wohnungsbau zeigt schon seit langem nur in eine Richtung: nach unten.

Zeit, etwas zu ändern und die Rahmenbedingungen für das Wohnen wieder zu verbessern. Doch was kann die Politik tun? Dieser Frage widmete sich eine Dialogveranstaltung des FDP-Bundestagsabgeordneten Jürgen Lenders in Fulda. VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund diskutierte dort mit Daniel Föst (Bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion), Holger Franz (Referent Soziale Dienste, Caritasver-

band für die Diözese Limburg) und Felix Blum (Bauunternehmen Josef Blum GmbH & Co.KG), an welchen Stellschrauben gedreht werden müsse, um Bauen und Wohnen wieder bezahlbar zu machen.

Die Runde identifizierte zahlreiche Möglichkeiten, um die Rahmenbedingungen wieder zu verbessern. Neben Entbürokratisierung und Planungsbeschleunigung gehören dazu auch die Reduzierung von Standards und verlässliche Fördersysteme. Und Einigkeit herrschte auch, dass keine Zeit zu verlieren sei: Gehandelt werden muss jetzt!



Die Bau-Expertenrunde, zu der der Fuldaer FDP-Landtagsabgeordnete Jürgen Lenders (rechts) eingeladen hatte: Felix Blum, Dr. Herbert Büttner, Dr. Axel Tausendpfund und Daniel Föst (v.l.n.r.),

Foto: Büro Jürgen Lenders

WBG Horlofftal

Einweihung eines geförderten Neubaus

Am 24. Januar weihte die Wohnungsbau-genossenschaft Horlofftal ihr Neubauprojekt in Pohlheim ein. Im Beisein von Anita Schneider, Landrätin des Landkreises Gießen, stellte Holger Frutig, geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft, das Projekt vor. Alle 16 Wohnungen sind sozial gefördert, barrierearm und zum Teil rollstuhlgerecht. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein eigenes Nahwärmenetz. Im Laufe des ersten Quartals werden die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen beziehen.



Einweihung des Neubaus „Zur Lutherlinde 40a“ in Pohlheim-Hausen mit Holger Frutig (4.v.l.), Matthias Berger (2.v.r.) und Landrätin Anita Schneider (4.v.r.).

Foto: WBG Horlofftal

In seinem Grußwort machte Matthias Berger, politischer Referent des VdW südwest, deutlich, dass neben attraktiven Förderbedingungen auch eine Vereinfachung und Verschlankeung von Vorschriften und Genehmigungsverfahren nötig sind, damit solche Projekte des bezahlbaren Wohnens auch in Zukunft entstehen könnten. „Um den Neubau wieder anzukurbeln, ist es unerlässlich, die Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleuni-

gen und die überbordende Bürokratie zu entschlacken. So lange wir im Paragrafennetz mit vielen unnötig kostentreibenden Normen gefangen sind, kann nicht genügend neuer Wohnraum entstehen.“

Genossenschaftstag in Bingen

Comeback eines „Klassikers“



In Bingen erwartet die Teilnehmenden ein schönes Ambiente rund um den Tagungsort. Foto: Papa Rhein Hotel

Nach langjähriger Pause wird der VdW südwest am 24. und 25. April in Bingen wieder einen Genossenschaftstag ausrichten. Die Veranstaltung beleuchtet interdisziplinär aktuelle Herausforderungen, vor denen Wohnungsgenossenschaften derzeit stehen.

Wie werden Wohnungsgenossenschaften fit für die Zukunft? Wie lässt sich Personalmangel vorbeugen? Welche Rolle spielen Digitalisierung und Mitgliederkommunikation? Wie ändern sich die Rahmenbedingungen?

Diese und weitere Fragen möchten wir gemeinsam mit Ihnen, Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie weiteren Fachleuten diskutieren. Zu den Referenten gehören unter anderem Dr. Matthias Zabel (Referatsleiter Genossenschaftsrecht beim GdW), Rüdiger Grebe (Leiter EBZ-Akademie) und Experten für die jeweiligen Themenschwerpunkte aus dem VdW südwest.. Auch Best-Practice-Beispiele aus den Unternehmen werden präsentiert.

Informationen und Anmeldemöglichkeit

Bündnis für bezahlbares Wohnen Veranstaltung in Mainz



Im Bild v.l.n.r.: Colin Beyer (Quaestio), Matthias Berger (VdW südwest), Gerald Lipka (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland).

Wie können Kommunen Flächen für bezahlbaren Wohnungsbau mobilisieren? Diese Frage stand am 1. Februar im Mittelpunkt einer Veranstaltung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz, dem auch der VdW südwest angehört. In Mainz diskutierten rund 50 Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik, den Kommunen und der Wohnungswirtschaft über Baulandmodelle in der Praxis, darunter auch die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und der Mainzer Oberbürgermeister Nino Haase.

Matthias Berger, politischer Referent des VdW südwest, erörterte, welche wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sein müssen, damit künftig noch mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können. Neben einer Verschlan-
kung der Bürokratie sprach er sich für eine Fortsetzung und weiterhin regelmäßige Optimierung der guten Förderprogramme des Landes aus.

Save the Date: 11./12. September Verbandstag 2024 in Wetzlar



Im mittelhessischen Wetzlar wird der Verbandstag des VdW südwest in diesem Jahr stattfinden.

Der Verbandstag des VdW südwest findet in diesem Jahr am 11. und 12. September (Mittwoch/Donnerstag) in Wetzlar statt. Hierzu möchten wir Sie bereits heute herzlich einladen.

In den Fokus rücken aktuelle wohnungs- und energiepolitische Themen auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene sowie ihre Implikationen auf die Wohnungswirtschaft. Einen besonderen Schwerpunkt möchten wir auch dem Thema Künstliche Intelligenz und den damit verknüpften Herausforderungen und Chancen widmen.

Wir freuen uns darauf, Sie im September zu unserem Verbandstag in Wetzlar begrüßen zu dürfen.

Anmeldung

Zukunft braucht Raum



GOLDBECK Modell-Gebäude der Rahmenvereinbarung GdW 2.0.

Wir geben Menschen Raum zum Leben. Hochwertig, bezahlbar und in kurzer Zeit. Das ist unsere Mission. Mit der Erfahrung aus 10.000 Neubauprojekten realisieren wir Wohngebäude für private und öffentliche Auftraggeber – von der förderfähigen Variante bis zur individuellen Lösung. Auf Wunsch barrierefrei oder behindertengerecht ausgeführt. Dies sind attraktive Wohngebäude, die lebenswerte Stadtquartiere bilden und in Architektur, Komfort und Ausstattung ein Ambiente schaffen, in dem sich Menschen zu Hause fühlen. Das Besondere: Wir bauen mit System. In einem ganzheitlichen Prozess, bei dem jeder einzelne Schritt alle weiteren vorausdenkt und miteinander verknüpft. Das ermöglicht wirtschaftliches wie schnelles Bauen und garantiert eine hohe Qualität in der Bauausführung. Mit diesem zukunftsweisenden Konzept setzen wir Maßstäbe und sind Rahmenvertragspartner des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Luftaufnahme einer Baustelle GOLDBECK Wohngebäude.

Planen und Bauen mit GOLDBECK bedeutet: Sie als Bauherr haben Planungssicherheit. Sie können sich verlassen – auf feste Termine, fixe Kosten, schnelle Bauzeiten und eine hohe Qualität in der Bauausführung. Unser GOLDBECK Basebuilding: Wohnraum ab 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

GESTALTUNGSVIELFALT

Die Fassade verleiht einem Wohngebäude sein unverwechselbares Gesicht. Gestalten Sie es nach Ihren Wünschen!

ÜBERZEUGENDE AUSSTATTUNG

Wir sind überzeugt, dass moderner Wohnraum mehr sein muss als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Daher haben wir ein Wohnkonzept entwickelt, das konsequent auf Komfort, Langlebigkeit und auf geförderten Wohnraum ausgerichtet ist. In GOLDBECK-Wohnungen treffen helle, lichtdurchflutete Räume auf hochwertige Materialien. Effektiver Schallschutz, Fußbodenheizung, integrierte Lüftungstechnik und z.B. elektrische Rolläden gehören zu unserem hochwertigen Standard. Beste Bedingungen, damit sich die Menschen in ihrer Wohnung zu Hause fühlen.

ZUKUNFTSSICHER PLANEN, BAUEN UND BETREUEN

Als familiengeführtes Unternehmen gehört nachhaltiges, zukunftsorientiertes Denken und Handeln zu unserer DNA. Wir planen vorausschauend, bauen deutlich ressourcenschonender und emissionsärmer als der konventionelle Bau bei gleicher Qualität und legen unsere Gebäude auf einen besonders energiesparenden Betrieb aus. Wir ermitteln, ob es Fördermöglichkeiten für Ihr Bauprojekt gibt, und holen das Beste für Sie heraus.

GOLDBECK

GOLDBECK Nord GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 3a | 34123 Kassel

Ihr Ansprechpartner:
Andreas Bräuer | Andreas.braeuer@goldbeck.de
Tel.: 0561 – 589020 | Mobil: 0151 – 74341521



Gelungener Auftritt auf der Ausbildungsmesse (v.l.n.r.): Lorenz Wacker (Verbandsreferent VdW saar), Lisa Himbert (Immobiliengruppe Saarbrücken), Tim Klein (GSG Neunkirchen) und Guido Esseln (Geschäftsführer der GSG Neunkirchen)

VdW saar beim Tag der Ausbildung 2024 Veranstaltung in der Friedrich-List-Schule

Die Friedrich-List-Schule, kaufmännisches Berufsbildungszentrum Saarbrücken, hat auch in diesem Jahr eine gelungene Ausbildungsmesse auf die Beine gestellt. Knapp 800 saarländische Schülerinnen und Schüler aus den Klassenstufen neun bis zwölf nutzten die Möglichkeit, sich mit den Ausstellern auszutauschen und verschiedenste Berufe kennenzulernen. Der VdW saar stellte den Beruf „Immobilienkaufmann/-frau“ vor und konnte in vielen Gesprächen die interessierten Schüler für die Vielseitigkeit der Immobilienwirtschaft in Ausbildung und Berufsleben begeistern. Verbandsreferent Lorenz Wacker bedankt sich bei den weiteren Teilnehmern Guido Esseln, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH in Neunkirchen, Tim Klein, ebenfalls von der GSG Neunkirchen, und Lisa Himbert von der Immobiliengruppe Saarbrücken.

Messestand, Info-Broschüren und Flyer stammen aus der vom Bundesverband GdW entwickelten Azubi-Kampagne (www.immokaufleute.de). Außerdem ist es gelungen, den Verband der Immobilienverwalter VDIV zu einer Teilnahme zu animieren, um zusätzliche Sichtbarkeit für das Berufsbild herzustellen. Auch im nächsten Jahr strebt der VdW saar an, an der Ausbildungsmesse teilzunehmen.



Ansprechpartner: Lorenz Wacker
Tel.: 0681 8412030-0
l.wacker@vdwsaar.de
www.vdwsaar.de

IMMOBILIENKAUFMANN/-FRAU

ist vielseitiger, als du denkst.

EIN TOLLER BERUF SUCHT TOLLE AZUBIS



Neues Wohnraumförderungsgesetz: Gute Ansätze, aber weiter Nachbesserungsbedarf am vorliegenden Entwurf.

Wohnraumförderungsgesetz kommt Saarland strebt eigenes Regelwerk an

Das Saarland wird unter Federführung des Innenministeriums ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz einführen. Ziel des Gesetzes ist es, eine eigene Rechtsgrundlage für die Förderprogramme zu schaffen und damit die legislative Abhängigkeit vom Bund zu beenden.

Der VdW saar hat seine Stellungnahme zum vorgelegten Referentenentwurf im Rahmen der Verbändeanhörung abgegeben. Nach Ansicht des VdW saar beinhaltet der Entwurf Verbesserungen gegenüber dem Bundesgesetz, wie zum Beispiel die Anerkennung besicherter Darlehen als Eigenkapitalersatz oder die Vereinfachung der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins. Allerdings müsse an einigen Stellen nachgebessert werden. So bemängelt der VdW saar in seiner Stellungnahme unter anderem, dass eine Freistellung von Belegungsbindungen auch bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses nach wie vor mit einer Ausgleichszahlung belegt werden

kann. Auch sei nach Inkrafttreten des Gesetzes eine Erneuerung der Verordnung über die Einkommensgrenzen nötig, um die Einkommensgrenzen zur Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins ausreichend zu erhöhen.

Der Zeitplan des Innenministeriums sieht vor, den nach Berücksichtigung der Verbändeanhörung überarbeiteten Gesetzentwurf im April dem Landtag zur Ersten Lesung vorzulegen. Der VdW saar wird das Verfahren weiter eng begleiten. Mitte des Jahres soll das Gesetz verabschiedet werden.



Ansprechpartner: Lorenz Wacker
Tel.: 0681 8412030-0
l.wacker@vdwsaar.de
www.vdwsaar.de



Betonten die zunehmende Bedeutung des Seriellen Bauens und Sanierens: Ingeborg Esser (GdW-Hauptgeschäftsführerin, l.) mit den Vorständen des VdW südwest Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünner-Grötsch

Fachtagung in Hofheim Seriell Bauen wird erwachsen

Tolle konzeptionelle Entwürfe und spannende Praxisbeispiele – bei der Fachtagung des VdW südwest in Hofheim am 29. Februar hat sich eindrucksvoll gezeigt, welche großen Potenziale serielle Fertigung bietet. Für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft rückt das Thema immer stärker in den Fokus. Die Unternehmen zeigen sich offen für die damit verbundenen Innovationen und tun alles, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

Ein wichtiger Faktor: die neue Rahmenvereinbarung des GdW zum Seriellen Bauen, die GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser vorstellte. 20 Bieter erhielten den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die Mitgliedsunternehmen künftig realisieren können. Ihre großen Vorteile: schnelle Realisierbarkeit und neue, kreative Ansätze. Damit ist ein Riesensprung nach vorne gelungen. Acht der erfolgreichen Bieter waren in Hofheim bei der parallel stattfindenden Fachausstellung ebenfalls vor Ort. In den Pausen hatten sie die Gelegenheit, sich in einem Elevator Pitch näher vorzustellen.

Einblick in die bereits vorhandene Praxis gaben auch Ditmar Joest (kwb Rheingau-Taunus) und Dirk Böttcher (Dreieichbau AÖR). Sie erörterten die Fertigung der Module, die Herausforderungen des Transports und die Geschwindigkeit der Montage vor Ort, die durch Zeitrafferaufnahmen und Bilder demonstriert wurde.

In den Fokus rückte auch das Serielle Sanieren: Wo hapert es derzeit bei den Abläufen? Was funktioniert aber auch jetzt schon gut? Über diese und ähnliche Fragen diskutierten die Experten vor Ort ausführlich. Samet Kilickeser (Renowate), Robert Raschper (Dena) und Holger Kappler (Holzbau Kappler) lieferten dazu passende Beispiele.

Deutlich wurde zudem: Die Unternehmen brauchen eine verlässliche Förderkulisse, um planen zu können. Hier steht die Politik mehr denn je in der Verantwortung, wie sich die Teilnehmenden einig waren.

Einmal mehr zeigte sich, wie wichtig der Austausch innerhalb des Netzwerks ist, um gemeinsam dafür einzutreten, die Krise am Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen und schnell möglichst viele neue Wohnungen entstehen zu lassen. Wir danken allen Referenten und den weiteren Experten für ihre wertvollen Einblicke, Impulse und Diskussionsbeiträge.



Ansprechpartnerin:

Frauke Birgel

Tel.: 069 97065-245

frauke.birgel@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima



Ingeborg Esser (Bild oben) erläuterte die Rahmenvereinbarung des GdW. Dr.-Ing. Sebastian Ernst (Mitte links) sprach mit Dirk Böttcher (M.) und Ditmar Joest (r.) über deren Erfahrungen in der Praxis, die den zahlreichen Gästen (Mitte rechts und links unten) viele spannende Einblicke gaben. Das Team des VdW südwest (unten links) freute sich über eine rundum gelungene Veranstaltung.



Mit Plan zum klimagerechten Wohnen

Veranstaltung von VdW südwest und VdW RW



Dr. Axel Tausendpfund (l.) diskutierte mit **Dr. Tobias Büttner (2.v.l.)** und **Alexander Rychter (2.v.r.)** über die aktuellen Herausforderungen. Rechts im Bild Moderator **Andreas Gröhbühl**.

