

Ausgabe #3/2024

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

NETZWERKPLATTFORM MIT VIELEN IMPULSEN

Verbandstag 2024 in Wetzlar



PRESSEKONFERENZ

MEHR UNTERSTÜTZUNG VON
DER POLITIK GEFORDERT

KAPPUNGSGRENZE

MASSIVE AUSWEITUNG IN
RHEINLAND-PFALZ VERHINDERT

NACHWUCHS

BESTE AZUBIS BEIM VERBANDS-
TAG AUSGEZEICHNET



6

VERBANDSTAG 2024 IN WETZLAR

Für alle Herausforderungen gewappnet



26

REGIONALE NETZWERKTRÉFFEN

Konstruktiver Austausch mit Mitgliedern



35

SOMMERTOUR VON MDB MARKUS UHL

Abgeordneter zu Gast bei VdW saar



12

„INTERNET AUF KOKS MAL 1000“

Bilal Zafar über Künstliche Intelligenz



31

DW ZUKUNFTSPREIS 2025

Jetzt mit innovativen Projekten bewerben



36

PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN

Drei Mitgliedsunternehmen ausgezeichnet

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | Einstimmiges Votum des Verbandsrats
- | Dr. Tausendpfund als Vorstand bestätigt

6

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Verbandstag 2024 in Wetzlar
- | Für alle Herausforderungen gewappnet
- | Publikation „Fairer Wohnen.“
- | Die Werte der Wohnungswirtschaft
- | Verbandsjahr 2023/2024
- | Jahresbericht digital erschienen
- | Politik in Hessen, Berlin und Brüssel
- | Wohnungsmarkt im Fokus
- | „Internet auf Koks mal 1000“
- | Bilal Zafar über Künstliche Intelligenz
- | Kommunikationskampagne
- | Mehr Akzeptanz für Mieterhöhungen
- | Nachwuchs mit Spitzenleistungen
- | Beste Azubis ausgezeichnet
- | Aussteller- und Sponsorenevent
- | „WUMMS!“ in Wetzlar
- | Impressionen vom Verbandstag
- | Vielen Dank an alle Sponsoren und Aussteller bei unserem Verbandstag
- | Jahrespressekonferenz des VdW südwest
- | Mehr Unterstützung von der Politik nötig
- | Regionale Netzwerktreffen
- | Konstruktiver Austausch mit Mitgliedern
- | Kappungsgrenzenverordnung in RLP
- | Massive Ausweitung verhindert
- | Fachforum Wohnungswirtschaft
- | Veranstaltung am 14. November
- | Baustelle der Zukunft
- | Exkursion mit Bauforum Rheinland-Pfalz
- | KI-Webinar am 11. Oktober
- | Wie bediene ich ChatGPT optimal?
- | Impulse für den Wohnungsbau in Hessen
- | Forderungen des Verbändebündnisses
- | Baugesellschaft Hanau ausgezeichnet
- | Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“
- | DW Zukunftspreis 2025
- | Jetzt mit innovativen Projekten bewerben

- | Jetzt zum Azubi-Camp anmelden
- | Zukunft erleben und gestalten
- | Projekt der Wohnbau Wörth
- | Von der Brachfläche zur grünen Insel
- | Architektenkammer Rheinland-Pfalz
- | Sommerfest als Netzwerkplattform
- | Sommertour von MdB Markus Uhl
- | Abgeordneter zu Gast bei VdW saar
- | Fortbildung des VdW saar
- | Aktuelles Mietrecht im Blickpunkt
- | Preis für Innovation und Gemeinnutz
- | Drei Mitgliedsunternehmen ausgezeichnet
- | Welcome und welcome back!
- | Verstärkungen für unser Team
- | GWW feiert 75-jähriges Jubiläum
- | Feier in Frankfurt: 75 Jahre GSW
- | Spende an die Deswos
- | Rechtsprechung
- | Kurz und Knapp
- | Dr. Edgar Lenz verstorben
- | Die Wohnungswirtschaft trauert
- | Berufliche Bildung und Personalentwicklung
- | Arbeitsumfeld und Unternehmenskultur
- | Fachausschuss Recht
- | Verbandsübergreifender Austausch
- | AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- | Sitzung bei GWG Kassel

46

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
- | Information 3. Quartal

56

JUBILÄEN

- | Oktober - Dezember 2024



Viele Impulse und viel Inspiration Danke für einen tollen Verbandstag!

Liebe Leserinnen und Leser,

mit vielen schönen Erinnerungen blicken wir auf unseren Verbandstag in Wetzlar zurück. Wir freuen uns, dass fast 400 Vertreterinnen und Vertreter unserer Mitglieds- und Partnerunternehmen vor Ort waren. Sie alle haben dazu beigetragen, dass die Veranstaltung zu einem vollen Erfolg geworden ist! Deswegen rücken wir die Veranstaltung auch gerne in den Mittelpunkt der aktuellen Ausgabe unseres Verbandsmagazins. Wir fassen die Highlights und inhaltlichen Schwerpunkte noch einmal zusammen und zeigen Ihnen einige schöne Impressionen der beiden Veranstaltungstage.

Der persönliche Austausch, gute Gespräche mit langjährigen Weggefährten, Freunden und auch neuen Kontakten, das Netzwerken – all das hat in Wetzlar dazu beigetragen, dass wir ein wunderbares Treffen im Kreis der „wohnungswirtschaftlichen Familie“ erleben durften. Dafür möchten wir Ihnen an dieser Stelle ganz herzlich Danke sagen! Schon jetzt freuen wir uns auf den nächsten Verbandstag am 3. und 4. September 2025 in Kaiserslautern.

Es warten aber auch noch viele andere spannende Themen in unserem Magazin: Wir berichten über die regionalen

Netzwerktreffen, die wir im Zuge unseres Strategieprozesses mittlerweile schon in Marburg, Wetzlar und Worms mit guter Resonanz angeboten haben. Zudem lenken wir das Augenmerk auch auf unsere wichtigsten politischen Forderungen, die wir kompakt in unserer Jahrespressekonferenz zusammengefasst haben. Und natürlich dürfen auch Neuigkeiten aus unseren Mitgliedsunternehmen nicht fehlen – sei es eine Gütesiegelverleihung (S. 30), die Auszeichnung dreier Unternehmen mit dem Hessischen Preis für Innovation und Gemein Sinn (S. 36), Veranstaltungen zum 75-jährigen Jubiläum (S. 38) und vieles mehr. Welche Unternehmen damit verknüpft sind? Das werden Sie beim Blättern in der aktuellen Ausgabe schnell herausfinden.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Einstimmiges Votum des Verbandsrats Dr. Tausendpfund als Vorstand bestätigt



Die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, mit den Spitzen des Verbandsrats, Dr. Thomas Hain (stv. Vorsitzender) und Uwe Menges (Vorsitzender, v.l.n.r.).

Klares Votum: Der Verbandsrat des VdW südwest hat Vorstand Dr. Axel Tausendpfund einstimmig für fünf weitere Jahre im Amt bestätigt. „Wir freuen uns sehr, den erfolgreichen Kurs des Verbands mit Dr. Axel Tausendpfund als Vorstand fortzusetzen. Mit ihm hat der VdW südwest seit 2016 eine sehr gute Entwicklung genommen und seine Position als wichtigster Ansprechpartner für Politiker und

„Ich danke dem Verbandsrat für das entgegengebrachte Vertrauen und freue mich, den Weg des Verbands und seiner Mitgliedsunternehmen weiter verantwortlich mitgestalten zu dürfen.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand

Meinungsbildner zu Themen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft weiter gestärkt“, hebt Uwe Menges, Vorsitzender des Verbandsrats, stellvertretend für das gesamte Gremium hervor.

Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Ich danke dem Verbandsrat für das entgegengebrachte Vertrauen und freue mich, den Weg des Verbands und seiner Mitgliedsunternehmen weiter verantwortlich mitgestalten zu dürfen. In den aktuell sehr herausfordernden Zeiten für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft werden wir uns auch künftig mit aller Kraft dafür einsetzen, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass schnell mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann – damit alle Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können und in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.“

Verbandstag 2024 in Wetzlar Für alle Herausforderungen gewappnet



Dr. Axel Tausendpfund berichtete über die Erfolge der politischen Interessenvertretung.

Auch wenn die Herausforderungen für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft nicht kleiner geworden sind: Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest halten konsequent ihren Kurs und leisten viele wertvolle Beiträge, dass mehr bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen kann. „Sie übernehmen seit Jahren Verantwortung und gehen mit gutem Beispiel voran“, hoben die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch sowie der Vorsitzende des Verbandsrats Uwe Menges unisono hervor. Bei der Mitgliederversammlung gaben sie einen Überblick über die Schwerpunkte des zurückliegenden Verbandsjahres.

NEUE REGIERUNG IN HESSEN

Dr. Axel Tausendpfund lenkte den Blick zunächst auf die veränderte politische Landschaft in Hessen seit der Landtagswahl. Es sei gelungen, im Koalitionsvertrag der schwarz-roten Landesregierung viele Aspekte zur Wohnraumförderung, zu Bau- und Planungsverfahren und zum Klimaschutz zu verankern, für die sich der Verband einsetzt. Zudem konnte ein enger Draht zum neuen Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori und seinem engsten Mitarbeiterstab etabliert werden, ebenso wie zu den wichtigsten Fachpolitikern und den Fraktionsvorsitzenden der Parteien. Auch in den relevanten Gremien zu Innovation im Bau und zur Förderung sei der VdW südwest vertreten.

In Rheinland-Pfalz könne man ebenfalls auf eine stabile und gute Zusammenarbeit mit Finanzministerin Doris Ahnen vertrauen. Nicht nur bei der turnusgemäßen ge-

meinsamen Reise mit der Ministerin zu verschiedenen Mitgliedsunternehmen im Spätsommer 2023 habe sich gezeigt, welchen Wert Ahnen und weitere für die Wohnungswirtschaft relevante Ansprechpartner auf die Standpunkte des Verbands legen. Ein gutes Beispiel für die interessenpolitischen Erfolge sei die neue Kappungsgrenzenverordnung, bei der durch die Stellungnahme des Verbands eine Reduzierung der geplanten Ausweitung der Kappungsgrenzen auf mehr Städte verhindert werden konnte.

Positiv bewertete Tausendpfund auch, dass das Medienecho über das gesamte Jahr

sehr groß gewesen sei. Printmedien wie F.A.Z. und Immobilienzeitung hätten ebenso regelmäßig über die Standpunkte des Verbands berichtet wie TV-Sender (z.B. ARD-Mittagsmagazin, Hessenschau, SAT.1 - 17:30), Online-Portale (z.B. Süddeutsche Zeitung, Zeit, n-tv und Stern) und Radiosender (HRinfo, FFH). Auch die Deutsche Presseagentur dpa habe mehrfach Themen aufgegriffen. Die Gesamtreichweite über alle Kanäle hinweg habe bei rund fünf Millionen Kontakten gelegen.

MITGLIEDERZAHLEN ERFREULICH

Auch die Entwicklung der Mitgliederzahlen sei erfreulich. Alle kommunalen Wohnungsunternehmen seien mittlerweile (wieder) Mitglied des VdW südwest. Die Zahl der von allen Mitgliedern bewirtschafteten Wohneinheiten sei von 2016 bis 2023 um 22 Prozent auf rund 460.000 Wohnungen angewachsen. Ebenso habe die Zahl der Fördermitglieder weiter zugelegt. Zuletzt seien unter anderem die WI Bank, Goldbeck, Smarvis und Ennogie hinzugekom-

„Sowohl in Hessen als auch in Rheinland-Pfalz haben wir einen sehr engen Draht zu den politischen Entscheidern etabliert.“

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand

men. Bei zahlreichen Veranstaltungen sei es gelungen, Netzwerkplattformen zum Austausch der Mitglieder untereinander zu etablieren.

Claudia Brännler-Grötsch verwies in diesem Zusammenhang auf das 2023 neu ins Leben gerufene Fachforum Wohnungswirtschaft, das Themen aus allen Dienstleistungsbereichen des Verbandes umfasste. In diesem Jahr wird die zweite Auflage der Veranstaltung am 14. November in Frankfurt stattfinden.

Brännler-Grötsch berichtete im Anschluss über aktuelle Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung. Dabei gab sie zunächst ein Update zur bilanziellen Behandlung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden, die ab dem Jahresabschluss 2023 freiwillig angewandt werden kann, ab 2025 dann aber aller Voraussicht nach zum Pflichtprogramm für die Unternehmen gehört. Ebenso erörterte sie die Konsequenzen in Bezug auf Rückstellungen, die im Jahresabschluss 2023 für den hydraulischen Abgleich gebildet, aber nicht in Anspruch genommen wurden.

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

Einen besonderen Schwerpunkt legte Brännler-Grötsch auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Basis der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU für kommunale Wohnungsunternehmen, die nicht die Voraussetzungen für große Kapitalgesellschaften erfüllen, aber aufgrund Haushalts- bzw. Kommunalrecht verpflichtet sind, Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen.



Die Buderus-Arena, Heimspielstätte der Handballer von der HSG Wetzlar, bot die Kulisse für die Mitgliederversammlung.



Claudia Brännler-Grötsch verwies auf das erfolgreich ausgebaute Dienstleistungsportfolio.

Im Bereich Nachhaltigkeit habe der Verband sein Know-how und sein Dienstleistungsportfolio sukzessive ausgebaut. Unter anderem wurde bereits ein erster Workshop für eine Wesentlichkeitsanalyse angeboten, die von den Wohnungsunternehmen individuell angewandt, als Grundlage für die Prüfung seitens der Wirtschaftsprüfer diene.

Zudem lenkte Brännler-Grötsch den Blick auf das Wachstumschancengesetz und die E-Rechnungen, deren Empfang ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend wird. Hierzu hat der Verband eine Informationsbroschüre zusammengestellt und den Mitgliedern an die Hand gegeben. Abschließend thematisierte sie die neue Wohngemeinnützigkeit und den Entwurf des Jahressteuergesetzes 2024. Nach Einschätzung des GdW sei dies für die Mitgliedsunternehmen weitgehend nicht relevant und keine Alternative für Vermietungsgenossenschaften.

STRATEGIEPROZESS AUF KURS

Beide Vorstände gaben auch einen kurzen Überblick über den laufenden Strategieprozess des Verbandes. Die Top-10-Projekte haben bereits wichtige Fortschritte verzeichnet und sind zum Teil sogar bereits abgeschlossen. Gleichzeitig seien auch schon die Grundsteine für die weitere strategische Entwicklung gelegt worden, um den Leistungsgrad sicherzustellen und sukzessive einen immer größeren Mehrwert für die Mitglieder liefern zu können.

Zum Jahresende stehe außerdem noch der Umzug der Geschäftsstelle des Verbandes innerhalb von Frankfurt an. Das neue Büro-

gebäude „Link“ biete ein moderneres und repräsentatives Arbeitsumfeld, das noch mehr Raum für Kreativität und Kollaboration ermögliche. Die Vorbereitungen für den Umzug laufen nach Plan, so dass ab der zweiten Dezemberwoche schon die neuen Arbeitsplätze genutzt werden können.

Der Abteilungsleiter und besondere Vertreter des Verbandes Oliver Schultze erörterte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 des VdW südwest, der uneingeschränkt bestätigt wurde. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde festgestellt. Schultze erläuterte darüber hinaus die Vermögens-, Kapital- und Ertragslage. Harald Seipp schloss als Vorsitzender des Prüfungsausschusses die Vorträge mit einem Verweis auf die Schwerpunkte der diesjährigen Ausschusssitzungen.

Der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges hob hervor, dass in den für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft schwierigen Zeiten ein starker Verband unverzichtbar sei. Umso mehr erfülle es ihn mit Stolz, dass der VdW südwest in den vergangenen Jahren kontinuierlich an Einfluss und Relevanz gewonnen habe. Im Bereich der politischen Interessenvertretung sei es DER wohnungswirtschaftliche Verband in Hessen und Rheinland-Pfalz, dessen Stimme nachhaltig Gewicht habe. Auch im Bereich Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung sei das Angebotsportfolio hervorragend ausgebaut worden. Überhaupt Sorge der nach Plan laufende und eng mit dem Verbandsrat abgestimmte Strategieprozess dafür, dass sich sowohl die Interessenvertretung



Uwe Menges dankte dem Vorstand und den Mitgliedsunternehmen.



Oliver Schultze präsentierte den Jahresabschluss.



Seipp: Harald Seipp berichtete über die Arbeit des Prüfungsausschusses.



Die Mitglieder entlasteten Vorstand und Verbandsrat einstimmig.

als auch Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung exzellent im Sinne der Mitglieder weiterentwickeln. Er schloss seine Ausführungen mit einem persönlichen Dank an den Vorstand und alle Mitgliedsunternehmen. Deren Engagement sei vorbildlich. Er freue sich deswegen auf eine auch künftig vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Publikation „Fairer Wohnen.“ Die Werte der Wohnungswirtschaft

Wie unterscheiden sich die sozial-orientierten Wohnungsunternehmen von anderen Wohnungsunternehmen am Markt und wofür stehen sie und der Verband ein? Antworten darauf liefert die neue Imagebroschüre „Fairer Wohnen.“ Sie rückt in den Fokus, welche Inhalte und Werte die Arbeit des Verbandes und die seiner Mitgliedsunternehmen prägen und welchem Leitbild sie folgen. Gemeinsam treten sie dafür ein, dass alle Menschen ein bezahlbares Zuhause finden, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Natürlich dürfen auch wichtige Kennzahlen, Daten und Fakten zu den Geschäftsbereichen, Kooperationen und Netzwerken nicht fehlen.

Die Publikation richtet sich in erster Linie an Medienvertreter, Politiker, potenzielle Netzwerkpartner und alle diejenigen, die mehr über den VdW südwest erfahren möchten. Ein Printexemplar wird in Kürze an alle Mitgliedsunternehmen versendet. Als PDF steht die **Publikation zum Download auf der Website zur Verfügung.**



Verbandsjahr 2023/2024 Jahresbericht digital erschienen

Ein spannendes und ereignisreiches Verbandsjahr liegt hinter dem VdW südwest und seinen Mitgliedsunternehmen. Der aktuelle Jahresbericht gibt einen kompakten Überblick über die Arbeit in den vergangenen zwölf Monaten, in denen viel passiert ist: eine neue Landesregierung in Hessen, komplexe Gesetzespakete, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsregelungen, digitale Entwicklungen – die Liste der Veränderungen und der damit verknüpften Herausforderungen ließe sich ausführlich fortschreiben.

Wir berichten über die Schwerpunkte aller Referate des Verbandes und fassen den aktuellen Stand des laufenden Strategieprozesses zusammen. Darüber hinaus blicken wir zurück auf viele gelungene Netzwerkveranstaltungen und nennen die wichtigsten Kennzahlen des Verbandes und der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft in Hessen und im südlichen Rheinland-Pfalz.

Die Publikation steht zum Download auf der Website zur Verfügung.



Der Jahresbericht beleuchtet die Schwerpunkte der Verbandsarbeit aus den vergangenen zwölf Monaten.

Politik in Hessen, Berlin und Brüssel Wohnungsmarkt im Fokus

Die Situation auf den Wohnungsmärkten und die aktuelle Wohnungspolitik in Hessen, im Bund und auf EU-Ebene waren ein Schwerpunkt der Referate am ersten Veranstaltungstag in Wetzlar.

Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori konnte aufgrund der parallel stattfindenden Sitzungswoche in Wiesbaden nicht persönlich am Verbandstag teilnehmen, sendete aber ein Grußwort per Videobotschaft. Darin betonte er, dass die Ermöglichung eines bezahlbaren Zuhauses für alle Menschen derzeit die größte soziale Herausforderung sei. Umso mehr wolle er mit seinem Ministerium dazu beitragen, dass sich die Lage auf den Wohnungsmärkten entspanne.



Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori lobte den VdW südwest für die lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Er verwies auf die beiden dazu ins Leben gerufenen Kommissionen „Innovation im Bau“ und „Förderung“, in denen auch der VdW südwest mitarbeitet. Er dankte den Vertretern des Verbandes für ihre nicht nur in diesen Gremien intensive und lösungsorientierte Kooperation. Gleichzeitig lobte er das große Engagement der Mitgliedsunternehmen: Sie leisteten den größten Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mansoori hob hervor, dass er sich für eine Anpassung der Hessischen Bauordnung einsetze, die schnelleres und einfacheres Bauen möglich mache.

Auch die Förderung solle attraktiver werden, damit sie umfangreich in Anspruch genommen werde. Er verwies darauf, dass die Herausforderung am aktuellen Wohnungsmarkt nur gelöst werden könnten, wenn alle gemeinsam nach Lösungen suchen. Hier sei er sich der konstruktiven Unterstützung des VdW südwest gewiss.

GdW-Präsident Axel Gedaschko lenkte im Anschluss den Blick auf die Bundespolitik. Er legte dar, wie schwer es sei, der aktuellen Regierung nahezubringen, dass die derzeitige Wohnungsbaupolitik in eine Sackgasse führe. Eine Kehrtwende sei zwingend notwendig, damit es für die Unternehmen wieder möglich wird, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bezahlbares Wohnen sei die zentrale Säule für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Sie müsse langfristig abgesichert und gleichzeitig mit der klima- und altersgerechten Transformation des Gebäudebestands ermöglicht werden. Deshalb müssten die wichtigen Vorschläge aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum zur Beschleunigung des Bauens mutig und mit Nachdruck umgesetzt werden.



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

Auf den Einfluss der Europapolitik ging Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Büros in Brüssel, ein. Er rückte die Gebäu-

derichtlinie und die klimaneutrale Versorgung der Gebäude mit erneuerbarer Energie in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Zudem ging er auf die Ernennung eines Kommissars für den Wohnungsbau ein. Dies dürfe aber nicht dazu führen, dass neue EU-weite Regulierungen hinzukämen. Sein Plädoyer: Alle Initiativen dürfen nicht nur die ökologischen und sozialen Auswirkungen berücksichtigen, sondern müssen auch die ökonomischen Konsequenzen für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft ernst nehmen.

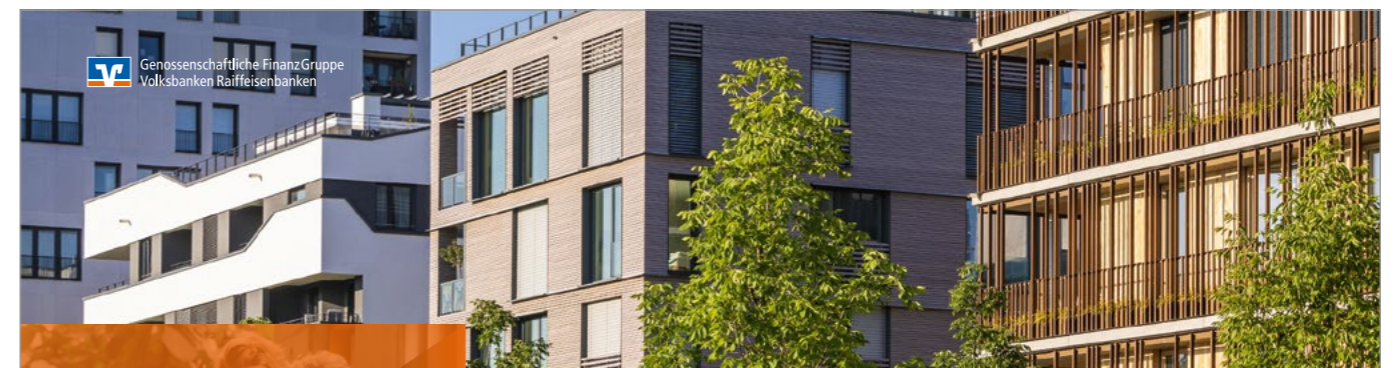


Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Dr. Özgür Öner sprach über die EU-Gebäuderichtlinie und weitere Implikationen der Europapolitik.

ANZEIGE



IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

DZ HYP

„Internet auf Koks mal 1000“ Bilal Zafar über Künstliche Intelligenz



KI-Experte Bilal Zafar zog das Publikum mit einem begeisternden Vortrag in seinen Bann. Sein Credo zur KI: Mehr Mut haben!

KI-Experte Bilal Zafar vermittelte auf dem Verbandstag eindrücklich, welche Implikationen Künstliche Intelligenz auf den Alltag haben wird und schon hat. In seiner Keynote betonte er, dass die Einflüsse der KI revolutionärer sein werden als die Erfindung von Feuer und Elektrizität.

EMPFEHLUNG: MUTIG SEIN

Seine klare Empfehlung: Mutig sein, sich frühzeitig mit den Möglichkeiten der KI auseinandersetzen und sie sukzessive in die eigene Arbeit einbinden. Denn KI werde keine Arbeitsplätze wegrationalisieren, sie werde nur diejenigen ersetzbar machen, die sich nicht mit ihr beschäftigen. Deswegen sei einer der wichtigsten beruflichen Skills in Zu-

kunft das „Prompting“, also die Befehlseingabe in KI-Anwendungen wie ChatGPT oder Co-Pilot (**Webinar des VdW südwest**)

CHANCEN NUTZEN

In der Summe sei KI die größte je dagewesene Chance für die Menschheit. Es gehe darum, diese Chancen sinnvoll zu nutzen und nicht aus Angst oder überzogener Vorsicht davor zurückzuschrecken. Auch wenn KI nicht alle Probleme lösen kann und viele Fragen noch zu klären sind – ihre Möglichkeiten auch für die Wohnungswirtschaft sind immens und werden unser (Arbeits-)leben in den nächsten Monaten und Jahren komplett verändern.



Bilal Zafar sieht KI als größte Chance der Menschheit an.



Auch in den USA ist er ein gefragter Referent.

Kommunikationskampagne Mehr Akzeptanz für Mieterhöhungen



Kommunikationsexperte Markus Resch (vorne) und Dr. Axel Tausendpfund erläuterten die Grundzüge der geplanten Kampagne.

Maßvolle Mieterhöhungen sind auch für die Unternehmen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft unausweichlich. Nur dann ist es ihnen möglich, ihrer sozialen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung gerecht zu werden. Und nur dann können sie ihren Mieterinnen und Mietern langfristig, ein gutes und weiterhin bezahlbares Zuhause anbieten. In der Öffentlichkeit fehlt es jedoch oft an Verständnis für Mieterhöhungen, selbst wenn sie äußerst moderat ausfallen. Im Gegensatz zu anderen Preissteigerungen werden Mieterhöhungen auch in den Medien viel stärker an den Pranger gestellt.

START IM NÄCHSTEN JAHR

Mit einer Kampagne möchte der VdW südwest im kommenden Jahr gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen für mehr Akzeptanz von Mieterhöhungen in der Gesellschaft sorgen. Die Grundzüge der Kampagne hat der Verband mit Unterstützung des Kommunikationsexperten Markus Resch entwickelt und auf dem Verbandstag den Mitgliedern vorgestellt. Wenn die Botschaften und Motive final feststehen, werden wir in VdWaktuell ausführlich zum Roll-out darüber berichten.



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

ANZEIGE



Mit Wissen sind Sie einen entscheidenden Schritt voraus!

Wir bieten mit unseren Seminaren, Tagungen und Lehrgängen die Grundlage für lebenslanges Lernen – vom Quereinsteiger zur Führungskraft!

Auswahl unserer Lehrgangsangebote:

- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) – auch als Fernlehrgang buchbar!
- Immobilien Consultant (IHK)
- Wohnungseigentumsverwalter/in (IHK)
- Zertifizierte/r Verwalter/in nach § 26a Wohnungseigentumsgesetz
- Immobilienmakler/in (IHK)

Weitere interessante Veranstaltungen und Weiterbildungen – Online oder in Präsenz – finden Sie hier: www.sfa-immo.de



Gruppenbild mit den drei Erstplatzierten (v.l.): Harald Seipp, Michael Schulte, Claudia Brännler-Grötsch, Pascal Lehmann, Sophia Marie Kuhn, Rebecca Sophie Ruf, Dirk Sonntag, Andrea Krisemendt und Dr. Axel Tausendpfund.

Nachwuchs mit Spitzenleistungen Beste Azubis ausgezeichnet

In guter Tradition wurden auf dem Verbandstag in Wetzlar wieder die jahrgangsbesten Auszubildenden zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann aus dem Verbandsgebiet ausgezeichnet. Die ersten drei Plätze erreichten in dieser Reihenfolge Rebecca Sophie Ruf (gewobau Rüsselsheim), Pascal Lehmann (WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH) und Sophia Marie Kuhn (Baugenossenschaft 1894 Gießen eG).

Ihre Urkunden und jeweils einen Bildungsgutschein des EBZ über 250 Euro erhielten die Preisträger von den VdW südwest-Vorständen Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch sowie von Andrea Krisemendt, Teamleiterin Business Development beim EBZ.

Auch Vertreter der auszubildenden Unternehmen waren vor Ort und lobten die herausragenden Leistungen der Nachwuchsfachkräfte.

Wir gratulieren allen Absolventen herzlich zur bestandenen Abschlussprüfung und wünschen ihnen auf ihrem weiteren beruflichen Werdegang alles Gute und viel Erfolg.



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



Rebecca Sophie Ruf freut sich mit Dirk Sonntag (beide gewobau Rüsselsheim, links), Sophia Marie Kuhn (BG 1894 Gießen) nimmt die Glückwünsche entgegen (unten links), Pascal Lehmann (WWG Wetzlar) beantwortet die Fragen der Moderatorin Saskia Naumann (unten rechts).



ANZEIGE

APLEONA
Property Services

Wir sind Spezialisten für Wohnungswirtschaft

Wir bieten Ihnen Full-Service aus einer Hand – in und um Ihr Gebäude

Realising Potential.



Aussteller- und Sponsorenevent „WUMMS!“ in Wetzlar



Die Teilnehmer hatten die Gelegenheit, ihr Können an einer Wurfgeschwindigkeitsmessanlage zu zeigen. Natürlich nicht, ohne vorab im kurzen Gespräch mit den Moderatoren ihr Unternehmen und ihr Portfolio vorgestellt zu haben. Und dann hieß es: WUMMS – wer hat den schnellsten Wurf?

SPANNENDER WETTKAMPF

Nach einem spannenden Wettkampf standen die Champions fest: Platz 1 ging an Oliver Karst (dormakaba Deutschland), der den Ball mit beachtlichen 83,06 km/h ins Tornetz feuerte. Auf den Plätzen zwei und drei folgten Torsten Ecklebe (Brunata Metrona M., 79,00 km/h) und Nikica Vivic (Tubus System Deutschland, 77,53 km/h). Ihre Pokale und Urkunden erhielten die drei Champions von den VdW südwest-Vorständen Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch.

Erster Platz: Neben dem Siegerpokal erhielt Oliver Karst (dormakaba) von den Vorständen des VdW südwest die Gewinnerurkunde.

Erstmals hat der VdW südwest auf seinem Verbandstag alle Aussteller und Sponsoren zu einem sportlichen Event eingeladen. Im Jahr der Olympischen Spiele und der Fußball-EM sorgte „WUMMS!“ – das Handballwurfturnier – für ein weiteres sportliches Highlight!

Den Sonderpreis für die beste Teilnehmerin aus dem Kreis der Mitglieder sicherte sich Karoline Ruppert von der Baugenossenschaft Steinheim am Main mit der Rekordgeschwindigkeit von 83,15 km/h.



Obligatorisches Siegerfoto: Aussteller-Champion Oliver Karst (2.v.l.) mit der Mitgliedsunternehmen-Siegerin Karoline Ruppert (M.), dem Drittplatzierten Nikica Vivic (2.v.r.) und den VdW südwest-Vorständen.



Torsten Ecklebe (Brunata Metrona M.) erreichte den zweiten Platz in der Aussteller-Wertung.

Herzlichen Glückwunsch an die Sieger und ein großes Dankeschön an alle weiteren Teilnehmerinnen und Teilnehmer!



Nikica Vivic (Tubus System Deutschland, I.) belegte den dritten Rang.

Alle Sponsoren und Aussteller finden Sie auf Seite 20-22 dieser Ausgabe.

ANZEIGE



Volle(r) Energie für die Wohnungswirtschaft

Zuverlässig, innovativ und nachhaltig

Sie wünschen sich effiziente Energielösungen, die genau zu Ihren Anforderungen passen? Von uns erhalten Sie Angebote, die auf Ihren individuellen Bedarf zugeschnitten sind. Wir beschleunigen Ihre Prozesse und verringern Ihren internen Bearbeitungsaufwand. Aus unserem Expertenteam der Wohnungswirtschaft erhalten Sie einen direkten Ansprechpartner.

Haben Sie Interesse oder noch Fragen?
vertrieb-wohnungswirtschaft@suewag.de



suewag.de/wowi

Süwag
Energie.
Besser.
Machen.

Impressionen vom Verbandstag



ANZEIGE

Sorge mit Ihren Aufzügen? Wir helfen gerne!

- | | | |
|--|--------------------------------------|---|
| Fachplanung | Optimierung
Wartungsverträge | Aufzugswärter-
kontrollen |
| Zustandsberichte | Abwicklung aller
Prüfpflichten | Überprüfung der
Wartungen |
| Aufzüge
energieeffizienter
betreiben | Verkehrssicherungs-
pflichten | Aufzugs- und
Liftmanagement |
| Begutachtungen | Sicherheitstechnische
Bewertungen | Beratung zu Ihren
Betreiberpflichten |

Beratungs- und
Planungsexperten
für Fördertechnik

**AUFZUGSBERATUNG
HESSÉ GMBH**



www.aufzugsberatung-hesse.de

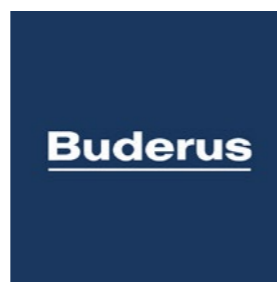


FILM ZUM VERBANDSTAG - HIER KLICKEN!



Vielen Dank an alle Sponsoren und Aussteller bei unserem Verbandstag!

Aareon





WIR FREUEN UNS AUF EIN WIEDERSEHEN BEIM VERBANDSTAG IN KAISERSLAUTERN AM 3. UND 4. SEPTEMBER 2025!



Wenn Sie weitere Bilder des Verbandstages wünschen, melden Sie sich gerne bei Therese Schmude. therese.schmude@vdwsuedwest.de



Jahrespressekonferenz des VdW südwest Mehr Unterstützung von der Politik nötig



Vorstand Dr. Axel Tausendpfund ist auch außerhalb der Pressekonferenz ein gefragter Ansprechpartner für die Medien, hier bei einem Dreh des HR.

„Der hessische Wohnungsmarkt steht am Abgrund. Schnelle Unterstützung von der Politik ist unverzichtbar, damit die so dringend benötigten zusätzlichen Wohnungen entstehen können“, sagte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, auf der Jahrespressekonferenz des Verbands Ende August.

Anhand drei wichtiger Kennzahlen werde deutlich, dass die Lage kritischer denn je sei. Denn sowohl die Zahlen der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen als auch der Baulandkäufe befänden sich im Sinkflug – und das mit der Ausnahme weniger vereinzelter Monate seit über zwei Jahren.

Fällt der Rückgang der Baufertigstellungen in Hessen von 21.745 im Jahr 2022 auf 21.292 im Jahr 2023 noch halbwegs moderat aus, so ist der Einbruch bei den Baugenehmigungen wesentlich massiver: Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist die Zahl der Genehmigungen im ersten Halbjahr 2024 um 26,5 Prozent gesunken. Im Vergleich mit 2022 beträgt der Rückgang sogar 41,8 Prozent. Hinzu kommt: Auch die Käufe von baureifem Wohnbauland, einem wichtigen Indikator für die langfristige Entwicklung des Neubaus, sind in Hessen 2023 um 39,5 Prozent gegenüber 2022 auf 2.600 zurückgegangen, wie das Hamburger

Gewos-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ermittelt hat.

DREIKLANG DER TRISTESSE

Tausendpfund spricht angesichts dieser Zahlen von einem „Dreiklang der Tristesse“. Er sagt: „Schon jetzt gibt es viel zu wenig Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Die Baufertigstellungen reichen längst nicht aus, daran etwas zu ändern. Und der Blick in die Zukunft bereitet noch mehr Sorge, denn die fehlenden Baugenehmigungen verhindern die Fertigstellungen potenzieller Wohnungen von morgen. Zu wenig Baulandkäufe wiederum ersticken die Hoffnung auf die Wohnungen von übermorgen, denn ohne Bauland gibt es keine Genehmigungen und somit auch keinen neuen Wohnraum.“

Die Unternehmen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft arbeiten mit Hochdruck daran, die Situation zu entschärfen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben sie ihre Investitionen in den Wohnungsbau 2023 um 19 Prozent auf 1,5 Milliarden Euro erhöht. Allerdings ist ihnen ein kostendeckendes Bauen kaum mehr möglich. Sie müssten Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 18 bis 20 Euro vermieten. „Genau das tun unsere Unternehmen

aber gerade nicht, da es ihrer DNA widerspricht“, betont Tausendpfund.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete halten die im Verband organisierten Wohnungsbauunternehmen mit 7,19 Euro pro Quadratmeter weiter deutlich unter dem hessischen Durchschnitt von 8,21 Euro pro Quadratmeter. „Viele Menschen sind auf solch günstige Konditionen angewiesen. Wenn unsere Unternehmen als Garant für faire Mieten nicht mehr in der Lage sind, neuen Wohnraum zu schaffen, leiden darunter alle Menschen, die sich keine teuren Wohnungen leisten können. Die Politik muss daher mehr Verantwortung übernehmen und gegensteuern“, so Tausendpfund.

BILLIGERE ZINSEN ZUR UNTERSTÜTZUNG

Um die Bautätigkeit in Hessen wieder anzukurbeln, fordert er ein Zinsverbilligungsprogramm mit einer Absenkung der Bauzinsen auf 1 Prozent für Menschen mit mittleren Einkommen, die sich kein Eigentum leisten können, die aber auch keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben. Dies sei für den Staat keine Subvention, sondern eine Investition, weil die dann angekurbelte Baukonjunktur die notwendigen Steuereinnahmen einbringen würde.

Zudem spricht sich Tausendpfund dafür aus, die Hessische Bauordnung zu verschlanken und die kostentreibenden Normen zu reduzieren, um das Bauen einfacher, schneller und günstiger zu machen. Drei Punkte ständen im Fokus: Ganz wesentlich sei es, die Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen. Darüber hinaus müsse das Schaffen von Wohnraum erleichtert werden, der durch Aufstockungen und Dachgeschossausbau entstehe. Ebenso müsse zur Kostensenkung auf Verpflichtungen zu Stell-

plätzen verzichtet werden, wenn neue Wohnungen gebaut werden.

MITARBEIT IN KOMMISSION

Über diese und weitere Punkte diskutiert auch die Kommission „Innovation im Bau“, die das Hessische Wirtschaftsministerium ins Leben gerufen hat und in der der VdW südwest mitarbeitet. Die Etablierung des Gremiums sei ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Nun müssten aber auch rasch Ergebnisse folgen, so Tausendpfund.

Generell fordert er mehr Tempo: „Insbesondere das Serielle Bauen bietet viele Chancen, schnell mehr bezahlbare Wohnungen auf den Markt zu bringen. Die Bauzeit lässt sich auf diese Weise in vielen Fällen um rund die Hälfte reduzieren.“ Allerdings würden die Potenziale längst noch nicht ausgeschöpft. Deswegen sei es wichtig, mit gut ausgearbeiteten Förderprogrammen Anreize zu schaffen, damit mehr Unternehmen auf diese Bauweise zurückgreifen.

Tausendpfund resümiert: „Alle Menschen müssen ein Zuhause haben, das sie sich leisten können. Sonst wächst die Unzufriedenheit, von der nur die extremen politischen Ränder profitieren. Die Landesregierung muss das im Blick behalten: Wohnungspolitik ist ein ganz wesentliches Element zur Sicherung des gesellschaftlichen Friedens.“



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

ERFREULICHE MEDIENRESONANZ

Die Inhalte der Pressekonferenz wurden von zahlreichen Medien aufgegriffen. Über einen Artikel der Deutschen Presseagentur erschienen Berichte in vielen Zeitungen und auf diversen Online-Plattformen, u.a. Süddeutsche Zeitung, Zeit online, n-tv, Stern und t-online. Auch die Frankfurter Allgemeine Zeitung, Frankfurter Rundschau und FNP griffen die Inhalte auf, ebenso der Hessische Rundfunk in der Hessenschau und Radio FFH. Insgesamt wurden damit knapp zwei Millionen Kontakte erreicht.

dpa

Frankfurter
Neue Presse

RTL NEWS

mittagsmagazin

ZEIT ONLINE

stern

hr info

DARMSTÄDTER ECHO

RADIO
FRANKFURT

tagesschau.de

hessenschau

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Regionale Netzwerktreffen Konstruktiver Austausch mit Mitgliedern

Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind schon jetzt immens und werden in den kommenden Jahren nicht geringer. Für die Arbeit des Verbands ist es daher unverzichtbar zu wissen, wie sich diese Herausforderungen in der Praxis auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auswirken.

Im Zuge des Strategieprozesses hat der Verband daher ein neues Format entwickelt, um mit seinen Mitgliedern über die Verbandsstrukturen hinaus in den Dialog zu treten: die regionalen Netzwerktreffen. Sie finden bewusst in kleinerem Rahmen statt, um offen darüber diskutieren zu können, welchen Aufgaben sich die Unternehmen gegenübersehen und welche Unterstützung der Verband hierzu schon anbietet oder zusätzlich anbieten kann.

Die ersten regionalen Netzwerktreffen fanden in den vergangenen Wochen in Wetzlar, Marburg und Worms statt. Der große Zuspruch seitens der Mitgliedsunternehmen und die offenen und konstruktiven Gespräche machten alle drei Treffen zu einem großen Erfolg. Eine Fortsetzung der regionalen Netzwerktreffen im kommenden Jahr ist in Planung.



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



Alle aktuellen Themen kamen auf den Tisch: Ein offener Austausch prägte das Netzwerktreffen in Wetzlar...

... ebenso wie das Netzwerktreffen in Worms und zuvor in Marburg. Die Teilnehmenden begrüßten die konstruktiven Gespräche.



Kappungsgrenzenverordnung in RLP Massive Ausweitung verhindert

Die bisherige Kappungsgrenzenverordnung, die die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent in ausgewählten Städten in Rheinland-Pfalz regelt, wäre im September 2024 ausgelaufen. Die Landesregierung strebte eine Verlängerung an und plante zudem eine massive Ausweitung des Geltungsbereiches. Während die bisherige Verordnung nur in Mainz, Landau, Speyer und Trier galt, sah der ursprüngliche Entwurf des Finanzministeriums nun eine zusätzliche Aufnahme der Städte Ludwigshafen und Neustadt an der Weinstraße sowie der Gemeinden in den Landkreisen Rhein-Pfalz-Kreis, Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Südliche Weinstraße und Trier-Saarburg in den Geltungsbereich der Verordnung vor.

Der VdW südwest und der VdW Rheinland Westfalen kritisierten die massive Ausweitung des Geltungsbereichs der

Kappungsgrenzenverordnung in ihrer Stellungnahme im Anhörungsverfahren. Die Verbände zeigten zudem Ungenauigkeiten in dem Gutachten auf, das den Geltungsbereich der Verordnung definiert. Im Resultat konnte so erreicht werden, dass die geplante Ausweitung des Geltungsbereichs weniger gravierend ausfällt als ursprünglich beabsichtigt. Die zum 1. Oktober 2024 in Kraft tretende neue Kappungsgrenzenverordnung in Rheinland-Pfalz gilt nun in Mainz, Landau, Speyer, Ludwigshafen und dem Rhein-Pfalz-Kreis.

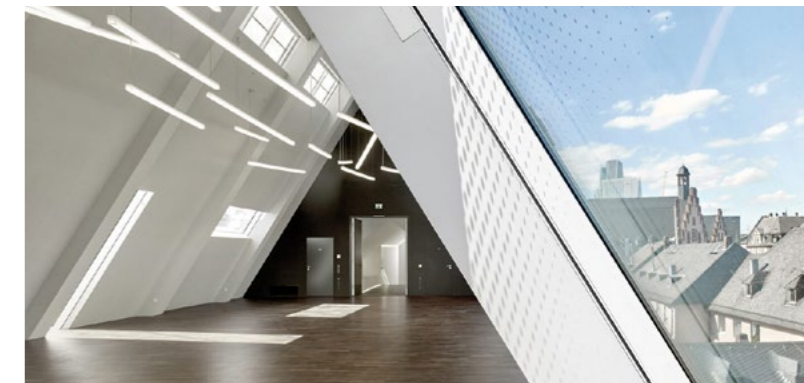


Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Fachforum Wohnungswirtschaft Veranstaltung am 14. November

Nach der erfolgreichen Premiere des Fachforums Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr bietet der VdW südwest die Veranstaltung auch 2024 wieder für seine Mitgliedsunternehmen an. Im Fokus stehen die Top-Themen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuern, Recht, Klimaschutz und Technik. Keynote-Speakerin ist in diesem Jahr Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW. Sie berichtet über aktuelle Themen aus Berlin und legt das Augenmerk unter anderem auf Nachhaltigkeitsberichterstattung, EU-Taxonomie, ESG-Anforderungen der Banken und die Genossenschaftsnovelle.

Zu den weiteren Referenten gehören die VdW südwest-Experten Oliver Schultze (Abteilungsleiter Wirtschaftsprüfung | Audit), Tim Ladewig (Abteilungsleiter Steuerberatung | Tax), Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung) und Martin Sturm (Senior Referent Recht).



Veranstaltungsort ist die Evangelische Akademie in Frankfurt.

Die Veranstaltung findet am 14. November von 9:30 Uhr bis 16:45 Uhr in der Evangelischen Akademie am Frankfurter Römerberg statt. Alle Details finden Sie im **Programm**.

Anmeldemöglichkeit

Baustelle der Zukunft Exkursion mit Bauforum Rheinland-Pfalz

Wie sieht die Baustelle der Zukunft aus? Wie läuft die Vorproduktion, welche Bauelemente kommen zum Einsatz? Was kann automatisiert werden? Damit beschäftigt sich das Center Construction Robotics (CCR), das eine Referenzbaustelle auf dem Campus der RWTH Aachen errichtet hat. Dort werden neue Bauprozesse, Bauprodukte, vernetzte Maschinen, der Einsatz von Robotern, Softwarelösungen sowie Lehr-, Arbeits- und Kommunikationskonzepte unter realen Baustellenbedingungen erprobt.

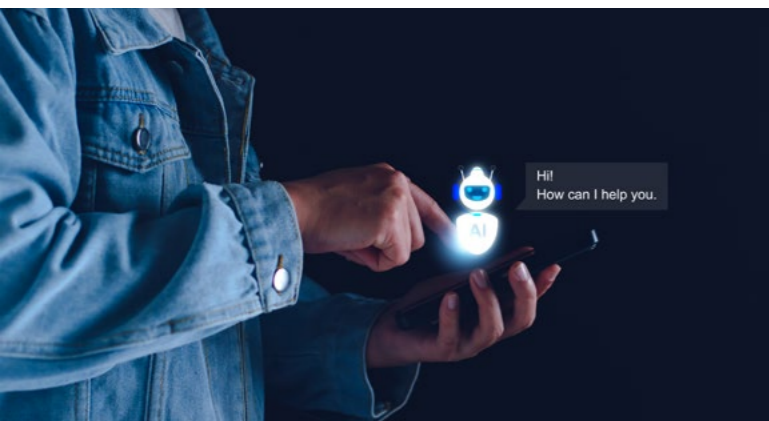
Am 17. und 18. September veranstaltete das CCR gemeinsam mit Forschungspartnern aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verbänden und Politik die Open-Campus-Week 2024. Im Rahmen einer vom Bauforum Rheinland-Pfalz organisierten Exkursion erhielten Teilnehmer des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und des VdW südwest spannende Einblicke. Eröffnet wurde die öffentliche Veranstaltung am 17. September von Dr. Volker Wissing, Bundesminister für Digitales und Verkehr, und Daniel Sieveke, Staatssekretär im Ministerium für

Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.



Auf der Baustelle erhielten die Teilnehmenden zukunftsweisende Einblicke in neue Technologien und Arbeitsweisen.

KI-Webinar am 11. Oktober Wie bediene ich ChatGPT optimal?



Sich selbst „KI-fit“ machen: Die Arbeitswelt wird sich deutlich verändern.

Spätestens mit dem Vortrag von Bilal Zafar auf dem Verbandstag in Wetzlar wurde noch einmal mehr als deutlich: Künstliche Intelligenz (KI) ist die Schlüsseltechnologie, die

unser aller Leben entscheidend prägen wird. Nicht nur im Alltag sind wir bereits von KI umgeben, sondern auch im beruflichen Umfeld gibt es zahlreiche Möglichkeiten, Prozesse zu optimieren, Aufgaben zu automatisieren und die Arbeit effizienter zu gestalten.

WERTVOLLE TIPPS

Um das Potential von KI auszuschöpfen, ist es wichtig, ihre Grundlagen zu verstehen und zu lernen, wie man sie sinnvoll einsetzt. Denn: Die beste KI nützt nichts, wenn man sie nicht richtig bedient. Die Wissenschaftlerin und KI-Expertin Dr. Claudia Leikam gibt in einem Webinar für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest am 11. Oktober von 9:30 Uhr bis 11 Uhr wertvolle Tipps. Sie verspricht: Am Ende des Webinars können die Teilnehmenden besser „prompten“ – also Befehle bei ChatGPT eingeben – als 99% aller ChatGPT-Nutzer. Neugierig? Dann geht's hier zur [Anmeldung](#)

Impulse für den Wohnungsbau in Hessen Forderungen des Verbändebündnisses

In Hessen werden dringend mehr Wohnungen benötigt, damit alle Menschen ein bezahlbares Zuhause finden. Deswegen muss das Bauen einfacher und schneller werden.

Das Verbändebündnis „Impulse für den Wohnungsbau – Hessen“ sieht die Landesregierung hier in der Pflicht, wie die Vertreter der Initiative auf einer Pressekonferenz Anfang September hervorhoben. Die Politik müsse die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass die Baukosten sinken, sowohl beim Neubau als auch bei Modernisierung und Sanierung.

Neben dem Einsatz auf Bundesebene könne das Land Hessen auch selbst viel tun, um das Bauen zu vereinfachen und zu beschleunigen, betonte Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik beim VdW südwest. „Der Weg von der Planung bis zur fertigen Wohnung ist oft zermürbend: zu lang, zu mühsam und zu teuer. Eine Reform der Hessischen Bauordnung (HBO) kann zwar nicht alle Probleme lösen, ist aber ein wichtiger Baustein.“ Ein großer Hebel liege vor allem bei den Vorschriften zur Aufstockung von Gebäuden und zum Dachgeschossausbau. Es könnten viele neue Wohnungen entstehen, wenn die aktuellen Anforderungen an den Lärm- und Brandschutz sowie an die Barrierearmut nicht für das Bestandsgebäude gelten. Denn wenn dort umgebaut werden müsse, sei das oft so teuer, dass

von den Vorhaben Abstand genommen werde. Für den neuen Gebäudeteil sollten darüber hinaus nur die aktuellen Anforderungen an Brandschutz und Statik gelten. „So kann mit einigen Änderungen beides vereinbart werden: gute und sichere Gebäude und die schnelle und unbürokratische Schaffung von bezahlbaren Wohnungen“, sagte Berger.

LANDESREGIERUNG IN DER PFLICHT

Die Landesregierung um Ministerpräsident Boris Rhein stehe in der Pflicht, sich im Bundesrat stärker zu positionieren, forderte Impulse-Sprecher Gerald Lipka, zugleich Geschäftsführer des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland. Die Gesetzesinitiative von Bundesjustizminister Marco Buschmann zum Gebäudetyp E gehe in die richtige Richtung, so Lipka. „Wir können uns in der aktuellen Krise keine Komfort-Bauvorschriften mehr leisten. Kern der geplanten Reform des BGB ist, eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik einfacher zu ermöglichen, ohne dass hierdurch sicherheitsrelevante Bereiche des Bauens betroffen wären. Mit der Reform ließe sich der Vorschriftendschungel auf einen Schlag um tausende von Normen lichten und wir könnten schneller und kostengünstiger bauen. Dies ist auch im Interesse von Verbrauchern in Hessen, die nicht die höchsten technischen Standards wünschen, sondern bezahlbaren Wohnraum suchen.“



Vertreter des Bündnisses (v.l.n.r.): Andreas Ostermann (BDB - Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure), Tobias Rösinger (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland), Thomas Reimann (Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.), Bianca Mickasch (Bauindustrieverband Hessen-Thüringen), Matthias Berger (VdW südwest) und Michael Strauch (Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.).

Baugesellschaft Hanau ausgezeichnet Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“



Mirja Dorny (Geschäftsführerin der BG Hanau) bei der Verleihung des Gütesiegels mit Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (l.), Dr. Axel Tausendpfund (2.v.l.) und Innenminister Prof. Dr. Roman Poseck (r.).

Verdienter Lohn für eine tolle Arbeit: Die Baugesellschaft Hanau hat für ihr Mehrfamilienhaus im Erlenweg 3 das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ erhalten. Gewürdigt wird damit das vorbildliche Engagement der Gesellschaft, die präventiv alles dafür tut, dass sich die Mieterinnen und Mieter in ihren eigenen vier Wänden und ihrem Wohnumfeld sicher fühlen.

Zur Verleihung des Gütesiegels waren Ende Juli zwei Staatsminister der hessischen Landesregierung zu Gast in Hanau: Innenminister Professor Dr. Roman Poseck, Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori und Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest) überreichten das Siegel und eine Urkunde an Geschäftsführerin Mirja Dorny.



Sicher Wohnen in Hessen: Die BG Hanau geht mit gutem Beispiel voran.

Der VdW südwest hat das Gütesiegel 2006 gemeinsam mit dem Hessischen Innenministerium ins Leben gerufen. Sie zeichnen damit Wohnungsunternehmen aus, die durch angepasste Quartiersgestaltung, baulich-technische Sicherungsmaßnahmen sowie geschicktes Sozialmanagement ein sicheres Wohnen gewährleisten und Kriminalität verhindern.

Die BG Hanau ist übrigens „Wiederholungstäter“: Bereits im März 2021 wurde ein weiteres Wohngebäude der Gesellschaft mit dem Gütesiegel prämiert.

Herzlichen Glückwunsch!



Geschäftsführerin Mirja Dorny im Interview mit RTL Hessen.

DW Zukunftspreis 2025 Jetzt mit innovativen Projekten bewerben

„Anders Bauen für bezahlbares Wohnen: Innovativ – einfach – experimentell“ – so lautet das Motto des aktuellen DW-Zukunftspreises. Gesucht werden fertiggestellte oder in Fertigstellung befindliche Neubauprojekte im Bereich Wohnen, die durch Innovation und/oder Einfachheit und/oder Experimentieren dem gesamtgesellschaftlichen Wunsch des bezahlbaren Wohnens entsprechen.

Welche Bauart beziehungsweise welches Baukonzept wird verwendet? Welche – insbesondere auch unkonventionellen – Bauprodukte und welche Ver- und Entsorgungssysteme kommen zum Einsatz? Wie können digitale Anwendungen oder neue Planungs- und Kooperationsmodelle unterstützen? Oder liegt der Schlüssel zur Bezahlbarkeit schlicht und einfach in der Fokussierung auf das Wesentliche? Diese Fragen können mit individuellen Projekten im Wettbewerb beantwortet werden.



Mitmachen lohnt: Prämiert werden gelungene Neubauprojekte.

Unternehmen können sich bis zum 31. Januar 2025 bewerben.

Weiterführende Infos unter www.dw-zukunftspreis.de

Jetzt zum Azubi-Camp anmelden Zukunft erleben und gestalten

Für Auszubildende in der Wohnungswirtschaft ist es wichtig, sich mit neuen Themen auseinanderzusetzen, um eine fundierte und zeitgemäße Ausbildung zu erhalten. Da die Branche sich ständig aufgrund politischer, wirtschaftlicher oder sozialer Entwicklungen verändert, müssen Azubis über ein breites Wissen und eine hohe Kompetenz verfügen.

Gemeinsam mit dem VdW südwest hat die EBZ-Akademie daher das Azubi-Camp entwickelt, um den Grundstein für die persönliche Entwicklung Ihrer Auszubildenden zu legen und deren überfachliche Methoden, die über die fachliche Ausbildung der Berufsschule hinausgehen, zu stärken. In zweieinhalb Tagen sollen die Teilnehmenden über den Tellerrand hinausschauen und sich mit den Zukunftstrends der Wohnungswirtschaft auseinandersetzen. Gestärkt werden dabei auch wichtige überfachliche Kompetenzen, wie Selbstorganisation, Selbstreflexion und Business-Knigge.

Die Veranstaltung richtet sich an Azubis aller Lehrjahre und findet vom 14. bis 16. Oktober in Bad Soden-Salmünster statt.

Programm und Anmeldung



Projekt der Wohnbau Wörth Von der Brachfläche zur grünen Insel



Natur und Spaß: Die neue Grünfläche bietet beste Erholungsmöglichkeiten.

„Leben findet Zuhause statt, deshalb liegt es in unserer Verantwortung, Wohnen so attraktiv wie möglich zu gestalten – bezahlbar, mit cleveren Grundrissen, gemacht für Groß und Klein“, so lautet das Credo von Petra Pfeiffer, Geschäftsführerin der Wohnbau Wörth. Das impliziert auch, dass Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Unternehmen eine große Rolle spielen.



Schon in der Entstehung ist der baldige Mehrwert absehbar gewesen.

Ansehnlich zeigt dies ein Projekt, in das die Wohnbau Wörth im vergangenen Jahr 520.000 Euro investierte. Es ging um die Umgestaltung einer Brachfläche vor den Liegenschaften in der Richard-Wagner-Straße. Das Gelände präsentierte sich einst mit einem eher bescheidenen Spielplatz mit Schaukel und Sandkasten. Doch in Kooperation mit Raible Landschaftsarchitekten und Ingenieure AKRP aus Mainz wurde das Gelände komplett neugestaltet.

Aus der vormals ebenerdigen Fläche entstand eine Hügellandschaft mit 1200

Pflanzen, darunter Stauden und verschiedene Arten Gräser. Drei Baumkreise mit jeweils acht hitzeresistenten Bäumen (Amber, Bergkirsche, Feldahorn) laden zum Verweilen ein. Jeder Kreis bietet zudem eigene Spielangebote an, mit Fußballtoren, Tischtennisplatte und vielem mehr. Und das Angenehme konnte sogar mit dem Nützlichen kombiniert werden: Im Zuge der Umgestaltung wurde ein zweiter Rettungsweg für die angrenzenden Wohngebäude integriert.

Petra Pfeiffer ist zufrieden mit dem Konzept und dem Ergebnis und schaut selbst gerne regelmäßig vor Ort vorbei. Denn zwischen den Gebäuden ist ein eigenes Mikroklima mit vielen verschiedenen Insektenarten entstanden. Auch Vögel lockt das neue Areal immer wieder an. Um die Pflege der Außenanlagen kümmert sich ein Gärtnerteam der Wohnbau Wörth. Für die Fläche Richard-Wagner-Straße wurde eigens ein Mähplan für die Wege und zur Weiterentwicklung der Blühwiese erstellt.

Ebenfalls von Vorteil: Die Renaturierung der Freifläche dient auch dem Hitzeschutz. Denn in Wörth gehören im Sommer tropische Nächte und anhaltend hohe Temperaturen zum Alltag. Die Stadt liegt im Oberrheingraben und gehört zu den Regionen in Deutschland, die am stärksten vom Klimawandel betroffen sind.

Dass das Thema Klimaanpassung und Begrünung einen hohen Stellenwert bei der Wohnbau Wörth hat, zeigt auch ein Neubauprojekt mit Fassadenbegrünung, das ebenfalls 2023 fertiggestellt wurde. Themen wie Brandschutz, Statik, Wartung und Folgekosten mussten von Anfang an zusammen konzipiert werden – in Kooperation mit Planern, Feuerwehr, Statikern und weiteren Akteuren. Doch es hat sich gelohnt: Schon im kommenden Jahr dürften die Ergebnisse an den neu begrünnten Fassaden sichtbar sein.



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



Blick von oben: Das Areal wurde sukzessive umgestaltet.

ANZEIGE

Vom Messdienstleister zum ENERGIEWENDEMÖGLICHMACHER

Gemeinsam für zukunftsfähige Gebäude, langfristige Wertstabilität, bessere CO₂-Bilanzen und ein gesundes Wohnumfeld.



Erfüllung
gesetzlicher Vorgaben

Mehr Nachhaltigkeit
und Zukunftsfähigkeit



SCAN MICH! Und erhalte mehr Informationen.
www.metrona.de/energiewendemoeglichmacher

METRONA

Architektenkammer Rheinland-Pfalz Sommerfest als Netzwerkplattform

Am 28. August fand das alljährliche Sommerfest der Architektenkammer Rheinland-Pfalz statt. Über 300 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Kultur kamen im Zentrum Baukultur zusammen, um über die Zukunft des Bauens und der Architektur zu diskutieren.

In seiner Eröffnungsrede betonte der Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Joachim Rind, die zentrale Rolle der Architektur in der Gestaltung lebenswerter Räume und appellierte an die Notwendigkeit, Planungsprozesse zu optimieren und Infrastrukturen zu stärken. Er hob die Bedeutung einer nachhaltigen Baukultur hervor und verwies auf den Wandel von Neubauprojekten hin zu einer verstärkten Umbaukultur, die große Chancen für den Klima- und Ressourcenschutz bietet.



Alexander Schweitzer, Ministerpräsident von Rheinland-Pfalz, plädierte für eine Erleichterung des Wohnungsbaus. Foto: Kristina Schäfer.

BAUKOSTEN SENKEN

Der neue Ministerpräsident Alexander Schweitzer betonte die Dringlichkeit, den Wohnungsbau zu erleichtern und die Baukosten zu senken, um der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Landtagspräsident Hendrik Hering richtete den Fokus auf die Notwendigkeit, verstärkt auf Umbau statt Neubau zu setzen, um klimafreundlichere und ressourcenschonendere Baupraktiken zu fördern. Er forderte schnellere und weniger bürokratische

Verfahren, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zügig decken zu können.

Nach den offiziellen Reden ging der Abend in eine lockere Atmosphäre über. Das Sommerfest zeigte einmal mehr, wie wichtig der Dialog zwischen Architekten, der Wohnungswirtschaft und politischen Entscheidungsträgern ist, um die Zukunft des Bauens in Rheinland-Pfalz gemeinsam zu gestalten.



Mehr als 300 Gäste aus Politik, Wirtschaft, Kultur und Architektenschaft besuchten das Politische Sommerfest der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Foto: Kristina Schäfer.

Sommertour von MdB Markus Uhl Abgeordneter zu Besuch bei VdW saar

Der Bundestagsabgeordnete Markus Uhl besuchte im Rahmen seiner Sommertour durch das Saarland den VdW saar. Der CDU-Politiker vertritt den Wahlkreis Homburg und ist Mitglied des Haushaltsausschusses im Bundestag. Im Austausch mit Verbandspräsident Volker Leers und Verbandsreferent Lorenz Wacker herrschte Einigkeit: Auch wenn die Länder die wesentlichen Kompetenzen im Bereich des Wohnungsbaus innehaben, darf die Rolle des Bundes nicht unterschätzt werden.

Der Bund kofinanziert die soziale Wohnraumförderung der Länder, verantwortet die Förderung der KfW und ist Regulationsgeber für eine Reihe bedeutender Vorschriften für den Wohnungsbau. Leers gibt Uhl dazu mit auf den Weg nach Berlin: „Der Bund trägt aktuell kaum etwas zur Lösung der Wohnungsbaukrise in Deutschland bei. Wenn jetzt nicht rasch eine effektive Trendwende eingeleitet wird, dauert es eine Dekade, bis diese Krise überwunden sein wird.“ Uhl und Leers vereinbarten, den Dialog zum Wohnungsbau in Deutschland und im Saarland weiterzuführen.



Verbandspräsident Volker Leers (l.) diskutierte mit Markus Uhl unter anderem über die Wohnraumförderung und die nötige Trendwende in der Wohnungspolitik.

Fortbildung des VdW saar Aktuelles Mietrecht im Blickpunkt

Am 9. Juli durfte der VdW saar Mitarbeitende seiner Mitgliedsunternehmen zur Fortbildung zum aktuellen Mietrecht begrüßen. Zusammen mit den Referenten kamen bei der Veranstaltung im Bildungszentrum Kirkel der Arbeitskammer des Saarlandes 33 Teilnehmende zusammen.

Martin Sturm, Syndikusrechtsanwalt des VdW südwest, referierte über die Rechtsfolgen nach dem Tod des Mieters, den Fiskus als Erben sowie Erbfolge, Erbschein und Pflegschaftsverfahren. Stephan Gerwing, Verbandsjustiziar des VdW südwest, stellte eine Auswahl an aktuellen BGH-Urteilen im Bereich Mietrecht vor. Die Themen reichten von Kündigungen und Mieterhöhungen bis zu Schönheitsreparaturen und Betriebskosten. Die Teilnehmenden konnten von zahlreichen Beispielen berichten, in denen ihre Unternehmen mit ähnlichen Fällen zu tun hatten. Verbandsreferent Lorenz Wacker bedankt sich im Namen des VdW saar bei den Referenten und allen Teilnehmenden.



Veranstaltungsort: Bildungszentrum der Arbeitskammer des Saarlandes



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

Preis für Innovation und Gemeinsinn Drei Mitgliedsunternehmen ausgezeichnet

Toller Erfolg für drei Mitgliedsunternehmen des VdW südwest: Die gewobau Rüsselsheim, die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft und die Vereinigte Wohnstätten 1889 Kassel erhielten jeweils den „Hessischen Preis für Innovationen und Gemeinsinn im Wohnungsbau“. Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori überreichte die Auszeichnungen am 20. September im Frankfurter Stadtteil Griesheim.

Mit dem Preis, der vom Hessischen Wirtschaftsministerium in Kooperation mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und dem VdW südwest ausgelobt wurde, werden vorbildliche Bauprojekte ausgezeichnet. In diesem Jahr lautete das Motto „Qualität im Wohnungsbau – Preisgünstiges und zukunftsfähiges Wohnen“. Gefragt waren neben der Bereitstellung bezahlbaren, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraums die Integration neuer Wohnformen, eine Vielfalt an Wohnungstypen, Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen sowie gute Wohnqualität und Architektur.

Die gewobau Rüsselsheim gewann den Preis für die Wohnanlage „Hessenring“, die kreativ und wirtschaftlich aufgestockt und verdichtet wurde. Das prämierte Projekt der Vereinigte Wohnstätten 1889 Kassel ist das fast bezugsfertige gemeinschaftliche Wohnprojekt „Zum Feldlager“ in Kassel-Harleshausen. Die Laudatio darauf hielt Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik beim VdW südwest. Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft wiederum wurde für ein Wohngebäude-Ensemble prämiert, das überwiegend in Holzbau im Stadtteil Mainz-Kastel in Wiesbaden neu errichtet wurde.

Alle drei Auszeichnungen für die Mitgliedsunternehmen sind erste Preise, jeweils mit 15.000 Euro dotiert. Ein weiterer erster Preis ging an das noch im Bau befindliche Hausprojekt Kolle in Griesheim. Darüber hinaus wurde zwei weitere Projekte mit einer jeweils 7.500 Euro dotierten Anerkennung von der Jury versehen. Einerseits das geplante Wohnprojekt für Kinder und Jugendliche in Niedernhausen im Ortsteil Niederseelbach und andererseits das Schönau-Quartier in Wiesbaden-Schierstein, das eine Bestandsiedlung ersetzt.

„Alle Beiträge haben gute Konzepte für den Neubau von Wohngebäuden für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens im urbanen wie im ländlichen Raum geliefert,

aber auch für die zukunftsweisende Erneuerung und Entwicklung von Quartieren. Von diesen Anregungen können viele andere Projekte, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Kommunen profitieren. Deshalb danke ich allen Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern für ihr Engagement. Hessen wird den Preis für „Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau weiterhin alle zwei Jahre ausloben“, sagte Mansoori.



Die Preisträger der gewobau Rüsselsheim freiten sich über die Auszeichnung...



...ebenso wie die Vertreter der GWW Wiesbaden...



... und die Verantwortlichen der Vereinigte Wohnstätten 1889 Kassel.

Welcome und welcome back! Verstärkungen für unser Team

Wir freuen uns über Verstärkungen im Team, die seit dem 1. September an Bord sind: Sonja Miling hat als Teamassistentin in der Steuerabteilung ihre Arbeit bei der Domizil-



Sonja Miling

Ebenfalls seit 1. September ist Nadezhda Osuhovskaya wieder zurück und unterstützt als Teamassistentin die Wirtschaftsprüfer und Steuerberater des Verbandes.

Revisions AG aufgenommen. Sie unterstützt das Team um Tim Ladewig.

Aus der Elternzeit zurückgekehrt ist Helena Rhein (ehemals Kaup) und verstärkt das Team der Juristen des VdW südwest unter der Leitung von Stephan Gerwing.

Alle Kolleginnen freuen sich, als Ansprechpartnerinnen den Mitgliedsunternehmen für die jeweils in ihrem Fachgebiet liegenden Fragen zur Verfügung zu stehen.



Helena Rhein



Nadezhda Osuhovskaya

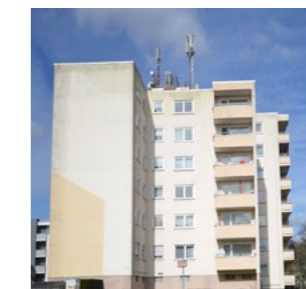
Auch auf diesem Weg noch einmal ein herzliches Willkommen!

ANZEIGE



Reichelsberg Gießen, Deutschland

Balco Space -geschoss hohe Schiebefenster in Front und Giebel mit Balco Sight mit feststehender Brüstung und Balco Twin® Fenstern mit Schiebe- und Faltfunktion.



Reichelsberg, vorher



Reichelsberg, nachher



Balco Balkonkonstruktionen GmbH

Ernst-Ruska-Ufer 2
D-12489 Berlin

Telefon +49 30 634 998 25
balco@balco.de - www.balco.de

Objektdaten

Kunde:	Wohnbau Gießen
Adresse:	Reichelsberg 7, Gießen
Anzahl der Balkone:	26 Wohneinheiten
Baujahr:	1966/2018
Verglasungen:	TWIN & SPACE
Brüstung:	Opal Verbundglas in Farbe
Entwässerung:	CleanLine®, intergrierte Entwässerung
Belüftung:	VentTec®, intergrierte Belüftung



GWW wird 75 Jahre Feier im Biebricher Schloss



Übergabe der Jubiläumsurkunde (v.l.n.r.): Gert-Uwe Mende (Oberbürgermeister Wiesbaden), Dr. Patricia Becher (GWW-Aufsichtsratsvorsitzende), Thomas Keller (GWW-Geschäftsführer) und Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest).

Anlässlich ihres 75-jährigen Jubiläums hat die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft Mitte September zu einer Feier ins Biebricher Schloss eingeladen. Zu den Gästen gehörte auch Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), der die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft überreichte und dem Unternehmen zu dem äußerst erfolgreichen Weg gratulierte, den es seit vielen Jahren beschreitet. Er lobte den großen Beitrag, den die GWW als größter Wohnungsanbieter zum bezahlbaren Wohnen in Wiesbaden leistet. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit extrem hohen Baupreisen sei es vor allem beeindruckend, dass die GWW allein im vergangenen Jahr noch über 400 neue Wohnungen errichtet habe.

Auch an dieser Stelle noch einmal herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum und alles erdenklich Gute für die Zukunft.



Freuen sich über 75 erfolgreiche GWW-Jahre: (v.l.n.r.): Gert-Uwe Mende, Dr. Patricia Becher und Thomas Keller.

Feier in Frankfurt: 75 Jahre GSW Spende an die Deswos

Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH feierte am Dienstag ihr 75jähriges Jubiläum im Historischen Museum Frankfurt. Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest) überreichte die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft. Besonders lobte er das aktuelle Engagement des Unternehmens im Themenfeld „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“ (ESG, Environmental, Social, Governance). Bei der Nachhaltigkeitsberichtserstattung gehörte die GSW zu den Protagonisten und leistete in der Zusam-

menarbeit mit dem VdW südwest Pionierarbeit, von der auch andere Mitgliedsunternehmen profitieren.

Die GSW und ihre Gäste spendeten 2.500 Euro zugunsten der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos). Den Scheck nahmen die beiden VdW südwest-Vorstände, Claudia Brünner-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund, stellvertretend für die Deswos von der GSW-Geschäftsführung entgegen.



Jubiläumsfeier der GSW: Dr. Axel Tausendpfund, Frankfurts Oberbürgermeister Mike Josef und die beiden GSW-Geschäftsführer Filip John und Andreas Schulz; unten: Claudia Brünner-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund mit dem Scheck für die Deswos.



Rechtsprechung Kurz und Knapp

INSTANDSETZUNG EINER BEI EINEM FEUERWEHR-EINSATZ ZERSTÖRTEN TÜR

AG Hildburghausen, Urteil vom 22. Mai 2024, 21 C 133/23

Muss aufgrund einer Notsituation des Mieters die Wohnungseingangstür von der Feuerwehr gewaltsam geöffnet werden, so muss für die Instandsetzung der Tür grundsätzlich der Vermieter aufkommen. Denn dieser sei verpflichtet, die Mieträume instand zu halten. Hierzu gehöre die Ausstattung der Mietsache mit einer ordnungsgemäß verschließbaren Tür. Eine Zahlungspflicht für den Vermieter besteht nur dann nicht, wenn die Tür infolge einer von der Mieterin zu vertretenden Verletzung mietvertraglicher Pflichten beschädigt oder zerstört worden wäre. Ein plötzlicher gesundheitlicher Notfall stelle keine Verletzung der Obhutspflicht des Mieters dar.

KAUTION: AUCH VERJÄHRTER SCHADENSERSATZ KANN ABGERECHNET WERDEN

BGH, Urteil vom 10. Juli 2024, VIII ZR 184/23

Eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung ist regelmäßig auch dann möglich, wenn der Vermieter den Schadensersatz statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache noch nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist verlangt hatte. Der Vermieter müsse die Wahl, ob er die Wiederherstellung der beschädigten Sache oder den hierfür erforderlich Geldbetrag verlangt, nicht schon innerhalb der Verjährungsfrist treffen.



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

KEINE ORDENTLICHE UND KEINE FRISTLOSE KÜNDIGUNG BEI FALSCHPARKEN VOR MIETOBJEKT

LG Berlin, Urteil vom 17. Mai 2024, 63 S 193/23

Ein Parkverstoß stellt keinen Kündigungsgrund dar. Denn ein erhebliches Fehlverhalten des Mieters komme nur in Betracht, wenn er durch sein Verhalten eine Straftat gegen den Vermieter begangen oder den Hausfrieden gestört hat. Hieran fehle es, wenn der Mieter durch das Abstellen seines Pkw vor der Garageneinfahrt und der Grundstückszufahrt lediglich eine Ordnungswidrigkeit begangen habe. Die ordentliche Kündigung des Vermieters sei unwirksam, da der Mieter durch den Parkverstoß keine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt habe und sich der Vermieter daher nicht auf ein berechtigtes Interesse berufen könne, da das Falschparken keinen Bezug zum Mietverhältnis habe.

ANZEIGE

MONTANA
Voller Energie

„Erdgas und Strom
für Ihre
Liegenenschaften!“

Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenenschaften
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Effizienter Abrechnungsservice
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

Dr. Edgar Lenz verstorben Die Wohnungswirtschaft trauert



Dr. Edgar Lenz (1929-2024)

Die Wohnungswirtschaft trauert um Dr. Edgar Lenz. Der Ehrenvorsitzende des Verbandsrats des VdW südwest ist am 19. September im Alter von 95 Jahren verstorben.

Mit Dr. Lenz verlieren wir einen herausragenden Gestalter der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft, der sich zeit seines Lebens um das bezahlbare Wohnen verdient gemacht hat. Er setzte sich mit unerschütterlicher Überzeugungskraft dafür ein, dass Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können und in dem sie gut und sicher leben können. Dies war für Dr. Lenz nicht nur ein berufliches Ziel – es war für ihn Teil einer gesellschaftlichen Verantwortung.

Viele Jahre war er Geschäftsführer der Frankfurter Wohnheim und engagierte sich auch über Jahrzehnte in den

„Sein Engagement, seine Ratschläge und seine Leidenschaft für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft bleiben unvergessen.“

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

Gremien des VdW südwest. Als Vorsitzender des Fachausschusses „Berufliche Bildung“ war ihm die Weiterentwicklung und Förderung aller in der Wohnungswirtschaft beschäftigten Kolleginnen und Kollegen sowie des Nachwuchses ein besonderes Anliegen. Als Mitglied des

Verbandsrates und später auch über viele Jahre als Vorsitzender dieses Gremiums sorgte er maßgeblich mit dafür, dass der Verband an Profil gewann und stets zukunftssicher aufgestellt war.

Für seine Leistungen verlieh ihm der VdW südwest bereits vor 15 Jahren die goldene Ehrennadel und damit die höchste Auszeichnung des Verbands. Seine Expertise und sein unermüdlicher Einsatz wurden über alle Maße geschätzt. Auch nach dem Ende seiner aktiven Zeit blieb er eine gefragte Stimme, die mit Rat und Weitblick den Verband unterstützte.

„Mit Edgar Lenz hat mich eine enge Freundschaft verbunden. Viele seiner Gedanken und Hinweise werden für mich auch in Zukunft ein wertvoller Wegweiser bleiben.“

Uwe Menges, Vorsitzender des Verbandsrats des VdW südwest

„Mit Dr. Edgar Lenz verlieren wir nicht nur einen herausragenden Fachmann, sondern auch einen hochgeschätzten Kollegen, Mentor und fantastischen Menschen. Sein Engagement, seine Ratschläge und seine Leidenschaft für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft bleiben unvergessen. Wir werden sein Wirken stets in bester Erinnerung behalten. Unser tiefes Mitgefühl gilt seiner Familie, seinen Freunden und allen, die ihm nahestanden“, würdigen die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, den Verstorbenen.

Uwe Menges, Vorsitzender des Verbandsrats des VdW südwest, sagt: „Mit Edgar Lenz hat mich eine enge Freundschaft verbunden. Der Austausch mit ihm war stets inspirierend, sein Blick auf die für die Wohnungswirtschaft relevanten Themen bis ins hohe Alter sehr klar. Ich bin dankbar für die vielen guten Gespräche und schönen gemeinsamen Momente, die ich mit ihm erleben durfte. Viele seiner Gedanken und Hinweise werden für mich auch in Zukunft ein wertvoller Wegweiser bleiben. Ruhe in Frieden, lieber Edgar.“

Berufliche Bildung und Personalentwicklung Arbeitsumfeld und Unternehmenskultur

Die Sitzung des Fachausschusses am 4. Juli zeichnete sich durch verschiedene Neuerungen aus. Zum ersten Mal trafen sich einige Mitglieder bereits am Vorabend zum Austausch und um sich auch persönlich näher kennenzulernen. Eine weitere Premiere betraf das zentrale Thema der Sitzung, das erstmals eine Projektbesichtigung war.

Dr. Jörg Dechert, Vorstandsvorsitzender des ERF Medien e.V., führte die Teilnehmenden durch das neu errichtete Medienhaus des weltweit agierenden Privatsenders. Ursprünglich 1959 als Radiosender gegründet, umfasst das Angebot heute alle gängigen Medienformen wie Radio, Print, TV und Internet. Vor rund zwei Jahren ist der Sender mit seinen rund 150 Mitarbeitenden in ein neu errichtetes Gebäude eingezogen. Hier ist nicht nur die Technik auf dem aktuellen Stand, das moderne Arbeitsumfeld zeigt auch Auswirkungen auf die Unternehmenskultur.

PRINZIP „OFFENES HAUS“

Die Organisation des mobilen Arbeitens, ein entsprechendes Desksharing-Konzept, die auch optisch hervorgehobene Differenzierung der Räumlichkeiten in Arbeits- und Kommunikationsflächen, die in die Innenausstattung integrierten Aufbewahrungsmöglichkeiten für den Bürobedarf und persönliche Gegenstände bis hin zur energiesparenden Lüftungsanlage – all dies waren Themen, die die Fachausschussmitglieder mit großem Interesse verfolgten. Beim ERF gilt das Prinzip eines offenen Hauses, so dass Interessenten dort auch Co-Working-Spaces anmieten können, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Der Projektbesichtigung vorgeschaltet war der formelle Teil der Sitzung, der in der Geschäftsstelle der WWG stattfand. Neben dem Bericht des Fachausschussvorsitzen Günter Schwarz über die Klausurtagung in Neu-Isenburg und dem Ausblick auf den Verbandstag, an dem der Fachausschuss wieder mit einem Ausbildungsstand vertreten war, stand hier ein Impulsreferat der stellvertretenden Vorsitzenden Sabrina Wolz über praktische Anwendungen von KI in Wohnungsunternehmen im Mittelpunkt.



Auf Einladung der WWG kamen die Teilnehmenden in den Genuss einer Stadtführung durch Wetzlar; unten: Zuvor fand eine Projektbesichtigung bei ERF Medien statt.



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

Fachausschuss Recht Verbandsübergreifender Austausch

Am 26. Juni fand beim EBZ in Bochum die diesjährige gemeinsame Sitzung des Fachausschusses für Recht des VdW südwest mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen statt. Knapp 25 Vertreter aus beiden Verbandsgebieten nahmen an der Sitzung unter der Leitung der beiden Vorsitzenden, Karin Lenz (VBS Frankfurt) und Uwe Davidsohn (VBW Bochum) teil.

Es ist gute Tradition, dass die beiden Gremien einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung zusammenkommen, wechselweise in den jeweiligen Verbandsgebieten. Im Mittelpunkt steht vor allem der verbandsübergreifende Erfahrungsaustausch zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen und juristischen Themen.

Der inhaltliche Fokus lag diesmal erneut auf den Bereichen Klimaschutz und Energieeinsparungen. Es ging um insbesondere um gesetzgeberische Aktivitäten und deren rechtlichen Umsetzungsfragen in der Unternehmenspraxis. Ob das Gebäudeenergiegesetz, der hydraulische Abgleich, das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, das Solarpaket 1, oder die Elektromobilität: Die aktuelle Rechtsberatung der Verbände wird derzeit stark durch die Klimaschutzziele geprägt. Viele dieser Punkte sind eng mit mietrechtlichen Fragestellungen verbunden, etwa in Bezug auf Duldungs- und Durchführungspflichten sowie Kostenumlagemöglichkeiten.

Einen Beratungsschwerpunkt bilden aktuell die Informations- und Mitteilungspflichten der Wohnungsunternehmen zu den im Rahmen der Strom- und Energiepreisbremse erhaltenen staatlichen Subventionen. Aus beihilferechtlichen Gründen besteht die Verpflichtung, diese umfangreich zu berechnen und gegenüber den Energieversorgern darzulegen. Pflichtverstöße können im schlimmsten Fall zur Rückzahlung der gewährten Subventionen führen. Als Problem erweisen sich hier die Unklarheit und Fehlerhaftigkeit der zu Beginn des Ukrainekriegs mit heißer Nadel gestrickten nationalen gesetzlichen Grundlagen.

Ein anderes Thema ist weiter die TKG-Novelle: Nahezu alle Wohnungsunternehmen stehen vor dem Problem, dass sie mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren zum 30. Juni 2024 grundlegende Weichenstellungen bei der Multimediaversorgung der Mieter vornehmen müssen. Hierzu ist es erforderlich, rechtzeitig technische, rechtliche,



Zukunft erneuerbar? Das Gebäudeenergiegesetz ist weiter ein Dauerbrennerthema.

wirtschaftliche und strategische Grundsatzüberlegungen anzustellen. Mittlerweile liegen zwischen Wohnungswirtschaft, Verbänden und TK-Versorgern ausgehandelte vertragliche und preisliche Rahmenbedingungen vor, die in der Sitzung analysiert wurden.

Weitere intensive Fachdiskussionen betrafen Rechtsfragen rund um den Tod von Mietern. Hier stehen die mietrechtlichen und prozessualen Vorschriften häufig einer wirtschaftlichen Wiedervermietung entgegen. In der Praxis führt dies auch aufgrund der demografischen Entwicklungen zunehmend zu Problemen.

In einem offenen Austausch wurden die Ausrichtungen der Ausschuss- und Arbeitskreisarbeit in beiden Verbänden miteinander verglichen. Beide verfolgen das Ziel, Ergebnisse zu erarbeiten, die dann allen Mitgliedsunternehmen zugutekommen sollen.

Abgerundet wurde die gelungene Sitzung durch einen ersten Erfahrungsaustausch zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in den Unternehmen und zu den Vorzügen und Risiken unter juristischen Gesichtspunkten. Der Austausch soll im kommenden Jahr noch weiter ausgebaut werden.



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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025

Anders Bauen für bezahlbares Wohnen Innovativ, einfach, experimentell

Start der
Ausschreibung
1. September
2024!



© AdobeStock, Huraz/yalakim/Okazano



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2025



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de

AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Sitzung bei GWG Kassel



GWG Geschäftsführer Uwe Gabriel (l.) begrüßte einen Teil des Arbeitskreises im Nachgang in einem Quartierstreff. Von links neben Gabriel: Jan Voosen, Lisa Ruck, Fee Kaiser, Torsten Becker, Petra Löhr und Geraldine Malmus.

Gastgeber der zweiten Sitzung des Arbeitskreises Presse- und Öffentlichkeitsarbeit war die GWG Kassel. Nach einem kurzen Bericht über die kommunikativen Schwerpunkte der Verbandsarbeit rückten die Themen der Mitgliedsunternehmen in den Mittelpunkt. Die Teilnehmenden diskutierten über die sich möglicherweise aus dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) ergebenden Verpflichtungen für die Web-Auftritte der Unternehmen. Juristen des GdW prüfen derzeit, inwiefern Wohnungsunternehmen in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Manche Unternehmen haben provisorisch schon entsprechende Anpassungen zur Barrierefreiheit ihrer Homepages vorgenommen.

ERFOLGREICHES COMMUNITY MANAGEMENT

Auf der Agenda stand auch das Thema Community Management und der Umgang mit Negativkommentaren und schlechten Google-Bewertungen. Meist bietet es sich an, den direkten Kontakt zum Autor der Bewertung zu suchen, um künftig bessere Rückmeldungen zu erlangen oder mögliche Missverständnisse auszuräumen.

Zudem tauschten sich die Teilnehmenden über Kommunikationsrichtlinien in den Unternehmen aus, unter anderem zum Thema Gendern oder ähnlichen Themen, bei denen sich eine einheitliche Kommunikation anbietet. Klassische Regeln herrschen in den wenigsten Unternehmen. Meist

gibt es aber klare Prinzipien, die flächendeckend eingehalten werden sollten.

Ein spezielles Augenmerk galt auch der geplanten Kommunikationskampagne des VdW südwest zur besseren Akzeptanz von Mieterhöhungen. Die Teilnehmenden erhielten einen Überblick über den aktuellen Stand der Vorbereitungen. Anlaufen soll die Kampagne im ersten Quartal des kommenden Jahres.

Im Anschluss an die offenen und konstruktiven Diskussionen bot sich die Gelegenheit, einen Quartierstreff der GWG Kassel in der Innenstadt zu besuchen. Dort erörterte GWG-Geschäftsführer Uwe Gabriel das dahinter liegende Konzept und hob hervor, wie gut dieses Angebot von Mieterinnen und Mietern angenommen werde und wie sehr es zum sozialen Miteinander der Gemeinschaft beitrage.



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

Steuern und Bilanzierung: Information 3. Quartal

EINKOMMENSTEUER

- | Werbungskostenabzug: Häusliches Arbeitszimmer trotz Büro in der Firma?
- | Lohnsteuerabzug in der Ehe: Für wen sich die Steuerklassenkombination 3/5 lohnt
- | Inflationsausgleichsprämie: Steuerfreie Auszahlung ist noch bis Ende 2024 möglich
- | Gehalts-Benefit: Wie sich mit dem Jobrad kräftig Steuern sparen lässt
- | Photovoltaikanlage: Was mit einem etwaigen Investitionsabzugsbetrag geschieht
- | Mietwohnungsneubau: Wachstumschancengesetz verbessert Sonderabschreibung
- | Energiepreispauschale: Wirklich einkommensteuerpflichtig oder nicht?

UMSATZSTEUER

- | Aktuelles Informationsblatt: Neuerliche Klärung zur Steuerbefreiung bei PV-Anlagen
- | Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2024: Umsatzsteuerliche Highlights
- | Klärung zum Zuordnungswahlrecht: Gegenstände des Unternehmens - oder auch nicht
- | Umsatzsteuer-Anwendungserlass: Klarstellung bei der umsatzsteuerlichen Behandlung von Zuschüssen
- | E-Rechnung: Entwurfschreiben veröffentlicht

GEWERBESTEUER

- | Grundstücksunternehmen: Schädlichkeit von Betriebsvorrichtungen für die Gewerbesteuerkürzung

GRUNDSTEUER

- | Neue Grundsteuer: Gerichtsbarkeit setzt Grundsteuerwertfeststellung im Bundesmodell aus
- | Abgabenordnung
- | Auf dem Prüfstand: Nachzahlungszinsen europarechtskonform?
- | Gemeinnützigkeit: Förderung des demokratischen Staatswesens als Vereinszweck

EINKOMMENSTEUER

Werbungskostenabzug: Häusliches Arbeitszimmer trotz Büro in der Firma?

Durch die Corona-Pandemie und den Fachkräftemangel sind viele Arbeitgeber hinsichtlich der Büro-Anwesenheitspflicht ihrer Mitarbeiter flexibler geworden, sofern die Tätigkeit es erlaubt. Aber die Kosten eines Arbeitszimmers lassen sich nicht einfach so abziehen. Vor allem nicht, wenn man - wie im Streitfall - trotzdem sehr häufig ins Büro gefahren ist. Das Finanzgericht Münster (FG) musste entscheiden, in welcher Höhe Kosten für ein Arbeitszimmer berücksichtigt werden können.

Der Kläger hatte seit seinem 57. Geburtstag einen Anspruch auf Altersfreizeit und daher jeden dritten Dienstag frei. Die einfache Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstätte betrug 63 km. Er hatte ein betriebliches Büro am Arbeitsort, das er zusammen mit einem Kollegen nutzte. Er machte in seiner Einkommensteuererklärung 2017 neben 197 Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zusätzlich Kosten für ein Arbeitszimmer als Werbungskosten geltend. Letztere berücksichtigte das Finanzamt jedoch nicht.

Die Klage vor dem FG war diesbezüglich nicht erfolgreich. Das häusliche Arbeitszimmer des Klägers sei unzweifelhaft nicht der Mittelpunkt seiner gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit gewesen. Daher sei nur ein auf maximal 1.250 € begrenzter Betrag abzugsfähig, wenn dem Kläger kein „anderer Arbeitsplatz“ zur Verfügung stehe. Im Streitfall habe der Kläger jedoch jederzeit das von seinem Arbeitgeber zur Verfügung gestellte Büro nutzen können. Auch wenn die Fahrt zum Büro zeitaufwendig sei, bedeute dies nicht, dass das Büro objektiv nicht zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit des Klägers geeignet sei. Nach dem Gesetzeswortlaut reiche das Vorhandensein eines anderen (geeigneten) Arbeitsplatzes. Und genau das sei hier der Fall.

Hinweis: Die Tatsache, dass in einem späteren Jahr, nämlich 2020, die Kosten für das häusliche Arbeitszimmer als Werbungskosten berücksichtigt wurden, ändert an der Beurteilung des Streitjahres nichts, da der Sachverhalt jedes Jahr neu zu beurteilen ist.

FG Münster, Urt. v. 15.12.2023 – 12 K 1090/21 E;

Lohnsteuerabzug in der Ehe: Für wen sich die Steuerklassenkombination 3/5 lohnt

Auf der Agenda der Ampelregierung steht die Abschaffung der Steuerklassenkombination 3/5 für Ehepartner und

eingetragene Lebenspartner. Bereits im Koalitionsvertrag Ende 2021 hatten SPD, FDP und Grüne vereinbart, diese Steuerklassenkombination abzuschaffen. Noch ist offen, wann diese Maßnahme umgesetzt wird. Doch für wen kommt die Steuerklassenkombination 3/5 überhaupt in Betracht?

Generell gilt: Die Steuerklassenwahl in der Ehe beeinflusst den monatlichen Lohnsteuerabzug von Eheleuten und eingetragenen Lebenspartnern und ist unabhängig vom Ehegattensplitting. Ehepaare, deren Einkommen in der Höhe stark unterschiedlich ist, können auf Antrag die Steuerklassenkombination 3/5 wählen (statt 4/4). Dabei nimmt der Besserverdiener die Steuerklasse 3. Traditionell ist dies häufig der Ehemann, der in Vollzeit arbeitet und ein höheres Einkommen bezieht. In Steuerklasse 3 wird das hohe Gehalt verhältnismäßig gering besteuert, weil der Ehemann den Grundfreibetrag seiner Ehefrau angerechnet bekommt. Mit Berücksichtigung des doppelten Grundfreibetrags in Höhe von 23.208 €

(im Jahr 2024) bleibt ein großer Teil des Einkommens unbesteuert und die Steuerlast des Ehemanns sinkt merklich. Als Faustregel gilt, je größer der Gehaltsunterschied der Ehegatten, desto höher ist die Steuerersparnis.

Der Ehefrau wird bei dieser Konstellation die Steuerklasse 5 zugewiesen. Sie hat oft aufgrund von Familien- und Teilzeitarbeit ein deutlich geringeres Einkommen als der Ehemann. Auf das ohnehin niedrigere Einkommen zahlt sie dann unverhältnismäßig hohe Steuern (wegen des nicht angerechneten Grundfreibetrags). Viele Frauen bevorzugen deswegen einen steuerfreien Minijob, da von ihrem Bruttogehalt in Steuerklasse 5 nur wenig übrigbleibt und sich eine Gehaltserhöhung kaum auswirkt - ein fehlgeleiteter Anreiz der Politik.

Gesellschaftlich wird eine Gleichbehandlung von Frauen und Männern angestrebt. Damit Frauen in der Steuerklassenkombination 3/5 nicht mehr den Großteil der Steuerlast in der Ehe stemmen müssen, gibt es die Forderung nach mehr Steuergerechtigkeit.

Hinweis: Ehegatten bzw. Lebenspartner sollen nach den Plänen der Ampelregierung in die Steuerklasse 4 mit Faktor überführt werden. Der Faktor ist ein steuermindernder Multiplikator. Die Eintragung dieses Faktors führt dazu, dass die Lohnsteuerlast im Wesentlichen nach dem Verhältnis der Arbeitslöhne auf die Partner verteilt wird. Die hohe Lohnsteuerlast in Steuerklasse 5 wird für den geringer verdienenden Partner dann vermieden, so dass er einen höheren Nettolohn erhält.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 16.04.2024;

Inflationsausgleichsprämie: Steuerfreie Auszahlung ist noch bis Ende 2024 möglich

Wer hat noch nicht, wer will erstmalig? Bis zum 31.12.2024 können Arbeitgeber ihren Beschäftigten noch eine steuerfreie Inflationsausgleichsprämie von bis zu 3.000 € auszahlen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts ist eine solche Sonderzahlung mittlerweile bei mehr als drei Vierteln der Tarifbeschäftigten in Deutschland auf dem Konto eingegangen - oder wird ihnen laut Tarifvertrag noch bis zum Jahresende 2024 ausgezahlt. Etlichen Arbeitnehmern dürfte die Prämie aber noch nicht gezahlt bzw. zugesichert worden sein.

Hinweis: Der Steuergesetzgeber hat einen entsprechenden Freibetrag für die Zeit vom 26.10.2022 bis zum 31.12.2024 im Einkommensteuergesetz verankert.

Arbeitgeber können frei entscheiden, in welcher Höhe sie eine Inflationsausgleichsprämie gewähren, solange diese in der Summe höchstens 3.000 € pro Arbeitnehmer beträgt. Auch eine rätierliche Auszahlung ist erlaubt. Wer als Arbeitnehmer bereits Zahlungen aus der Inflationsausgleichsprämie erhalten hat, die in der Summe unter 3.000 € liegen, kann bis zum 31.12.2024 also noch eine steuerfreie (Rest-)Zahlung von seinem Arbeitgeber erhalten. Die Zahlung ist zwar freiwillig, ein Nachhaken beim Chef kann sich aber trotzdem lohnen.

Hinweis: Die Sonderzahlung muss auf der Gehaltsabrechnung als Inflationsausgleichsprämie gekennzeichnet sein, denn sie darf nur zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn fließen (keine Lohnkürzung um Prämie erlaubt). Arbeitgeber müssen die Prämie im Lohnkonto entsprechend kenntlich machen.

Gezahlt werden darf die Inflationsausgleichsprämie allen Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten, auch geringfügig und kurzfristig Beschäftigten wie Minijobbern und Aushilfskräften, Auszubildenden, Beschäftigten im Bundesfreiwilligen-

dienst und Arbeitnehmern, die sich in Altersteilzeit befinden oder Vorruhestandsgeld beziehen. In der Einkommensteuererklärung muss die Inflationsausgleichsprämie aufgrund ihrer Steuerfreiheit nicht angegeben werden.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Pressemitteilung v. 30.04.2024;

Gehalts-Benefit: Wie sich mit dem Jobrad kräftig Steuern sparen lässt

Arbeitgeber können ihrer Belegschaft geldwerte Zusatzleistungen gewähren, die im Gegensatz zum regulären Arbeitslohn steuerlich begünstigt oder sogar komplett steuerfrei sind. Ein beliebtes Modell ist dabei mittlerweile die Überlassung von sogenannten Jobrädern (meist E-Bikes) an Arbeitnehmer. Steuerlich ist es aber ein Unterschied, ob der Arbeitgeber das Fahrrad als Gehaltsextra (on top) oder im Rahmen einer Entgeltumwandlung (gegen Kürzung des regulären Bruttolohns) anbietet. Die Varianten im Überblick:

- **Jobrad als Gehaltsextra:** Bei diesem Modell gehört das Dienstrad dem Arbeitgeber und wird dem Arbeitnehmer unentgeltlich und zusätzlich zu dessen regulärem Gehalt zur Verfügung gestellt. Kauft der Arbeitgeber das Fahrrad, kann er es über sieben Jahre abschreiben. Alternativ kann er das Dienstrad leasen. Damit es für den Mitarbeiter steuerfrei bleibt, muss der Arbeitgeber die monatlichen Leasingraten zu 100 % übernehmen. Der Arbeitgeber spart auf diese Art und Weise zum einen Lohnnebenkosten, zum anderen kann er seine Leasing- und Versicherungsraten sowie Inspektions- und Wartungsgebühren als Betriebsausgaben absetzen. Der Mitarbeiter kann das Fahrrad in diesem Fall nicht nur dienstlich, sondern auch privat steuerfrei nutzen. Diese Regelung gilt seit dem 01.01.2019 und endet am 31.12.2030.
- **Jobrad-Leasing per Gehaltsumwandlung:** Sofern der Arbeitgeber das Jobrad nicht kostenlos überlässt und der Mitarbeiter für die Leasingraten selbst aufkommt, gewährt der Gesetzgeber für die private Nutzung Steuervorteile. Bei dieser Variante hat der Arbeitgeber mit einer Fahrradleasingfirma einen Rahmenvertrag geschlossen. Die monatliche Leasingrate wird vom Bruttolohn des Mitarbeiters einbehalten. Es fallen keine Lohnsteuer und Sozialabgaben auf die Leasingraten an, zudem wird das zu versteuernde Einkommen um diese Raten reduziert. Die Kosten für das Jobrad fallen für den Beschäftigten netto deutlich geringer aus, normalerweise betragen sie nicht einmal die Hälfte

der Leasingrate. Gegenüber einem Privatkauf kommt der Beschäftigte also besser weg. Außerdem muss der Kaufpreis nicht auf einen Schlag entrichtet werden und oftmals steuert der Arbeitgeber einen kleinen Zuschuss bei. Als Ausgleich für die Entgeltumwandlung in einen Sachbezug muss der Beschäftigte aber einen geldwerten Vorteil für die Dauer des Leasings versteuern; dieser ist wie bei einem Dienstwagen mit 1 % des Bruttolistenpreises anzusetzen, seit dem 01.01.2020 werden aber anstatt der 100 % nur 25 % des Bruttolistenpreises als Bemessungsgrundlage herangezogen. Diese Sonderregelung endet ebenfalls am 31.12.2030.

- **Jobrad-Kauf nach Leasingende:** Typische Leasingverträge laufen 36 Monate, nach Ablauf der Leasinglaufzeit kann der Arbeitnehmer das Jobrad in der Regel zu einem günstigen Preis kaufen. Hierbei fallen wiederum nur Steuern an, wenn der Restkaufpreis weniger als 40 % des Bruttolistenneupreises beträgt. Alternativ kann das alte Fahrrad nach drei Jahren zurückgegeben und ein neues geleast werden.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 23.04.2024;

Photovoltaikanlage: Was mit einem etwaigen Investitionsabzugsbetrag geschieht

Im Bereich der Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) hat sich im Steuerrecht in den letzten Jahren einiges getan. Erst wurden die Einkünfte aus kleineren PV-Anlagen für die Einkommensteuer steuerfrei gestellt. Anschließend wurde auch die Umsatzsteuerfreiheit bestimmter Anlagen beschlossen. Da die Befreiung von der Einkommensteuer rückwirkend erfolgte, galt es, einige Sachverhalte zu korrigieren, etwa wenn in Hinblick auf eine steuerpflichtige Investition eine Rückstellung gebildet wurde. Was passiert in solchen Fällen? Das Finanzgericht Köln (FG) musste dies in einem Streitfall entscheiden.

Der Antragsteller hatte im Jahr 2021 einen Investitionsabzugsbetrag gebildet, da er beabsichtigte, eine PV-Anlage anzuschaffen. Dieser Betrag wurde als negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb berücksichtigt. Die Anlage mit einer Leistung von 11,2 kWp wurde im November 2022 angeschafft. Der Gesetzgeber stellte rückwirkend zum 01.01.2022 die Einnahmen aus PV-Anlagen auf Einfamilienhäusern mit einer Leistung von bis zu 30 kWp steuerfrei. Daraufhin machte das Finanzamt mit Verweis auf ein entsprechendes Schreiben des Bundesfinanzministeriums den für 2021 gewährten Investitionsabzugsbetrag rückgängig. Dies wiederum führte beim Antragsteller durch den Wegfall der negativen Einkünfte zu einer Steuernach-

zahlung. Der Antragsteller wandte sich gegen die Streichung des Investitionsabzugsbetrags. Er habe sich vor der Gesetzesänderung zur Anschaffung der PV-Anlage entschlossen, im Vertrauen darauf, Einkommensteuern zu sparen.

Das FG lehnte seinen Antrag ab. Der Investitionsabzugsbetrag sei zu Recht rückgängig gemacht worden. Zwar habe der Antragsteller im November 2022 eine PV-Anlage angeschafft, bei der es sich um ein abnutzbares bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens handele, welches in seinem Betrieb fast ausschließlich betrieblich genutzt werde. Allerdings seien die hieraus erzielten Einkünfte steuerfrei und es sei auch kein Gewinn mehr zu ermitteln. Gegen die Rückgängigmachung des Investitionsabzugsbetrags bestünden auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Im Übrigen bedeute eine rückwirkende Steuerbefreiung allgemein eine günstigere Rechtslage, von der zahlreiche Steuerpflichtige profitierten.

Die Tatsache, dass diese Änderung für einzelne Personen auch nachteilig sein könne, führe nicht zu einem anderen Ergebnis.

Hinweis: Haben Sie Fragen zur aktuellen Rechtslage bei PV-Anlagen? Wir erläutern Ihnen diese gerne.

FG Köln, Beschl. v. 14.03.2024 – 7 V 10/24, NZB (BFH: III B 24/24)

Mietwohnungsneubau: Wachstumschancengesetz verbessert Sonderabschreibung

Bereits im Jahr 2019 führte der Steuergesetzgeber eine Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen ein, um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern. Innerhalb der ersten vier Jahre lassen sich über diese Regelung bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abziehen (max. 5 % pro Jahr) - und zwar neben der regulären linearen Abschreibung (neuerdings auch neben der neuen degressiven Abschreibung). Die Sonderabschreibung war zunächst für Neubauprojekte mit Bauantrag bzw. Bauanzeige ab 2022 ausgelaufen, wurde aber ab 2023 wieder eingeführt; seither müssen Neubauprojekte jedoch gewisse (Energie-)Effizienzvorgaben erfüllen.

Mit dem Wachstumschancengesetz reagierte der Gesetzgeber nun auf die gestiegenen Bauerrichtungskosten und optimierte die Regelungen zur Sonderabschreibung. Ab 2023 gilt:

- **Förderzeitraum:** Der Bauantrag muss nun vor dem 01.10.2029 gestellt werden, um die Sonderabschreibung erhalten zu können; bislang waren nur Neubauprojekte mit Bauantrag vor dem 01.01.2027 förderfähig.
- **Baukostenobergrenze:** Bei Wohnungen mit Bauantragstellung nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 durften die Anschaffungs- oder Herstellungskosten bislang bei maximal 4.800 € pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, um einen Anspruch auf die Sonderabschreibung zu eröffnen. Mit dem Wachstumschancengesetz erhöhte der Gesetzgeber diese Baukostenobergrenze auf 5.200 €.
- **Förderhöchstgrenze:** Bei Wohnungen mit Bauantragstellung nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 dürfen nach Anpassung durch das Wachstumschancengesetz nun maximal 4.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche abgeschrieben werden; bislang lag diese Förderhöchstgrenze bei maximal 2.500 € pro Quadratmeter.

Hinweis: Die Baukostenobergrenze darf nicht mit der Förderhöchstgrenze verwechselt werden. Während Erstere über das „Ob“ der Förderung entscheidet, deckelt Letztere lediglich die Höhe der Sonderabschreibung. Die signifikante Anhebung der Förderhöchstgrenze für aktuelle Neubauprojekte (um beachtliche 60 %) ist die zentrale Neuerung des Wachstumschancengesetzes und macht die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nun erheblich attraktiver als bisher, da die Baukosten nun weitaus stärker in die Bemessungsgrundlage einfließen.

BMF-Schreiben v. 17.05.2024 – III C 3 - S 7160-h/22/10001 :016;

Energiepreispauschale: Wirklich einkommensteuerpflichtig oder nicht?

Im Zuge der immer höheren Energiepreise hatte die Regierung im Jahr 2022 eine finanzielle Hilfe beschlossen. Die sogenannte Energiepreispauschale (EPP). Diese sollte an alle Arbeitnehmer durch den Arbeitgeber ausbezahlt werden. Sofern keine Auszahlung durch den Arbeitgeber erfolgte, konnten Arbeitnehmer die Pauschale im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend machen. Später wurde die EPP zum Beispiel auch Rentnern gewährt, die anfangs nicht eingeplant waren. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist die EPP steuerpflichtig. Allerdings war der Kläger in einem Streitfall vor dem Finanzgericht Münster (FG) anderer Ansicht.

Der Kläger erhielt in 2022 von seinem Arbeitgeber, bei dem er ganzjährig beschäftigt war, die EPP ausgezahlt. Das Finanzamt berücksichtigte diese im Einkommensteuerbescheid für 2022 als steuerpflichtigen Arbeitslohn. Nach Ansicht des Klägers stellt die Pauschale jedoch keinen Arbeitslohn dar, sondern vielmehr eine in keinem Veranlassungszusammenhang zu seinem Arbeitsverhältnis stehende Subvention des Staates. Der Arbeitgeber fungiere hier nur als Erfüllungsgehilfe für deren Auszahlung.

Das FG wies die Klage ab und führte aus, der Gesetzgeber habe die EPP den Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit zugeordnet. Auf einen Veranlassungszusammenhang mit der eigenen Arbeitsleistung komme es somit nicht mehr an. Die einschlägige Vorschrift im Einkommensteuergesetz sei auch verfassungsgemäß: Für die dort geregelte Besteuerung der EPP sei der Gesetzgeber zuständig gewesen, da ihm die Einkommensteuer (teilweise) zufließe. Ob die EPP auch unter einer anderen Einkunftsart zu erfassen sein könnte, bedurfte im Streitfall keiner Entscheidung.

Hinweis: Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen, da es wohl bundesweit eine Vielzahl von Einspruchsverfahren bei den Finanzämtern gibt.

FG Münster, Urt. v. 17.04.2024 – 14 K 1425/23 E, Rev. zugelassen;

UMSATZSTEUER

Aktuelles Informationsblatt: Neuerliche Klärung zur Steuerbefreiung bei PV-Anlagen

Im Dezember 2022 wurden steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) beschlossen. Viele Steuerpflichtige sind jedoch weiterhin unsicher, ob ihre Anlage komplett steuerfrei zu behandeln ist oder die Steuerfreiheit nur die Einkommensteuer oder die Umsatzsteuer betrifft. Das Finanzministerium Thüringen hat deshalb in einem umfangreichen Informationsblatt die steuerlichen Regeln zum Betrieb von PV-Anlagen noch einmal zusammengefasst. Es weist insbesondere darauf hin, dass die umsatzsteuerliche und die einkommensteuerliche Behandlung nicht deckungsgleich sind, da sie auf unterschiedlichen Besteuerungsgrundlagen basieren. Wir gehen im Folgenden auf die umsatzsteuerliche Behandlung ein.

Der Betreiber einer PV-Anlage, der die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung in Anspruch nimmt und die Anlage zum sogenannten Nullsteuersatz erworben hat, kann auf die Anzeige seiner seit dem 01.01.2023 aufge-

nommenen Tätigkeit beim Finanzamt verzichten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Anlage nach dem Einkommensteuergesetz begünstigt ist und der Betreiber keine weitere unternehmerische Tätigkeit ausübt.

Seit dem 01.01.2023 fällt für den Erwerb und die Installation bestimmter kleiner PV-Anlagen und dazugehöriger Stromspeicher keine Umsatzsteuer mehr an (Nullsteuersatz), wenn die Anlage auf oder in der Nähe von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden oder an Wohnwagen installiert wird. Diese Belegenheitsvoraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die installierte Bruttoleistung der Anlage nicht mehr als 30 kWp beträgt. In diesem Fall entfällt der Nachweis der Belegenheit und der Nullsteuersatz gilt automatisch.

Es wird nicht beanstandet, wenn diejenigen Betreiber von PV-Anlagen auf die steuerliche Anzeige über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und die Übermittlung des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung verzichten, die in umsatzsteuerlicher Hinsicht Unternehmer sind, deren Unternehmen sich ausschließlich auf den Betrieb bestimmter PV-Anlagen sowie gegebenenfalls eine steuerfreie Vermietung beschränkt, die die Kleinunternehmerregelung anwenden und die Erwerbstätigkeit ab dem 01.01.2023 aufgenommen haben. Dann wird auch keine Steuernummer vergeben. Gegenüber den Netzbetreibern ist in diesem Fall die Marktstammdatenregisternummer der Anlage mitzuteilen.

Hinweis: Für PV-Anlagen, die vor dem Jahr 2023 installiert wurden, gelten die alten Steuerregeln.

FinMin Thüringen, Medieninformation v. 24.04.2024;

Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2024: Umsatzsteuerliche Highlights

Das Bundeskabinett hat am 05.06.2024 den Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes (JStG) 2024 beschlossen. Dieser weicht nur geringfügig vom Referentenentwurf ab. Das JStG 2024 sieht verschiedene notwendige Anpassungen im Steuerrecht vor, insbesondere aufgrund von EU-Recht, Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesfinanzhofs. Zudem enthält es Regelungen zu Verfahrens- und Zuständigkeitsfragen, Folgeänderungen, Anpassungen aufgrund früherer Gesetzesänderungen und Fehlerkorrekturen. Diesen Gesetzgebungsbedarf greift das JStG 2024 auf. Es umfasst viele thematisch nicht oder nur teilweise miteinander verbundene Einzelmaßnahmen, die meist technischen Charakter haben. In dem Regierungsentwurf finden sich

unter anderem die folgenden umsatzsteuerlichen Maßnahmen:

- **Änderungen beim Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs:** Nach dem derzeit geltenden Umsatzsteuergesetz (UStG) ist die Vorsteuer abziehbar, wenn der Leistungsempfänger eine Lieferung oder sonstige Leistung bezogen hat und ihm eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt. Dies gilt auch, wenn der leistende Unternehmer nach vereinnahmten Entgelten (§ 20 UStG) versteuert. Der Entwurf sieht vor, dass die Vorsteuer, die von einem Ist-Versteuierer in Rechnung gestellt wird, erst im Voranmeldungszeitraum der Zahlung abziehbar ist. Damit der Leistungsempfänger erkennen kann, dass der leistende Unternehmer seine Leistungen nach vereinnahmten Entgelten versteuert, hat dieser in seine Rechnung die Angabe „Versteuerung nach vereinnahmten Entgelten“ mit aufzunehmen.
- **Kleinunternehmerregelung:** Die Regelungen zur Besteuerung der Kleinunternehmer in § 19 UStG werden gemäß den EU-Vorgaben neu gefasst. Dabei werden die Schwellenwerte angehoben: vorangegangenes Kalenderjahr maximal 25.000 € (bisher: 22.000 €) und laufendes Kalenderjahr maximal 100.000 € (bisher: 50.000 €) Gesamtumsatz. Die Verzichtserklärung wird neu befristet bis zum letzten Tag des Monats Februar des zweiten auf den Besteuerungszeitraum folgenden Kalenderjahres. Außerdem werden Regelungen zur (vereinfachten) Rechnungstellung von Kleinunternehmern aufgenommen. Des Weiteren wird die Kleinunternehmerregelung auf EU-Ebene internationalisiert, so dass auch in EU-Mitgliedstaaten ansässige Unternehmer die Regelung in Deutschland nutzen können und umgekehrt. Die Anwendung ist ab dem 01.01.2025 geplant.

Hinweis: Der Regierungsentwurf wurde auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums veröffentlicht.

Jahressteuergesetz 2024, Regierungsentwurf Stand 04.06.2024;

Klärung zum Zuordnungswahlrecht: Gegenstände des Unternehmens - oder auch nicht

Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 17.05.2024 zur Zuordnung von Leistungen zum Unternehmen im Hinblick auf den Vorsteuerabzug sowie zum Zeitpunkt und zur Dokumentation der Zuordnungsentscheidung Stellung genommen. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass geändert.

Den Anpassungen vorausgegangen war die neuere Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundesfinanzhofs (BFH) zur Zuweisung von Leistungen in das Privat- bzw. Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen.

Grundsätzlich hat der Unternehmer für bezogene Gegenstände ein Zuordnungswahlrecht. Er kann einen Gegenstand ganz, teilweise oder gar nicht seinem Unternehmen zuordnen. Die Zuordnungsentscheidung ist zu dokumentieren. Bisher verlangte die Finanzverwaltung eine Mitteilung der Entscheidung bis zum Ablauf der gesetzlichen Abgabefrist für Steuererklärungen.

Der BFH stellte klar, dass keine fristgebundene Mitteilung an die Finanzverwaltung erforderlich ist, wenn objektiv erkennbare Anhaltspunkte für eine Zuordnung vorliegen. Diese Anhaltspunkte können der Finanzbehörde auch nach Fristablauf eingereicht werden. Eine explizite Mitteilung an die Finanzverwaltung ist nur dann erforderlich, wenn keine objektiv erkennbaren Anhaltspunkte für die Zuordnung existieren. Die Finanzverwaltung passt nun die Verwaltungsanweisungen an die Rechtsprechung an und geht in ihrem aktuellen Schreiben ausführlich auf die Zuordnung, Dokumentation und Dokumentationsfrist ein.

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

BMF-Schreiben v. 17.05.2024 – III C 2 - S 7300/19/10002 :001;

Umsatzsteuer-Anwendungserlass: Klarstellung bei der umsatzsteuerlichen Behandlung von Zuschüssen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Zuschüssen herausgegeben und dabei besonders die Bedeutung des mit den Zahlungen verbundenen Zwecks hervorgehoben. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) geändert.

Dem Schreiben zufolge ist die Abgrenzung zwischen einem Entgelt für eine Leistung an den Zahlenden und einem nichtsteuerbaren echten Zuschuss vor allem nach der Person des Begünstigten und dem Förderungsziel vorzunehmen.

Wesentlich für die Beurteilung von Zuschüssen ist laut BMF, ob dem Zuschussgeber eine konkrete Leistung erbracht werden soll oder ob vielmehr die Tätigkeit des Leistungsempfängers nicht für den Zahlenden als Leistungsempfänger bestimmt ist. Ein wichtiges Indiz dafür sei unter anderem der Zweck, den der Zahlende verfolge.

Die bisherige Regelung im UStAE sieht vor, dass bei Leistungen, zu denen sich die Vertragsparteien in einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet haben, grundsätzlich ein Leistungsaustausch vorliegt (Abschnitt 10.2 Abs. 9 Satz 5 UStAE). Neu ist nun die Klarstellung, dass dies nicht gilt, wenn vertraglich vereinbarte Zahlungen aus den in Abschnitt 10.2 Abs. 7 Satz 3 und 4 UStAE genannten Gründen gewährt werden. In diesen Fällen handelt es sich um echte Zuschüsse, die der Zahlungsempfänger erhält, um generell in die Lage versetzt zu werden, überhaupt tätig zu werden oder seine nach dem Gesellschaftszweck obliegenden Aufgaben erfüllen zu können. Das sind insbesondere Zahlungen, die vorrangig dem leistenden Zahlungsempfänger zu seiner Förderung aus strukturpolitischen, volkswirtschaftlichen oder allgemeinpolitischen Gründen gewährt werden.

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

BMF-Schreiben v. 11.06.2024 – III C 2 - S 7200/19/10001 :028;

E-Rechnung: Entwurfsschreiben veröffentlicht

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat den Entwurf eines Schreibens zur Einführung der obligatorischen elektronischen Rechnung bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen ab dem 01.01.2025 veröffentlicht.

Ab diesem Zeitpunkt werden bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen verpflichtend elektronische Rechnungen (E-Rechnungen) zu verwenden sein. Das BMF hat in diesem Zusammenhang einen entsprechenden Entwurf mit der Gelegenheit zu einer Stellungnahme an die Verbände übersandt. Da das Thema für die Wirtschaft von großer Bedeutung ist, wurde der Entwurf bereits in diesem frühen Stadium allgemein veröffentlicht. Stellungnahmen hierzu können über die Verbände erfolgen.

Im Entwurf behandelt das Ministerium unter anderem die aktuelle Rechtslage und Neuerungen durch das Wachstumschancengesetz, darunter die verschiedenen Rechnungsarten ab dem 01.01.2025, die Verpflichtung zur Ausstellung von Rechnungen und die zulässigen Formate einer E-Rechnung. Zudem werden folgende spezielle Fragen erörtert: der Umfang einer E-Rechnung, deren Übermittlung, Empfang und Berichtigung, die Anerkennung von Verträgen als Rechnungen sowie Regelungen für juristische Personen des öffentlichen Rechts. Darüber hinaus geht es um die Themen E-Rechnung und Vorsteuerabzug sowie Anforderungen an die Aufbewahrung von E-Rechnungen.

Hinweis: Die endgültige Veröffentlichung des BMF-Schreibens ist für Anfang des vierten Quartals 2024 geplant.

BMF-Schreiben (Entwurf) v. 13.06.2024 – III C 2 - S 7287-a/23/10001 :007;

GEWERBESTEUER

Grundstücksunternehmen: Schädlichkeit von Betriebsvorrichtungen für die Gewerbesteuerkürzung

Wer gewerblich tätig ist oder eine bestimmte Rechtsform hat, unterliegt der Gewerbesteuer. Besteuerungsgrundlage ist der ausgehend vom Gewinn des Gewerbebetriebs durch Kürzungen und Hinzurechnungen ermittelte Gewerbebeitrag. Für Grundstücksunternehmen, die nur eigenen Grundbesitz verwalten, gibt es die Möglichkeit der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Die Voraussetzungen hierfür sind allerdings eng. Das Finanzgericht Schleswig-Holstein (FG) musste urteilen, ob diese im Streitfall vorlagen.

Die Klägerin vermietete und verpachtete Grundstücke, Gebäude und Wohnungen. Zudem war sie Eigentümerin eines Einkaufszentrums, in welchem sie Mietflächen an Lebensmittelgeschäfte, Textilgeschäfte, ein Fitnessstudio und Gastrobetriebe vermietete. Im Einkaufszentrum befanden sich auch zwei Personenaufzüge und ein Lastenaufzug. Die Klägerin beantragte die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, da sie nur eigenen Grundbesitz verwaltete. Dies wurde ihr vom Finanzamt versagt, da Betriebsvorrichtungen - hier der Lastenaufzug - mitvermietet wurden.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Zur Anwendung der erweiterten Kürzung muss eine ausschließliche Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes vorliegen. Allerdings dürfen davon grundsätzlich keine Betriebsvorrichtungen erfasst sein. Trotz dieses Ausschließlichkeitsgebots steht eine begrenzte Nebentätigkeit der erweiterten Kürzung nicht entgegen. Es sind solche Nebentätigkeiten nicht begünstigungsschädlich, die der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im engeren Sinne dienen und als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung angesehen werden können. Im Streitfall war der Klägerin die erweiterte Kürzung zu gewähren. Die Mitvermietung des Lastenaufzugs ist hier zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvollen

eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung. Ein Einkaufszentrum ohne Lastenaufzug kann nicht sinnvoll genutzt werden. Die Entscheidung des Senats widerspricht

auch nicht der Rechtsprechung, da auch in quantitativer Hinsicht ein unbedeutendes Nebengeschäft vorliegt.

Hinweis: Das Finanzamt hat bei Ihnen die erweiterte Kürzung versagt? Wir überprüfen, ob dies zu Recht erfolgt ist.

FG Schleswig-Holstein, Urt. v. 28.03.2024 – 1 K 134/22, Rev. (BFH: IV R 9/24);

GRUNDSTEUER

Neue Grundsteuer: Gerichtsbarkeit setzt Grundsteuerwertfeststellung im Bundesmodell aus

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich kürzlich in zwei Verfahren mit den Bewertungsregelungen des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts befasst und im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden, dass Steuerzahler im Einzelfall die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Grundstückswert nachweisen zu können. Da in den vorliegenden Fällen bereits Zweifel an der Höhe der festgestellten Grundsteuerwerte bestanden, musste der BFH nicht weiter prüfen, ob die Bewertungsregeln zur neuen Grundsteuer grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Zweifeln unterliegen.

In den vorliegenden Fällen hatten die Antragsteller beim Finanzgericht (FG) erfolgreich beantragt, die Grundsteuerwertfeststellungen für ihre Wohnimmobilien von der Vollziehung auszusetzen. Die angefochtenen Bescheide waren auf der Grundlage der Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts durch das Grundsteuer-Reformgesetz ergangen (sog. Bundesmodell), das in mehreren Bundesländern Anwendung findet. Danach wird die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die ab dem 01.01.2025 von den Gemeinden erhoben wird, durch Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 als einheitlichen Hauptfeststellungstichtag ermittelt.

Das FG hatte in erster Instanz ernstliche Zweifel sowohl an der (einfachrechtlichen) Rechtmäßigkeit der angefochtenen Grundsteuerwertbescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrunde liegenden Bewertungsvorschriften und hatte deshalb die beantragte Aussetzung der Vollziehung gewährt. Die gegen die Entscheidungen des FG erhobenen Beschwerden des Finanzamts hat der BFH in seinen Beschlüssen nun als unbegründet zurückgewiesen.

Nach Auffassung des BFH bestanden bereits wegen der Höhe der festgestellten Grundsteuerwerte einfachrecht-

liche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der streitigen Grundsteuerwertfeststellungen. Diese Zweifel ergaben sich daraus, dass Steuerzahler bei verfassungskonformer Auslegung der Bewertungsvorschriften die Möglichkeit haben müssen, bei der Verletzung des sogenannten Übermaßverbots einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen - auch wenn gesetzlich ein solcher Nachweis nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Der Gesetzgeber verfügt gerade in Massenverfahren über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum. Das Übermaßverbot kann nach Gerichtsmeinung jedoch verletzt sein, wenn der festgestellte Grundsteuerwert erheblich über das normale Maß hinausgeht. Das heißt konkret: wenn der festgestellte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteigt.

In den zugrunde liegenden Fällen kam der BFH zu dem Ergebnis, dass es bei summarischer Prüfung nicht auszuschließen sei, dass die Antragsteller jeweils aufgrund einzelfallbezogener Besonderheiten einen niedrigeren gemeinen Wert ihrer Grundstücke nachweisen könnten.

Hinweis: Eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts ist mit den BFH-Entscheidungen nicht verbunden.

BFH, Beschl. v. 27.05.2024 – II B 78/23 (AdV);

ABGABENORDNUNG

Auf dem Prüfstand: Nachzahlungszinsen europarechtskonform?

Das Finanzgericht Saarland (FG) musste die Frage klären, ob Nachzahlungszinsen gemäß § 233a Abgabenordnung (AO) auf Umsatzsteuer mit dem Unionsrecht vereinbar sind. Insbesondere hatte es zu prüfen, ob das Neutralitätsprinzip anwendbar und verletzt ist bzw. ob die Regelungen gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verstoßen.

Im Besprechungsfall wurden im Rahmen einer Steuerfahndungsprüfung für die Jahre 2014 bis 2016 Hinzuschätzungen vorgenommen. Auf dieser Basis erließ das Finanzamt im Jahr 2018 entsprechende Umsatzsteuer- und Körperschaftsteuerbescheide sowie Bescheide über Nachzahlungszinsen gemäß § 233a AO zu diesen Steuern. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren und einer Änderung der Zinsbescheide im Klageverfahren ging es nur noch um die restlichen nach § 233a AO festgesetzten Zinsen zur Umsatzsteuer.

Nach Auffassung des FG verstoßen die Vorschriften über Nachzahlungszinsen gemäß § 233a AO bei Zinsen, denen Hinzuschätzungen zugrunde liegen, nicht gegen europarechtliche Grundsätze. Der Grundsatz der Neutralität der Mehrwertsteuer sei zwar prinzipiell auch auf die Zinsvorschriften anwendbar. Da der Unternehmer durch die Abschöpfung des Liquiditätsvorteils jedoch nicht belastet sei, sei dieser Grundsatz im Fall der Nachzahlungszinsen nicht verletzt. Die Zinsvorschriften seien zwar nicht schon deshalb mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar, weil das deutsche Verfahrensrecht die Möglichkeit von Billigkeitsmaßnahmen vorsehe. Sie stünden jedoch zumindest insoweit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht entgegen, als bei der Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit bei der Bemessung eines Ausgleichs des Liquiditätsvorteils europarechtliche Maßstäbe gelten würden. Zudem seien bei der Frage eines mildereren Mittels in Bezug auf die Zinsbelastung auch andere Renditemöglichkeiten von Kapitalüberlassung in Betracht zu ziehen.

Hinweis: Zur Unionsrechtswidrigkeit hatte Mitte 2023 auch das Finanzgericht Düsseldorf zu entscheiden. Insofern sind aktuell beim Bundesfinanzhof (BFH) sowohl ein Beschwerdeverfahren als auch ein Revisionsverfahren anhängig. Im Urteilsfall aus dem Saarland wurde die Revision beim BFH zwar zugelassen, aber offenbar nicht eingelegt.

FG Saarland, Beschl. v. 13.11.2023 – 1 K 1313/21, rkr;

Gemeinnützigkeit: Förderung des demokratischen Staatswesens als Vereinszweck

Ob ein Verein gemeinnützig ist, hängt davon ab, ob seine Tätigkeit darauf gerichtet ist, das Wohl der Allgemeinheit auf einem bestimmten Gebiet zu fördern. Den Vereinszweck legt der Verein in seiner Satzung fest. Die Feststellung der Gemeinnützigkeit ist deshalb wichtig, weil der Verein dann von der Zahlung der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit werden kann. Im Streitfall zweifelte das Finanzamt an der Gemeinnützigkeit eines Vereins, dessen Zweck die „allgemeine Förderung des demokratischen Staatswesens“ sein sollte. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste letztlich entscheiden, ob der Verein nun gemeinnützig ist oder nicht.

Der Kläger, ein eingetragener Verein, betrieb eine Onlineplattform, die es den Nutzern ermöglichte, „Petitionen“ (Kampagnen jeglicher Art) zu erstellen und auch elektronisch „zu unterschreiben“. Der Vorstand und die Mitarbeiter des Vereins unterstützten die Nutzer bei der Gestaltung der Kampagnen. Nach Ansicht des Vereins war dies gemeinnützig und diente der „Förderung des demokrati-

schen Staatswesens“. Nach Ansicht des Finanzamts hingegen lag kein steuerbegünstigter Zweck vor.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Der Kläger sei in der Tat gemeinnützig tätig, denn er fördere das demokratische Staatswesen. Dies geschehe durch die unmittelbare Förderung von Meinungsäußerung und demokratischer Teilhabe der Nutzer, ohne die ein demokratisches Staatswesen nicht möglich sei. Nach Ansicht des Gerichts muss nicht jede einzelne Petition das demokratische Staatswesen fördern. Vielmehr sei die Plattform offen für alle (nicht rechts- oder verfassungswidrigen) Anliegen. Auch müsse die einzelne Tätigkeit nicht zwingend messbare Erfolge aufweisen. Vielmehr genüge es, den demokratischen Prozess und die Teilhabe an ihm grundsätzlich voranzubringen.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 14.11.2023 – 8 K 8198/22, Rev. (BFH: V R 28/23);



Ansprechpartner: Tim Ladewig
Tel.: 069 97065-138
tim.ladewig@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/steuern

JUBILÄEN



OKTOBER – DEZEMBER 2024

160 JAHRE

| bauverein AG Darmstadt // 06.10.1864

125 JAHRE

| GWG Immobiliengenossenschaft Fulda eG, Fulda // 22.10.1899

115 JAHRE

| Baugenossenschaft Gartenstadt eG, Ludwigshafen // 01.10.1909

105 JAHRE

| Ketteler Baugenossenschaft eG, Mainz // 07.12.1919

85 JAHRE

| GEWOBAU - Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar
// 28.10.1939

75 JAHRE

| Licher Baugenossenschaft eG, Lich //
19.10.1949

70 JAHRE

| gewobau Gesellschaft für Wohnen und
Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim //
15.11.1954
| Baugenossenschaft Überwald eG, Wald-
Michelbach // 15.12.1954

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: Kristina Schäfer | Kristina Schäfer | Christoph_Kraneburg |
Adobe Stock: bilanol, LALAKA | GSW/ Alexandra Lechner
VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen |

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser