

Jahresbericht 2024/2025



Teilnehmende beim
Fachforum
Wohnungswirtschaft
im Herbst 2024

Inhalt

03	Vorwort
04	Das Jahr in Zahlen
06	Schwerpunkt: Wohnraumförderung
09	Schwerpunkt: Kampagne
11	Schwerpunkt: Strategieprozess
13	Politik
15	Recht
17	Wirtschaftsprüfung
19	Steuerberatung
21	Klimaschutz und Technik
23	Digitalisierung
25	Künstliche Intelligenz
26	Human Resources
27	Berufliche Bildung
29	Kommunikation
32	Verbandstag 2024 in Wetzlar
33	Fachforum Wohnungswirtschaft
34	Fachreise mit Bauministerin Doris Ahnen
35	Parlamentarischer Abend Hessen
36	Politische Treffen
37	Baukongress in Marburg
38	KI-Tag
39	Ausblick
40	Neue Mitarbeiter
41	Fördermitglieder
42	Gremien und Fachausschüsse
43	Jubiläen
44	Impressum

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

es ist viel passiert in den vergangenen zwölf Monaten – wir freuen uns, Ihnen in unserem aktuellen Jahresbericht einen Überblick über die Schwerpunkte unserer Arbeit in diesem Zeitraum geben zu können.

Denn hinter uns liegt ein spannendes und ereignisreiches Jahr: Novellen der Landesbauordnungen, viele weitere komplexe Gesetzespakete, Änderungen in der Berichtspflicht, neue Förderkonditionen, aber auch immer mehr Möglichkeiten dank Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz – all diese Themen sorgten für viel Diskussionsstoff und Handlungsbedarf.

Im Jahresbericht lenken wir den Blick schlaglichtartig auf die wichtigsten Entwicklungen und Herausforderungen. Auch unsere gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen entwickelte Kampagne zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen („Deine Miete. Für Dein Zuhause.“) lassen wir Revue passieren. Und auch zum Strategieprozess des VdW südwest bringen wir Sie auf den neuesten Stand. Denn unser Ziel ist: Wir wollen ein noch stärkerer Partner für unsere Mitgliedsunternehmen werden.

Für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern, allen Partnern der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sowie mit allen Kolleginnen und Kollegen bedanken wir uns sehr herzlich. Das hervorragende Miteinander und das große Netzwerk lassen uns mit großer Zuversicht in die Zukunft blicken: Auch wenn die Herausforderungen nicht weniger werden – im engen Schulterschluss werden wir sie gemeinsam bestens meistern!

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Das Jahr in Zahlen

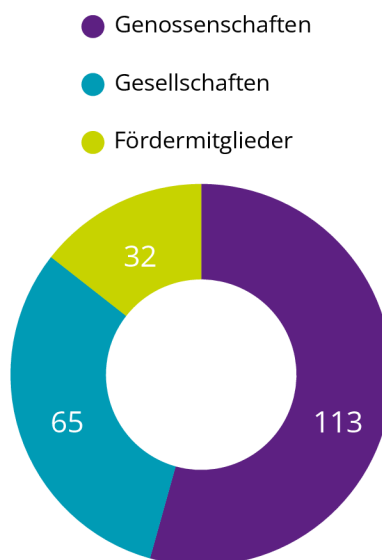
Verbandsgebiet



Im VdW südwest sind über 200 Mitgliedsunternehmen organisiert, davon 139 in **Hessen** und 39 im **südlichen Rheinland-Pfalz**, sowie 30 Fördermitglieder.

Alle Zahlen stammen aus der Jahresstatistik 2024 des GdW und seiner Regionalverbände.

Mitglieder



Wohnungen

Wohnungen im Bestand der VdW-Unternehmen



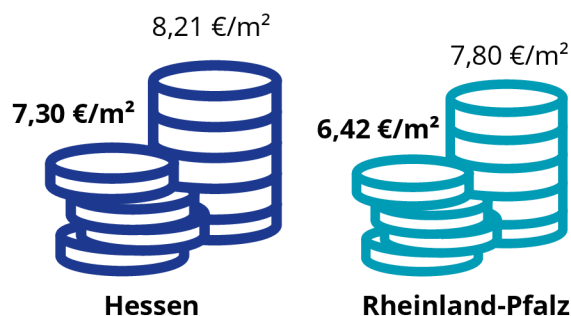
Hessen:
377.381 Wohnungen
davon **70.535**
geförderte



Rheinland-Pfalz:
95.342 Wohnungen
davon **16.821**
geförderte

Mieten

Nettokaltmiete der **VdW-Unternehmen** im Vergleich zur Durchschnittsmiete*



* Die Durchschnittsmiete der beiden Bundesländer bezieht sich auf den Zensus 2022.

Neue Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen der
VdW-Unternehmen



2.163

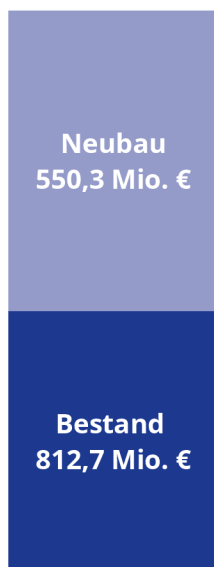
Hessen



177

Rheinland-Pfalz

Investitionen



Hessen

**über 1,6 Mrd. €
insgesamt**



Rheinland-Pfalz

Verbandsfamilie

Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt.

Mieter



Über 450.000
Wohnungen geben
mehr als 1,1 Millionen
Menschen ein sicheres,
modernes und
bezahlbares Zuhause.

Beschäftigte



Knapp 5.800
Beschäftigte und 228
Auszubildende
sind in den VdW-
Unternehmen tätig.



Leerstand

< 2 % Leerstand bei
VdW-Unternehmen



Wohnraum- förderung: Hohe Nachfrage, Engpässe und neue Konditionen

Die sozialen Wohnraumförderprogramme in Hessen und Rheinland-Pfalz stehen im Verbandsjahr 2024/2025 unter einem bisher kaum gekannten Druck. Steigende Baukosten, Zinsanstiege nach Jahren der Niedrigzinsphase und der anhaltend hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum haben die Nachfrage nach Fördermitteln auf ein Rekordniveau gehoben.

Für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest war dies Fluch und Segen zugleich: Einerseits zeigt das große Interesse, wie wichtig die Programme für den Neubau und die Modernisierung bezahlbarer Wohnungen sind. Andererseits führten die sprunghaft gestiegenen Antragszahlen zu massiven Bearbeitungsstaus und Unsicherheiten bei der Umsetzung vieler Projekte. Vor diesem Hintergrund haben beide Länder reagiert und Anpassungen an ihren Förderprogrammen angekündigt oder umgesetzt.



Hessen

In Hessen erlebte die Wohnraumförderung im Jahr 2024 eine regelrechte Nachfrageexplosion. Vor allem in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet, aber auch in Mittelzentren, wurden deutlich mehr Förderanträge gestellt als in den Jahren zuvor. Mehrere Faktoren trieben diese Entwicklung an: Steigende Baukosten machten Projekte ohne zinsgünstige Darlehen kaum mehr darstellbar und erhöhte Zinsen verteuerten die Finanzierung im Vergleich zu den Vorjahren deutlich. Das Ergebnis: Die Zusage für Förderanträge verzögerte sich, Priorisierungen zwischen den Anträgen mussten vorgenommen werden und nicht alle Anträge konnten bedient werden.

Wegen dieser Entwicklung hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum im Juli 2025 eine Anpassung der Programme der sozialen Wohnraumförderung angekündigt. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- **Metropolenzuschlag:** Ein Zuschlag von 300 Euro auf das Grunddarlehen soll eingeführt werden, allerdings nur bei Grundstückswerten über 1.300 Euro/qm.
- **Erhöhung des Förderzinses:** Für Neubauten soll der Zinssatz von 0 % auf künftig 1 % p.a. steigen.
- **Modernisierungsförderung:** Die jährliche Tilgung soll von 2 % auf 3,33 % erhöht werden.

Der VdW südwest sieht die geplanten Änderungen kritisch. Insbesondere die isolierte Erhöhung des Förderzinses ohne gleichzeitige Kompensation durch höhere Zuschüsse oder anpassbare Miethöhen belastet die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte.

Der Verband kritisiert auch die Schwelle für den Metropolenzuschlag: Grundstückswerte von über 1.300 Euro/qm sind in der Praxis nur in zentralen Lagen großer Städte anzutreffen. Zahlreiche Kommunen mit ebenfalls angespanntem Wohnungsmarkt – gerade im weiteren Umland von Frankfurt, Wiesbaden oder Darmstadt – bleiben damit außen vor.



Die Zusage für Förderanträge verzögerte sich, so dass nicht alle Anträge bedient und nicht alle Projekte umgesetzt werden konnten.



Für Neubauten soll der Zinssatz von 0 % auf künftig 1 % pro Jahr steigen.

Rheinland-Pfalz:

Auch in Rheinland-Pfalz führte die angespannte Marktlage in den vergangenen beiden Jahren zu einer sprunghaft gestiegenen Zahl von Förderanträgen. Immer häufiger stellten auch Unternehmen Anträge, die bislang nicht im sozialen Wohnungsbau aktiv waren.

Die Folge waren deutlich längere Bearbeitungszeiten bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) sowie eine Unsicherheit bei der Mittelverfügbarkeit, da nicht klar war, ob die Förderbudgets des laufenden Jahres alle Anträge abdecken können. Auch die Landesregierung in Rheinland-Pfalz reagierte auf die hohe Nachfrage und plante eine Verschlechterung der Förderkonditionen. Ursprünglich vorgesehen waren:

- Absenkung der Tilgungszuschüsse um 10–15 Prozentpunkte.
- Erhöhung der Fördermieten um rund 10 %, um höhere Kosten abzufedern.
- Einführung der WBS-Pflicht (Wohnberechtigungsschein) auch für Modernisierungsmaßnahmen.

Gerade die WBS-Pflicht stellte für viele Mitgliedsunternehmen ein gravierendes Hindernis dar. Modernisierungen, die dem Substanzerhalt und der energetischen Verbesserung dienten, konnten unter diesen Bedingungen kaum noch wirtschaftlich durchgeführt werden.

Der VdW südwest reagierte schnell und intensiv auf diese Entwicklungen. In zahlreichen Gesprächen mit Finanzministerin Doris Ahnen und weiteren politischen Entscheidungsträgern machte der Verband deutlich, dass die geplanten Verschärfungen die Umsetzung dringend benötigter Projekte gefährden. Mit Erfolg: Die Absenkung der Tilgungszuschüsse wurde weniger drastisch gestaltet als ursprünglich geplant. Die WBS-Pflicht für Modernisierungen wurde weitgehend zurückgenommen, sodass nun wieder mehr Vorhaben förderfähig sind.

Die Erfahrungen in Hessen und Rheinland-Pfalz machen deutlich: Die soziale Wohnraumförderung ist ein unverzichtbares Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Gleichzeitig ist sie sensibel gegenüber Veränderungen in der Zinslandschaft, bei Baukosten und politischen Rahmenbedingungen. Für die Zukunft gilt: Nur durch verlässliche, ausreichend ausgestattete und praxisgerechte Förderprogramme können die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest ihre zentrale Aufgabe erfüllen – bezahlbaren, sicheren und nachhaltigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen.



Matthias Berger

Abteilungsleiter Politik

matthias.berger@vdwsuedwest.de

Erfolgreiche gemeinsame Kampagne

„Deine Miete. Für Dein Zuhause.“ Von Mitte März bis Ende Juni stand dieser Slogan im Mittelpunkt der Kampagne zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen. Die Kampagne ist ein Paradebeispiel für die sehr gelungene Zusammenarbeit zwischen dem VdW südwest und seinen Mitgliedsunternehmen. Sie wurde gemeinsam entwickelt und dann perfekt aufeinander abgestimmt für die jeweiligen Zielgruppen aufbereitet und präsentiert.

Der VdW südwest spielte die Kampagne vor allem auf LinkedIn aus und erzielte damit eine große Resonanz: Die Impressionen legten auf der Seite des VdW südwest im Kampagnenzeitraum um rund 78% zu, die Reaktionen erhöhten sich sogar um rund 135%. Und die direkt geteilten Beiträge wuchsen um stattliche 200%. Auch die Follower-Zahl legte im Zeitraum der Kampagne um 47% mehr zu als im Vergleichszeitraum davor. Viele Kommentare aus Politik und Gesellschaft lobten im Tenor Intention und Umsetzung der Kampagne. Es sei wichtig, bei diesem Thema mit Fakten Aufklärungsarbeit zu leisten.

Ganz wesentlich zum Erfolg beigetragen hat die Unterstützung der Mitgliedsunternehmen. Viele haben die Kampagne intensiv begleitet und die acht Hauptmotive in ihre (Mieter-)Kommunikation integriert, sei es in Mieterzeitingen, durch Aushänge in Quartieren und Aufzügen, bei weiteren Gelegenheiten oder eben auch auf ihren Social-Media-Kanälen. Einige nutzen dabei auch die vom VdW südwest angebotene Option, die Motive mit dem eigenen Unternehmenslogo zu ergänzen und so den „Miteinander“-Gedanken und ihre Unterstützung der Kampagne noch stärker zu verdeutlichen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, dankt den Mitgliedsunternehmen sehr herzlich für ihr großes Engagement rund um die Kampagne: „Nur so konnte es uns gelingen, eine große Reichweite zu erzielen und neben Politik, Medien und Gesellschaft auch ganz speziell die Mieterinnen und Mieter anzusprechen.“

Gerade für sie ist die Kernbotschaft der Kampagne wesentlich: Die Mieten fließen direkt zurück in ihr Zuhause. Denn die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest nutzen die Mieten, um ihren Bestand zu optimieren oder neue Wohnungen zu bauen – damit die Menschen bei ihnen langfristig, sicher, nachhaltig und sorgenfrei wohnen können. Und das zu einem fairen Preis, den sie sich leisten können.



Kampagnen-Motiv zum Thema bezahlbares Wohnen.



Schwerpunkt: Kampagne

Darin ging es um

- bezahlbares Wohnen trotz hoher Bau-, Modernisierungs- und Energiekosten,
- Neubauaktivitäten, damit gutes und sicheres Wohnen auch für kommende Generationen möglich ist,
- soziale Verantwortung mit Nachbarschaftstreffs, Unterstützungsangeboten und Services im Quartier,
- energetische Modernisierung und Klimaschutz für eine bessere Energiebilanz und weniger Kosten,
- langfristige Sicherheit, also keine Eigenbedarfskündigungen, keine Spekulationen, keine Profite auf Kosten der Mieterinnen und Mieter,
- altersgerechtes Wohnen, um in jeder Lebensphase zuhause die richtigen Voraussetzungen vorzufinden,
- persönlichen Service mit helfenden Händen seitens der Vermieter, auf die man sich verlassen kann,
- Verantwortung für das Zuhause aller Mieterinnen und Mieter.

Wir tun alles.
Damit Deine
Miete auch in
Zukunft
bezahlbar
bleibt.

Wichtig: Die Botschaften der Kampagne sind zeitlos und können sie auch in den nächsten Wochen und Monaten weiter genutzt werden. Im Arbeitskreis Kommunikation erarbeitet der Verband mit den Kommunikationsverantwortlichen der Unternehmen eine Strategie, wie die Kampagne auch inhaltlich ausgebaut und perspektivisch noch stärker auf die individuellen Bedürfnisse der Unternehmen zugeschnitten werden kann.

Parallel entwickelt der VdW südwest unter Federführung einer Arbeitsgruppe des Fachausschusses Recht eine Toolbox mit konkreten Formulierungsvorschlägen, wie Mieterhöhungen idealerweise kommuniziert werden sollten.

Alle Motive und Infos zur Kampagne sind auch auf der Website des VdW südwest zu finden: <https://www.vdwsuedwest.de/dmfdz.html>



Jan Voosen
Abteilungsleiter Kommunikation,
Pressesprecher
jan.voosen@vdwuedwest.de

Deine Miete. Für Dein Zuhause.





Wir sorgen vor.
Damit Du auch im
Alter sorgenfrei bei
uns wohnen kannst.

10

Strategieprozess

Viel Schwung: Große Schritte im Strategieprozess

Wir wollen ein noch stärkerer Partner für unsere Mitgliedsunternehmen werden. – Das ist der Leitsatz und die Motivation, aus der heraus der VdW südwest vor gut zwei Jahren einen Strategieprozess begonnen hat. Auch im Berichtsjahr ist dieser Prozess konsequent fortgesetzt worden. Wichtige Meilensteine wurden bereits erreicht.

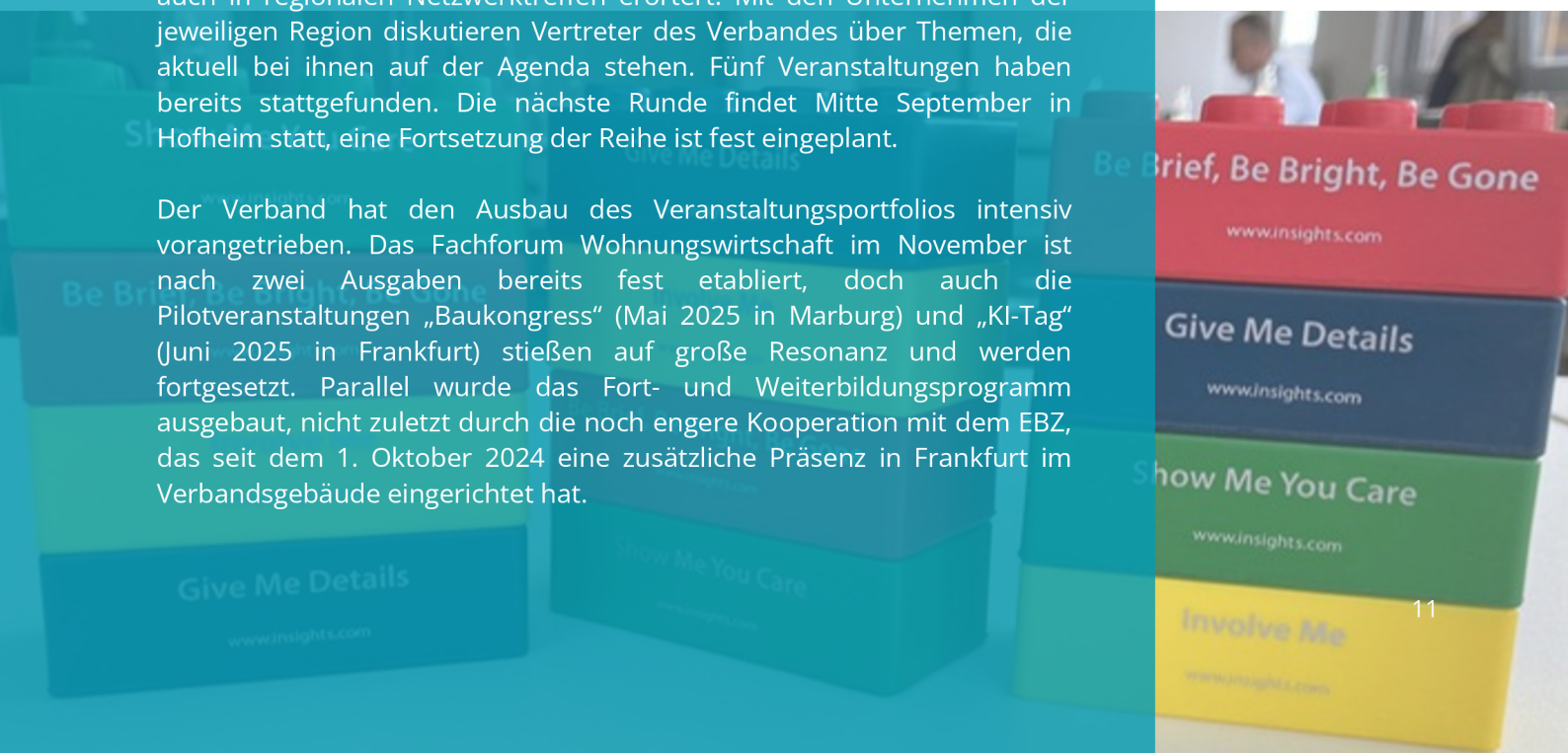
Der Strategieprozess gliedert sich in drei zeitlich aufeinander folgende Stufen: Zunächst Qualitäts- und Kompetenzsicherung, dann das Schaffen von Mehrwerten und Besetzen von Zukunftsthemen sowie schließlich die Erhöhung des Organisationswirkungsgrads.

Auf den ersten beiden Stufen sind bereits viele Bausteine erfolgreich umgesetzt worden. Um die Leistungen des Verbandes transparent darzustellen, wurde beispielsweise ein Dienstleistungsverzeichnis erstellt, das übersichtlich aufzeigt, welche Services der VdW südwest den Mitgliedsunternehmen anbietet. Ebenso hat der VdW südwest analysiert, welche Leistungen wie häufig von den Mitgliedern in Anspruch genommen werden – sortiert nach Unternehmensgröße und nach Erlösstruktur. Ziel ist es, so noch genauer zu identifizieren, in welchen Bereichen der Unterstützungsbedarf besonders groß ist, um das Angebot an die Bedarfe anzupassen und zu erweitern.

Welche Herausforderungen die Mitglieder besonders umtreiben, wird auch in regionalen Netzwerktreffen erörtert. Mit den Unternehmen der jeweiligen Region diskutieren Vertreter des Verbandes über Themen, die aktuell bei ihnen auf der Agenda stehen. Fünf Veranstaltungen haben bereits stattgefunden. Die nächste Runde findet Mitte September in Hofheim statt, eine Fortsetzung der Reihe ist fest eingeplant.

Der Verband hat den Ausbau des Veranstaltungsportfolios intensiv vorangetrieben. Das Fachforum Wohnungswirtschaft im November ist nach zwei Ausgaben bereits fest etabliert, doch auch die Pilotveranstaltungen „Baukongress“ (Mai 2025 in Marburg) und „KI-Tag“ (Juni 2025 in Frankfurt) stießen auf große Resonanz und werden fortgesetzt. Parallel wurde das Fort- und Weiterbildungsprogramm ausgebaut, nicht zuletzt durch die noch engere Kooperation mit dem EBZ, das seit dem 1. Oktober 2024 eine zusätzliche Präsenz in Frankfurt im Verbandsgebäude eingerichtet hat.

Wir wollen ein noch stärkerer Partner für unsere Mitglieder werden.



Während Qualitäts- und Kompetenzsicherung sowie das Schaffen von Mehrwerten somit voll auf Kurs liegen, gilt ein besonderes Augenmerk derzeit auch schon der dritten Stufe im Strategieprozess, der Erhöhung des Organisationswirkungsgrades. Ein wesentliches Element: Sämtliche internen Prozesse werden überprüft und bei Bedarf neu aufgesetzt – insbesondere mit Blick auf die Ausschöpfung der Potenziale, die die Digitalisierung bietet. Ebenfalls bereits gestartet wurde ein Führungskräfteentwicklungsprogramm, das Vorstände und Abteilungsleiter absolvieren, um anhand gemeinsam erarbeiteter Führungsleitlinien die eigenen Kompetenzen und die aller Mitarbeitenden weiter auszubauen.

Ein wichtiges Element der dritten Stufe des Strategieprozesses ist zudem die Erweiterung des Dienstleistungsportfolios. Das erwähnte Dienstleistungsverzeichnis wird sukzessive mit neuen Serviceangeboten angereichert. Dabei geht es insbesondere um Dienstleistungen in den Bereichen Klimaschutz/Nachhaltigkeit (CO2-Bilanzierung, Nachhaltigkeitsmanagement, Klimagefahren), Digitalisierung (ERP-Beratung, Projektbegleitung), Recht (Inhouse-Schulungen, rechtlicher Rahmen bei KI, Klimaschutzgesetze), Künstliche Intelligenz (Beratungen zu Tools, Inhouse-Schulungen) und Human Resources (Recruiting etc.).

In den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Steuern wird ebenfalls an einer Erweiterung des Portfolios gearbeitet. Im Fokus stehen skalierbare Produkte für beide Abteilungen. Parallel wird die interne Digitalisierung vorangetrieben, ebenso die Automatisierung von Prozessen. Ziel ist es, die Effizienz zu erhöhen, um mehr Kapazitäten für die Bedürfnisse der Mitglieder zur Verfügung zu haben.

Fest steht aber schon jetzt: Auch wenn alle skizzierten Meilensteine erreicht sind, wird der Strategieprozess fortgeschrieben. Der Verband analysiert dauerhaft, welche Zukunftsthemen hinzukommen, die für die Mitglieder und die Organisation selbst von Bedeutung sind. Daraus leitet er die nächsten Meilensteine ab und definiert Wege, um diese zu erreichen. Denn das selbst gesteckte Ziel gilt immer wieder aufs Neue: ein noch stärkerer Partner für unsere Mitgliedsunternehmen zu werden.



Politik

Politik der neuen Bundesregierung

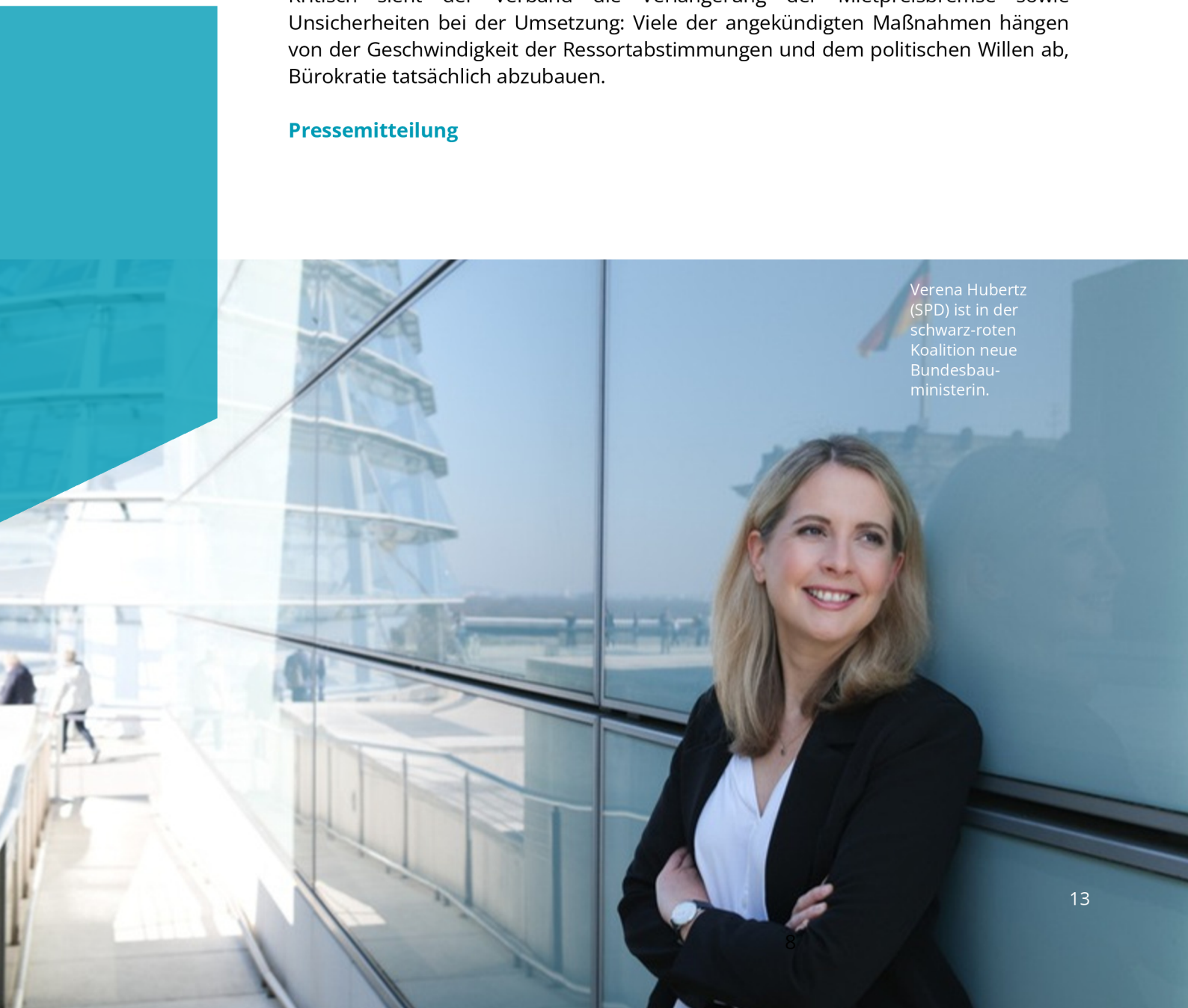
Gute Ansätze – aber den Formulierungen müssen auch zügig Taten folgen. So lässt sich die im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD verankerte Bau- und Wohnungspolitik zusammenfassen.

Vom „Wohnungsbau-Turbo“ über Investitionsfonds bis hin zu Reformen im Bau- und Planungsrecht – viele der angekündigten Maßnahmen können helfen, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Gut auch: der Paradigmenwechsel im Klimaschutz. Statt starrer Energieeffizienzvorgaben soll künftig die CO₂-Reduktion im Mittelpunkt stehen. Der VdW südwest hat sich seit Jahren dafür starkgemacht, da die bisherige Fokussierung auf Energieeffizienzklassen oft zu unnötig teuren Maßnahmen führte, die am Markt schwer umsetzbar waren.

Kritisch sieht der Verband die Verlängerung der Mietpreisbremse sowie Unsicherheiten bei der Umsetzung: Viele der angekündigten Maßnahmen hängen von der Geschwindigkeit der Ressortabstimmungen und dem politischen Willen ab, Bürokratie tatsächlich abzubauen.

Pressemitteilung

A photograph of Verena Hubertz, a woman with blonde hair, wearing a black blazer over a white shirt. She is standing with her arms crossed, leaning against a glass railing of a modern building. The background shows a cityscape with other buildings and a clear sky.

Verena Hubertz (SPD) ist in der schwarz-roten Koalition neue Bundesbau-ministerin.

Der VdW südwest lehnt das von der Hessischen Landesregierung vorgeschlagene Gesetz ab und setzt sich für Verbesserungen ein.



Gesetz gegen spekulativen Leerstand in Hessen

Anfang 2025 legte die Hessische Landesregierung den Entwurf für ein Leerstandsgesetz vor. Auch wenn der VdW südwest ein solches Gesetz ablehnt, erschien eine komplette Verhinderung unrealistisch. Deswegen konzentrierte der Verband sich darauf, die Rahmenbedingungen im Interesse seiner Mitglieder zu verbessern.

In den Fokus rückte insbesondere der Leerstand infolge von Instandsetzungen, Sanierungen oder Modernisierungen. Ursprünglich war vorgesehen, dass in diesen Fällen bei einem Leerstand von mehr als sechs Monaten eine Genehmigung eingeholt werden müsse, was eine übermäßige bürokratische Belastung für die Mitgliedsunternehmen bedeutet hätte.

In intensiven Gesprächen, unter anderem mit Wirtschaftsminister Mansoori, konnte der Verband eine entscheidende Verbesserung erreichen: Für Instandsetzungen, Sanierungen und Modernisierungen, die einen Leerstand von mehr als sechs Monaten zur Folge haben, ist die Einholung einer Genehmigung nun nicht mehr erforderlich. Nach dem neuen Gesetzesentwurf müssen solche Projekte lediglich unbürokratisch angezeigt und die Leerstandsdauer kurz begründet werden.

Stellungnahme



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Recht

Viel Bewegung in den Landesbauordnungen, Pläne für ein neues Genossenschaftsrecht, Mietrecht als „Dauerbrenner-Thema“ – diese Aspekte stehen nur beispielhaft für viele rechtliche Schwerpunkte im vergangenen Jahr.

Novelle des Genossenschaftsrechts: Licht und Schatten

Der Entwurf zur geplanten Novellierung des Genossenschaftsgesetzes greift viele Anregungen des GdW und seiner regionalen Prüfungsverbände auf. Zwei Vorschläge sind jedoch entschieden abzulehnen.

Zum einen soll die Satzung bei Genossenschaften mit nicht mehr als 1.500 Mitgliedern künftig regeln können, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung oder eines aus der Mitte der Generalversammlung gebildeten Entscheidungsgremiums gebunden ist. Dies wäre ein massiver Eingriff in die ausgewogene Kompetenzverteilung zwischen den einzelnen Organen, die ein Erfolgsfaktor für das Modell Genossenschaft ist. Ein solcher Eingriff müsste zudem eine Neuordnung des Haftungsregimes zur Folge haben.

Ebenso abzulehnen sind die Vorschläge zur Anhebung der Schwellenwerte in Bezug auf die Jahresabschlussprüfung. Durch die damit verbundene weitere Aufweichung des genossenschaftlichen Prüfungssystems droht ein erheblicher Reputationsschaden für die Rechtsform der Genossenschaft. Der VdW südwest wird sich über den GdW weiter mit Nachdruck gegen diese beiden Änderungsideen einsetzen.

Webinarreihe „Mietrecht kurz und knapp“

Die Rechtsabteilung des VdW südwest freut sich über den erfolgreichen Start der neuen Webinarreihe „Mietrecht kurz und knapp“. Sie umfasst sechs kompakte Online-Seminare, die sich am Aufbau eines Mietvertrages orientieren und wichtige Themen für die tägliche Arbeit in der Wohnungswirtschaft abdecken. Die kurzen, prägnanten Einheiten ermöglichen eine flexible Teilnahme und bieten die Möglichkeit, sich schnell und effizient über mietrechtliche Themen zu informieren.

Drei Webinare haben bereits stattgefunden. Sie beschäftigten sich mit den wichtigsten Aspekten rund um die Mieterauswahl, den Abschluss des Mietvertrages, Regelungen zur Miethöhe, Instandhaltung und Modernisierung sowie den Heiz- und Betriebskosten.

In der zweiten Jahreshälfte werden in drei weiteren Webinaren die Pflichten der Vertragsparteien während des Mietverhältnisses sowie dessen Beendigung besprochen. Neben den Basics stehen auch aktuelle Themen wie Gesetzesänderungen, Rechtsprechung und praktische Tipps im Fokus.

Novellen der Landesbauordnungen

Sowohl in Hessen als auch in Rheinlandpfalz sollen Novellen der Landesbauordnungen das Bauen schneller, einfacher und günstiger machen.

In Hessen hat die neue Landesregierung im Juni einen Entwurf in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht, der viele Impulse der Expertenkommission „Innovation im Bau“ aufgreift, in der der VdW südwest intensiv mitgearbeitet hat. Zentrale Verbesserungen sind unter anderem die Genehmigungsfreiheit beim Dachgeschossausbau, weniger Stellplatzauflagen für Kraftfahrzeuge und mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich. Doch weitere Maßnahmen – insbesondere mit Blick auf den Neubau – müssen folgen.

Pressemitteilung vom 25. Juni 2025

Pressemitteilung vom 10. Dezember 2024

Stellungnahme

In Rheinland-Pfalz enthält die Novelle ebenfalls einige positive Aspekte wie vereinfachte Anforderungen bei Aufstockungen und Dachausbauten. Aus Sicht des VdW südwest wurden aber auch Chancen verpasst, etwa durch eine zu geringe Entbürokratisierung, nicht ausreichende Regelungen für klimafreundliche Bauweisen und fehlende Flexibilisierungen bei energetischen Standards.

Stellungnahme

Rheinland-Pfalz hat sich somit bislang auf punktuelle Anpassungen beschränkt, während Hessen mit seinem „Baupaket I“ einen größeren Schritt in die richtige Richtung geht.



Neue Regelungen für Stellplätze sollen in der neuen Landesbauordnung in Hessen aufgegriffen werden.



Stephan Gerwing
Abteilungsleiter Recht
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de





Wirtschaftsprüfung

Aktivierung von Klimaschutzinvestitionen

Die zunehmende Bedeutung von Klimaschutzinvestitionen im Gebäudebereich spiegelt sich nicht nur im Bundes-Klimaschutzgesetz wider, sondern auch in der unlängst verabschiedeten europäischen Gebäuderichtlinie. Beides nahm der Immobilienwirtschaftliche Fachausschuss (IFA) des IDW zum Anlass, seine Verlautbarung zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz fortzuentwickeln. So ist im November 2024 der IDW RS IFA 1 (neue Fassung) verabschiedet worden und wird auch im Zuge der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in deutsches Recht relevant werden.

Diese Neufassung ist erstmals auf Jahresabschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31.12.2025 beginnen, eine frühere Anwendung ist aber zulässig.

Eine wesentliche Änderung: Klimaschutzinvestitionen werden unter bestimmten Voraussetzungen zur Anhebung des Standards in mindestens drei der zentralen Ausstattungsbereiche (zum Beispiel Elektro, Sanitär und Heizung) gleichwertig gestellt. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen eine deutliche Minderung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs bewirken (mindestens 30 Prozent im Vergleich zum ursprünglichen Zustand). Bei Wohngebäuden führt dies zu einer Verbesserung der Energieeffizienzklasse um in der Regel zwei Stufen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, führen Klimaschutzinvestitionen zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten, auch wenn nicht drei zentrale Ausstattungsbereiche betroffen sind.

Inkrafttreten der JAbschlWUV

Die novellierte Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) trat am 1.7.2023 in Kraft und war erstmals auf Jahresabschlüsse für ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31.12.2023 begonnen hat, also für das Geschäftsjahr 2024.

Die vorherige JAbschlWUV von 1970 entsprach nach Meinung des Gesetzgebers unter sprachlichen sowie systematischen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen an modernes, anwenderfreundliches und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechendes Recht.

Der Anwendungsbereich der Verordnung wird erweitert auf rein wohnungsbewirtschaftende Unternehmen, die die Wohnungen nicht selbst gebaut, sondern zum Beispiel käuflich erworben haben. Die Verordnung umschließt künftig auch Unternehmen, die in tatsächlicher Hinsicht Tätigkeiten eines Wohnungsunternehmens erbringen, ohne dass der Unternehmensgegenstand in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag festgelegt ist.

In materieller Hinsicht ist eine wichtige Änderung, dass die Bewirtschaftungs- und Betreuungstätigkeit von Wohnungsunternehmen auf der Passivseite der Bilanz durch Aufgliederung des Postens „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ besser abgebildet wird.

Darüber hinaus wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung die Bezeichnung „Hausbewirtschaftung“ durch „Bewirtschaftungstätigkeit“ ersetzt sowie die Aufwandsposition „Aufwendungen für Betreuungstätigkeit“ in § 3 Abs. 2 JAbschlWUV eingefügt. Damit entsprechen die Untergliederungen der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen denen der Umsatzerlöse, die im selben Paragraphen in Absatz 1 Erwähnung finden.



Oliver Schultze, WP, StB
Abteilungsleiter
Wirtschaftsprüfung | Audit
oliver.schultze@vdwsuedwest.de



Sebastian Pfeiffer, WP
Abteilungsleiter
Wirtschaftsprüfung | Audit
sebastian.pfeiffer@vdwsuedwest.de



Thomas Friede, WP
Abteilungsleiter
Wirtschaftsprüfung | Audit
thomas.friede@vdwsuedwest.de



Mahmut Yigit, WP
Abteilungsleiter
Wirtschaftsprüfung | Audit
mahmut.yigit@vdwsuedwest.de

Steuer-beratung

Das Jahressteuergesetz 2024 und die steuerlichen Neuerungen 2025 prägt die Arbeit der Steuerberater. Doch auch intern ist Einiges im Schwung zur moderneren Kooperation mit den Mandanten. Ein Überblick.

Veränderungen durch Jahressteuergesetz 2024

Das Jahressteuergesetz 2024 ist trotz der politisch unruhigen Zeiten erfolgreich in Kraft getreten. Insbesondere die Reform der sogenannten Kleinunternehmerregelung durch Umsetzung der Kleinunternehmer-Richtlinie (RL (EU) 2020/285) zur echten „Steuerbefreiung“ und die neue Behandlung der Grundsteuer im Rahmen der Gewerbesteuerkürzung haben bereits Auswirkungen auf die Mitgliedsunternehmen bzw. werden diese noch mit sich bringen.

Steuerliche Neuerungen 2025

Aufgrund der Maßgeblichkeit des Handelsrechts für das Steuerrecht hatte die Neufassung des IDW ERS IFA 1 und der vor kurzem erschienene Entwurf der Neufassung des BMF-Schreibens vom 18.07.2003 (Entwurf vom 05.06.2025) zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden zu vielen Diskussionen geführt. Diese halten auch weiter an, da die Finanzverwaltung die Neufassung des IDW ERS IFA 1 in ihrem Entwurf nicht beachtet hat. Daher wird es zu Abweichungen zwischen Handelsrecht und Steuerrecht kommen.

Am Anfang des Jahres ist das lang ersehnte finale BMF-Schreiben zur Zinsschranke veröffentlicht worden. Positiv zu erwähnen ist, dass wider Erwarten eine „Grandfathering-Klausel“ (Übergangsregelung) eingeführt wurde. Es gibt aber auch weniger erfreuliche Regelungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft. Der GdW versucht, diese noch abzumildern.

Vor der Sommerpause ist das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland („Investitionsbooster“) in Kraft getreten. Darin enthalten sind unter anderem: eine neue degressive AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter von 30 %, die schrittweise Absenkung der Körperschaftsteuer auf 10 % (beginnend ab dem Jahr 2028 jeweils um einen Prozentpunkt von derzeit 15 % auf 10 %) und eine steuerliche Förderung von Elektrofahrzeugen durch eine neue degressive AfA sowie die Anhebung der Bruttolistenpreisgrenze von 70.000 auf 100.000 Euro im Rahmen der Dienstwagenbesteuerung.

Der Koalitionsvertrag gibt zudem einen Ausblick, was der Gesetzgeber nach der Sommerpause plant: die Anhebung der Pendlerpauschale auf 38 Cent pro ersten Kilometer, die wesentliche Verbesserung des Optionsmodells nach § 1a KStG, die Anhebung des Gewerbesteuer-Mindesthebesatzes auf 280 % (derzeit 200 %) etc. Zudem soll ein Jahressteuergesetz 2025 in Vorbereitung sein.

Interne Digitalisierung schreitet voran

Die Volldigitalisierung der Steuerabteilung geht mit großen Schritten voran. Zukünftig können Mandanten ein Portal zum Austausch von Dateien sowie eine Automatisierung im Signierprozess nutzen.

Ebenfalls entwickelt der Verband ein vollständig rund erneuertes digitales Tax Compliance Management System („Tax CMS“), das die Mitgliedsunternehmen als neue digitale Plattform für die Anforderungen an die zukünftige Compliance fit machen und auch die Zusammenarbeit mit der Finanzverwaltung bzw. Betriebsprüfung vereinfachen wird. Im dritten oder vierten Quartal soll die neue Plattform ausgerollt werden.



Tim Ladewig

Steuerberater / M.Mus., LL.M.
Abteilungsleiter Steuerberatung | Tax
tim.ladewig@vdwsuedwest.de

Klimaschutz und Technik

Klimastrategie, Nachhaltigkeitsmanagement, Umgang mit Klimarisiken – das die Beratungsleistungen des Bereichs Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Technik sind ebenso vielfältig wie stark nachgefragt.

Von der Klimastrategie in die Umsetzung

Was für alle anderen Strategiepapiere auch gilt, gilt umso mehr auch für die Klimastrategie: Erarbeitet ist sie mit der Unterstützung des Verbands vergleichsweise schnell. Aber: Papier ist geduldig. Neben anderen Themen – wie beispielsweise die Begleitung der Bauordnungs-Novellen – rückten daher zunehmend die Entwicklung von Bausteinen in den Fokus, die der Umsetzung der Klimastrategie dienen. Dazu zählten etwa Führungen über die Messen BAU in München (Stichworte: Serielles Bauen, kreislauffähiges Bauen, Klimaresilienz) und ISH in Frankfurt (Stichworte: Wärmepumpen, Wärmepumpen, Wärmepumpen, Digitalisierung des Heizungskellers). Dazu zählt ebenso die Organisation eines Marktes für gebrauchte Gasthermen in Kooperation mit einem Drittanbieter. Und: die Besichtigung von Projekten zur seriellen Sanierungen in Hessen wie beispielsweise in Marburg, Offenbach oder Wiesbaden. Ebenfalls im Fokus steht die Erarbeitung von Leitfäden und Handreichungen zu den Themen PV mit Wärmepumpe und Heizungstausch. Nicht zu vergessen klassische Beratungen zur Klimastrategie an sich und zu den Themen PV, digitaler Heizungskeller und Wärmepumpenprojekte.



Neue Klimastrategie in Planung? Der VdW südwest berät seine Mitglieder gerne dabei.

Umgang mit Klimarisiken

Transitorische Risiken, die mit der Umstellung auf Klimaneutralität einhergehen, sind meist Kostenrisiken: Dazu zählen Mehrkosten beim Heizungstausch oder für energetische Sanierung, steigende Kosten durch knapper werdende Ressourcen etc.

Physische Risiken allerdings sind Risiken, die direkt aus der Veränderung des Klimas erwachsen. Dazu zählt Substanzverlust infolge von Wetterextremen (Hagelschäden, Überschwemmungen, Setzungsrisse infolge von Trockenheit), dazu zählen aber auch steigende Temperaturen in den Wohnungen oder Hitzeinseln in den Beständen und damit einhergehend gesundheitliche Gefahren für die Mieterinnen und Mieter. Der wachsenden Bedeutung solcher physischer Risiken trägt der Verband mit einem umfassenden Know-How-Aufbau Rechnung. Viele Daten sind öffentlich verfügbar, Webtools bieten einen schnellen Überblick über künftige Klimagefahren. In einer ersten Veranstaltung wurden Best Practice-Ansätze ausgetauscht. Anhand eines kommunalen Bestandes wurden Anpassungsmaßnahmen und Ansätze bereits verprobt. In den kommenden Jahren wird der VdW südwest diese Ansätze weiter ausbauen und das Wissen zugänglich machen.

Nachhaltigkeitsmanagement mit wachsender Bedeutung

Den Bestand nachhaltig zu bewirtschaften und dadurch verlässlich preiswerten Wohnraum anzubieten ist seit jeher ein Kerncharakteristikum der sozial orientierten Wohnungsunternehmen. Ein strukturiertes Management von Nachhaltigkeitsaspekten sichert ihre Zukunftsfähigkeit, denn eine Bewirtschaftung „wie bisher“ würde vielen Risiken nicht angemessen adressieren. Im Bereich Nachhaltigkeit des VdW südwest stand daher neben der Etablierung von Managementansätzen vor allem auch die Entwicklung von Unterstützungspaketen bei der Berichterstattung im Fokus: Von der Bewertung der wesentlichen Chancen, Risiken und Auswirkungen (Wesentlichkeitsanalyse gemäß ESRS) über die Etablierung der Prozesse zur Berichterstattung nach VSME-Standard oder genossenschaftlichen Mindeststandards bis hin zum Dialog von Nachhaltigkeitsmanagern. Auch künftig wird der Verband seine Mitgliedsunternehmen umfassend im Nachhaltigkeitsmanagement unterstützen.



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst
Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik
und Digitalisierung
sebastian-johannes.ernst@vdsuedwest.de



Digitale Schwerpunkte:
Der Beratungsbedarf
bei ERP-Systemen und in
punkto IT-sicherheit ist
bei vielen Unternehmen
noch sehr groß.

Digitalisierung

ERP-Systeme und IT-Sicherheit – diese beiden Themen haben die Arbeit des Bereichs Digitalisierung zuletzt am meisten geprägt. Der Beratungsbedarf ist weiter sehr groß.

ERPs auf dem Weg in die Cloud

ERP – was sonst? Auch im vergangenen Jahr waren die Systeme zur Ressourcenplanung der Unternehmen das wichtigste Thema der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Die Übernahmeaktivitäten von Aareon haben den Druck auf dem Markt erhöht. Für viele Unternehmen stellt sich vor den Monopolisierungstendenzen und der Übernahme Aareons durch amerikanische Investoren eine wichtige Frage: Vollziehen sie den Wechsel in die Cloud mit Aareon oder nutzen sie die Gelegenheit zum Wechsel zu einem anderen Anbieter für ihr ERP-System.

Dass das ERP-Thema der zentrale Baustein aller Digitalisierungsüberlegungen ist, zeigte auch die Vielzahl der Veranstaltungen zu diesem Thema auf Verbandsebene und darüber hinaus. Auch der VdW Südwest hatte einige Angebote dazu im Portfolio, zum Beispiel zum Beteiligungsprojekt an dem Unternehmen „Juno“ und eine Infoveranstaltung für alle Yuneo-Kunden und Interessenten.

Viele Wohnungsunternehmen haben großen Beratungsbedarf. Der VdW südwest unterstützt mit seinem Referat für Digitalisierung sowohl bei den strategischen Entscheidungen als auch beim Auswahlprozess bei den ERP-Anbietern sowie nach dem Kauf im Projektmanagement bei der Implementierung.



Datenschutz ist noch keine IT-Sicherheit

Auch wenn der Wille zur Digitalisierung in den Wohnungsunternehmen stetig wächst und nahezu alle mit mindestens einem Digitalisierungs- und IT-Projekt beschäftigt sind: Das Thema IT-Sicherheit wird teilweise ausgelassen bzw. spielt eine untergeordnete Rolle.

Dabei sollte das Thema für alle weit oben auf der Agenda stehen. Einige Wohnungsunternehmen wurden bereits Opfer von Hacker-Angriffen. Dabei spielte die Größe, die Organisationsform und auch der Standort des Unternehmens keine Rolle. Alle sind gleichermaßen der Gefahr ausgesetzt.

Deswegen wird auch das Thema IT-Sicherheit auf Verbandsseite immer wichtiger. In verschiedenen Veranstaltungen informiert der VdW südwest inzwischen über IT-Sicherheitsthemen die über Datenschutz hinausgehen, zum Beispiel Cyberversicherungen. Experten des Verbandes unterstützen auch bei einem IT-Dienstleisterwechsel, sollte dieser den aktuellen Ansprüchen nicht mehr genügen.



Benjamin Hanne
Senior Referent Digitalisierung
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de

Künstliche Intelligenz

Der VdW südwest hat 2025 wichtige Schritte unternommen, um den Einsatz von Künstlicher Intelligenz strategisch und praxisnah voranzubringen.

Intern starteten wir mit einem Kick-off, der alle Mitarbeitende auf das Thema aufmerksam machte und zeigte, wie der Verband KI verantwortungsvoll einsetzen will. In KI-Workshops definierte eine kleine Gruppe von Mitarbeitenden konkrete Anwendungsfälle und unterstützte die Einführung von Lösungen. So schaffen wir eine Grundlage für effiziente Prozesse und fundierte Entscheidungen.

Natürlich geht es aber auch darum, die Mitglieder bei der Nutzung von KI zu unterstützen. In unseren Veranstaltungen greifen wir deshalb das Thema auf, geben Impulse und ermöglichenden Unternehmen den direkten Austausch mit Expertinnen und Experten. Im Juni fand ein KI-Tag in Frankfurt statt, der zeigte, was bereits alles möglich ist, woran geforscht wird, was rechtlich zu beachten ist und wie KI konkret in den Unternehmen genutzt werden kann – auch ohne große Teams und Budgets.

Als Dienstleistung für unsere Mitglieder wollen wir zudem ab Herbst Schulungen anbieten, die zeigen, welche KI-Tools den Arbeitsalltag erleichtern und wie Unternehmen damit neue Kompetenzen ihrer Mitarbeitenden fördern. Damit verbinden wir Innovation mit unserem Anspruch, ein noch stärkerer Partner für unsere Mitglieder zu sein.



Fee Kaiser
Senior Referentin Kommunikation und Marketing
fee.kaiser@vdwsuedwest.de



Dr. Axel Tausendpfund bei der Eröffnung des KI-Tags im Juni.



Rund 60 Teilnehmer waren dabei beim ersten KI-Tag des VdW südwest in Frankfurt.

Human Resources

Wer sein Unternehmen zukunftssicher aufstellen will, ist gerade im Personalbereich gefordert. Die Bedeutung von Know-how-Transfer und Stellenbeschreibungen wächst.

Stellenbeschreibungen: Grundlage moderner Personalstrategie

Stellenbeschreibungen bilden das Fundament, auf dem die Digitalisierung von Personal- und Geschäftsprozessen aufbaut. Sie liefern klare Informationen über die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen, die mit einer Position verbunden sind. Diese Daten sind notwendig, um Prozesse zu modellieren, zu automatisieren und zu optimieren sowie digitale Tools effektiv einzusetzen.

Darüber hinaus sind Stellenbeschreibungen ein unverzichtbares Instrument bei der Stellenwiederbesetzung. Sie helfen dabei, die Anforderungen der Position genau zu definieren und sicherzustellen, dass die gesuchte Fachkraft die passenden Qualifikationen mitbringt.

Die Pflege und Nutzung von Stellenbeschreibungen ist somit für Unternehmen und Verband ein zentraler Erfolgsfaktor für eine moderne Personalstrategie. Sie erleichtert nicht nur die Digitalisierung von Prozessen, sondern trägt auch dazu bei, die Personalplanung effizienter zu gestalten. Stellenbeschreibungen sind damit mehr als nur Dokumente – sie sind das Rückgrat einer zukunftsfähigen Personal- und Digitalisierungsstrategie.

Wissen sichern – Zukunft gestalten

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer tiefgreifenden demografischen Herausforderung: Mit dem bevorstehenden Ruhestand der Babyboomer-Generation droht ein erheblicher Verlust an wertvollem Erfahrungswissen. Jahrzehntelang gewachsene Expertise, persönliche Netzwerke und praktisches Know-how könnten verloren gehen – mit spürbaren Auswirkungen auf Effizienz, Innovationskraft und Kontinuität.

Gerade in einer Branche, die stark von Erfahrungswissen geprägt ist, ist es entscheidend, frühzeitig gegenzusteuern. Ein systematisches Wissensmanagement und gezielter Wissenstransfer sind zentrale Stellschrauben. Sie ermöglichen es, implizites Wissen an nachfolgende Generationen weiterzugeben.

Ebenso wichtig ist die rechtzeitige Nachbesetzung von Schlüsselpositionen. Nur wenn neue Mitarbeitende frühzeitig eingebunden werden, bleibt genügend Zeit für den nachhaltigen Know-how-Transfer. Die Sicherung von Wissen ist keine einmalige Aufgabe, sondern ein kontinuierlicher Prozess – und eine Investition in die Zukunftsfähigkeit der gesamten Branche.



Bianka Ranzenberger

Human Resources

bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de



Berufliche Bildung

Ist Weiterbildung zukünftig noch finanzierbar?

Das sogenannte Herrenberg-Urteil des Bundessozialgerichts hat im vergangenen Jahr bundesweit für große Unruhe bei allen Bildungsträgern gesorgt, weil durch diese Entscheidung die Kriterien zur Sozialversicherungspflicht für Honorarkräfte die Entscheidung erheblich verschärft wurden. Lehrende an Bildungseinrichtungen gelten nun vermehrt als abhängig Beschäftigte.

Durch das Urteil werden in den meisten Fällen Veränderungen der Verwaltung sowie der Personal- und vor allem Vertragsstruktur für Honorarkräfte nötig, damit diese auch weiterhin sozialversicherungsfrei tätig werden können.

Um finanziellen Druck zu mildern, wurde eine gesetzliche Übergangsregelung bis Ende 2026 verabschiedet: Lehrkräfte bleiben bei eindeutiger Vertragsvereinbarung und deren Zustimmung als Selbstständige anerkannt – auch dann, wenn eine Statusprüfung eine Pflicht zur Sozialversicherung ergeben würde. Erst ab 1. Januar 2027 greift unter bestimmten Voraussetzungen die Beitragspflicht nach dem neuen Paragraphen (§ 127 SGB IV).

Was ist die Konsequenz für Unternehmen? Fortbildungsmaßnahmen für die Beschäftigten werden teurer, da die Mehrkosten voraussichtlich auf den Kunden umgelegt werden. Es bleibt für die Unternehmen zu hoffen, dass der Markt sich selbst reguliert und die Konkurrenz der Bildungsträger untereinander die Preissteigerungen in Grenzen hält.

Herausforderung Ausbildung

Die Zahl neuer Ausbildungsverträge in der dualen Berufsausbildung ist im Jahr 2024 im Bundesdurchschnitt um 1,8 % gesunken. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Wohnungsunternehmen im VdW südwest, die laut GdW-Statistik derzeit 276 junge Menschen eine Berufsausbildung ermöglichen. Die Ausbildungsquote pendelt somit weiterhin um die 4%-Marke.

Angestiegen ist allerdings das Spektrum der Ausbildungsmöglichkeiten. Während sich die Anzahl der angehenden Immobilienkaufleute in den vergangenen Jahren teilweise verringert hat, bilden die Unternehmen zunehmend im Handwerk und in den technischen Bereichen aus, um ihren Fachkräftebedarf an Schreincrn, Malern, Bauzeichnern bis hin zu Anlagenmechatronikern für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik oder Versicherungskaufleuten aus eigener Kraft abdecken zu können.

Währenddessen ist die Anzahl der Beschäftigten. Waren 2019 knapp über 5.000 Arbeitnehmer bei den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest beschäftigt, sind es fünf Jahre später bereits 6.805.



Sabine Oefner

Senior Referentin Berufliche Bildung
und Personalentwicklung
sabine.oefner@vdwsuedwest.de



Azubis sind die Fachkräfte der Zukunft (hier in der Mitte bei der Siegerehrung auf dem Verbandstag in Wetzlar 2024).

Kommunikation

Neuer Look und mehr Aktivitäten auf Social Media: Die Kommunikationsaktivitäten des VdW südwest sind moderner und vielfältiger geworden. Die Medienresonanz bleibt weiterhin erfreulich.

Neues Corporate Design für alle Medien

Zeitgemäß, flexibel und sympathisch – seit Ende des ersten Quartals 2025 präsentiert sich der VdW südwest ebenso wie der GdW und die weiteren regionalen Mitgliedsverbände in einem frischen Erscheinungsbild. Das neue Corporate Design folgt dem Ansatz des „Liquid Brandings“, einem zukunftsgerichteten Gestaltungsprinzip: keine engen Vorgaben und Grenzen, sondern Flexibilität und Spielraum für die Anwendung in einer immer vielfältigeren und zusehends digitalen Medienlandschaft.

Anwendung findet das Design in der Mitgliederkommunikation (Verbandsmagazin, Newsletter, Rundschreiben), bei der Kommunikation gegenüber Politikern und Meinungsbildnern (Stellungnahmen, parlamentarische Abende, Politikfrühstücke), auf Social Media (LinkedIn, Instagram), bei Veranstaltungen (Diskussionsforen, Tagungen) sowie in der klassischen Presse- und Medienarbeit (Pressemeldungen, Statements) – den Hauptsäulen der Verbandskommunikation.



Dr. Axel Tausendpfund ist ein gefragter Interview-Partner für viele renommierte Medien.

Medienpräsenz weiter erfreulich

Der VdW südwest erzielte auch in diesem Jahr mit seinen Presseaktivitäten eine starke Reichweite. Besonders die Jahresauftakt-Pressekonferenz im Januar stieß auf große Resonanz: Die Berichterstattung dazu in Zeitungen, TV, Radio und auf Online-Plattformen erreichte über zwei Millionen Kontakte. Besonders die Meldungen der Deutschen Presseagentur (dpa) erwiesen sich erneut als wirksamer Multiplikator. Gleichzeitig stoßen die regelmäßigen Pressemitteilungen zu wohnungspolitischen Themen (Krise am Wohnungsmarkt, Wohnraumförderung, Gesetzesnovellen) auf anhaltend großes Echo und werden immer wieder von F.A.Z., Frankfurter Rundschau, der VRM-Verlagsgruppe sowie weiteren überregionalen Medien aufgegriffen. Vorstand Dr. Axel Tausendpfund bleibt zudem ein geschätzter Ansprechpartner für TV- und Radiosender, um die Themen der Wohnungswirtschaft prägnant und präzise zu vermitteln.

dpa



tagesschau

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Hit Radio
FFH

stern

Frankfurter Rundschau



ntv

Süddeutsche Zeitung



ZEITUNG ONLINE

RTL NEWS



Social Media: Aktivitäten ausgebaut

Im zurückliegenden Berichtsjahr hat der VdW südwest seine Social-Media-Aktivitäten weiter ausgebaut. Auf der für den Verband wichtigsten Plattform LinkedIn konnten die Follower-Zahlen auf über 1.300 ausgebaut werden. Insbesondere die Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“ (siehe Artikel S. 9) stieß dort auf große Resonanz und führte zu einem deutlichen Zuwachs bei allen relevanten Kennzahlen. Für die Kommunikation in Richtung Politik und Medien, aber auch mit Mitgliedsunternehmen und Netzwerkpartnern, ist LinkedIn in der Kommunikationsklaviatur mittlerweile unverzichtbar. Dort finden sich neben den wichtigsten Themen der politischen Interessenvertretung auch häufig Berichte über Veranstaltungen und Einblicke – manchmal augenzwinkernd – in die alltägliche Verbandsarbeit.

Parallel hat der Verband im März eine Präsenz auf Instagram gestartet. Die oben erwähnte Kampagne hat dort für ein erstes Grundrauschen gesorgt. Perspektivisch soll der Kanal weiter ausgebaut werden und eine attraktive Mischung aus inhaltlich bedeutsamen sowie spannend-unterhaltsamen Themen präsentieren. Fest steht: Social Media wird in der Kommunikation des Verbands weiter an Bedeutung gewinnen.



Jan Voosen

Abteilungsleiter Kommunikation,
Pressesprecher
jan.voosen@vdwuedwest.de



Verbandstag 2024 in Wetzlar



Spannende Vorträge, viele gute Netzwerkgespräche, die traditionelle Azubi-Ehrung und das Sponsoren-Event WUMMS – der Verbandstag in Wetzlar zählte zu den Veranstaltungs-Highlights im vergangenen Jahr.



Fachforum Wohnungswirtschaft



Steuern, Wirtschaftsprüfung,
Recht und Klimaschutz –
diese Themen standen im
Fokus des Fachforums im
November in Frankfurt mit
über 70 Teilnehmenden.



Fachreise mit Bauministerin Doris Ahnen



Stationen in Trier, Ingelheim und Mainz: Wie immer bot die Fachreise mit der Ministerin wertvolle Einblicke in sehr gelungene Projekte der sozial orientierten Wohnungswirtschaft für bezahlbares Wohnen.



Parlamentarischer Abend in Wiesbaden

Zusammen mit den Partnerverbänden der AWI lud der VdW südwest im Februar zum Parlamentarischen Abend nach Wiesbaden ein. Auch Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori und die wohnungspolitischen Sprecher von SPD, FDP und den Grünen waren zu Gast.





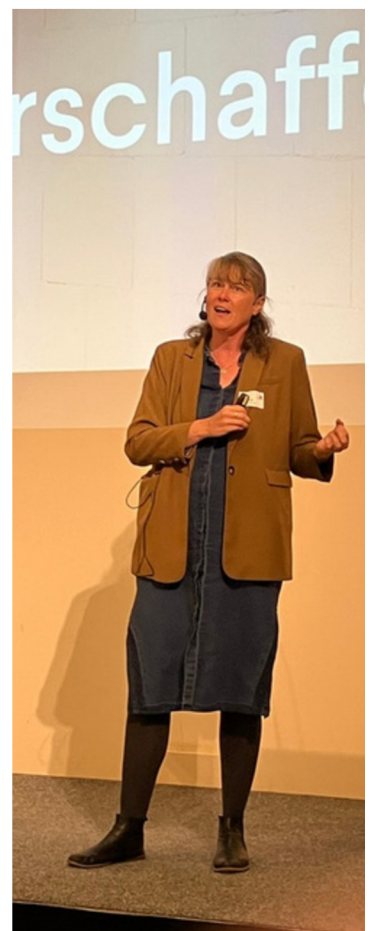
Politische Treffen

Bei zahlreichen Gelegenheiten war Vorstand Dr. Axel Tausendpfund im unmittelbaren Austausch mit den wichtigsten politischen Ansprechpartnern in Hessen und Rheinland-Pfalz.





Baukongress in Marburg



Premiere in Marburg im Mai 2025: Das neue Format "Baukongress" stieß mit vielen renommierten Expertinnen und Experten auf große Resonanz und wird im kommenden Jahr fortgesetzt.



KI-Tag in Frankfurt



Volles Haus im Juni 2025 in Frankfurt:
Die Premiere des KI-Tages war
rundum gelungen – Fortsetzung folgt!





Ausblick

Aktuelles Mietrecht, 15. September, Frankfurt

Azubi-Camp, 13.-15. Oktober, Bad Soden-Saalmünster

Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis,
23. Oktober, online

Fachforum Wohnungswirtschaft, 13. November, Frankfurt

KI-Praxiswebinar, 18. November, online

Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses, 4. Dezember

Baukongress, voraussichtlich in der ersten Märzwoche

Genossenschafts-Tag, 15./16. April, Kassel

Verbandstag, Erste Septemberhälfte, Hanau

(Zum Redaktionsschluss noch nicht fixe Termine und Orte werden bekanntgegeben, sobald die Daten feststehen.)

**Veranstaltungs-
übersicht**



Neue Mitarbeiter

Auch im zurückliegenden Berichtsjahr durften wir neue Kollegen im Team begrüßen. Wir freuen uns, dass Ihr an Bord seid!



Louis Will
Steuerberater



Jan Steiner
Steuerberater



Thomas Preissner
Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer



Tobias Koritkowski
Junior Referent Digitalisierung

alle
Mitarbeitenden



Fördermitglieder

Wir danken allen unseren Fördermitgliedern für die harmonische und exzellente Zusammenarbeit im zurückliegenden Berichtsjahr!

Aareal

Aareon



ASSA ABLOY
Opening Solutions

ASW südwest
Ihr Versicherungs- und
Finanzdienstleister



**B&O
BAU**



DKB
Das kann Bank

DR. KLEIN WOI

DZ HYP

Ennogie

Frankfurter
Sparkasse 1822

+GF+

GOLDBECK

Haus
Aja Textor-Goethe

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

ista



profine

PYUR
Internet • TV • Telefon

REHNIG
GROUP

SCHÜCO

smarvis

Südwestdeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

TdW
Treuhandgesellschaft
südwest

techem



Vaillant

VIESSMANN

vodafone

WI Bank
Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

wisag



Gremien und Fachausschüsse

Berichte und Artikel über die Arbeit der Fachausschüsse lesen Sie im Verbandsmagazin [VdWaktuell](#)

- Verbandsrat
- Prüfungsausschuss
- Fachausschuss Genossenschaften
- Fachausschuss Kapitalgesellschaften
- Fachausschuss Betriebswirtschaft
- Fachausschuss Recht
- Fachausschuss Steuern
- Fachausschuss Planung und Technik
- Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung
- Fachausschuss IT und Digitalisierung
- Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0
- Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Erfahrungsaustausch Sozialarbeit

alle
Gremien 

JUBILÄEN

Juli 2025 - Juni 2026

2025

105 Jahre

GBGE Gemeinnützige Baugesellschaft mbH
Erbach c/o Bauverein AG, Darmstadt
Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rh. -
K.d.ö.R. -Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen,
Ludwigshafen am Rhein
Baugenossenschaft Viernheim eG, Viernheim

90 Jahre

Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG, Bad
Arolsen

75 Jahre

Gemeinnützige Ketteler- Baugenossenschaft eG,
Offenbach
Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main
eG, Frankfurt

70 Jahre

Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH,
Butzbach

2026

130 Jahre

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz eG, Mainz

120 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Eltville

105 Jahre

Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft
mbH, Schlitz
Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis
Biedenkopf eG, Biedenkopf

100 Jahre

Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG, Lahnstein
BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen
Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Hofheim
Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft eG GEBASIEGE, Mainz

90 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft Hersfeld
1936 eG, Bad Hersfeld
Wohnbau Gießen GmbH, Gießen

75 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951
Langendiebach eG, Erlensee

Impressum

Herausgeber:

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62 | 60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069 - 97065-101
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
Internet: www.vdwsuedwest.de
LinkedIn: [vdwsuedwest](#) | Instagram: [vdwsuedwest](#)

Vorstand gem. § 26 BGB
Dr. Axel Tausendpfund und
Claudia Brännler-Grötsch

V.i.S.d.P. Dr. Axel Tausendpfund

Redaktion und Gestaltung:

Jan Voosen und Fee Kaiser

Bildnachweise:

Titel: Canva
2: Karin Berneburg
3: Kristina Schäfer
9: Nes – [istockphoto.com](https://www.istockphoto.com) | Zstock – stock.adobe.com
10: mixetto – [istockphoto.com](https://www.istockphoto.com)
13: Markus C. Hurek
28, 32, 34: Kristina Schäfer
33: Karin Berneburg
35: Benjamin Schenk - Fotostudio Hirsch
36: Felix Holland, Kristina Schäfer
39: Kristina Schäfer
Sonstige Bilder: Canva und VdW südwest