„Ein Transformationsplan / eine Klimaschutzstrategie / ein Klimapfad zeigt, wie ein Portfolio / eine Flotte oder ein Quartier in die Klimaneutralität entwickelt wird. Klimaneutralität wird dabei definiert als null Emissionen aus lokaler Verbrennung.“

So einfach diese Definition des GdW ist, so unerreichbar scheint zuweilen die Umsetzung. Insbesondere dann, wenn die Klimastrategie nicht nur die technische Umsetzung plant, sondern auch die Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzen berücksichtigt. Wie geht man am besten vor? Welche technischen Möglichkeiten gibt es? Wie können die Maßnahmen finanziert werden? – diese Fragen standen im Mittelpunkt der Veranstaltung „Mit Plan zum klimagerechten Wohnen“, die VdW südwest und VdW Rheinland-Westfalen Mitte März gemeinsam in Bad Kreuznach ausrichteten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebung – von Mietrecht über das Gebäudeenergiegesetz bis hin zur europäischen Gebäudedirektive (präsentiert von Christiane Heimerdinger, Umweltministerium Rheinland-Pfalz) und Landesförderung (Alexandra Wüst, ISB Rheinland-Pfalz) – rückte zunächst das planerische Vorgehen in den Fokus. Felix Lüter, Geschäftsführer der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050), erläuterte, mit welcher Portfolio-Clustering der

bestmögliche Mitteleinsatz zur größtmöglichen CO₂-Einsparung erzielt werden kann. Seine klare Empfehlung lautet, immer mindestens zwei Szenarien zu betrachten: Eines, in dem sowohl die Gebäudehülle modernisiert als auch der Heizungskeller defossilisiert werden, und ein zweites, in dem das Hauptaugenmerk auf die Defossilisierung gelegt wird und nur wirtschaftlich notwendige Bestandsinvestitionen getätigt werden. Aus realen Klimastrategien hob er abschließend folgende Empfehlungen hervor: „Dekarbonisierung des gesamten Immobilienbestands“, „Keine Hybridlösungen im Bereich der Wärmeerzeugung“ und „Einbau von klimaneutralen Anlagen im Neubau, grundsätzlich!“

Der anschließende Vortrag von Timon Lösche und Elisabeth Lechaudel zu Grundlagen der Finanzierungsplanung leitete zu einem Workshop-Teil über. Intensiv wurden darin einerseits Rechenbeispiele anhand des neu entwickelten Finanzierungswerkzeugs diskutiert, andererseits wurde analysiert, welche Implikationen die Umsetzung der Klimastrategien für die Unternehmen haben werden. Die wichtigsten Empfehlungen von Dr.-Ing. Sebastian Ernst, Refe-



Felix Lüter (IW.2050) plädierte unter anderem für keine Hybridlösungen im Bereich der Wärmeerzeugung.

rent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im VdW südwest:

- „Vergleichen Sie die Verbräuche mit einem Erwartungswert der Gebäude. Hinterfragen Sie bei Überverbrauchern die Hintergründe: Liegt es wirklich nur am Mieterverhalten oder lohnt sich nicht doch eine Überprüfung des Heizungssystems?“
- „Planen Sie die Prozesse rund um den Heizungs-austausch: Wer behält laufende Fristen für die Umsetzung der EE-65-Anforderungen im Blick, wer ist für die Optimierung der Anlagen im Betrieb verantwortlich und stellt so sicher, dass die Modernisierungsumlage für beispielsweise Wärmepumpen auch

erhoben werden kann? Wer ist für das Monitoring verantwortlich?“

- „Planen Sie Digitalisierung und Klimastrategie Hand in Hand: Organisieren Sie Ihre Daten möglichst frühzeitig an einem Ort zentral und vermeiden Sie so, dass Daten mehrfach und in verschiedenen Versionen erhoben werden müssen und vorliegen.“

Professor Thomas Giel stimmte all dem generell zu. Er empfahl zudem eindringlich, nicht auf eine externe Planung wie die Kommunale Wärmeplanung zu warten. Seine Einschätzung: Wo kein Fernwärmenetz vorhanden ist, wird auch keines hinkommen.



Professor Thomas Giel empfahl eindringlich, nicht auf externe Planungen wie die Kommunale Wärmeplanung zu warten.



Interessiert folgten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung den Ausführungen der Referenten zu den essentiellen Aspekten einer Klimastrategie.

In seinem Vortrag über die technischen Möglichkeiten der Wärmeversorgung von der Inselförderung bis hin zum Wärmenetz zeigte er unkonventionelle Umsetzungsbeispiele auf: Von der Verdampferseite einer Wärmepumpe in der Tiefgarage („Da stehen so viel PS Abwärme drin, warum sollten wir die nicht nutzen?“) bis hin zum Straßennetz in Bremen oder Backpacker-Systeme als Ersatz für Gasanlagenheizungen in Erlangen. Abschließend ordneten Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen) und Dr. Tobias Büttner (Leiter der Energieagentur Rheinland-Pfalz) den größeren Kontext im Allgemeinen, die Kommunale Wärmeplanung im Speziellen und die Rolle der Energieagentur Rheinland-Pfalz ein.

Fazit der Veranstaltung: Technische Planung und Finanzierungs-konzept sind zwei Seiten einer Medaille und müssen immer zusammen betrachtet werden. In vielen Fällen sind die technischen Probleme allerdings gelöst. Essentiell ist es demnach, den Einstieg „ins Machen“ zu schaffen. Professor Thomas Giel vermittelte Zuversicht: „Alles, was Du Dir vorstellen kannst, solltest Du versuchen.“



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

Gebäudeenergieeffizienz – Wo stehen wir? Gebäudetypologie des VdW südwest



Beim Endenergiebedarf ihres Bestandes agieren die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest seit Jahren sehr verantwortungsvoll.

Stellen Sie sich vor, Sie befinden sich in einer unbekanntenen Stadt. Der Orientierungsprozess oder auch eine Routenplanung laufen typischerweise wie folgt ab: Blick aufs Telefon, etwas aus der Karte rauszoomen, dann den eigenen Standpunkt suchen, dann das Ziel eingeben. Ein vergleichbares Bild wird gerne genutzt, um damit die Notwendigkeit einer Klimastrategie zu erklären und dann zum Beispiel die Dekarbonisierung der Heizzentralen zu adressieren.

Nachdem das Gebäudeenergiegesetz jetzt umgesetzt wurde, schwenkt das Interesse zunehmend in Richtung der jüngst beschlossenen EU-Gebäudedirektive (EPBD), die sich im Wesentlichen der Energieeffizienz der nationalen Gebäudebestände widmet. Konkret bedeutet das, dass die Mitgliedsstaaten nationale Maßnahmen definieren müssen, die dafür sorgen, dass der Primärenergieverbrauch zwischen 2020 und 2030 um 16 % und von 2020 bis 2035 um 20 bis 22 % gesenkt wird. 55 % der erzielten Einsparungen sollen dabei aus dem Anteil der so genannten „Worst Performing Buildings“ entstammen, also den 43 %

der Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz im nationalen Bestand.

Insgesamt fällt bei der neuen Richtlinie, die im März durch das EU-Parlament verabschiedet wurde und nun dem Rat der EU zur Entscheidung vorliegt, auf, dass diese stark auf die Verringerung des Primärenergiebedarfs abzielt und damit in der europäischen Tradition des „Efficiency First“ steht. Das führt zu der Frage, wo sich denn der wohnungswirtschaftliche Bestand insbesondere auch im europäischen Vergleich einordnet. Die Datenlage zum Vergleich nationaler Gebäudebestände ist allerdings sehr dünn. Das liegt nicht zuletzt an unterschiedlichen Berechnungsmethoden für den Endenergiebedarf.

Nach einer Studie des italienischen Forschungszentrums EURAC research zum europäischen Gebäudebestand ergibt sich zumindest ein erstes Bild. In dieser Studie werden die Häufigkeitsverteilung von Baualterklassen und deren durchschnittlicher Endenergiebedarf in Kilowattstunden je Quadratmeter für nationale Gebäudebestände angege-

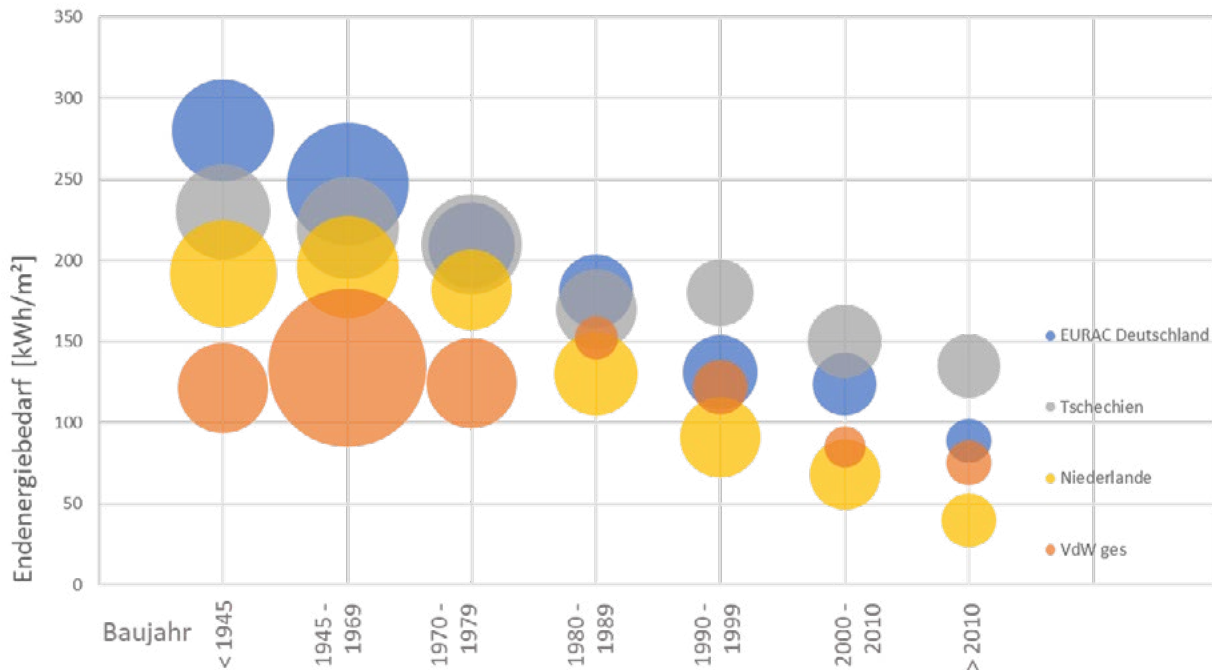


Abbildung 1. Spezifischer Endenergiebedarf nationaler Gebäudebestände nach Baualtersklassen. Die Größe der Blasen repräsentiert den Anteil der Wohnfläche der Baualtersklasse an der gesamten Wohnfläche.

ben. Als Datengrundlage dienen Angaben in nationalen Statistiken.

Abbildung 1 zeigt die mittleren Endenergiebedarfe für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) in Deutschland, Tschechien und den Niederlanden. Die Größe der Punkte repräsentiert jeweils den relativen Anteil der der Baualtersklasse gemessen an der Gesamtwohnfläche. Während in Deutschland beispielsweise ein hoher Anteil der Wohnfläche in den Baualtersklassen 1945 bis 1979 mit relativ hohem Endenergiebedarf betrieben wird (blaue Punkte), der dafür in den jüngeren Baualtersklassen immer weniger Endenergie benötigt, ist der tschechische Bedarf im Schnitt jünger, aber energieintensiver. Im Mittelwert steht der tschechische Bestand mit 195 Kilowattstunden je Quadratmeter besser da als der deutsche Bestand mit 212 Kilowattstunden je Quadratmeter. Weit vorne liegt der niederländische Bestand mit 148 Kilowattstunden je Quadratmeter.

Das Kompetenzzentrum Klimaschutz im VdW südwest unterstützt die Mitgliedsunternehmen des Verbands im Rahmen der Klimabilanzierung und bei der Erstellung einer Klimastrategie. Dadurch liegen mittlerweile für über 2.300 Gebäude detaillierte Daten zu Energieversorgung

und -effizienz vor, die aktuell systematisch ausgewertet werden. In Abbildung 1 stellen die orangenen Blasen den VdW-Datensatz dar. Das Ergebnis zeigt deutlich, dass die Baualtersklassen 1945 bis 1970 im Vergleich überrepräsentiert sind. Dies lässt sich leicht anhand der Historie, insbesondere der Bekämpfung der Wohnungsnot nach dem Krieg, erklären. Auffällig ist allerdings, dass gegenüber dem nationalen Gebäudebestand diese Gebäudealtersklassen auch deutlich niedrigere Endenergiebedarfe zeigen – ein Beleg für die großen und erfolgreichen Sanierungsanstrengungen, die in der organisierten Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahrzehnten bereits unternommen wurden.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind bauform- und lagebedingt im Schnitt deutlich energieintensiver als Mehrfamilienhäuser (MFH). Um die Daten aus der VdW-Gebäudetypologie besser einordnen zu können wurde in einem nächsten Schritt als Vergleichsstandard die Gebäudetypologie des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) herangezogen. Diese beschreibt repräsentative, typische Vergleichsgebäude für ein Cluster an Gebäuden. Diese Cluster ergeben sich aus der Baualtersklasse und der Anzahl der Wohneinheiten eines Gebäudes. Die Grenze zwischen Mehrfamilienhaus und großem Mehrfamilienhaus (GMH)

wurde in Orientierung am Mikrozensus auf 12 Wohneinheiten festgesetzt. Zu beachten ist, dass die Gebäudetypologie des IWU keine Sanierungsquote berücksichtigt, es handelt sich also nicht um den aktuellen Durchschnittsbedarf, sondern den Bedarf repräsentativer Gebäude im Ausgangszustand.

Abbildung 2 zeigt die VdW-Typologie im Vergleich zur IWU-Typologie. Der Bedarf des wohnungswirtschaftlichen Bestandes liegt auch hier deutlich unterhalb der Bezugsgröße „Gebäude im Ausgangszustand“. Insbesondere im Bereich der häufigsten Vertreter, im Bereich der Baualtersklasse vor Einführung der Wärmeschutzverordnung, zeigt sich die Auswirkung der intensiven Sanierungstätigkeit der organisierten Wohnungswirtschaft und bestätigt die Ableitungen aus dem Vergleich unserer Daten mit den Daten von EURAC research.

Was bleibt als erstes Fazit? Im Rahmen solcher Auswertungen zeigt sich der enorme Wert von Daten. Wurde bei-

spielsweise im Vorfeld der EPBD häufig anhand der Einteilung der Effizienzklassen in den Niederlanden argumentiert, dass der Gebäudebestand dort viel schlechter sei als der deutsche Gebäudebestand, zeigen die tatsächlichen Daten ein anderes Bild. Weiter reingezoomt zeigt sich auch, dass verantwortungsvoll handelnde Wohnungsunternehmen laufend energetisch saniert haben – mit großem Erfolg. Und nicht zuletzt mit der Folge, dass diese Unternehmen entspannter auf die Umsetzung der EPBD blicken können. Um auf das eingangs verwendete Bild zurückzukommen: Zuweilen lohnt es sich, vor der Eingabe des Ziels und vor der Ermittlung der Route zu schauen, was denn das direkte Umfeld zu bieten hat, und was einen links und rechts der Route erwartet.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

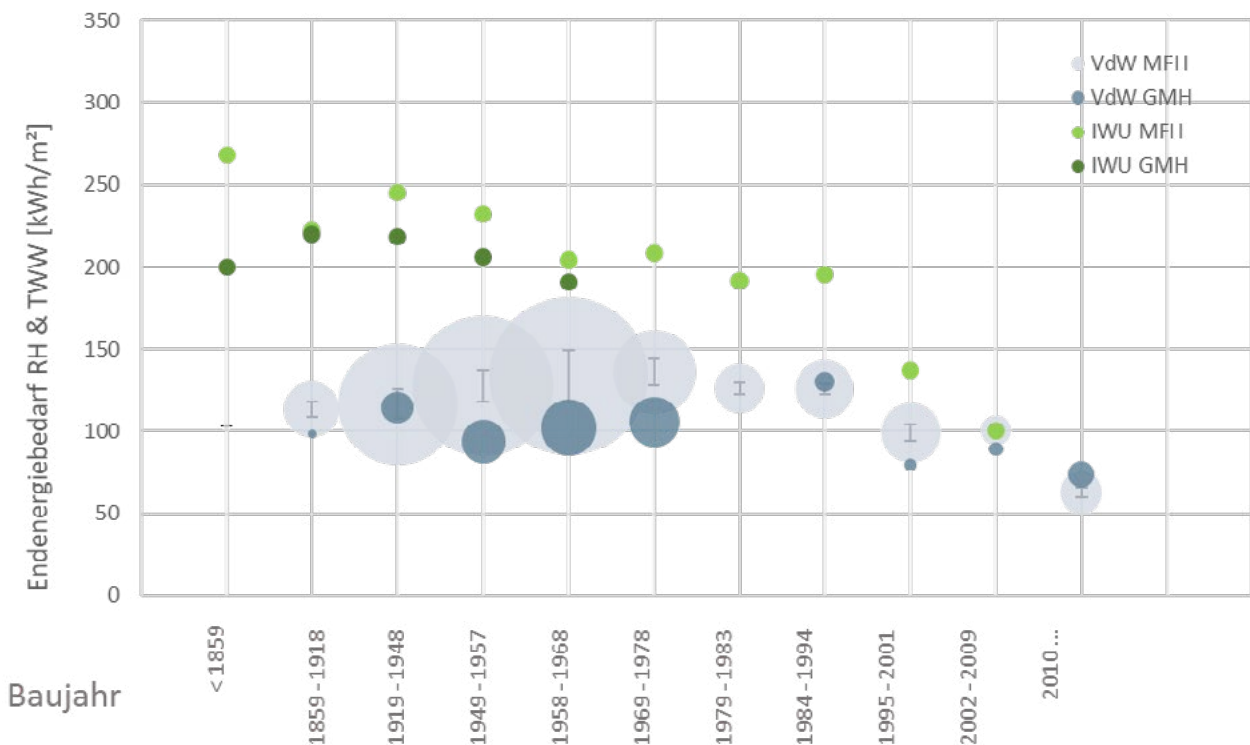


Abbildung 2. Endenergiebedarf für Heizung (RH) und Warmwasser (TWW) in Kilowattstunden je Quadratmeter für verschiedene Baualtersklassen. Die blauen Blasen sind die Mittelwerte der Gebäudeklassen aus der aktuellen VdW Gebäudetypologie. Die Größe der blauen Blasen repräsentiert die Häufigkeit bezogen auf die Gebäudeanzahl. Die grünen Punkte sind Vergleichswerte aus der Gebäudetypologie des IWU, die den Energiebedarf von repräsentativen Gebäuden der Baualtersklasse im Ursprungszustand angibt.



Den Wohnungsbau wieder ankurbeln: Über Lösungswege diskutieren Experten bei dem Kongress.

FrankfurtRheinMain baut! Kongress am 5. Juni in Bad Homburg

Wer löst den gordischen Knoten beim Wohnungsbau? Was sind die richtigen Konzepte? Welche Weichen muss die Politik stellen und was können die Wohnungs- und Immobilienverbände tun?

Über Lösungswege diskutieren beim Kongress „FrankfurtRheinMain baut! 2024“ Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, die Verbandsdirektorin des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Claudia Jäger, der Präsident der IHK Frankfurt am Main, Ulrich Caspar, sowie der Ge-

schäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, Gerald Lipka, mit dem Frankfurter Planungsdezernenten Professor Marcus Gwechenberger und den Landtagsabgeordneten Martina Feldmayer (Bündnis90/Die Grünen) und Heiko Kassekert (CDU). Als kritischer Kommentator begleitet Professor Lars Feld, Berater der Bundesregierung und Immobilienexperte, die Diskussionsrunde.

FrankfurtRheinMain baut! ist der wichtigste wohnungswirtschaftliche Kongress in Hessen. Hier kommen einmal jährlich Entscheider aus Unternehmen, Kommunen, Land und Bund zusammen. Wie auf der Expo Real tauschen sich Bau-träger und Projektentwickler mit Bürgermeistern, Landräten, Bau- und Planungsdezernenten aus.



Beliebte Netzwerkveranstaltung: Im vergangenen Jahr kamen knapp 300 Gäste beim Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ zusammen.

Nach vielen Jahren in Frankfurt findet die Veranstaltung in diesem Jahr am 5. Juni im KongressCenter Bad Homburg (Louisenstraße 58, 61348 Bad Homburg) statt.

Informationen zum Programm und Anmeldeformular

Es hapert nicht an der Technik... Veranstaltung zum GEG in Wiesbaden



Dr.-Ing. Sebastian Ernst führte durch das Programm.

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sorgt weiter für Gesprächsstoff (siehe juristische und technische Analyse in der VdWaktuell-Ausgabe 3/2023). Die Umsetzung und Organisation in der Gesellschaft rückte der VDW südwest daher in den Mittelpunkt einer Fachtagung, zu der rund 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ende Januar in Wiesbaden zusammenkamen.

Neben dem GEG stellt die Kommunale Wärmeplanung (KWP) das Herzstück einer effizienten Wärmewende dar. Die Bausteine der KWP sind mittlerweile vielfach bekannt. Ralf Cohrs, Abteilungsleiter bei der ESWE, hob jedoch auch klar hervor, was die KWP in der Umsetzung bedeuten kann: Jedes in der Planung ausgewiesene Versorgungsgebiet braucht einen Versorger, der die Planung auch umsetzen kann. Denn verknüpft sind damit kilometerweise neue Kabel und Leitungen, aufgrund der Baustellen autofreie Innenstädte, vermehrte Diskussionen um Trassenführung und Flächen für Infrastruktur und Speicher sowie über die Verteilung der Kosten. Klar wurde aber auch: Wir müssen uns als Gesellschaft der Gesamtaufgabe stellen und schnellstmöglich damit anfangen, denn die Zeit ist knapp, wenn die Klimaziele erreicht werden sollen. Ein Ansatz, die

benötigten Investitionsmittel für die Realisierung von Energieversorgungsprojekten zu organisieren, stellt die Umsetzung zusammen mit einem Partner dar (Contracting). Randbedingungen und Grundlagen für ein zeitgemäßes Contracting erörterte Dave Welmert.

Den zweiten Schwerpunkt der Veranstaltung bildete die Technik: Mit Vorträgen zu Heizungsmonitoring und -optimierung, Wärmepumpenlösungen im Bestand und Projektierung von Wärmenetzen wurden verschiedene technische Ansätze präsentiert. Wie sich insbesondere an abschließend diskutierten Fallbeispielen zeigte, ist es viel schwieriger, die technisch einwandfreien Lösungen auch in der Praxis umzusetzen. Die GEG-konforme Wärmeversorgung insbesondere von Solitären oder Gebäuden mit schwierigen Ausgangssituationen – wie schlechter Verfügbarkeit von Quellen für eine Wärmepumpe oder einer maroden Hydraulik – droht an der Wirtschaftlichkeit zu scheitern: Hier können aktuell nur mehr Umlagemöglichkeiten durch eine Änderung des Mietrechts oder aber höhere Zuschüsse helfen.

Ebenfalls herausfordernd: Der Ersatz von havarierten Gasetagenheizungen. Nach Defekt müssen diese zunächst äquivalent ersetzt werden, um die Wärmeversorgung wei-



Dr. Markus Pröll, goodmen energy, sprach über Nahwärmenetze.

terhin aufrechtzuerhalten. Anschließend laufen die Fristen: Ob eine Zentralisierung umsetzbar ist, hängt häufig auch vom Mieterhöhungspotenzial und/oder einer bestehenden Kommunalen Wärmeplanung ab. Alternativ können beispielsweise wohnungsweise Wärmepumpen installiert werden. Unabhängig von der gewählten Lösung ersetzt diese dann eine noch funktionierende Gasanlagenheizung, die zwischenzeitlich eingebaut wurde und die jetzt wieder ausgebaut wird.

Aus diesem Szenario lassen sich neben der Notwendigkeit einer Planung über die technischen Möglichkeiten und Herausforderungen in den nächsten 25 Jahren mindestens zwei Aufgaben ableiten:

- Erstens sollte das Heizungsalter auch von dezentralen Geräten erfasst werden, um eine Risikoabschätzung treffen zu können. Dann sollte ein Melde- und Wiedervorlagesystem geschaffen werden, um die gemäß GEG laufenden Fristen nicht aus dem Auge zu verlieren.
- Zweitens wird der Bedarf entstehen, gebrauchte Gasanlagenheizungen zu lagern und wiederzuverwenden, solange sie noch funktionieren. Hierfür gilt es, ein Konzept zu entwickeln.

Fazit: Großer Informationsbedarf, viele Fragen, gute Diskussionen – bei einer gelungenen Veranstaltung zum Gebäudeenergiegesetz zeigte sich einmal mehr, dass sich die Wohnungswirtschaft den Herausforderungen stellt, die

das neue GEG mit sich bringt. Technisch sind viele verschiedene Lösungen für die Vorgaben aus dem GEG denkbar.



Rund 60 Teilnehmer besuchten die Veranstaltung.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima



Stephan Gerwing (Justiziar des VdW südwest, r.) im Austausch mit Teilnehmern.



Ralf Cohrs, ESWE Versorgungs AG, gab Einblicke in die Praxis der Kommunalen Wärmeplanung.

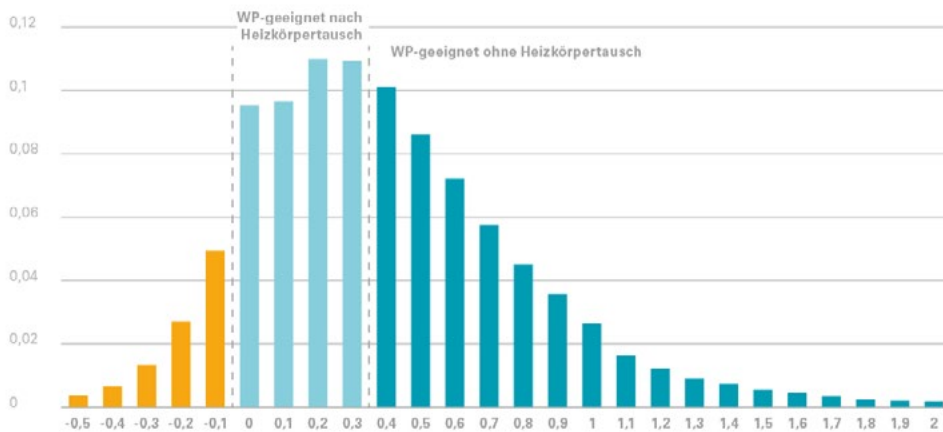
Aktuelle Techem-Studie

Digitale Daten für bessere Klimabilanz

Nach Schätzungen des Umweltbundesamts sind Gebäude in Deutschland nach wie vor für etwa 35 Prozent des Energieverbrauchs und etwa 40 Prozent aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Das Ziel, diesen Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu machen, liegt in weiter Ferne. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, alle denkbaren Ansätze zur Effizienzsteigerung und Emissionsvermeidung genau zu betrachten.

Heizkörpertausch) für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet. Wärmepumpen im Bestand weisen derzeit allerdings ein beträchtliches Optimierungspotenzial von durchschnittlich etwa 25% auf – bei einem Drittel der Anlagen noch deutlich mehr.

Zudem können Monitoring und optimierte Betriebsführung („Digitaler Heizungskeller“) den Endenergieverbrauch



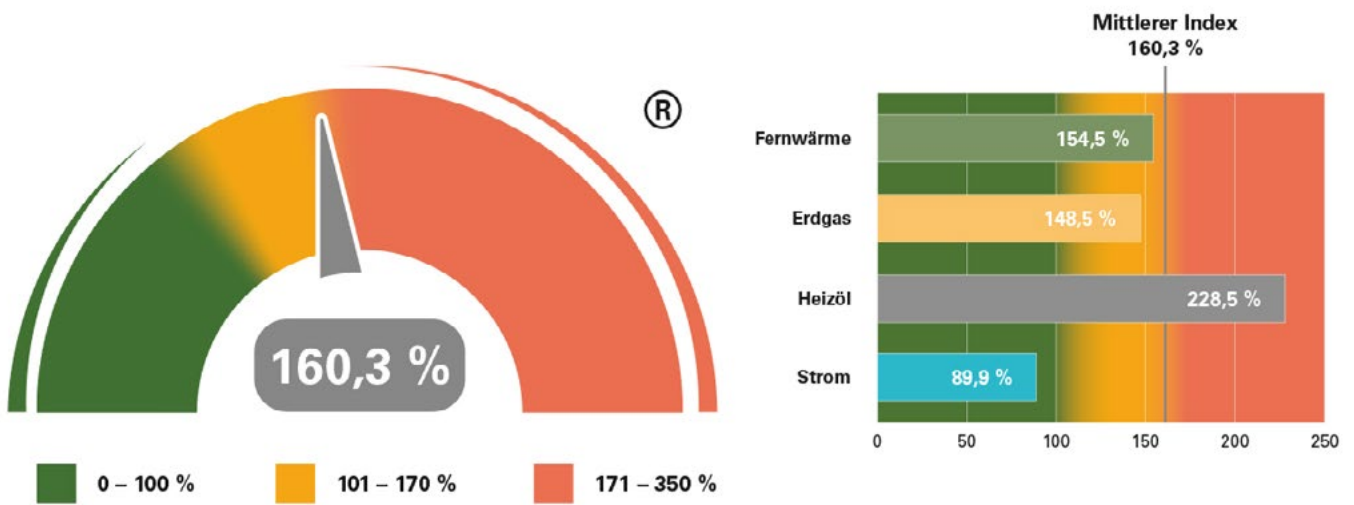
Heizungsanlagen von Mehrfamilienhäusern sind bereits zur Hälfte oder sogar zu 90 Prozent (nach Heizkörpertausch) für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet.

Hier liefert die aktuelle Verbrauchskennwerte-Studie von Techem wertvolle Einblicke: Auswertungen und Analysen von Erhebungen aus dem Jahr 2022 zu Verbrauch und Kosten für Heizung und Warmwasser aus 1,4 Millionen Wohnungen in rund 120.000 Mehrfamilienhäusern. Mit einem Anteil von 51% an der Heizenergie bleibt Erdgas in Mehrfamilienhäusern dominierend, während Heizöl nun weniger als 10% der Energieträger darstellt. Holz und Strom nehmen als Energiequellen für Raumheizung und Trinkwarmwasser stetig zu, während Wärmepumpen an Boden gewinnen, aber noch nicht weit verbreitet sind.

Insbesondere Wärmepumpen kommt jedoch bei der Energiewende eine Schlüsselrolle zu. Wie die Studie zeigt, sind die Heizungsanlagen des Gebäudebestandes von Mehrfamilienhäusern in Deutschland, der derzeit mit Heizkörpern beheizt wird, bereits zur Hälfte oder sogar zu 90% (nach

von Gebäuden um 10-15% senken und somit einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Dies führt in der Regel zu einer besseren Emissionsklasse des Gebäudes und damit zu geringeren Kosten sowie zu deutlichen CO₂-Einsparungen. Solche Effizienzmaßnahmen könnten in deutschen Mehrfamilienhäusern zu einer jährlichen Reduktion von etwa 4 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten führen. Dies schafft starke Anreize für Vermietende, in energiesparende Technologien und Betriebsprozesse zu investieren.

Für eine kompetente politische Debatte und konkrete zielführende Ableitungen ist ein Blick in die Details unabdingbar. Dazu liefert der neue Techem CO₂-Index wichtige Anhaltspunkte. Er zeigt das Verhältnis zwischen tatsächlichen CO₂-Emissionen und den Emissionszielen für 2030 in Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Mit einem mittleren Wert von 160% verdeutlicht er, dass 2022 bei den Mehrfamili-



2022 wurden bei Mehrfamilienhäusern die deutschen Emissionsziele für 2030 um 60 Prozent überschritten.

lienhäusern die deutschen Emissionsziele für 2030 um 60 Prozent überschritten wurden. Anders ausgedrückt: Bis 2030 müssen die CO₂-Emissionen im Schnitt um gut ein Drittel reduziert werden.

Die Studie unterstreicht somit auch die entscheidende Rolle von Gebäude- und Verbrauchsdaten bei der verlässlichen Bilanzierung und Planung einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung. Eine offene Datenökonomie und die damit einhergehende verbesserte, automatisierte Datennutzung sind unerlässlich, um Effizienzpotentiale zu nutzen und erneuerbare Energien in der Breite zu etablieren.

Nur so kann der Gebäudesektor seiner hohen Verantwortung für die zukunftsfähige Energieversorgung in Deutschland gerecht werden.

Autoren:

Dr. Arne Kähler – Leiter TRIOS (TRIOS = Techem Research Institute on Sustainability)
Joachim Klein – Expert Energy & CO₂ Figures
Holger Hallmen – ESG Data Analyst
Dr. Jochen Ohl – Senior Expert Development Engineer



Wärmepumpen kommt bei der Energiewende eine Schlüsselrolle zu.

5 Fragen zum Thema Ausbildung in der Wohnungswirtschaft an Dr. Matthias Zabel



Dr. Matthias Zabel, Referatsleiter Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Herr Dr. Zabel, beim GdW sind Sie für die Azubi-Kampagne verantwortlich? Wie steht es denn aktuell um die Ausbildung in der Wohnungswirtschaft?

In den Jahren von 2015 bis 2022 haben wir in der Wohnungswirtschaft jährlich über 3.000 besetzte Ausbildungsplätze in den Unternehmen gehabt und wir können in dieser Zeit sogar einen Anstieg von rund 10% verzeichnen. Beim Beruf Immobilienkaufmann/-frau waren es 2022 rund 2.400 Ausbildungsplätze, was ebenfalls einen Anstieg von 10% gegenüber 2015 bedeutet. Die Wohnungswirtschaft engagiert sich sehr stark im Bereich Ausbildung. Dennoch würden wir uns natürlich darüber freuen, wenn es noch mehr Ausbildungsbetriebe unter den Wohnungsunternehmen geben würde.

Mein Eindruck insgesamt ist, es sieht im Augenblick noch ganz gut aus in der Wohnungswirtschaft, aber es gibt auch keinen Grund, sich entspannt zurückzulehnen. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Ausbildungsplätze in den Metropolregionen noch gut besetzt werden können. Im ländlichen Raum kann es auch mal etwas schwieriger sein.

Allerdings kommt von einigen Unternehmen mittlerweile die Rückmeldung, dass sie qualitativ mehr Abstriche machen als noch vor einigen Jahren. Da hört man dann sinngemäß: „Vor fünf Jahren hätte ich diesen oder jenen Auszubildenden noch nicht genommen.“ Das Schöne ist aber, dass unsere Unternehmen in der Lage sind, das auszuglei-

chen und durch eine qualitativ hochwertige Ausbildung wett zu machen. Nicht zu vergessen sind natürlich auch die Berufsschulen, die ebenso ihren Beitrag leisten, dass am Ende der Ausbildung gut ausgebildete Fachkräfte stehen.

Am 21. und 22. September 2023 fand übrigens die diesjährige Fachtagung für Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrer für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau statt, welche alle zwei Jahre vom GdW und einem gastgebenden Regionalverband durchgeführt wird. Die Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrer haben sich zusammen mit Unternehmens- und Verbandsvertretern beim gastgebenden VdW südwest in Frankfurt am Main getroffen und mit fast 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmern erreichte die Tagung einen neuen Rekord bei den Anmeldezahlen. Eine tolle Gelegenheit sich mit den Berufsschullehrerinnen und Berufsschullehrern fachlich auszutauschen und ihnen Danke zu sagen.

Noch eine Frage zur Azubi-Kampagne: Die gibt es bereits seit dem Jahr 2009. Was hat sich in den vergangenen Jahren verändert/getan?

Die Azubikampagne ist eine sehr imagelastige Kampagne rund um den Ausbildungsberuf, um den Beruf noch bekannter zu machen. Was den Bekanntheitsgrad des Berufsbilds anbelangt, haben wir seit 2009 viel erreicht.

Unser Ansatz ist, dass der Beruf Immobilienkaufmann/-frau „Allgemeingut“ wird und die jungen Menschen, das im Hinterkopf haben, wenn es um ihre Berufswahl geht. Das braucht einfach seine Zeit. Und so ist die Kampagne im Wesentlichen auch angelegt.

Wenn man erreichen kann, dass sich immer mehr junge Menschen für den Beruf interessieren, hilft dies den Unternehmen, ihre Ausbildungsplätze zu besetzen.

Im Augenblick sind wir im vierten Relaunch der Kampagne und der fünfte steht 2024 bevor. Seit 2009 hat sich einiges getan. Im Jahr 2009 haben wir zum Beispiel bei den Medienschalungen noch mit klassischen Printmedien gearbeitet – inzwischen sind wir ausschließlich im Online-Bereich aktiv. Wir gehen in die Social-Media-Kanäle und werben auf Internetseiten, die stark von jungen Menschen besucht werden oder Videoplattformen, wo die Kampagnenfilme geschaltet werden. Die Schwerpunkte werden jährlich neu gesetzt.

Nichtsdestotrotz arbeiten wir immer auch noch mit Printprodukten wie Flyern, Broschüren und Postern. Die kommen dann bei Infoveranstaltungen an Schulen oder auf Ausbildungsmessen zum Einsatz. Da kann man das Material super nutzen.

Um die Ansprache der jungen Zielgruppe zielgruppengerecht zu gestalten, haben wir das Look-and-feel und das Wording in den letzten Jahren sehr verändert. Ich erinnere mich zum Beispiel an die Diskussion, ob wir bei der Ansprache der Jugendlichen die Du-Form nehmen oder zumindest in Teilen auch die sog. Jugendsprache übernehmen können. Das sind Themen, die sich in den letzten Jahren positiv entwickelt haben. Das Verständnis der Branche ist ein ganz anderes geworden. Inzwischen haben wir den Konsens, dass es der jungen Zielgruppe gefallen muss.

Im Mittelpunkt der aktuellen Kampagne stehen die Themen Vielseitigkeit und Sicherheit des Berufs und der Branche. Das sind Themen, auf die die jungen Menschen aktuell viel Wert legen

Nach der Generation Y sind wir auf dem Ausbildungsmarkt inzwischen bei der Gen Z angelangt, den Geburtenjahrgängen von 1995 bis 2010. Was müssen Wohnungsunternehmen beim Umgang mit den Digital Natives beachten?

Mit pauschalen Aussagen zum Umgang mit der Generation Z tue ich mich immer etwas schwer. Ein paar grundlegende Dinge sollte man natürlich immer im Hinterkopf haben. Die wachsen mit dem Thema digitale Medien und

deren Nutzung ganz anders auf. Und natürlich spielen Themen wie Work-Life-Balance eine stärkere Rolle. Aber es gibt kein Patentrezept. Jedes Unternehmen muss seinen eigenen Zugang finden. Wichtig ist, dass man sich auf die Generation einstellt – wir haben ja auch keine andere Wahl. Ich sage immer, sie sind anders, aber nicht schlechter. Aber auch die Gen Z muss sich auf die anderen Generationen im Unternehmen einstellen. Der Generationenmix muss stimmen und jeder muss Respekt vor dem anderen haben.

Stichwort Recruiting: Auf welchen Kanälen sollten sich Wohnungsunternehmen präsentieren, um die junge Generation anzusprechen?

Beim Recruiting kommt es auf den Medienmix an. Und man muss differenzieren: Wenn es darum geht, auf Ausbildungsmöglichkeiten in der Branche aufmerksam zu machen, dann ist Social Media sicherlich ein ganz wichtiger Bereich, und – das muss erlaubt sein – die Azubikampagne der Wohnungswirtschaft spielt für den Beruf Immobilienkaufmann/-frau natürlich eine große Rolle. Dabei geht es vor allem darum, in der Orientierungsphase Aufmerksamkeit für die Branche zu schaffen. In der Orientierungsphase dürfen auch die Eltern nicht vergessen werden. Auch Freunde und Bekannte spielen in der Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Deshalb ist es wichtig, auch diese Gruppe mitzunehmen. Bei der Azubikampagne haben wir beispielsweise diskutiert, ob wir auch bei Facebook weiterhin präsent sein wollen, schließlich sind da mehr und mehr nur noch die „Älteren“ und nicht mehr so sehr unsere Zielgruppe. Der Konsens war dann aber vorerst, selbst wenn, „schatet ja nicht“ und wenn dann der Tipp vielleicht von der Elternseite kommt, war es die richtige Entscheidung.

„Ich würde mir wünschen, dass es vor Ort, an den Schulen, noch viel mehr Aktivitäten seitens der Wohnungswirtschaft gibt“

Den Wohnungsunternehmen selbst empfehle ich häufiger in den Schulen präsent zu sein. Da hat man die Zielgruppe direkt vor Ort. Durch den persönlichen Kontakt, in der Klasse, der Jahrgangsstufe, der Schule wird wichtige Arbeit fürs eigene Recruiting aber auch für die gesamte Branche geleistet. Das Unternehmen, der jeweilige Beruf und die Branche werden vor Ort vorgestellt und bekannt gemacht. Das bleibt bei den jungen Menschen ganz anders im Gedächtnis. Für den Ausbildungsberuf Immobilienkauf-

mann/-frau gibt es vorbereitetes Material, das wir zur Verfügung stellen können, also Flyer, Broschüren etc.

Wenn es dann um den nächsten Schritt von der Aufmerksamkeitsebene hin zur konkreten Ausbildungsplatzsuche geht, ist das Anbieten von Praktikumsplätzen ein wichtiger Baustein. War das Praktikum für beide Seiten positiv, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich daraus etwas entwickelt.

Was man den Wohnungsunternehmen auch noch empfehlen muss, ist die eigene Internetseite. Verschiedene Studien zeigen, wie wichtig die Aufbereitung und der Informationsgehalt der Unternehmenswebsite für die konkrete Arbeitgeberwahl ist, vor allem bei der jungen Generation. Die Internetseite muss einfach überzeugen.

Haben Sie Tipps, wie Wohnungsunternehmen das Vertrauen in die Auszubildenden und die oft geforderte Mitverantwortung in der beruflichen Praxis gestalten können?

Neben den üblichen Ausbildungsstationen vor Ort im Unternehmen halte ich sehr viel von eigenständiger Projektarbeit. Also auch mal Wegkommen von seinem Schreibtisch. Das selbstständige Arbeiten an Projekten kann das Verständnis für den Beruf fördern, macht fit für das Arbeiten im Team und führt zu Erfolgserlebnissen.

Ein erfolgreiches Azubiprojekt, das mir spontan einfällt, war beispielsweise die Neuplanung einer alten Remise bei der Gewobag aus Berlin, die auf die Auszubildenden übertragen wurde. Natürlich mit Begleitung von Architekten und Fachleuten. Dabei haben die jungen Leute im Team gearbeitet und Aufgaben in Eigenverantwortung übernommen, und zwar übergreifend über alle Lehrjahre. Das war ein super Projekt und ein wichtiger Schritt zur Selbstständigkeit.

Vergleichbare Aufgabenstellungen mit konkreten Praxisprojekten lassen sich garantiert in vielen Wohnungsunternehmen finden und die Erfahrung für die Auszubildenden, etwas selbst geschafft zu haben, kann man nicht hoch genug schätzen.

Motiv aus der Kampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“.



Marc, IT-Spezialist und

MieterAPPlaus bekommer

 Arbeiten-in-der-Wohnungswirtschaft.de

Baugenossenschaft Speyer

Förderbescheide für zwei Bauprojekte



Bescheidübergabe an GBS Speyer (v.l.n.r): Dr. Axel Tausendpfund, Sandra Baumbach, Dr. Stephan Weinberg, Oliver Pastor, Bernd Reif. Foto: ISB

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Ersterwerb und Neubau von 62 klimagerechten und bezahlbaren Mietwohnungen in Speyer: Die **Baugenossenschaft Speyer eG** (GBS) erhält hierfür Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Höhe von insgesamt rund 11 Millionen Euro und Tilgungszuschüsse in Höhe von rund 4,7 Millionen Euro. Finanzstaatssekretär Dr. Stephan Weinberg und ISB-Vorstandsmitglied Sandra Baumbach überreichten im Beisein der Speyerer Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler Ende Januar die Förderbescheide an Oliver Pastor, Vorstand der GBS.

Insgesamt entstehen in der Straße Am Rabensteinerweg 110 Wohneinheiten nach dem Energieeffizienzhausstandard 55, wovon die GBS 49 erworben hat. Die ISB fördert den Ersterwerb der klimagerechten Wohnungen mit einem Darlehen in Höhe von rund 9 Millionen Euro sowie einem Tilgungszuschuss von rund 3,8 Millionen Euro.

Im Langensteinweg in Speyer werden weitere 13 bezahlbare Wohneinheiten und ein Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie Räume für den Nachbarschaftsverein der Speyerer Baugenossenschaft errichtet. Das Vorhaben wird mit Darlehen von rund 2,1 Millionen Euro und Tilgungszuschüssen von rund 0,9 Millionen Euro gefördert.

Durch die Förderung ist es möglich, alle Wohnungen für bis zu 7,70 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu vermieten. Eine Dreizimmerwohnung mit 70 Quadratmetern ist

folglich zu einer voraussichtlichen Warmmiete von rund 700 Euro erhältlich. Die Dauer der Belegungs- und Mietbindung für Haushalte mit mittleren Einkommen beträgt 20 Jahre.

„Die GBS freut sich, mit dieser Unterstützung einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnraumversorgung unserer Mitglieder in Speyer leisten zu können. Unser erklärtes Ziel ist es, Wohnen zu moderaten Preisen zugänglich zu machen und Gemeinschaft zu fördern“, fasste GBS-Vorstand Oliver Pastor zusammen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, war ebenfalls bei der Übergabe des Bescheids vor Ort. Er sagte: „Für ein er-

folgreiches Wohnungsbauprojekt dieser Größe braucht es nicht nur Geld und gute Förderung. Es erfordert auch unternehmerischen Mut, Entschlossenheit und gute Handwerker. Ein großes Kompliment gilt dem Vorstand und Aufsichtsrat der GBS, dass sie die Herausforderung erfolgreich bewältigt haben und all diese Wohnungen für rund 150 Menschen zu bezahlbaren Mieten geschaffen haben.“ Die GBS sei damit Vorbild und Ansporn für andere Genossenschaften in Rheinland-Pfalz, es ihr gleichzutun. Tausendpfund dankte auch der ISB sowie dem Land Rheinland-Pfalz für die sehr gute und verlässliche Unterstützung der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft – nicht nur in diesem Fall, sondern schon seit vielen Jahren.



Symbolischer Spatenstich: Alle packen mit an.

3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 „Umdenken. Umplanen. Umsetzen.“



Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) hat am 29. November zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ ihren Praxisbericht 2023 veröffentlicht. Wie schon 2021 und 2022 ist auch dieser Report eine Momentaufnahme der sozialen Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in Richtung Klimaziele. Auf über 150 Seiten geben große und kleine Unternehmen Einblicke in ihre praktische Arbeit und informieren über Möglichkeiten und Maßnahmen der Energiewende im Bestand. Neben zahlreichen Klimastrategien und Projekten werden vorhandene Spannungsfelder erläutert und konkrete Lösungsansätze aufgeführt – für die Branche selbst, aber auch für die Politik.

Das Ziel der Klimaneutralität stellt die soziale Wohnungswirtschaft in Deutschland vor ihre bisher größte Herausforderung nach dem Ende des zweiten Weltkriegs. Die Branche wird seitens der Politik angehalten, eine nahezu akrobatische Meisterleistung zu vollbringen. Der geforderte Spagat ist allerdings schwer zu realisieren: Einerseits soll weiterhin die gesellschaftliche Grundverpflichtung erfüllt werden, bezahlbare Wohn- und Lebensräume für alle Menschen zu schaffen, die sich am hochpreisigen freien Immobilienmarkt nicht selbst versorgen können. Andererseits ist das Erreichen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 geboten. Für kleine und große Wohnungsunterneh-

men bedeuten diese Forderungen weitaus mehr als organisatorische und finanzielle Leistungen der sportlichen Extraklasse: Sozialer Grundauftrag, knappe Zeit und extrem hohe Investitionskosten müssen wirtschaftlich ausgewogen für Unternehmen und Mieterschaft koordiniert werden. Gelingt dies nicht, könnte das für viele das Aus bedeuten.

Die Brisanz der Lage spiegelt der 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) wider. Insgesamt haben sich 61 Unternehmen aktiv daran beteiligt. Er basiert auf einer im Zeitraum von März bis Mai 2023 online durchgeführten Abfrage bei Partnerunternehmen und -verbänden. Neben einer Reihe fertiggestellter Klimastrategien beinhaltet der Bericht auch individuelle Projekte bereits realisierter klimaneutraler Energieversorgung. Zentrales Ergebnis: Alle Beteiligten arbeiten mit Hochdruck an Lösungen, größtes Sorgenkind bleiben jedoch die Themen Finanzierung und fehlende Förderungen. Auch wenn multiple Krisen und zunehmende Regulatorik die Herausforderung weiter wachsen lassen, befinden sich aktuell 14 Prozent der Unternehmen bereits in der Umsetzung ihrer individuellen Klimastrategie, weitere 14 Prozent haben diese gerade fertiggestellt und 13 Prozent befinden sich in der Endphase. Über die Hälfte (57 Prozent) sind mittendrin in den Arbei-



Das Cover des aktuellen Praxisberichts: **Umdenken. Umlanen. Umsetzen.**

ten. Lediglich zwei Prozent der Befragten haben noch nicht begonnen. Bedingt durch immer wieder neue, beziehungsweise geänderte politische Rahmensetzungen und die daraus resultierenden Neuplanungen ist es bei zahlreichen Unternehmen bereits die zweite Version, die mit zusätzlichem Zeit- und Personalaufwand erstellt werden musste.

FACHKONGRESS IN DARMSTADT

Am 16. und 17. April findet im Wissenschafts- und Kongresszentrum Darmstadt (Darmstadtium) der 4. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050 statt. Er widmet sich dem Motto „Klimaneutralität wird Ordnungsrecht. Folgen für die Wohnungswirtschaft“. Die Teilnehmenden erwarten spannende Key-Notes, Diskussionen und Einordnungen zu aktuellen politischen Rahmenbedingungen und – dem IW-Ansatz entsprechend – Lösungsansätze für die Wohnungswirtschaft aus der Praxis sowie aus aktueller Forschung und Lehre.

Informationen zum Programm

Die im Praxisbericht aufgeführten sieben Klimastrategien, 12 Pilotprojekte, 15 neuen – und nach wie vor bestehenden – Spannungsfelder sowie rund 20 Lösungsansätze sind Belege für die intensiven Bemühungen, Klimaschutz in den Unternehmen voranzutreiben und in einem knappen Zeitfenster eine möglichst große Treibhausgas-Ersparnis zu erreichen. Davon zeugen auch zahlreiche Zitate von und Interviews mit IW.2050-Partnern. Hinzukommen Statements externer Expertinnen und Experten aus branchennahen Verbänden, Institutionen und Hochschulen. Inhaltlich mit eingeflossen in die Veröffentlichung sind zudem die Präsentationen des 3. Fachkongresses, Ergebnisse der Web-Dialoge, regionaler Fachaustausch-Meetings sowie Pioniergruppen der IW.2050.

Der 3. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 steht online kostenfrei zum Download zur Verfügung.

INITIATIVE WOHNEN.2050

2020 wurde die Initiative Wohnen.2050 als Partnernetzwerk von damals 24 Unternehmen und Institutionen der sozialen Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen. Offen für alle Vertreter der Branche, stellt der Zusammenschluss eine Kooperations- und Wissensplattform dar zum kontinuierlichen Austausch über Möglichkeiten und Wege, die Klimaneutralität von Bestandsimmobilien dauerhaft sozialverträglich und gerecht zu gestalten. Mittlerweile verzeichnet die Initiative 213 Unternehmenspartner, die rund 6 Prozent der deutschen Bevölkerung in ihren Wohnungen beherbergen. Hinzu kommen 12 Institutionelle

Partner – darunter die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW, der VdW südwest und weitere Regionalverbände der Branche.



EuGH-Urteil zum Datenschutzrecht

Scoring von Auskunfteien



Die drei Türme des EuGH (von links nach rechts) Rocca, Montesquieu und Comenius, Foto: Gerichtshof der Europäischen Union

Mit Urteil vom 7. Dezember 2023 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH), Az.: C-634/21, entschieden, dass das „Scoring“ von Bonitätsauskunfteien, wie der SCHUFA, in bestimmten Fällen eine gemäß § 22 DSGVO unzulässige automatisierte Entscheidung darstellt.

SACHVERHALT

Der Klägerin aus Hessen wurde aufgrund eines niedrigen Scores einer Bonitätsauskunftei kein Kredit genehmigt. Sie forderte daraufhin das Unternehmen auf, ihr Zugang zu den Berechnungsdaten zu gewähren und fehlerhafte Eintragungen zu löschen. Die Auskunftei kam der Aufforderung jedoch nur teilweise nach und übermittelte unter Berufung auf das Geschäftsgeheimnis nur sehr eingeschränkte Informationen. Eine hiergegen gerichtete Beschwerde beim hessischen Datenschutzbeauftragten blieb erfolglos, weswegen die Frau Klage beim Verwaltungsgericht (VG) Wiesbaden erhob. Das VG hatte Zweifel, ob die Geschäftspraxis des Unternehmens insbesondere im Hinblick auf das sogenannte „Scoring“ mit europäischen Datenschutzstandards vereinbar ist und legte das Verfahren dem EuGH vor.

ENTSCHEIDUNG

Nach Ansicht des EuGH verstößt das Scoring gegen § 22 Abs. 1 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), wenn es als Grundlage für automatisierte Entscheidungen, somit ohne Mitwirkung eines Menschen, verwendet wird und für die Vertragsentscheidungen zugunsten des Kunden eine maßgebliche Rolle einnimmt. Die Versagung des Kredits auf der Grundlage des Scores verstoße hier gegen Europarecht.

Die Frage, ob es sich im Einzelfall um einen Normenverstoß oder ein zulässiges Auskunftsmittel handele, hänge von drei kumulativen Voraussetzungen ab: Erstens, ob überhaupt eine Entscheidung vorliegt, die zweitens ausschließlich auf einer automatisierten Verarbeitung beruht und die drittens gegenüber der betroffenen Person rechtliche Wirkung entfaltet oder diese in ähnlicher Weise erheblich beeinträchtigt.

Eine automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten bestehe immer dann, wenn diese verwendet werden, um bestimmte persönliche Aspekte, die sich auf eine

natürliche Person beziehen, zu bewerten und Analysen und Vorhersagen zur Arbeitsleistung, der wirtschaftlichen Lage, der Gesundheit, zur Zuverlässigkeit, zu den persönlichen Vorlieben, zu den Interessen, zum Verhalten sowie zum Aufenthaltsort oder Ortswechsel abzuwägen. Die hier zu prüfende Entscheidung zur Ablehnung der Kreditvergabe durch das Finanzinstitut beruhe unzweifelhaft auf der Verwendung solcher Daten, so der EuGH.

Letztlich sei die Handlung der Bank in Bezug auf den gestellten Kreditantrag maßgeblich auf den unzureichenden Wahrscheinlichkeitswert zurückzuführen und habe gegenüber der Klägerin durch die Nichtaufnahme vertraglicher Beziehungen rechtliche Wirkung entfaltet.

Entsprechend diesem durch den EuGH mit der Entscheidung neu eingeführten Element der Maßgeblichkeit müsse das Handeln eines Dritten nahezu ausschließlich durch das Scoring geleitet sein.

Der EuGH machte jedoch auch deutlich, dass Scoring ausnahmsweise erlaubt sein könne, wenn der nationale Gesetzgeber von seinem Recht zum Erlass von Ausnahmevorschriften Gebrauch gemacht habe. Mit § 31 BDSG „Schutz des Wirtschaftsverkehrs bei Scoring und Bonitätsauskünften“ besteht eine solche Regelung in Deutschland. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann vom Verbot automatisierter Entscheidungen abgewichen werden. Das VG Wiesbaden muss nun entscheiden, ob § 31 BDSG gegen europäisches Recht verstößt.



Eine Sitzung des Gerichtshofs - Große Kammer.

Foto: Gerichtshof der Europäischen Union

ANMERKUNGEN

Die Entscheidung hat auf die Wohnungswirtschaft kaum Auswirkungen. Die Einführung der Auskünfte für Wohnungsunternehmen (W-Auskünfte) hat die SCHUFA gemeinsam mit den Aufsichtsbehörden, dem GdW sowie weiteren Verbänden abgestimmt. Dabei wurde festgelegt,

Score-Simulation *



Score-Simulation der Schufa.

dass Wohnungsunternehmen keine Scores erhalten sollen. Im Übrigen aber gilt, dass Scores dazu geeignet sind, als erster Indikator für die finanzielle Zuverlässigkeit eines potenziellen Mieters zu dienen. Maßgebliche Grundlage für die Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrags sind sie jedoch im Regelfall nicht. Denn neben der selbstverständlich erforderlichen finanziellen Sicherheit des Mietinteressenten kommt es insbesondere auf persönliche Merkmale an, die nur durch Gespräche im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung oder durch einen ausführlichen Mieterfragebogen und nicht durch reine Zahlenwerte bewertet werden können.

Im Gesamtkontext des umstrittenen Scorings hat die Bundesregierung am 7. Februar 2024 auch den Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesdatenschutzgesetzes verabschiedet. Zielsetzung ist zum einen die Umsetzung der Ergebnisse, die sich aus dem Bericht „Evaluierung des Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680“ ergeben, und zum anderen die Erhöhung der Transparenz beim Kredit-Scoring zugunsten der Betroffenen auf der Grundlage des dargestellten EuGH-Urteils.

Schwerpunkte der geplanten Novellierung sind die Streichung der bisherigen Norm zum Scoring im Wirtschaftsverkehr in § 31 BDSG sowie die Neufassung des § 37a BDSG als nationaler regulatorischer Ausnahmetatbestand im Sinne des § 22 Abs. 2 DSGVO.



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

BGH-Urteil zum Wohnungseigentumsrecht

Barrierefreiheit in Eigentümergeinschaften

Mit zwei Urteilen vom 9. Februar 2024 hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Rechte einzelner Wohnungseigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften zur Durchsetzung baulicher Maßnahmen, die der Barrierefreiheit dienen, gestärkt. In beiden Entscheidungen betonte der BGH, dass der Gesetzgeber durch die Neufassung der Vorschriften in §§ 20, 21 WEG (bauliche Maßnahmen) im Rahmen der letzten WEG-Novelle die Beschlussfassung und Durchsetzbarkeit für solche Maßnahmen (hier: Errichtung eines Personenaufzugs beziehungsweise Errichtung einer 65 Zentimeter erhöhten Terrasse nebst Zufahrtsrampe) deutlich vereinfacht hat.

1. VERFAHREN – SACHVERHALT

Zwei Eigentümer einer Anlage, die aus zwei zwischen 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten Wohnhäusern besteht und unter Denkmalschutz steht, begehren den Einbau eines Aufzugs. Die Wohneinheiten der Kläger befinden sich im dritten und vierten Obergeschoss des Hinterhauses, bei dem die Fassade und das enge Treppenhaus im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten sind. Ein Personenaufzug ist nur für das Vorderhaus vorhanden. In der Eigentümerversammlung wurde ein Antrag der nicht körperlich behinderten Kläger abgelehnt, ihnen auf eigene Kosten die Errichtung eines Außenaufzugs am Treppenhaus des Hinterhauses als Zugang für Menschen mit Behinderungen zu gestatten.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat entschieden, dass der geltend gemachte Anspruch gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG auf eine Beschlussfassung besteht und nach § 20 Abs. 4 WEG die Grenzen einer zulässigen Bebauung eingehalten werden. Nach geltendem Wohnungseigentumsrecht können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat, wie dies hier hinsichtlich des Aufzugs der Fall ist.

Die von den Klägern erstrebte Errichtung eines Personenaufzugs stellt eine angemessene

bauliche Veränderung dar, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise zu verneinen, wenn mit der Maßnahme Nachteile verbunden sind, die über die Folgen hinausgehen, die typischerweise mit der Durchführung einer privilegierten baulichen Veränderung einhergehen. Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage, etwa aufgrund von Anbauten, können die Unangemessenheit daher regelmäßig nicht begründen.

Zudem ist auch keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage, die dem Anspruch entgegenstehen könnte, mit der Errichtung eines Aufzugs verbunden. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers sei auch unter Kostenaspekten nicht gegeben, da die Kläger vorliegend die ihnen vom Gesetzgeber auferlegte Pflicht zur Kostentragung auch erfüllen wollten.

2. VERFAHREN – SACHVERHALT

Auf Antrag einer Wohnungseigentümerin beschlossen Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung dieser als privilegierte Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 WEG zu gestatten, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreien Zugang sowie eine etwa 65 Zentimeter aufzuschüttende Terrasse zu errichten und das Doppel-



Hof des BGH-Nordgebäudes, Foto: Stephan Baumann

fenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen; gegebenenfalls soll ein aus Bodenplatten bestehender Zugang vom Hauseingang bis zur Terrasse errichtet werden. Hiergegen richtet sich die von mehreren Wohnungseigentümern gerichtete Anfechtungsklage.

ENTSCHEIDUNG

Der BGH hat die Anfechtungsklage abgelehnt und den gefassten Beschluss zur Rampe als ordnungsgemäß bestätigt.

Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, hängt die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht davon ab, ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist. Auf diese Voraussetzungen käme es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden wäre und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet, was hier nicht der Fall ist.

Nach der WEG-Novelle können die Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 1 WEG im Gegensatz zur früheren Gesetzeslage Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), jeweils bereits mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen. Sie müssen dabei lediglich die Grenzen des beachten, die bei jeder baulichen Veränderung einzuhalten sind. Eine solche kann beispielsweise in der grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage durch eine Maßnahme liegen.



Barrierefreiheit ist für viele Menschen im Alltag unverzichtbar.

Da die von den Wohnungseigentümern hier beschlossene bauliche Veränderung ihrer Kategorie nach dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient, bedürfte es besonderer Umstände, um eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage anzunehmen. Hieran fehlt es. Gestattet wird der Eigentümerin lediglich die Errichtung eines untergeordneten Anbaus an ein bestehendes Gebäude einer Mehrhausanlage, wobei die Errichtung einer Terrasse schon nach der Teilungserklärung erlaubt ist.



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

Save the Date: 14. November Fachforum Wohnungswirtschaft 2024

Nach der erfolgreichen Premiere unseres Fachforums Wohnungswirtschaft im letzten Jahr werden wir auch dieses Jahr die Top-Themen der Wohnungswirtschaft aus den Bereichen Recht, Steuern, Prüfung, Klimaschutz und Technik mit Ihnen auf unserem Fachforum 2024 diskutieren.

Die Veranstaltung findet am 14. November in der Evangelischen Akademie Frankfurt, direkt zwischen Rathaus und Main auf dem Frankfurter Römerberg gelegen statt. Merken Sie sich den Termin schon heute vor! Weitere Informationen folgen in Kürze.



Sabine Oefner (VdW südwest, 3.v.l.) mit den Referentinnen und Referenten des Forum Personal.

11. Forum Personal

Was macht eine Belegschaft zukunftssicher?

Die Arbeitswelt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verändert sich rapide. Welche Entwicklungen sind zukunftsprägend? Welche Auswirkungen in Hinblick auf das Thema Personal ziehen diese nach sich? Was macht in Zeiten des Wandels eine anpassungsfähige und erfolgreiche Belegschaft aus? Welche Kompetenzen sind bei den Mitarbeitenden gefragt; welche Rollen entstehen gar neu? Über zukunftsweisende Personal-Strategien und HR-Entwicklungen diskutierten beim 11. Forum Personal Anfang März namhafte Referenten mit rund 80 teilnehmenden Vorständen, Geschäftsführern und Personalverantwortlichen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, unter ihnen zwölf Teilnehmende aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest.

Zu Beginn begrüßte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des gastgebenden VdW Rheinland-Westfalen, die teilnehmenden Gäste in Düsseldorf. Egal, ob die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, Integration oder Energiewende – er hob die sinnstiftende Arbeit der Branche hervor. Immer mehr Unternehmen stellen beim Werben um neue Mitarbeitende eben diese Vorzüge nach außen. „Der

Trend zum Werben“ sei wichtig in Zeiten des Fachkräftemangels und demografischen Wandels.

Zwar beschäftigen sich alle mit dem Fachkräftemangel, doch gibt es noch keine perfekte Lösungsstrategie. Durch den demografischen Wandel fallen Mitarbeitende weg. Bei der Schließung der Personallücken ist es wichtig, vorher zu analysieren, welche Rollen in Zukunft in den Unternehmen gebraucht werden. Denn die Rollen und Tätigkeiten innerhalb der Branche verändern sich, so dass eine strategische Personalplanung notwendig ist.

ANFORDERUNGEN WACHSEN

Auf Grundlage der Studie „Zukunftsfähige Belegschaftsstrukturen“ gab Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie, dazu wichtige Hinweise. „In Zukunft werden Wohnungs- und Immobilienunternehmen mehr als Energieanbieter, Flächenmakler, Anbieter von individualisiertem Wohnraum und als sozial kompetenter, ökologisch nachhaltiger Quartiersgestalter tätig sein.“ Das bedeutet, dass an alle Stellen künftig mehr digitale, mehr betriebswirtschaftliche, mehr kunden- und dienstleistungsorientierte und mehr perso-

nalagige Anforderungen gestellt werden. Dies gilt es, bei der Personalsuche und Personalbesetzung mitzudenken. Zudem sei es wichtig, dass Mitarbeitende ein Mindset entwickeln, das sie flexibler, anpassungsfähiger und kreativer macht.

Um Quereinsteiger für die Branche zu begeistern, aber auch um bestehende Mitarbeitende zu halten, ist es wichtig, ihnen Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Expertenkarrieren können da eine Möglichkeit bieten. Sie fördern das Potenzial von Mitarbeitenden und bauen es unternehmensrelevant aus, gleichzeitig binden die Optionen Potenzialträger an das Unternehmen und schaffen Experten bzw. Expertinnen mit zukunftsweisendem Know-how – wovon Arbeitgeber und Arbeitnehmer profitieren.



Rund 80 Teilnehmende besuchten die Veranstaltung.

METHODEN DES WISSENSTRANSFERS

Der Wegfall von Erfahrungswissen, da waren sich alle Teilnehmenden einig, stellt eine der größten Herausforderungen für die Unternehmen dar. Aber wie kann Wissen der bestehenden Mitarbeitenden gespeichert und nutzbar gemacht werden? Professor Dr. Ina Kohl, Professorin für Wirtschaftspsychologie, BSP Business & Lay School Berlin, zeigte Methoden des Wissenstransfers auf und sensibilisierte für die wichtigen Erfolgsfaktoren. So müsse ein Unterneh-

„In Zukunft werden Wohnungs- und Immobilienunternehmen mehr als Energieanbieter, Flächenmakler, Anbieter von individualisiertem Wohnraum und als sozial kompetenter, ökologisch nachhaltiger Quartiersgestalter tätig sein.“

Rüdiger Grebe
Leiter der EBZ Akademie

men beispielsweise Raum und Möglichkeiten für eine Kommunikation zwischen den Generationen schaffen.

Ein weiterer wichtiger Faktor: Künstliche Intelligenz wird immer mehr Einzug in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft halten. Bei manchen Tätigkeiten, die Mitarbeitende derzeit ausführen, kann KI helfen oder sogar schon die Arbeit übernehmen. Auf diesem Wege gilt es die Mit-

arbeitenden mitzunehmen, denn Digitalisierung und KI sind schwer greifbare Themen, denen nicht selten mit Skepsis begegnet wird.

Wo KI Arbeit erleichtert, können andere Aufgaben übernommen werden. Auch hier ist es wichtig, die Mitarbeitenden frühzeitig vorzubereiten, denn sie müssen befähigt werden, diese auch auszuüben. Ergo: Strategische Personalentwicklung hat hier ebenfalls eine große Bedeutung.

Fazit: Personalarbeit in den Unternehmen hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Sie bildet die Grundlage, um die Transformation mitzugestalten. Dafür ist es wichtig, eine Lern- und Wissenskultur im Unternehmen zu etablieren, die von den Führungskräften vorgelebt wird. Diese Arbeit wiederum entlastet letztlich das Management und trägt dazu bei, jedes Unternehmen zukunftssicher aufzustellen.

Das 11. Forum Personal wurde organisiert von der EBZ Akademie, der Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, VdW Baden-Württemberg, VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, VNW, VdW Niedersachsen Bremen, VdW Bayern, VdW Thüringen, der BBA sowie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Das nächste Forum Personal findet im Frühjahr 2025 in Nürnberg statt.



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

Fachausschuss Recht

Arbeit an Mustervorlage für alle Mitglieder

Am 28. Februar fand die erste Sitzung des Fachausschusses Recht im Jahr 2024 in der Geschäftszentrale der Wohnbau Mainz GmbH statt. Einen Schwerpunkt bildeten auch dieses Mal die vielschichtigen Auswirkungen, die mit der aktuellen Gesetzgebung rund um die Energieversorgung einhergehen und die Wohnungsunternehmen in erheblichem Maße herausfordern.

Im Mittelpunkt standen dabei erste Umsetzungserfahrungen und daraus resultierende Fragen für die wohnungswirtschaftliche Praxis zum Gebäudeenergiegesetzes (GEG), zur kommunalen Wärmeplanung und zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Da die neu eingeführte Aufteilung der CO₂-Bepreisung auf Vermieter und Mieter mit der diesjährigen Heizkostenabrechnung erstmalig anzuwenden ist, kristallisieren sich hier bereits erste und zum Teil sehr ins technische Detail gehende Fragestellungen heraus, auf die weder das Gesetz selbst noch die Gesetzesbegründung unmittelbare Antworten geben. Dabei geht es primär um die Verlässlichkeit der Vorberechnungen durch die Wärmeversorger, konkrete Einstufungsfragen aufgrund baulicher Besonderheiten eines Gebäudes (zum Beispiel Denkmalschutz) oder Mitwirkungspflichten des Vermieters in Direktversorgungskonstellationen zwischen Versorger und Mieter.

Bereits Ende des vergangenen Jahres hatte sich der Fachausschuss auf seine Fahne geschrieben, die Sitzungsinhalte noch ergebnisorientierter auszugestalten. In diesem Zusammenhang wurden die vom Verbandsrat des VdW südwest Anfang Februar verabschiedeten neuen Leitlinien für die Fachausschussarbeit vorgestellt und erörtert. Der Fachausschuss Recht möchte zukünftig intensiver den damit verbundenen Auftrag umsetzen, Arbeitsergebnisse für alle Mitgliedsunternehmen des Verbandes zu erarbeiten. Daher wurde die Einrichtung einer

Arbeitsgruppe beschlossen, die in einem Pilotprojekt eine Handreichung in Form einer Mustergenehmigung für Balkonkraftwerke erarbeiten möchte, die dann sämtlichen Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt werden kann.

Weitere Inhalte der Sitzung waren das bevorstehende Auslaufen des Kabelprivilegs bei der TK-Versorgung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zum 1. Juli 2024, die Anwendung von rechtssicheren Quotenregelungen für die Organbesetzung sowie der Umgang der Unternehmen mit der geldwäscherechtlichen Verpflichtung zur Registrierung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen.

Berichte des VdW-Vorstandes Dr. Axel Tausendpfund zu aktuellen Entwicklungen in Verband und Wohnungspolitik sowie des VdW-Justizars Stephan Gerwing über Rechts-themen aus Berlin rundeten die Sitzung ab.



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



Für Balkonkraftwerke entwickelt eine Arbeitsgruppe des Ausschusses eine Mustergenehmigung.

Fachausschuss Planung und Technik

Projekt in Rüsselsheim



Großprojekt: Modernisierung mit Nachverdichtung.

Mit der letzten Sitzung im Jahr 2023 einigte sich der Fachausschuss Planung und Technik auf einen regelmäßigen Sitzungsturnus. Das Gremium tagt nun alle vier Monate jeweils am ersten Dienstag des Monats. Auch aufgrund der dadurch verbesserten Planbarkeit folgten mehr als dreißig Mitglieder der Einladung nach Rüsselsheim zur ersten Sitzung des Ausschusses unter der Leitung des neu gewählten Vorsitzenden Thomas Steininger, Prokurist und Leiter der Technischen Abteilung Bauen bei der gewobau Rüsselsheim.



Aufstockung: hohe Präsenz von Holzelementen.

Neben dem Bericht aus dem Verband standen zunächst organisatorische Fragen auf der Tagesordnung. Aufgrund der Größe des Fachausschusses werden künftig ausgewählte Themen in kleineren, agileren Arbeitsgruppen adressiert. Ziel ist es, Handreichungen zu erarbeiten, die den

Verband in seiner Arbeit wie auch die Mitgliedsunternehmen insgesamt unterstützen.

Im Fokus standen die Auswirkungen von Vorgaben und Investitionen in die Technische Gebäudeausstattung auf die Miete, vor allem aber auch auf kalte und warme Nebenkosten. Ein Beispiel: Geräte zur kontrollierten Wohnraumlüftung erfüllen ebenso wie dreischiebenverglaste Fenster zwar ihren Zweck hinsichtlich der Energieeffizienz, benötigen zeitgleich aber umfangreiche und kostenintensive Wartungsverträge, die zulasten der Miete gehen. Oder: Praktische Erfahrungen mit der erreichten Jahresarbeitszahl von Wärmepumpenanlagen zeigen regelmäßig eine große Abweichung von Planungswerten. Ein Arbeitsauftrag ist die Prüfung von Ansatzpunkten, wie diese Situation zugunsten der Wohnungsunternehmen verbessert werden kann.

Nach der Vorstellung eines Softwareunternehmens zur Unterstützung der Klimastrategie von Wohnungsunternehmen (Viadukt) stand zum Abschluss die Auseinandersetzung mit der „gebauten Umwelt“ auf der Tagesordnung. Seit 2021 führt die gewobau in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro FFM-Architekten eine umfangreiche Großmodernisierung mit Nachverdichtung durch. Im Zuge des Projektes werden insgesamt 72 Wohnungen im KfW-Standard 85 komplett saniert und 54 neue Wohnungen durch Aufstockung und Nachverdichtung errichtet. Besonderes Highlight sind die Wohnungen, die im Rahmen der Aufstockung errichtet wurden und sich durch eine großzügige Raumgestaltung und hohe Präsenz von Holzelementen auszeichnen. Die geplanten Satellitenhäuser harren noch der Fertigstellung, da der ursprüngliche Baubeginn aufgrund der zwischenzeitlich stark gestiegenen Holzpreise verschoben werden musste. Das Projekt wurde 2023 mit dem GFB-Zukunftspreis ausgezeichnet.

Die Teilnehmer des Fachausschusses bedankten sich für umfassende Einblicke und nahmen viele Anregungen und Ideen für eigene Projekte mit.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

Fachausschuss Kapitalgesellschaften Fokus auf Politik und Förderung



Weiter im Fokus: Förderkonditionen für den Bau.

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften hat sich am 13. März zu seiner ersten Sitzung des Jahres getroffen. Es war die erste Präsenzsitzung des Gremiums seit zwei Jahren.

Bei den politischen Themen standen vor allem die neue hessischen Landesregierung und die wohnungspolitischen Vorhaben im Koalitionsvertrag im Mittelpunkt. Weitere Themen waren die Förderkonditionen auf Bundesebene sowie in Hessen und Rheinland-Pfalz, zuletzt erfolgte Änderungen und Anpassungen sowie ein Ausblick auf die kommenden Monate. Der Fachausschuss widmete sich in intensiven Diskussionen zudem der Gründung von Tochtergesellschaften durch kommunale Wohnungsunternehmen sowie der Ausgestaltung der Ergebnisabführung an den oder die Gesellschafter.



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

Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit KI und kommunikative Herausforderungen

In seiner ersten Sitzung 2023 hatte der Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VdW südwest eine breite Themenpalette auf seiner Agenda – und durfte auch vier neue Mitglieder in der Runde begrüßen. Dabei sind ab sofort Maike Pidun (Bau AG Kaiserslautern), Helena Skugor (GWH Frankfurt), Vanessa Thamer (Wohnbau Gießen) und Dirk Metzner (Nassauische Heimstätte | Wohnstadt), so dass sich die Zahl der Mitglieder auf 20 erhöht.

Die Kommunikationsreferenten des VdW südwest, Fee Kaiser und Jan Voosen, lenkten den Blick zunächst auf die Schwerpunkte der aktuellen Verbandsarbeit, berichteten über die zurückliegenden Parlamentarischen Abende und wiesen auf bevorstehende Veranstaltungen, unter anderem den Genossenschaftstag am 24. und 25. April in Bingen hin.

Im Anschluss standen dann die von den Unternehmensvertretern eingebrachten Themen im Fokus. Unter anderem erörterte das Gremium, wie die interne Kommunikation in den jeweiligen Unternehmen und Genossenschaften organisiert ist. Dabei wurde über die Vor- und Nachteile von Mailings, Social Intranet, Townhall-Meetings und vieles mehr diskutiert. Einigkeit herrschte, dass es keinen Masterplan gibt, über den sich die Kommunikation ideal und umfassend gestalten lässt. Vielmehr gehe es darum, den Kolleginnen und Kollegen möglichst viele Optionen an die Hand zu geben, die für sie relevanten Informationen zu erhalten.

Ein besonderes Augenmerk richtete die Runde auf das Thema „Künstliche Intelligenz“, das auch beim Verbandstag des VdW südwest im September eine wichtige Rolle

spielen wird. Noch ist der Umgang damit in den meisten Mitgliedsunternehmen eher zurückhaltend, aber auch hier stimmten die Teilnehmenden der Runde darin überein, dass KI DAS prägende Thema der nahen Zukunft sein wird und alle Hebel in Bewegung gesetzt werden müssen, die damit verknüpften Möglichkeiten zu nutzen.

Weiteres Thema war der Transfer von Nachrichten aus der Mieterzeitung auf die Social-Media-Kanäle der Unternehmen. Die Mitglieder des Arbeitskreises tauschten Best-Practice-Erfahrungen aus, um die jeweiligen Auftritte und Kommunikationskanäle optimieren zu können.



Passende Kommunikationswege standen im Fokus des Austauschs.

Zu der Herausforderung „Kommunikation von sozialverträglichen und notwendigen Mieterhöhungen“ hat die Runde beschlossen, eine Sonderarbeitsgruppe ins Leben zu rufen, die sich dem Thema näher annimmt und die Ergebnisse dann in die Gruppe einbringt. Ziel ist es, eine einheitliche Linie und passende Botschaften zu erarbeiten, die gegenüber Politik, Medien und Gesellschaft kommuniziert werden können.

Einigkeit herrschte auch beim Thema „Haltung zeigen“: Die Vertreter der Mitgliedsunternehmen und des Verbands stimmten darin überein, dass bei den Kommunikationsaktivitäten immer wieder Elemente einfließen sollten, die die Demokratie stützen und die fremdenfeindlichen und rassistischen Tendenzen entgegenwirken. Es gehe darum, deutlich zu machen, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist: Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf, das er sich leisten kann. Viele Menschen können das im Moment jedoch nicht, oder nur unter großem Verzicht. Daraus resultieren Sorgen und Ängste, die viel sozialen Sprengstoff

bergen. Denn unzufriedene und verängstigte Menschen sind empfänglicher für Botschaften extremer politischer Ränder. Dass diese weiteren Zuspruch erhalten, gilt es mit aller Kraft zu verhindern, um den gesellschaftlichen Frieden zu sichern.



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

**DEMOKRATIE & TOLERANZ
STATT AUSGRENZUNG
& FREMDENHASS.**



FA berufliche Bildung und Personalentwicklung Wissenstransfer managen



Das Gremium diskutierte unter anderem die Facetten eines gelungenen Know-how-Transfers.

Das vorhandene Personal, vor allem erfahrene Mitarbeitende, wird auch in der Wohnungswirtschaft mehr und mehr zu einer Schlüsselressource. Mehr als ein Viertel aller Fachkräfte und deutlich mehr als ein Drittel der Führungskräfte gehen in absehbarer Zeit in den Ruhestand – mit all ihrer Erfahrung und ihrem gesammelten Wissen im Gepäck. Hinzu kommen unvorhersehbarere personelle Veränderungen, wie Kündigungen oder Elternzeiten. Parallel werden unter anderem durch die fortschreitende Digitalisierung neue Mitarbeitende benötigt, die in ein Unternehmen integriert werden müssen. Ergo stehen die Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung, benötigtes vorhandenes Wissen zu identifizieren und zu bewahren sowie neues Wissen zu implementieren.

Über die verschiedenen Möglichkeiten des Wissenstransfers informierten sich die Mitglieder des Fachausschusses berufliche Bildung und Personalentwicklung im Rahmen eines Workshops in ihrer Sitzung am 14. März in Bad Vilbel. Unter der Leitung von Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ

Akademie, entwickelten die Teilnehmer in mehreren Gesprächsgruppen anhand von Fallbeispielen die unterschiedlichsten Wege, das Wissenspotenzial im Unternehmen zu bewahren. Explizites Wissen kann beispielsweise anhand von Berichten, Bauplänen oder Dateien einfach weitergegeben werden. Schwieriger ist hingegen die Vermittlung des sogenannten impliziten Wissens, das größtenteils auf Erfahrungen, sozialem Taktgefühl und einer jahrelangen Vernetzung der Akteure basiert. Ein weiterer Aspekt ist die Differenzierung zwischen einem punktuellen, anlassbezogenen Wissenstransfer und einer kontinuierlichen Wissensvermittlung, beispielsweise über Lernvideos, Prozesshandbücher oder Schulungen.

Als Fazit nahmen die Teilnehmer mit, dass Wissensmanagement eine Frage der Unternehmenskultur ist und der Umgang mit diesem immateriellen Wert von vielen individuellen Faktoren anhängt. Empfehlenswert ist es, relevantes Wissen möglichst früh zu identifizieren, kontinuierlich weiterzuentwickeln und aus praktischen Überlegungen

heraus erst einmal mit einem kleinen Projekt zu beginnen, statt sich gleich mit dem großen Ganzen zu beschäftigen.

Weitere Themen der Ausschusssitzung waren die zunehmende Zahl von Bewerbungen aus dem Ausland, die kostenpflichtig von Agenturen erstellt werden und den Unternehmen zugehen sowie die Möglichkeiten der Digitalisierung von Personalakten.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses findet am 4. Juli in Wetzlar statt.



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



Der Vorsitzende des Fachausschusses Günter Schwarz (WWG Wetzlar, Bild oben links, r.) und Rüdiger Grebe (EBZ, Bild oben rechts) zeigten sich erfreut über die zahlreichen Impulse und konstruktiven Diskussionen mit den Mitgliedern des Gremiums.



Steuern und Bilanzierung:

Information 1. Quartal

EINKOMMENSTEUER

- | Privater Nutzungsvorteil bei Dienstwagen: Wechsel der Berechnungsmethode kann Steuern sparen
- | Wohnungswechsel für besseres Homeoffice: Umzugskosten können absetzbar sein
- | Kapitalerträge: Steuereinbehalt lässt sich mit NV-Bescheinigung vermeiden
- | Ukraine-Krieg: Erleichterungen für Spendenabzug gelten auch 2024
- | Katastrophenerlass in Schleswig-Holstein: Steuererleichterungen für Flutopfer
- | Mobile Banking: Kontoauszüge sollten regelmäßig gesichert werden

UMSATZSTEUER

- | Ermäßigter Steuersatz: Kurzfristige Vermietung von Wohncontainern
- | Laut FG-Urteil zulässig: Vorsteuerabzug bei Erschließung eines Gewerbegebiets
- | Gastronomie ab 01.01.2024: Umsatzsteuersatz springt auf 19 % zurück

SONSTIGES

- | Statistik zu Betriebsprüfungen: 1,8 % aller Betriebe wurden im Jahr 2022 geprüft
- | Bundesfinanzministerium: Vorabhinweise zur elektronischen Rechnung
- | Gerichtsverhandlung per Videokonferenz: Prozessbeteiligte müssen sich direkt sehen können
- | Steuerformulare: Kann ein Bescheid nach Bekanntwerden eines Fehlers geändert werden?

EINKOMMENSTEUER

Privater Nutzungsvorteil bei Dienstwagen: Wechsel der Berechnungsmethode kann Steuern sparen

Immer zu Jahresbeginn können Arbeitnehmer mit Dienstwagen entscheiden, wie der geldwerte Vorteil für die private Nutzung berechnet werden soll - pauschal oder anhand der tatsächlichen Nutzung. Im Nachhinein können Sie die gewählte Berechnungsart auch noch in Ihrer Einkommensteuererklärung des betreffenden Jahres ändern. Dieser Schritt lohnt häufig, wenn man beispielsweise aufgrund von wenigen aufgezeichneten Privatfahrten steuerlich doch besser mit dem Fahrtenbuch als mit der Pauschalberechnung fährt. Wer von der pauschalen auf die tatsächliche Nutzung wechseln will, muss ein Fahrtenbuch mit lückenloser und ganzjähriger Dokumentation aller Fahrten führen.

Ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden darf, gilt steuerrechtlich als geldwerter Vorteil. Die Höhe des Vorteils darf pauschal nach der 1-%-Methode ermittelt werden, sofern der Wagen zu mehr als 50 % betrieblich genutzt wird. In diesem Fall müssen Arbeitnehmer jeden Monat pauschal 1 % des Neuwagen-Bruttolistenpreises Lohnversteuern (0,25 % bei Elektroautos bis 60.000 €). Hinzu kommen 0,03 % für jeden Entfernungskilometer zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte oder - falls die erste Tätigkeitsstätte nur gelegentlich aufgesucht wird - 0,002 % für jeden Entfernungskilometer multipliziert mit der Anzahl der Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte. Diese pauschale Vorteilsermittlung erfordert keine Einzelaufzeichnungen der tatsächlich unternommenen Fahrten.

Alternativ können Arbeitnehmer den geldwerten Vorteil anhand eines Fahrtenbuchs ermitteln. Das ist zumeist sinnvoll, wenn das Fahrzeug privat wenig gefahren wird, der Arbeitnehmer aber aus beruflichen Gründen sehr viel damit unterwegs ist. Im Fahrtenbuch müssen alle Fahrten notiert werden, sowohl die beruflichen als auch die privaten. Für die privaten Fahrten muss dann anteilig Einkommensteuer gezahlt werden.

Hinweis: Das Fahrtenbuch lohnt sich besonders, wenn die Gesamtkosten für den Dienstwagen gering ausfallen. Wenn beispielsweise das Auto bereits abgeschrieben wur-

de oder ein Gebrauchtwagen ist, sollte aus steuerlichen Gründen unterjährig unbedingt ein Fahrtenbuch geführt werden.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 16.10.2023

Wohnungswechsel für besseres Homeoffice: Umzugskosten können absetzbar sein

Keine Lust mehr auf Homeoffice am Küchentisch? Viele Berufstätige mit kleinen Wohnungen haben während der Corona-Pandemie gemerkt, dass sie durch die Arbeit von zu Hause aus plötzlich einen erheblich höheren Platzbedarf haben. So auch ein Ehepaar aus Hamburg, das eine Wohnung von 65 qm bewohnte und während der Corona-Pandemie (und danach) im Homeoffice arbeitete. Da sich die beengten Platzverhältnisse und die fehlenden Arbeitszimmer als problematisch erwiesen, zog das Ehepaar im Juli 2020 in eine rund 110 qm große Wohnung mit zwei Arbeitszimmern unweit der bisherigen Wohnung. Die Umzugskosten setzte das Ehepaar als Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung an. Das Finanzamt lehnte ab und verwies auf den bislang geltenden Grundsatz, wonach Umzüge nur als beruflich bedingt anerkannt werden können, wenn sich die Arbeitswege deutlich - um mindestens eine Stunde - verkürzen.

Das Finanzgericht Hamburg (FG) gestand den Eheleuten nun jedoch den Werbungskostenabzug zu und verwies auf die neue mobile Arbeitswelt. Nach Meinung der Finanzrichter hat der Umzug zu einer wesentlichen Verbesserung und Erleichterung der Arbeitsbedingungen geführt und war damit beruflich veranlasst. Die Einrichtung von zwei Arbeitszimmern war erforderlich, um die jeweiligen Tätigkeiten ausüben zu können. Darin lag der Grund für den Umzug - auf einen erhöhten Wohnkomfort war es den Eheleuten hingegen nicht angekommen.

Hinweis: Gegen das Urteil ist eine Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig, so dass zunächst die höchstrichterliche Klärung abzuwarten bleibt. Wer Umzugskosten in einem gleichgelagerten Fall getragen hat, sollte diese zunächst in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten abrechnen. Sollte das Finanzamt den Kostenabzug ablehnen, kann Einspruch eingelegt und unter Verweis auf den anhängigen BFH-Prozess ein Ruhen des Verfahrens erwirkt werden. So lässt sich später im eigenen Fall von einem positiven Richterspruch profitieren.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 02.10.2023

Kapitalerträge: Steuereinbehalt lässt sich mit NV-Bescheinigung vermeiden

Sparer können sich freuen, denn die lange Zeit von Null- und Negativzinsen ist endlich vorüber. Tagesgeld-, Festgeld- und Sparbriefanlagen werfen wieder Renditen ab. Wenn Kapitalanleger mit ihrem zu versteuernden Einkommen unter dem Grundfreibetrag liegen (2023: 10.908 € für Ledige oder doppelt so viel bei Verheirateten), sollten sie prüfen, ob sie sich beim Finanzamt eine sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) ausstellen lassen können. Diese befreit vom Steuerabzug auf Kapitalerträge und führt dazu, dass bei Banken keine Freistellungsaufträge mehr gestellt werden müssen. Für den Kapitalanleger bringt dieser Schritt sofort 25 bis 28 % höhere Geldeingänge. Die Bescheinigung gilt für bis zu drei Jahre.

Die NV-Bescheinigung ist für alle interessant, die vergleichsweise hohe Kapitalerträge erwirtschaften und deren Gesamteinkommen gleichzeitig niedrig ausfällt. Sie kann daher insbesondere für Geringverdiener, Minijobber, Studierende und Rentner relevant sein. Auch für minderjährige Kinder kann sie sich als nützlich herausstellen, denn auch Geldanlagen der Kinder fallen ohne NV-Bescheinigung unter den Kapitalertragsteuereinbehalt.

Insbesondere „Bankenspringer“, die häufig Geschäfte mit wechselnden Banken machen, um stets den besten Zinssatz zu ergattern, können von der NV-Bescheinigung profitieren, denn sie müssen ihren Freistellungsauftrag nicht mehr jedes Mal neu zwischen den Banken aufteilen. Weiterhin unterbleibt der Steuereinbehalt dank NV-Bescheinigung auch für Kapitalerträge oberhalb des Sparerfreibetrags (1.000 € bei Ledigen oder 2.000 € bei Verheirateten). Die Kapitalerträge kommen also vollumfänglich „brutto für netto“ beim Anleger an.

Hinweis: Die NV-Bescheinigung wird beim Wohnsitzfinanzamt mit einem Vordruck beantragt, in dem alle Einkünfte vollständig angegeben werden müssen. Sie entbindet von der Abgabe einer Einkommensteuererklärung für die betreffenden Jahre. Jede Bank, Fondsgesellschaft oder Bausparkasse, bei der Gewinne erzielt werden, benötigt die NV-Bescheinigung im Original. Kopien, Scans oder digital versendete Fotos werden nicht anerkannt. Deswegen sollte bei der Antragstellung unbedingt angegeben werden, wie viele Bescheinigungen benötigt werden. Da die Bescheinigungen gebührenfrei erhältlich sind, ist es klüger, ein paar mehr anzufordern. Für die Ausstellung sollte eine Bearbeitungszeit von mindestens zwei Wochen eingeplant werden.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 24.10.2023

Ukraine-Krieg: Erleichterungen für Spendenabzug gelten auch 2024

Spenden an notleidende Menschen aus der Ukraine können von Privatpersonen, Vereinen und Unternehmen steuerlich unter erleichterten Voraussetzungen abgesetzt werden. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte hierfür

Anfang 2022 entsprechende Regelungen erlassen, die ursprünglich nur bis zum 31.12.2022 galten. Nach einer ersten Verlängerung bis zum Jahresende 2023 hat das BMF nun erklärt, dass die Erleichterungen auch für das Jahr 2024 anwendbar sind. Es gelten somit unter anderem folgende Regelungen fort:

- **Geldspenden:** Wer Geld an notleidende Menschen aus der Ukraine spendet, benötigt für die Einkommensteuererklärung lediglich einen vereinfachten Zuwendungsnachweis – und zwar ohne Beschränkung des Betrags. Das heißt: Selbst wer 5.000 € spendet, muss lediglich einen Kontoauszug, einen Lastschriftbeleg oder einen Ausdruck aus dem Onlinebanking aufbewahren. Die Spende muss jedoch auf ein Sonderkonto einer inländischen steuerbegünstigten Körperschaft eingezahlt werden, die für diesen besonderen Zweck (Ukraine-Krise) extra eingerichtet wurde.
- **Spendenaktionen:** Steuerbegünstigte Körperschaften wie Sportvereine oder Musikvereine dürfen finanzielle Mittel für steuerbegünstigte Zwecke eigentlich nur verwenden, wenn sie diese Zwecke laut ihrer Satzung fördern. Wollen sie aber von der Ukraine-Krise Betroffene finanziell unterstützen, dürfen sie ausnahmsweise im Rahmen einer Sonderaktion zu Spenden aufrufen und diese dann unmittelbar einsetzen, ohne ihre Satzung entsprechend ändern zu müssen. Sie haben allerdings die Bedürftigkeit der unterstützten Personen oder Einrichtungen selbst zu prüfen und dies zu dokumentieren.
- **Hilfsaktionen:** Steuerbegünstigte Körperschaften dürfen ausnahmsweise auch vorhandene Mittel, die nicht anderweitig gebunden sind, ohne Satzungsänderung für die Unterstützung von Betroffenen einsetzen. Das gilt auch für die Überlassung von Personal und Räumlichkeiten.
- **Arbeitslohnspende:** Verzichteten Arbeitnehmer auf Teile ihres Lohns zugunsten einer Zahlung des Arbeitsge-

bers auf ein Spendenkonto einer steuerbegünstigten Körperschaft oder zugunsten eines vom Ukraine-Krieg geschädigten Beschäftigten des Unternehmens, werden diese Lohnanteile steuerfrei gestellt.

- **Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen:** Wenn Unternehmer vom Krieg in der Ukraine geschädigte Personen unterstützen, können ihre Aufwendungen nach sogenannten Sponsoring-Regelungen zum Betriebsausgabenabzug zugelassen werden. Hiernach ist ein Betriebsausgabenabzug erlaubt, wenn der Sponsor wirtschaftliche Vorteile für sein Unternehmen erstrebt, die in der Sicherung oder Erhöhung seines unternehmerischen Ansehens liegen können.

BMF-Schreiben v. 24.10.2023 – IV C 4 - S 2223/19/10003: 023

Katastrophenerlass in Schleswig-Holstein: Steuererleichterungen für Flutopfer

Durch Unwetterereignisse am 20. und 21.10.2023 sind in Schleswig-Holstein beträchtliche Schäden entstanden. Die Schadensbeseitigung wird bei vielen Steuerpflichtigen zu erheblichen finanziellen Belastungen führen. Mit Zustimmung des Bundesfinanzministeriums hat das Finanzministerium Schleswig-Holstein in diesem Zusammenhang einen sogenannten Katastrophenerlass herausgegeben, um die finanziellen Belastungen für die Betroffenen tragbar zu machen.

Darin sind verschiedene steuerliche Maßnahmen zur Vermeidung unbilliger Härten enthalten. Es sind Erleichterungen für alle Betroffenen (sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen) vorgesehen. Anspruchsberechtigt sind im Sinne des Erlasses Geschädigte, die von dem Schadensereignis nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich negativ wirtschaftlich betroffen sind. Dies gilt gleichermaßen für natürliche wie für juristische Personen, Personenvereinigungen und Vermögensmassen.

Der Erlass sieht Erleichterungen wie zum Beispiel Stundungen und das Aufschieben von Vollstreckungsmaßnahmen vor. Geschädigte können die Stundung der bis zum 31.01.2024 fälligen Steuern beantragen (Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer). Die Stundung ist für drei Monate und längstens bis zum 30.04.2024 zu gewähren. Zudem soll bis zum 30.04.2024 die Vollstreckung bei allen oben genannten bis zum 31.01.2024 fälligen Steuern einstweilen eingestellt werden. Die im Zeitraum vom 20.10.2023 bis zum 30.04.2024 verwirkten Säumniszuschläge sind grundsätzlich zu erlassen.

Hinweis: Sind durch das Unwetter Buchführungsunterlagen vernichtet worden, so sind hieraus steuerlich keine nachteiligen Folgerungen zu ziehen. Betroffene sollten den Tatbestand der Vernichtung zeitnah dokumentieren.

FinMin Schleswig-Holstein, Katastrophenerlass Ostsee-Sturmflut v. 25.10.2023

Mobile Banking: Kontoauszüge sollten regelmäßig gesichert werden

Bankgeschäfte werden heutzutage immer häufiger per Smartphone oder PC abgewickelt. Die Kontoauszüge werden von den Kreditinstituten zwar regelmäßig in die elektronischen Postfächer des Online-Bankings eingestellt, viele Bankkunden ersparen sich aber das Archivieren oder Ausdrucken - manchmal bewusst, oft auch eher unbewusst. Der Effekt: Irgendwann lassen sich die digitalen Auszüge nicht mehr im Online-Banking-Portal abrufen und der Bankkunde steht erst einmal ohne Kontoauszug dar. Der Grund ist, dass die Banken die Kontoauszüge nur für eine begrenzte Zeit in den Kundenpostfächern zur Verfügung stellen. Je Institut variieren die Bereitstellungszeiten von 90 Tagen bis 365 Tage. Spätestens bei der Steuererklärung kann dies zum Problem werden, wenn das Finanzamt einen Zahlungsnachweis einfordert.

Privatpersonen sollten ihre Kontoauszüge mindestens sechs Jahre aufbewahren, besser noch zehn Jahre. Bankkunden sind daher gut beraten, wenn sie ihre Kontoauszüge monatlich ausdrucken. Wer sich den Ausdruck aus dem Online-Banking sparen möchte, sollte seine Kontoauszüge zumindest digital in einem Ordner speichern bzw. archivieren, so dass sie zur späteren Durchsicht, zum Ausdruck oder zum digitalen Versand zeitlich unbegrenzt zur Verfügung stehen. Auf Nummer sicher geht, wer die heruntergeladenen Dateien auf mehreren Speichermedien sichert (z.B. zusätzlich auf USB-Stick).

Hinweis: Zwar sind Banken nach dem Handelsgesetzbuch verpflichtet, Dokumente für zehn Jahre zu archivieren. Möchte ein Kunde aber alte Kontoauszüge nachträglich ausgestellt haben, ist dieser Prozess nicht nur zeitaufwendig, sondern auch mit Gebühren verbunden - einzelne Kontoauszüge werden mit 4 € bis 15 € berechnet. Bankkunden sollten sich daher besser ihr eigenes Archiv anlegen.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 10.10.2023

UMSATZSTEUER

Ermäßigter Steuersatz: Kurzfristige Vermietung von Wohncontainern

Das Bundesfinanzministerium hat ein aktuelles Schreiben zum Steuersatz bei der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen herausgegeben. Im Umsatzsteuergesetz ist geregelt, dass bei Umsätzen aus der kurzfristigen Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur Beherbergung von Fremden bereithält, sowie aus der kurzfristigen Vermietung von Campingflächen der ermäßigte Steuersatz anzuwenden ist.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte bereits im Jahr 2022 entschieden, dass nicht nur die Vermietung von Grundstücken und mit diesen fest verbundenen Gebäuden begünstigt ist, sondern allgemein die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen durch einen Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden und damit auch die Vermietung von Wohncontainern an Erntehelfer. Die Finanzverwaltung übernimmt mit ihrem aktuellen Schreiben die BFH-Rechtsprechung und passt in diesem Zusammenhang den Umsatzsteuer-Anwendungserlass an.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Aus Gründen des Vertrauensschutzes wird es (auch für Zwecke des Vorsteuerabzugs des Leistungsempfängers) nicht beanstandet, wenn sich der leistende Unternehmer für bis zum 31.12.2023 ausgeführte Leistungen auf die Anwendung des Regelsteuersatzes beruft.

BMF-Schreiben v. 06.10.2023 – III C 2 - S 7245/19/10001 :004

Laut FG-Urteil zulässig: Vorsteuerabzug bei Erschließung eines Gewerbegebiets

Das Finanzgericht Münster (FG) hat entschieden, dass eine kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft Vorsteuern aus der Erschließung eines Gewerbegebiets abziehen kann. Geklagt hatte eine GmbH, an der eine Stadt zu 85 % und eine Bank zu 15 % beteiligt sind. Der Zweck der GmbH besteht darin, im Gebiet der Stadt neue Gewerbegebiete zu erschließen und deren Baureife herzustellen. Dazu brachte die Stadt in ihrem Eigentum stehende Grundstücke in die GmbH unter der Bedingung ein, dass diese die Grundstücke als Gewerbeflächen erschließt. Die Stadt übertrug die Erschließung des Baugebiets auf die GmbH. Nach erfolgter Erschließung veräußerte die GmbH die

Grundstücke an verschiedene Unternehmer. Hierbei optierte sie zur Umsatzsteuerpflicht.

Das Finanzamt versagte der GmbH den Vorsteuerabzug für die in den Jahren 2014 bis 2016 hergestellten Erschließungsanlagen. Es vertrat die Auffassung, dass diese Anlagen durch die öffentliche Widmung unentgeltlich auf die Stadt übertragen worden seien, und sah keinen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen. Andernfalls läge eine Wettbewerbsverzerrung vor, da die Stadt die Grundstücke auch selbst hätte erschließen und veräußern können, ohne einen Vorsteuerabzug zu erhalten.

Hiergegen wehrte sich die Klägerin, und zwar mit Erfolg. Die Herstellung der Erschließungsanlagen hängt ihrer Ansicht nach mit den steuerpflichtigen Grundstücksveräußerungen zusammen, weil die Veräußerungen ohne die Erschließung nicht möglich gewesen wären. Dem folgte das FG. Die GmbH habe die Durchführung der Erschließung als Gegenleistung für die Übertragung der Grundstücke von der Stadt im Rahmen eines tauschähnlichen Umsatzes erbracht. Als Auflage habe sie sich verpflichtet, die Erschließung des Baugebiets durchzuführen. Zwischen dieser Auflage und der Grundstücksübertragung von der Stadt habe ein unmittelbarer Zusammenhang bestanden.

Unabhängig vom Vorliegen eines tauschähnlichen Umsatzes sei im Hinblick auf einen Großteil der Kosten ein Vorsteuerabzug zu gewähren, da diese als allgemeine Kostenelemente ihrer umsatzsteuerpflichtig an die Gewerbetreibenden gelieferten Grundstücke anzusehen seien. Für die wirtschaftliche Tätigkeit der Klägerin sei die Erschließung des Gewerbegebiets unerlässlich gewesen.

FG Münster, Urt. v. 29.08.2023 – 15 K 871/22 U, Rev. zugelassen

Gastronomie ab 01.01.2024: Umsatzsteuersatz springt auf 19 % zurück

Um die Gastronomie während der Corona-Pandemie zu stützen, hatte der Gesetzgeber den Umsatzsteuersatz auf Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen ab dem 01.07.2020 von 19 % auf 7 % abgesenkt. Ausgenommen hiervon waren lediglich Getränke. Die Regelung ist zum 31.12.2023 ausgelaufen und wurde nicht verlängert.

Ein dauerhaft ermäßigter Umsatzsteuersatz von 7 % auf den Verzehr von Speisen in Restaurants hatte im September 2023 keine Mehrheit im Bundestag gefunden. Ein entsprechender Entwurf der CDU/CSU-Fraktion zur Änderung

des Umsatzsteuergesetzes war abgelehnt worden. Vonseiten der CDU/CSU-Fraktion war die Verlängerung der Umsatzsteuerermäßigung mit durch die Corona-Pandemie eingetretenen Verhaltensänderungen der Verbraucher begründet worden. Es wurde argumentiert, dass die Verbraucher verstärkt geliefertes oder mitgenommenes Essen konsumieren würden, das dem ermäßigten Umsatzsteuersatz unterliegt.

Mit der Senkung sollten Wettbewerbsverzerrungen vermieden werden und steigende Belastungen der Gastronomiebetriebe durch hohe Energie- und Einkaufspreise kompensiert werden. Im Ergebnis konnten die vorgebrachten Argumente für eine Entfristung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes in der Gastronomie im Bundestag jedoch nicht überzeugen. In der öffentlichen Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass die Post-Pandemie-Zeit auch anderen Branchen einen weiteren Strukturwandel zumutet und keine Rechtfertigung für eine dauerhafte Subventionierung der Gastronomiebranche bestehe.

Recherche Deubner Recht & Steuern

SONSTIGES

Statistik zu Betriebsprüfungen: 1,8 % aller Betriebe wurden im Jahr 2022 geprüft

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

Hinweis: Als Klein- oder Kleinstunternehmer kann man zudem dann in den Fokus des Finanzamts geraten, wenn man einer bestimmten Branche angehört, die schwerpunktmäßig geprüft wird, wenn Kontrollmitteilungen aus einer Betriebsprüfung eines Geschäftspartners beim Finanzamt eingegangen sind oder (anonyme) Anzeigen vorliegen.

Nach einer neuen Statistik des Bundesministeriums der Finanzen über die steuerlichen Betriebsprüfungen der Länder wurden im Jahr 2022 von insgesamt 8.409.661 registrierten Betrieben insgesamt 151.676 geprüft. Das entspricht einer Prüfungsquote von 1,8 %. Bei Großunternehmen lag die Quote bei 17,5 %, bei mittelgroßen Betrieben bei 4,8 %, bei Kleinbetrieben bei 2,4 % und bei Kleinstbetrieben bei 0,8 %. Insgesamt 12.949 Betriebsprüfer waren dafür im Einsatz.

Hinweis: Das erzielte steuerliche Mehrergebnis der Prüfungen lag bei rund 10,8 Mrd. €, davon entfielen allein 7,8 Mrd. € auf die Prüfung von Großbetrieben.

BMF, Auszug aus dem Monatsbericht Oktober 2023 v. 20.10.2023

Bundesfinanzministerium: Vorabhinweise zur elektronischen Rechnung

Mit dem Wachstumschancengesetz werden die Regelungen zur Einführung der elektronischen Rechnung für inländische B2B-Umsätze im Umsatzsteuergesetz verankert. Bereits vor Abschluss des parlamentarischen Gesetzgebungsverfahrens hat das Bundesfinanzministerium (BMF) erste Hinweise zu den Anforderungen an eine elektronische Rechnung verlautbaren lassen. Fraglich war, ob die bereits bekannten Formate XRechnung und ZUGFeRD die geplanten Vorgaben erfüllen. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) informiert nun über das diesbezügliche Entwurfsschreiben des BMF.

Eine elektronische Rechnung soll nach aktuellem Sachstand eine Rechnung sein, die in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird und eine elektronische Verarbeitung ermöglicht. Sie muss der europäischen Norm für die elektronische Rechnungsstellung und der Liste der entsprechenden Syntaxen entsprechen.

Das BMF stellt klar, dass sowohl eine Rechnung nach dem bekannten XStandard als auch im ZUGFeRD-Format ab Version 2.0.1 grundsätzlich eine Rechnung in einem strukturierten elektronischen Format darstellt, die den geplanten Anforderungen entspricht. Dies ist laut Verband ein wichtiger Hinweis für die Praxis, der die Planungssicherheit erhöht.

Zudem äußert sich das BMF zum Einsatz des EDI-Verfahrens: Es werde aktuell an einer Lösung gearbeitet, um das EDI-Verfahren auch unter dem künftigen Rechtsrahmen weiterhin nutzen zu können. Das Erfordernis technischer

Anpassungen könne allerdings nicht ausgeschlossen werden. Man sei aber bemüht, den Umstellungsaufwand auf das Notwendige zu begrenzen.

Laut Regierungsentwurf ist zwar eine gestaffelte Übergangsregelung für die Pflicht zum Ausstellen einer elektronischen Rechnung vorgesehen. Das BMF weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass ab dem 01.01.2025 alle Unternehmer verpflichtet sein werden, elektronische Rechnungen entgegennehmen zu können.

Hinweis: Der DStV hatte sich bereits mit diversen Stellungnahmen in die Diskussion um die Einführung der elektronischen Rechnung eingebracht. Er begrüßt das Ansinnen des BMF, frühzeitig Rechts- und Planungssicherheit schaffen zu wollen.

Deutscher Steuerberaterverband, Meldung v. 09.10.2023

Gerichtsverhandlung per Videokonferenz: Prozessbeteiligte müssen sich direkt sehen können

Niemand hat gerne sein Finanzamt im Nacken - auch nicht wortwörtlich als Videoprojektion hinter sich im Gerichtssaal. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass eine Videoverhandlung mit solch einem technischen Aufbau einen Verfahrensfehler begründet.

Vorliegend ging es um den Fall eines Geschäftsführers, der sein Finanzamt vor dem Finanzgericht Münster (FG) auf Akteneinsicht verklagt hatte. Die mündliche Verhandlung hatte im Rahmen einer Videokonferenz stattgefunden. Der Geschäftsführer war zwar im Gerichtssaal anwesend, das beklagte Finanzamt jedoch nur per Video zugeschaltet. Das Bild der Finanzamtsvertreter war an die Wand hinter dem Geschäftsführer projiziert worden, so dass dieser seine Prozessgegner nur sehen konnte, wenn er sich um 180 Grad drehte.

Der BFH hob das finanzgerichtliche (abweisende) Urteil nun aufgrund eines Verfahrensmangels auf und verwies die Sache zur anderweitigen Verhandlung zurück an das FG. Der Anspruch des Klägers auf rechtliches Gehör war durch den technischen Aufbau verletzt, da bei einer Videoverhandlung jeder Beteiligte zeitgleich die Richterbank und die anderen Beteiligten visuell und akustisch wahrnehmen können muss. Daran fehlt es, wenn ein Beteiligter seinen per Video zugeschalteten Prozessgegner nur sehen kann, wenn er sich um 180 Grad dreht. Es sei möglich, dass sich der Geschäftsführer nicht auf den Prozess konzentrieren konnte, da er wiederholt hin- und herschauen musste.

Der BFH erklärte, dass die Videoübertragungstechnik ohne Verlust rechtsstaatlicher Qualität genutzt werden muss. Durch den vom FG gewählten technischen Aufbau war nicht ausgeschlossen, dass dem klagenden Geschäftsführer diverse Einzelheiten entgingen – beispielsweise die Mimik und Gestik der Finanzamtsvertreter oder der Richter. Zwar sitzen Prozessbeteiligte auch bei einer Präsenzverhandlung im Regelfall lediglich nebeneinander vor der Richterbank und sich nicht gegenüber – sie können sich dann aber zumindest aus dem Augenwinkel wahrnehmen. Ob das FG nun im zweiten Rechtsgang erneut per Videoschaltung oder aber in Präsenz verhandeln wird, blieb offen.

Hinweis: Bereits kurz zuvor hatte der BFH in einem anderen Fall entschieden, dass während einer Videoverhandlung alle zur Entscheidung berufenen Richter für die zugeschalteten Beteiligten sichtbar sein müssen. Im zugrunde liegenden Fall war während der überwiegenden Zeit nur der Vorsitzende Richter des Senats im Bild zu sehen gewesen. Der BFH verwies darauf, dass für die Prozessbeteiligten auch während einer Videokonferenz feststellbar sein muss, ob die beteiligten Richter in der Lage sind, der Verhandlung in ihren wesentlichen Abschnitten zu folgen. Tatsächlich muss feststellbar sein, ob ein Richter eingeschlafen ist, erst verspätet auf der Richterbank Platz genommen hat oder vorzeitig gegangen ist.

BFH, Beschl. v. 18.08.2023 – IX B 104/22, NV

Steuerformulare: Kann ein Bescheid nach Bekanntwerden eines Fehlers geändert werden?

Das deutsche Steuerrecht ist wahrlich nicht einfach. Es gibt viele Regelungen, Ausnahmen und auch Abzugsmöglichkeiten. Damit das Steuerrecht richtig angewendet werden kann, müssen die entsprechenden Formulare ausgefüllt werden. Auch das ist nicht ganz einfach. So kann es vorkommen, dass aus Versehen falsche Werte oder auch doppelte Werte eingetragen werden. Im Urteilsfall musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden, ob eine versehentliche doppelte Eintragung später geändert werden kann.

Der Kläger erhielt im Streitjahr eine Dividende von seiner Betriebs-GmbH. Diese war den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen. Steuern wurden bereits von der GmbH einbehalten. In den eingereichten Steuererklärungen des Klägers wurde der Gewinn aus Gewerbebetrieb, der auch die Dividende enthielt, in Anlage G erklärt. Des Weiteren wurde die Dividende auch in Anlage KAP eingetragen. Die Veranlagung durch das Finanzamt erfolgte er-

klärungsgemäß. Der Bescheid wurde im Anschluss formell bestandskräftig. Vor Ablauf der Festsetzungsverjährungsfrist beantragte der Klägerbevollmächtigte eine Änderung des Bescheids, da ihm auffiel, dass die Dividende zweimal der Steuer unterworfen worden war. Das Finanzamt lehnte diesen Antrag ab.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich, der Bescheid kann geändert werden. Die später erkannte doppelte Erfassung der Dividende sei eine nachträglich bekanntgewordene Tatsache. Nach Auskunft des Finanzamts habe dieses nicht gewusst, dass es sich bei den beiden Einträgen um die gleiche Dividende gehandelt habe. Nach Ansicht des FG traf weder das Finanzamt noch den Kläger ein grobes Verschulden daran, dass die Doppelerfassung erst nachträglich bekanntwurde. Es sei auch kein Vorsatz erkennbar. Ein persönliches Verschulden des Klägers bei der Zuarbeit zur Steuererklärung oder der Auswahl und Überwachung des Klägerbevollmächtigten bei Erstellung der Steuererklärungen sei ebenfalls nicht ersichtlich. Auch ein grobes Verschulden des Bevollmächtigten liege nicht vor.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.05.2023 – 6 K 6019/21

GUTE
NACHBARSCHAFT
STATT

INTOLERANZ &
FREMDENHASS.

Wir stehen für ein modernes und
weltoffenes Deutschland.

www.vdwsuedwest.de

Die Wohnungswirtschaft
südwest



JUBILÄEN

APRIL – JUNI 2024

130 JAHRE

- | Baugenossenschaft 1894 Gießen eG Gießen // 29.05.1894
- | Bauverein 1894 zu Kassel Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Kassel // 23.06.1894

110 JAHRE

- | Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG, Frankfurt // 18.04.1914

105 JAHRE

- | Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofopfer eG, Kassel // 14.04.1919
- | Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG, Frankfurt // 05.05.1919

100 JAHRE

- | GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt // 20.06.1924

85 JAHRE

- | Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Nidda, Nidda // 11.04.1939

75 JAHRE

- | Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer // 06.05.1949
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG, Kelsterbach // 12.05.1949
- | Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Oppenheim // 25.05.1949
- | Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Klein-Auheim eG, Hanau // 13.06.1949
- | GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt // 23.06.1949
- | Wohnungsbaugenossenschaft „Bauhilfe“ eG, Haßloch // 24.06.1949
- | Weilburger Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH, Weilburg // 02.06.1949



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:

| Titel: Thomas Lohnes / Hessische Staatskanzlei
| Adobe Stock: MHP, Ivan, travelview, Rawf8, Andrey Popov, Miha Creative, H_Ko, Watchara, vegefox.com, Alexander Limbach | Kristina Schäfer | pixabay | VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen | Hessische Landesregierung (S. 9): Paul Schneider / Hessische Staatskanzlei | Thomas Lohnes

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser