

04/25

VdW

aktuell

Das Verbandsmagazin der
Wohnungswirtschaft südwest
und saar

Fachforum Wohnungswirtschaft

Über 100 Teilnehmende, viele Impulse
und spannende Diskussionen

Bauen in Hessen:
Novelle der HBO ist in Kraft
getreten

Landtagswahl:
Positionspapier zur Wahl in
Rheinland-Pfalz

Neue Verbands-Website:
Internetauftritt frischer und
moderner



14

Führungsgremium der ARGE Rheinland-Pfalz neu gewählt



16

EH55-Förderung startet wieder



09

Gespräche mit Wohnungspolitikern in Wiesbaden



40

Robert Tucovic ist neuer Vorsitzender des Verbandsrats des VdW saar.



48

Syna-Kundenforum: Dialog für eine erfolgreiche Energie- und Wärmewende

Inhalt

- 04 Editorial
- 06 Fachforum Wohnungswirtschaft
- 08 Gespräche mit Mirjam Glanz
- 09 Frühstück der AWI Hessen
- 11 Novelle der HBO in Kraft
- 12 Mieterschutzverordnung
- 13 Leerstandsgesetz in Hessen
- 14 Neuer Vorsitz der ARGE RLP
- 15 Positionspapier zur Landtagswahl
- 16 EH55-Förderung startet wieder
- 17 Bau-Turbo soll Schwung bringen
- 18 Neue Website des VdW südwest
- 20 Doppelspitze der ASW südwest
- 22 Digitales Heizungsmonitoring
- 23 VdW schafft Postfach-Adresse ab
- 25 Kreislaufwirtschaft im Fokus
- 26 Azubi-Camp 2025
- 28 Erfahrungsaustausch Sozialarbeit
- 30 FA Genossenschaften
- 31 Genossenschaftstag 2026
- 32 FA Planung und Technik
- 36 FA für berufliche Bildung
- 37 KI-Webinar Praxiswissen
- 37 Arbeitskreis „WohWi 4.0“
- 38 Digitale Heizungsoptimierung
- 39 Baukongress 2026
- 40 News aus dem Saarland
- 42 Projekt mit Modellcharakter
- 44 Wohwi im Dialog
- 44 Webinar „Aktuelles Baurecht“
- 45 Teamplay mit VdW RW
- 46 Recht – kurz und knapp
- 47 EXPO Real
- 48 Syna-Kundenforum
- 50 News aus den Mitgliedsunternehmen
- 53 Event zu serieller Sanierung
- 54 GdW-Arbeitskreis Presse
- 55 Jubiläum des VBS Frankfurt
- 56 Michael Lang geht in Ruhestand
- 57 Bauherrenpreis
- 59 Steuern und Bilanzen

Impressum
Herausgeber: Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970 65 01
info@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de
© VdW südwest 2025

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie diese Ausgabe des Verbandsmagazins lesen, sind die bevorstehenden Feiertage und eine hoffentlich erholsame Zeit für Sie und auch uns im VdW südwest schon in greifbarer Nähe. Doch bevor es so weit ist, wollen wir in unserem Verbandsmagazin noch einmal die Highlights des letzten Quartals Revue passieren lassen.

Angefangen bei der dritten Ausgabe des Fachforums Wohnungswirtschaft (mit Rekordbeteiligung!) über zahlreiche politische Gespräche, neue gesetzliche Entwicklungen, Jubiläen und Veranstaltungen von Mitgliedsunternehmen bis hin zu den letzten Runden aller Fachausschuss- und Arbeitskreissitzungen – die zurückliegenden drei Monate hatten noch Einiges zu bieten. Einen kompakten Überblick finden Sie in gewohnter Manier in den Artikeln und Meldungen in diesem Magazin.

In guter Tradition wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre, wollen aber zum Jahresabschluss vor allem auch Eines tun: Danke sagen!

Allen unseren Mitgliedern und Partnern danken wir für die hervorragende Zusammenarbeit, für viele gute Gespräche, wertvolle Impulse, das konstruktive Miteinander und Ihren unermüdlichen Einsatz für das bezahlbare Wohnen!

Lassen Sie uns 2026 nahtlos daran anknüpfen. Im kommenden Jahr wollen wir ein noch stärkerer Partner für Sie sein und Sie mit ganzer Kraft unterstützen, damit Sie als faire Vermieter sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll Ihren Mieterinnen und Mieter ein gutes Zuhause anbieten können.

Wir wünschen Ihnen ruhige und besinnliche Feiertage, die Sie hoffentlich mit Ihren Familien und Freunden entspannt verbringen und zum Kraft tanken nutzen können. Auf ein friedvolles, gesundes und in jeder Hinsicht gelungenes Jahr!

Herzlich



Dr. Axel Tausendpfund



Claudia Brännler-Grötsch





Über 100 Teilnehmende machten das Fachforum Wohnungswirtschaft zu einer perfekten Netzwerkplattform rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Recht und Cyber-Sicherheit.



Fachforum Wohnungswirtschaft: Geballtes Know-how und volles Haus

Am 13. November lud der VdW südwest zum dritten Fachforum Wohnungswirtschaft — und mit rund 100 Teilnehmenden erreichte die Veranstaltung eine neue Rekordbeteiligung. Der Zuspruch unterstreicht, wie groß das Interesse an aktuellem Branchenwissen und fachlichem Austausch bei den Mitgliedsunternehmen ist.

Im Zentrum des Fachforums standen relevante Themen aus der Wirtschaftsprüfung ebenso wie aktuelle Steuer-Updates – gerade zu Aspekten, die neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben mitsichbringen. Darüber hinaus rückten Datenschutz, Informations- und Cyber-sicherheit sowie rechtliche Herausforderungen – insbesondere bei der Fernwärmeversorgung – ins Blickfeld.

Viele Impulse für Diskussionen

Ein großes Dankeschön geht an die Referentinnen und Referenten Christian Gebhardt (GdW), Tim Ladewig und Dr. Julia Wilhelm (Hessisches Finanzministerium), Eric Postlack (TdW südwest), Denis Kohlrusch (ASW südwest) und Martin Sturm. Ihre fundierten Vorträge bildeten die Grundlage für ausführliche

Diskussionen. Das Fachforum lieferte aber nicht nur viele Impulse, sondern bot auch eine ideale Netzwerkplattform für alle Teilnehmenden.

Im nächsten Jahr wollen wir die Erfolgsgeschichte der Veranstaltung fortschreiben: Das Fachforum 2026 wird am 26. November stattfinden. Wir freuen uns, wenn Sie sich den Termin schon jetzt in Ihren Kalendern notieren.

Referenten und Veranstalter (v.l.): Martin Sturm, Dr. Julia Wilhelm, Tim Ladewig, Christian Gebhardt, Claudia Brünner-Grötsch, Dr. Axel Tausendpfund, Eric Postlack und Denis Kohlrusch.



Foto: Pascal Berneburg



Dr. Axel Tausendpfund begrüßte Mirjam Glanz in der Geschäftsstelle des VdW südwest.

Gute Gespräche mit Mirjam Glanz

Wie schaffen wir es gemeinsam, dass möglichst schnell mehr bezahlbare Wohnungen in Hessen entstehen? Darüber haben Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, und Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik, im November mit Mirjam Glanz, wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen in Hessen, und Jan Fröhlich, Referent für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, diskutiert.

Beim Besuch der Politikerin in der Geschäftsstelle des Verbands ging es unter anderem um die aktuelle Situation an den Wohnungsmärkten, Wohnraumförderung, die Novelle der Landesbauordnung und den Klimaschutz.

Wir danken für den guten und offenen Austausch mit vielen Impulsen für beide Seiten – und freuen uns auf eine Fortführung der Gespräche!

Foto: VdW südwest

Diskussion über Top-Themen der hessischen Wohnungspolitik

Ende September lud die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI Hessen) nach Wiesbaden zum Parlamentarischen Frühstück ein. Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Gerald Lipka (BFW Hessen/Rheinlandpfalz/Saar) und Christian Streim (Haus & Grund Hessen) diskutierten mit Politikerinnen und Politikern aus dem Landtag über zentrale Fragen der Wohnungspolitik. Ihre Gesprächspartner waren Heiko Kasseckert (CDU, wirtschaftspolitischer Sprecher Hessen), Elke Barth (SPD, wohnungspoli-

tische Sprecherin Hessen), Dr. Stefan Naas (FDP, Fraktionsvorsitzender) und Mirjam Glanz (Bündnis 90/Die Grünen, wohnungspolitische Sprecherin Hessen).

Aktuelle Herausforderungen


In den Fokus rückten die Reform der Hessischen Landesbauordnung, das Leerstandsgesetz, die Entwicklung der Wohnungsmärkte (Baugenehmigungen und -fertigstellungen), Wohnraumförderung, Zinsentwicklung und die Mieterschutzverordnung.

Alle Teilnehmenden begrüßten den offenen Austausch sowie die konstruktive gemeinsame Suche nach Lösungen für die großen Herausforderungen an den Wohnungsmärkten. Die AWI-Vertreter betonten, ihre Expertise auch künftig gerne einzubringen, damit Wege gefunden werden, die das Bauen schneller, einfacher und günstiger machen, damit mehr Wohnungen entstehen und alle Menschen ein bezahlbares Zuhause finden.



Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Mirjam Glanz (Grüne), Dr. Stefan Naas (FDP), Heiko Kasseckert (CDU), Elke Barth (SPD), Christian Streim (Haus & Grund) und Gerald Lipka (BFW).

Foto: VdW südwest



Die Novelle der HBO erleichtert an vielen Stellen das Bauen im Bestand – im Baupaket II sollen Vereinfachungen für den Neubau hinzukommen.

Novelle der HBO in Kraft

Die Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) ist am 14. Oktober in Kraft getreten. Sie schafft in erster Linie Vereinfachungen für bauliche Maßnahmen im Bestand, wie Umnutzungen, Aufstockungen, Ausbauten und weitere Nachverdichtungsmaßnahmen.

Der Gesetzgeber setzt mit dieser Novelle ein Maßnahmenpaket um, das sehr weitgehend so von der seitens der neuen Landesregierung eingesetzten Kommission „Innovation im Bau“ in Form eines Eckpunktepapiers erarbeitet wurde.

Der VdW südwest war von Beginn an Mitglied dieser Kommission. Mit seinen Impulsen und Vorschlägen in der Kommission sowie der aktiven Begleitung des Gesetzgebungsverfahrens konnte der Verband erheblich zur Durchsetzung folgender zentraler Verbesserungen für seine Mitgliedsunternehmen beitragen:

- Erleichterungen bei Aufstockung und Dachgeschossausbau,
- Dachgeschossausbau ohne Genehmigung,
- Stellplatzverzicht bei der Schaffung von Wohnraum (Bestand und teilweise Neubau),
- Genehmigungsfreiheit bei Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Die gesetzlichen Verbesserungen sind wichtige Weichenstellung, um das Bauen in Hessen zukünftig schneller, günstiger und einfacher zu machen, wenn auch vorerst primär im Bestand.

Gegenwärtig erarbeitet die Kommission „Innovation Im Bau“ bereits weitere Verbesserungen für das Bauen, die in einer weiteren Novelle der HBO, nämlich im sogenannten Baupaket II, umgesetzt werden sollen. Hier stehen insbesondere Erleichterungen für den Neubau beim Brandschutz, der Barrierefreiheit und bei den Technischen Baubestimmungen im Fokus. Auch an der Ausgestaltung der kommenden Novelle beteiligt sich der VdW südwest wieder intensiv.



Stephan Gerwing
Justiziar,
Abteilungsleiter Recht
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Foto: ah fotobox - stock.adobe.com

Mieterschutzverordnung verlängert

Das Hessische Wirtschaftsministerium plant, die Mieterschutzordnung zu überarbeiten. Zunächst wird die Verordnung mit unverändertem Geltungsbereich um ein Jahr, bis November 2026, verlängert. In der Zwischenzeit soll der Geltungsbereich der Verordnung evaluiert werden.

Forderungen des Verbands

Zur geplanten Verlängerung der Mieterschutzverordnung und zur anstehenden Evaluation hat der VdW südwest Stellung genommen. Der Verband fordert eine fundierte und sachgerechte Ausgestaltung der Verordnung – insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung des Geltungsbereichs.

Insbesondere plädiert der Verband dafür, dass bei der Bestimmung des Geltungsbereichs der Verordnung ausschließlich objektiv Kriterien herangezogen werden. Die subjektive Einschätzung der Kommunen, ob es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handle, dürfe nicht zählen, da sie auch von rein politischen Überlegungen geleitet sein und objektiven Kriterien zuwiderlaufen könnte.

[Stellungnahme des VdW südwest](#)



Foto: ArTo - stock.adobe.com

Leerstandsgesetz in Hessen verabschiedet

Mitte November hat der Hessische Landtag das umstrittene Leerstandsgesetz beschlossen. Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten erhalten die Möglichkeit, Leerstandsatzungen zu erlassen. Damit kann die erlaubte Dauer des Leerstands auf sechs Monate begrenzt werden. Längere Leerstandszeiten sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig bzw. genehmigungsfähig, etwa bei Sanierungen oder Erbaueinandersetzungen.

Der VdW südwest hatte das Leerstandsgesetz in einer Stellungnahme schon im Vorfeld abgelehnt. Er moniert unter anderem, dass die Einführung des Gesetzes unverhältnismäßig sei, da die weit überwiegende Zahl leerstehender Wohnungen aus legitimen Gründen unbelegt sei, zum Beispiel im Zuge notwendiger Sanierungen. Das Gesetz schaffe zudem zusätzliche bürokratische Anforderungen, die dem eigentlichen Plan zuwiderlaufen, Neubau und Modernisierungen zu vereinfachen. Anstelle der seitens der Politik proklamierten Deregulierung wird weitere Regulierung geschaffen. Auch der erforderliche personelle Aufbau bei den zuständigen kommunalen Behörden

Foto: Mediaparts - stock.adobe.com

für ein weiteres neues behördliches Verfahren wird kritisch gesehen.

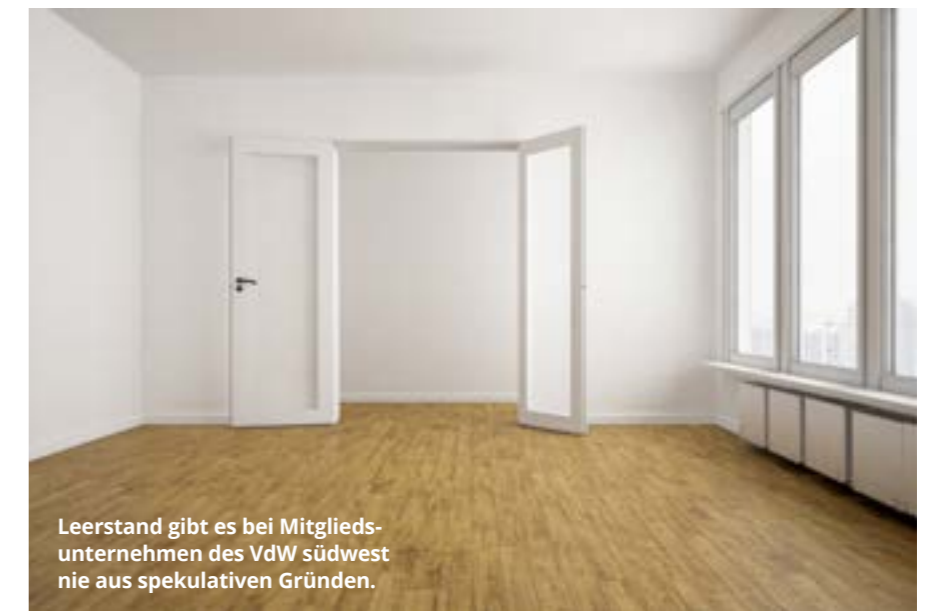
Teilerfolg der Interessenvertretung
Allerdings hat der VdW südwest einen nicht unerheblichen Teilerfolg erzielt: Er hat ganz maßgeblich darauf hingewirkt, dass im Gesetz auf das ursprünglich vorgesehene formelle Genehmigungsverfahren bei Leerständen, die länger als sechs Monate

anhalten, für zügig geplante Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Umbauvorhaben verzichtet wurde, und anstelle dessen lediglich eine Anzeigepflicht vorgesehen ist.



Stephan Gerwing
Justiziar,
Abteilungsleiter Recht

stephan.gerwing@vdwsuedwest.de



Leerstand gibt es bei Mitgliedsunternehmen des VdW südwest nie aus spekulativen Gründen.

Neuer Vorsitz der ARGE Rheinland-Pfalz

Stabwechsel bei der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP): Die Vollversammlung hat am 9. Dezember Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern) zu ihrem neuen Vorsitzenden gewählt. Seine Stellvertreter sind künftig der in seinem Amt bestätigte Oliver Pastor (GBS Speyer eG) sowie die neu gewählte Sybille Jeschonek (gbt Trier).

Bauer tritt die Nachfolge von Adalbert Fettweiß an. Die ARGE hat sich als starke Stimme im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen etabliert und vertritt nachdrücklich die Positionen der rheinland-pfälzischen Wohnungswirtschaft. Diesen Weg will Bauer konsequent weiter beschreiten.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, dankte ebenso wie Alexander

Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen, Adalbert Fettweiß für die erfolgreiche Arbeit als ARGE-Vorsitzender. Gleichzeitig freuen sie sich auf die Zusammenarbeit mit Thomas Bauer, der zuvor schon als stellvertretender Vorsitzender der ARGE RLP fungierte. Mit ihm sei ein hervorragender Nachfolger gefunden worden, der die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz ausgezeichnet repräsentiere und viele Impulse liefern werde, um weiter die Interessen der Mitgliedsunternehmen gegenüber der Politik bestmöglich vertreten zu können.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de



Links: Der neue Vorsitzende Thomas Bauer mit seinen Stellvertretern Sybille Jeschonek und Oliver Pastor sowie dem VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund. Oben: Seinem Vorgänger Adalbert Fettweiß (r.) dankte Thomas Bauer für die erfolgreiche Arbeit.

Foto: Andreas Gröhbühl

Positionspapier zur Landtagswahl

2026 findet in Rheinland-Pfalz die Landtagswahl statt. Am 22. März entscheiden die Wählerinnen und Wähler, welche Parteien das Land in der nächsten Legislatur bis 2031 regieren werden. Auch für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft werden dann wichtige Weichenstellungen getroffen.

Der VdW südwest tritt gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen und der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE Rheinland-Pfalz) für Rahmenbedingungen ein, die es ermöglichen, breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Politik ist daher der entscheidende Ansprechpartner für die Verbände, denn sie setzt wesentliche Anreize, regelt die Förderung von Neubau und Modernisierung, gestaltet den rechtlichen Rahmen für die Kommunen und schafft Vorgaben im Bereich Klimaschutz und Bauordnung.

Um zu verdeutlichen, was wichtig ist und was geschehen muss, damit mehr Menschen in Rheinland-Pfalz ein Zuhause finden, das sie sich leisten können und in dem sie gut und sicher leben können, haben die beiden Verbände und die ARGE Rheinland-Pfalz zur Landtagswahl 2026 gemeinsame Positionen vorgelegt.

Diese Positionen dienen als Leitlinien für eine sozial verantwortliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Wohnungspolitik. Ihre Umsetzung würde dazu beitragen, die angespannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten im Land zu entspannen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken und Rheinland-Pfalz zukunftssicher zu machen. Dafür muss Politik soziales Vermieten ermöglichen.

Unsere Forderungen in Kürze:

1. Das Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz fortsetzen
2. Die Wohnraumförderung verstetigen und beschleunigen
3. Die Wohnungspolitik der Kommunen unterstützen

4. Bauen und Modernisieren weiter erleichtern
5. CO₂-Einsparung in den Blick nehmen, nicht Gebäudeeffizienz
6. Altersgerechtes Wohnen fördern
7. Wohnen auch im ländlichen Raum fördern
8. Bezahlbares Wohnen steuerlich unterstützen

[Download Positionspapier](#)



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Im März wird in Rheinland-Pfalz ein neuer Landtag gewählt.



Foto: Landtag RLP / T. Silz

EH55-Förderung startet wieder

Am 16. Dezember wird die befristete Effizienzhaus-55-Plus-Förderung mit einem Volumen von 800 Millionen Euro starten. Ebenso wie der GdW begrüßt der VdW südwest dies als wichtiges Signal für den Wohnungsbau, denn mit der befristeten Wiederaufnahme der Förderung werden geplante Projekte, die bisher auf Eis lagen, wieder realisierbar. GdW-Präsident Axel Gedaschko sagt: „Das ist ein wichtiges Signal an die Branche und an alle Menschen, die bezahlbaren Wohnraum suchen.“ Er ergänzt aber auch: „Damit die Förderung ihre volle Wirkung entfalten kann, ist jetzt entscheidend, dass es einen attraktiven Zinssatz gibt. Das ist der zentrale Hebel.“

Nach Einschätzung des GdW bietet das Programm erhebliches Potenzial: Allein bei den Mitgliedsunternehmen des Verbands könnten 17.000 bis 20.000 Wohnungen kurzfristig auf den Weg gebracht werden. Bundesweit wären bei einem Zinssatz von einem Prozent sogar bis zu 90.000 Wohnungen möglich.

Weitere Stellschraube wichtig

Aus Sicht des GdW gibt es eine weitere Stellschraube, an der dringend gedreht werden muss: die steuerliche Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b Einkommensteuergesetz. Bislang sind dafür ein Effizienzhaus-40-Standard und das „Qualitätssiegel Nachhalti-

ges Gebäude“ (QNG) vorgeschrieben. Um den Wohnungsbau im EH-55-Standard wirklich voranzubringen, sollte künftig bereits der Effizienzhaus-55-Standard ausreichen. „Der teure EH-40-Standard spielt längst keine Rolle mehr – es ist höchste Zeit, dass der Bund hier nachjustiert“, sagt Gedaschko. Die Sonderabschreibung ist insbesondere für private Investoren relevant und entlastet die Inanspruchnahme der KfW-Förderung.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Details zur Förderung

Die Förderung erfolgt mittels zinsverbilligter KfW-Kredite. Förderfähig sind der Neubau oder Ersterwerb von Wohngebäuden, Kommunen können einen Zuschuss von 5 Prozent erhalten. Wohngebäude müssen im Effizienzhausstandard 55 mit einer Wärmeerzeugung mit 100 Prozent Erneuerbaren Energien geplant sein. Fossile Energieträger wie Gas und Öl sind damit ausgeschlossen – Wärmepumpen, Fernwärme, Solarwärme, Biomasse etc. sind förderfähig. Es muss zum Zeitpunkt der Antragsstellung eine Baugenehmigung vorliegen, mit dem Bauvorhaben darf jedoch

noch nicht begonnen worden sein. Der Zinssatz wird am Tag des Förderstarts auf den Seiten der KfW abrufbar sein. Die Kreditlaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. Die Zinsbindungsfrist beträgt maximal 10 Jahre. Die Mittel für die Förderung werden einmalig bereitgestellt. Der Kreditbetrag muss innerhalb von 12 Monaten abgerufen werden. Die Abruffrist kann maximal bis zu 24 Monate verlängert werden. Die Förderung ist befristet und endet, wenn die Mittel aufgebraucht sind. (Quelle BMWSB)



VdW aktuell Ausgabe 4/2025

Foto: sommart - stock.adobe.com

Bau-Turbo soll Schwung bringen

Im Oktober hat der Deutsche Bundesrat den so genannten Bau-Turbo verabschiedet. Er soll helfen, den dringend nötigen Wohnungsbau zu beschleunigen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft begrüßt das Gesetz als wichtigen Schritt – weist aber darauf hin, dass es für eine echte Beschleunigung des Wohnungsbaus nicht ausreicht. GdW-Präsident Axel Gedaschko sagt: „Es handelt sich hier nicht um einen ‚Bau-Turbo‘ als solchen, sondern vielmehr um einen ‚Bauland-Turbo‘. Das Gesetz sorgt in dieser Form lediglich dafür, dass Flächen schneller ausgewiesen werden. Gebaut ist damit noch lange nichts. Wir brauchen eine echte Beschleunigung: digitale und effizientere Verfahren, weniger Bürokratie, verbindliche Zeitpläne.“ Vor allem müsse man sich ehrlich machen: Nötig sei ein gesellschaftlicher Konsens für mehr Wohnungsneubau, dessen Notwendigkeit in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht unbestritten sei.

Hinzu kommt ein zentraler Punkt: Es sind die Kommunen, die die Schaffung von Wohnraum in der Hand haben. Sie haben den Schlüssel zum Bau-Turbo in der Tasche. Je nach politischer Stimmungslage vor Ort können sie entscheiden, ob sie den Turbo wirklich zünden – oder nicht. Deswegen appelliert Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, an die Verant-

wortung der Kommunen, zusätzliche Baulandflächen schneller auszuweisen. „Sie müssen beherzt handeln und die vereinfachten Regeln tatsächlich anwenden. Sonst verpufft der Effekt des Bau-Turbos.“

Weitere Reformen nötig

Ebenso wie der GdW fordert der VdW südwest weitergehende, strukturelle Reformen für deutlich mehr Tempo, Planungssicherheit und Wirtschaftlichkeit im Wohnungsbau. Notwendig

sei eine echte „Fast Lane“ fürs Wohnen – mit einem rechtlich verankerten Abwägungsvorrang zugunsten des Wohnungsbaus.

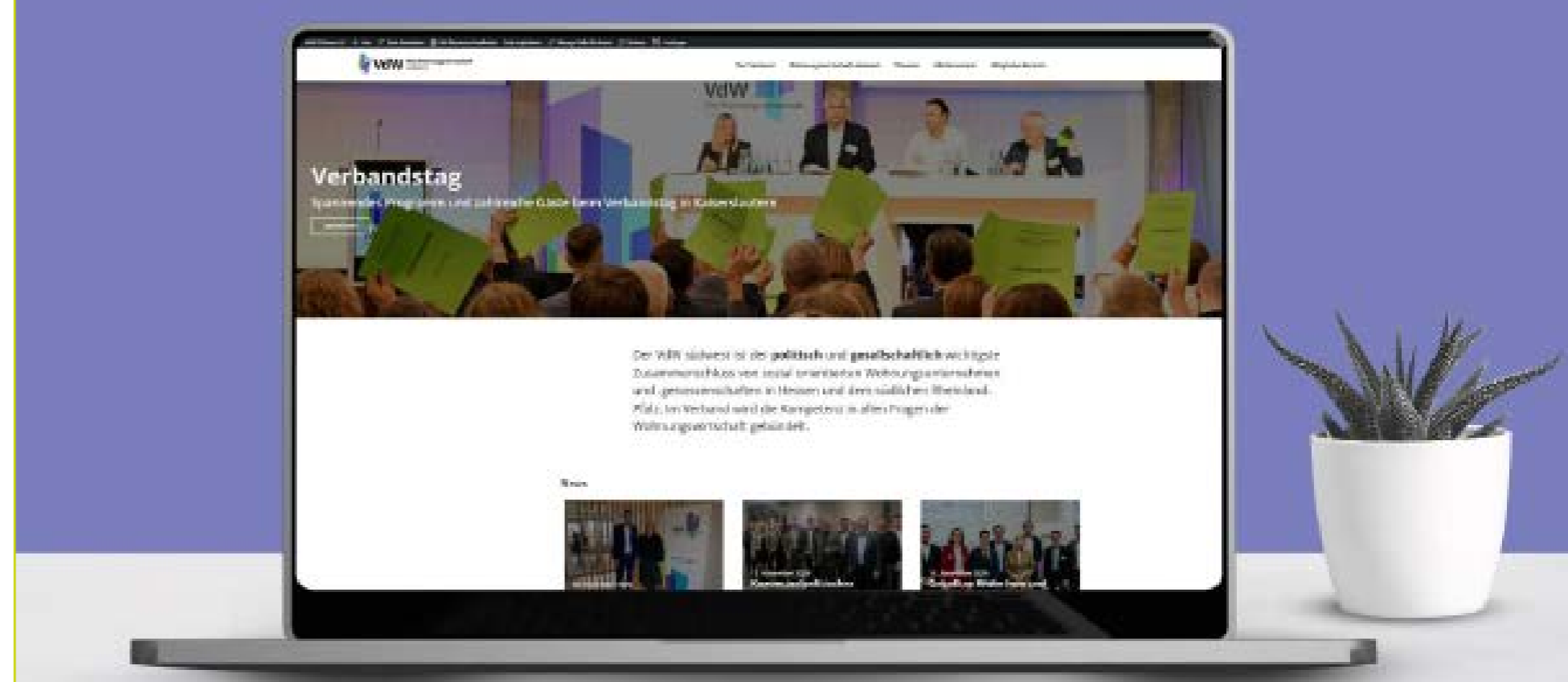
„Nur mit der ganzen Palette von Maßnahmen – einfaches Bauen, günstigere Kosten, schnellere Verfahren und gesellschaftlicher Rückhalt – kann das Menschenrecht auf Wohnen Wirklichkeit werden“, hebt GdW-Präsident Gedaschko hervor.

Mitwirkung gefragt: Die Kommunen müssen die vereinfachten Regeln anwenden, damit der Bau-Turbo zündet.



Foto: Jeeraphun - stock.adobe.com

Neuer Look für Website des VdW südwest



Die Website des VdW Südwest präsentiert sich ab sofort in einem neuen Look: zeitgemäß, frisch und noch stärker auf die Anforderungen einer modernen Kommunikation zugeschnitten. Unser Ziel: Ein Auftritt, der Professionalität, zielgruppengerechte Orientierung und Nähe gleichermaßen vermittelt.

Die neue Website schöpft die Möglichkeiten unseres Corporate Designs umfassender aus: klare Linien, reduzierte Formsprache und ansprechende Farben. Zudem sind die Rubriken neu

geordnet, Inhalte klarer strukturiert und die Navigation optimiert, um allen Zielgruppen den Zugang zu den für sie relevanten Informationen zu erleichtern. Damit alle schneller finden, was sie suchen – und gerne noch mehr entdecken.

Neben strukturellen Verbesserungen bietet die Website jetzt auch noch mehr News aus dem Verband und den Unternehmen. Hinzu kommen erweiterte Features, etwa die Einbindung von Bewegtbild-Formaten, die künftig noch stärker genutzt werden

sollen. Denn die Inhalte sollen nicht nur vermittelt, sondern auch erlebbar gemacht werden.

Über Rückmeldungen freuen wir uns: Was überzeugt Sie? Wo sehen Sie noch Potenzial? Teilen Sie uns gerne Ihr Feedback mit – es hilft uns, die Seite kontinuierlich weiterzuentwickeln.



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



ANZEIGE

Serien_helden

**Innovativ die Energiewende vorantreiben
Serielle Sanierung.**

Wie lassen sich Gebäudehüllen in kürzester Bauzeit energetisch optimieren und gleichzeitig CO₂ einsparen?
Die Lösung für diese politische und gesellschaftliche Herausforderung ist die energetische Sanierung. Anders als bei herkömmlichen Sanierungen wird bei der seriellen Sanierung mit maximalem Vorfertigungsgrad und Fokus auf energieeffizienten Umbau gearbeitet. So lässt sich die CO₂-Bilanz maßgeblich verbessern.

buo.de/bau

Nachhaltige Weiterentwicklung als oberstes Ziel

Seit dem 1. Oktober hat die ASW südwest, der Versicherungspartner für die Wohnungswirtschaft im Verbandsgebiet, eine Doppelspitze: Denis Kohlrusch wurde in die Geschäftsführung aufgenommen. Zusammen mit Ulf Fichtinger wird er bis zu dessen Ruhestand Ende 2026 die Geschäfte der Assekuranz gemeinsam führen und anschließend alleine verantworten.

Wie die beiden Geschäftsführer die aktuellen Herausforderungen im Team angehen wollen, was ihre Ziele sind und wie die Mitglieder davon profitieren – darüber haben Sie im Interview mit VdW aktuell gesprochen.

Welche strategische Bedeutung hat das nächste Jahr für die ASW südwest?

Ulf Fichtinger: Die Gesellschafter haben mit der Etablierung eines zweiten Geschäftsführers bewusst in eine verlängerte, mitgliedernahe Übergangsphase bis Ende 2026 investiert. Wir sehen das kommende Jahr als Transformations- und Entwicklungsphase. Mit einem klaren Ziel: Wir wollen eine starke Zukunftsausrichtung, die auf einer idealen Kombination aus meiner Erfahrung im Verband und den frischen Impulsen von Denis Kohlrusch basiert.

Worauf wollen Sie primär den Fokus in der gemeinsamen Zeit richten?

Denis Kohlrusch: Wir wollen die ASW südwest und ihr Beratungs-Portfolio modernisieren, um noch besser für alle aktuellen und zukünftigen Herausforderungen aufgestellt zu sein. Das bedeutet, wir werden unsere internen Strukturen, Prozesse, Tools und Kommunikationswege kritisch prüfen und optimieren. Parallel dazu werden wir die Entwicklung in den Schlüsselbereichen Digitalisierung, KI und Nachhaltigkeit massiv vorantreiben.

Wie stellen Sie sicher, dass Kunden und Partner von der Umstrukturierung profitieren?

Ulf Fichtinger: Durch die Doppelspitze gewährleisten wir einen reibungslosen Übergang für Kunden, Partner und Belegschaft. Denn so sichern wir den Wissenstransfer und die Stabilität in den Beziehungen, so dass unsere Kunden weiterhin auf die gewohnte Verlässlichkeit vertrauen dürfen. Parallel beginnen wir im Hintergrund, die Weichen für die Zukunft zu stellen.

Was dürfen die Kunden konkret erwarten?

Denis Kohlrusch: Wir wollen nicht nur Stabilität, sondern einen spürbaren



„Wir sichern den Wissenstransfer und die Stabilität in den Beziehungen, so dass unsere Kunden weiterhin auf die gewohnte Verlässlichkeit vertrauen dürfen.“

Ulf Fichtinger

Mehrwert schaffen. Unsere Kunden können sich auf modernisierte, effiziente und digital aufgestellte Beratungs- und Serviceprozesse freuen. Ich werde das ganze Jahr 2026 intensiv nutzen, um alle Kunden, Partner und internen Abläufe kennenzulernen. Wir werden die digitale Service-Welt für Kunden und Partner erheblich ausbauen. Unser Service wird dadurch schneller, zugänglicher und individueller.

Darüber hinaus wird die ASW südwest ihr gemeinschaftliches Auftreten zusammen mit den verbundenen Versicherungsmaklern der jeweiligen Landesverbände weiter ausbauen, um die Interessen der versicherungsnehmenden Wohnungswirtschaft noch durchsetzungsstärker gegenüber den Versicherern, dem Gesamtverband der Versicherer (GDV), als auch beim Bundesverband Deutscher Versicherungsmakler (BDVM) vertreten zu können. So wollen wir die Qualität und die Attraktivität des Risikotransfers aller Verbandsmitglieder der deutschen Wohnungswirtschaft nachhaltig am Versicherungsmarkt sichern.

Was ist Ihr gemeinsames Ziel für die ASW südwest bis zum Ende des kommenden Jahres?

Denis Kohlrusch: Die ASW südwest soll dann ein noch stärkerer, digitaler und kundenorientierter Partner für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sein. Wir legen den Grundstein dafür, dass die Organisation auch nach dem 31. Dezember 2026 mit voller Kraft und einer modernen Infrastruktur ihre Services anbieten kann.

Ulf Fichtinger: Wir werden als Doppelspitze die Gesellschaft so stärken und zukunftsgerichtet aufstellen, dass sie für alle Herausforderungen bestmöglich gewappnet ist. Uns geht es um eine Übergabe mit Weitsicht, die unseren Kunden und Partnern den größtmöglichen Nutzen bringt.

Foto: VdW s



Tandem an der Spitze der ASW: Denis Kohlrusch (l.) und Ulf Fichtinger (r.).

Vita Denis Kohlrusch

Als Familienvater von zwei Kindern blickt der 1975 in Kassel (Hessen) geborene Denis Kohlrusch auf inzwischen 30 Jahre Erfahrung in der Assekuranz zurück. Seine Karriere begann 1995 mit der Ausbildung zum Versicherungskaufmann beim Gerling-Konzern und der Weiterbildung zum Betriebswirt an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Vom Senior Insurance-Manager beim DAX-Konzern GEA Group führte ihn seine Laufbahn über langjährige Führungspositionen als Fachbereichs- und Vertriebsleiter Frankfurt bei der Südvers Gruppe bis zur Geschäftsführung der Artus München Versicherungsmakler GmbH & Co. KG, bevor er zum 1. Oktober zur ASW südwest wechselte. Kohlrusch vereint Expertise im Risikomanagement, der Produktentwicklung und Kundenberatung sowie der Mitarbeiter- und Unternehmensführung

„Unsere Kunden können sich auf modernisierte, effiziente und digital aufgestellte Beratungs- und Serviceprozesse freuen.“

Denis Kohlrusch

Digitales Heizungsmonitoring: Klimaziele erreichen – ohne Sanierung

Steigende Energiepreise, herausfordernde CO2-Ziele, GEG: Die Anforderungen an Immobilienbetreiber steigen. Doch statt direkt in kostenintensive Sanierungen zu investieren, bietet sich ein schneller, wirkungsvoller Hebel im Bestand: [digitales Heizungsmonitoring mit Immoconn](#).

Das Münchner Technologieunternehmen optimiert und steuert das Heizungsmanagement in Bestandsgebäuden mit smarter Sensorik und Echtzeitdaten – ohne Sanierung. Viele Mitglieder des VdW südwest setzen bereits auf Immoconn, weil sich Heizungen transparent kontrollieren und Einsparungen direkt an die Mieter weitergeben lassen – darunter die kwb Rheingau-Taunus GmbH, die Baugenossenschaft Lampertheim eG und der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG.

Die Vorteile: Betreiber erhalten volle Transparenz über Betriebszustände, erkennen Störungen frühzeitig und können Optimierungspotenziale nutzen – ohne den Wohnkomfort zu beeinträchtigen. Die Plattform misst unter anderem Strangtemperaturen, Pumpenleistungen und Zählerstände und stellt die Ergebnisse in einem intuitiven Dashboard bereit. Dank der Herstellerunabhängigkeit funktioniert die Lösung mit

allen gängigen Systemen – von Gas- und Ölheizungen über Wärmepumpen bis zu Fernwärme, Blockheizkraftwerk und Solarthermie. Das macht die Investition zukunftssicher, auch wenn im Gebäudebestand neue Technologien ergänzt oder bestehende Anlagen modernisiert werden.

Emissionen und Kosten senken

Ein wesentlicher Pluspunkt: Immoconn liefert nicht nur Daten, sondern laufend konkrete Optimierungsvorschläge. Diese werden durch ein eigenes SHK-Meisterteam überprüft und in Analyse-Terminen mit dem Kunden besprochen. So lassen sich Emissionen und Betriebskosten um durchschnittlich 20% senken – und Maßnahmen direkt an die Realität im Bestand anpassen.

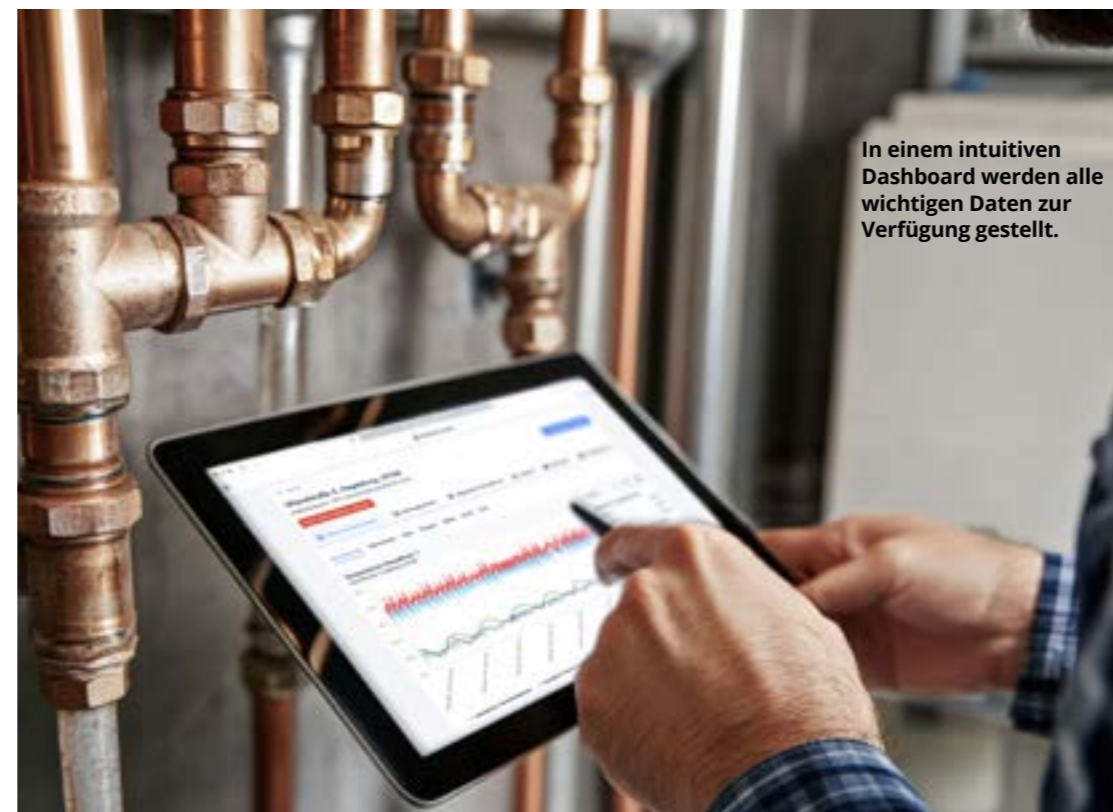
Zusätzlich sind Fernsteuerung und individuell einstellbare Alarmfunktionen möglich. Betreiber und Servicepartner erhalten Warnungen sofort – und kön-

nen reagieren, bevor teure Ausfälle entstehen oder noch bevor sie für Mieter spürbar werden. Das transparente Preismodell mit umlagefähiger Monatsgebühr macht die Lösung besonders wirtschaftlich.

Mit der Erfahrung aus Daten von über 17.000 zentralen Heizungsanlagen zählt Immoconn zu den führenden Wegbereitern der digitalen Transformation im Gebäudemanagement. Wer jetzt handelt, stellt die Weichen für eine energieeffiziente Zukunft und entlastet Mieter wie Umwelt gleichermaßen. Vereinbaren Sie jetzt einen [Demo-Termin](#).



Christian König
Geschäftsführer Immoconn
0172 86 51540
c.koenig@juconn.com



In einem intuitiven Dashboard werden alle wichtigen Daten zur Verfügung gestellt.

Foto: Immoconn

VdW südwest: Postfach-Adresse abgeschafft

Bitte beachten Sie:

Der VdW südwest hat zum 1. Dezember seine bisher existierende Postfach-Adresse abgeschafft. Weiterleitungen werden nur noch für eine kurze Zeit erfolgen.

Postalisch ist der Verband weiter über die bekannte Anschrift Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main erreichbar.

Bitte richten Sie ihren Postversand entsprechend darauf aus. Wir werden parallel auch noch per Rundschreiben über diese Veränderung informieren.



Foto: Artinum - stock.adobe.com



NACHHALTIGKEIT BEGINNT BEIM ROHSTOFF.

Fenster aus bio-attribuiertem PVC.

CO₂-Bilanzen, ESG-Vorgaben, Green-Building-Zertifikate, EPBD, Fördermittel, EU-Taxonomie. Wer heute Wohnraum schafft, denkt weiter: Nachhaltigkeit muss belegbar sein. Im Neubau und in der Sanierung.

Kömmerling liefert das passende Fenster-Profil: Bio-attribuiertes PVC, hergestellt aus Tallöl, einem Reststoff

aus der Zellstoffindustrie. Mehr als 90 Prozent weniger CO₂-Ausstoß in der Herstellung gegenüber herkömmlichem PVC.

Keine Nutzung von Nahrungsmittelpflanzen. Und keine Abstriche bei der Qualität: technisch identisch mit klassischem PVC. Zertifiziert und dokumentiert.

Ihr Architektenberater
MATHIAS KLUG
Projektmanagement Süd
Mobil: +49 (0) 172 6807208
koemmerling.com



Kreislaufwirtschaft im Fokus

Der BundesBauBlatt Gipfel 2025 in Heidelberg brachte am 28. und 29. Oktober Expertinnen und Experten aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft zusammen. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie sich die Branche auf den Weg zur Kreislaufwirtschaft machen kann – mit praxisnahen Beispielen, wissenschaftlichen Impulsen und intensivem Austausch zwischen Industrie und Wohnungsunternehmen.

Nach der Begrüßung eröffnete Joost Hartwig (ina Planungsgesellschaft mbH) mit einem Impulsvortrag zu den Ergebnissen der Kreislaufgruppe der Initiative Wohnen.2050. Es folgten spannende Praxisbeispiele zum Urban Mining – unter anderem von Lucile Bitz (Münchner Wohnen GmbH) und Benno Tillmann (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW). Besonderes Interesse weckte die Exkursion zum Projekt „ReSource“ im Mannheimer Wohnquartier Auenbuckel, wo Kreislaufprinzipien im Sinne der Grauwasseraufbereitung bereits konkret umgesetzt werden.

Am zweiten Veranstaltungstag gaben weitere Best-Practice-Beispiele wertvolle Einblicke: Katharina Helleckes (Volkswohnung GmbH Karlsruhe) berichtete über kreislaufgerechte Nachverdichtung, und Julia Kremer (VdW südwest) zeigte auf, wie „Kreislaufwirtschaft im Kleinen“ den Klimapfad der Branche stärkt. Den Abschluss bildete Robert Lotz (NHW), der über den Re-Use von Bauprodukten in der Praxis und die Kosten-, sowie CO₂-einsparungspotenziale referierte.

Realität statt Zukunftsvision

Der Gipfel machte deutlich: Kreislaufwirtschaft ist keine Zukunftsvision mehr, sondern wird zur gelebten Realität mit dem Mut einzelner neue Wege zu gehen.



Julia Kremer
Nachhaltigkeitsmanagerin
julia.kremer@vdsuedwest.de



Julia Kremer (oben) und weitere Referenten beleuchteten beim BundesBauBlatt Gipfel verschiedene Aspekte der Kreislaufwirtschaft.



Foto: VdW südwest



Teamgeist, Trends und Talkrunden

Beim Azubi-Camp 2025 in Bad Soden-Salmünster trafen sich im Oktober Auszubildende aus Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Rund die Hälfte kam aus Mitgliedsunternehmen des VdW südwest. Gemeinsam mit der EBZ Akademie bot der Verband drei Tage intensiven Austausch, Praxiswissen und Motivation.

Spannende Einblicke

Holger Münch, Geschäftsführer der Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, gab spannende Einblicke in wirtschaftliche Trends und ließ die Azubis ihren ökologischen Fußabdruck messen. In einer offenen Talkrunde moderiert von Sabine Oefner, VdW südwest, beantworteten Günter Schwarz, Prokurist bei der Wetzlarer Wohnungsgesell-

schaft mbH, und Tanja Kötzel, Vorstand bei der Baugenossenschaft Odenwaldring eG, jede Frage – ehrlich, humorvoll und praxisnah. Kommunikationstrainer Achim Dohmeier vermittelte Tipps zu Social Media, Präsentation und Business-Knigge und begeisterte mit seinem lebendigen Stil.

Das Azubi-Camp stärkt Teamgeist, Selbstreflexion und Zukunftskompetenzen – ein Gewinn für Azubis und Unternehmen gleichermaßen. Das nächste Camp ist für die hessischen Herbstferien 2026 geplant.



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



Bilder (oben links): Wichen auch den unangenehmen Fragen nicht aus: Günter Schwarz (M.) und Tanja Kötzel (r.); (oben rechts): Holger Münch stellt den Teilnehmern die Trends der Branche vor; (unten und rechts): viele Auszubildene kamen aus hessischen Wohnungsunternehmen.



Das Quartier, ein gesellschaftlicher Mikrokosmos

„Die Folgen der gesellschaftlichen Krisen überlagern sich heute in vielen Wohnquartieren wie in einem Brennglas“, so Professor Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung GmbH, im Rahmen des 40. Erfahrungsaustausch Sozialarbeit des VdW südwest.

Dies hat spürbare Folgen für das nachbarschaftliche Zusammenleben. Bereits vor über zwei Jahrzehnten wies die GdW-Studie „Überforderten Nachbarschaften“ zum ersten Mal auf tief verankerte soziale Probleme in großstädtischen Quartieren hin. Damals hatte man noch die Hoffnung, dass sich diese mit unterstützenden Maßnahmen größtenteils selbst regulieren.

Die aktuelle InWIS-Studie zeigt jedoch, dass sich diese Hoffnung nicht nur als trügerisch erwies, sondern die Herausforderungen sogar noch vielschichtiger geworden sind, sich verfestigt haben: Überalterung, Wohnungs- und Bildungsmangel und Migrationsdruck schüren eine durch Pandemie und Preissteigerungen allgemeine Verunsicherung in einer „erschöpften Gesellschaft“. Wenn Menschen sich zurückziehen und Engagement schwindet, verlieren Quartiere jene Funktion, die sie eigentlich ausmacht: Orte des Zusammenhalts und der Teilhabe zu sein. Besonders Kinder und ältere Menschen sind auf

ihr unmittelbares Wohnumfeld angewiesen – doch belastete Quartiere werden schnell zu belastenden Lebenswelten. Gleichzeitig stehen Kommunen und Wohnungsunternehmen unter wachsendem Handlungsdruck: Sie sollen Inklusion, Sicherheit, bezahlbares Wohnen und soziale Infrastruktur gewährleisten – bei immer knapperen Ressourcen.

Niedrigschwellige Angebote

Wie kann man dem entgegenwirken? Die Forschung zeigt Möglichkeiten aus der Überforderung: Quartiere bieten großes Potenzial für gesellschaftliche Innovation. Wohnungsunternehmen, soziale Träger und die Bewohnerschaft können und müssen gemeinsam Lösungen finden. Es braucht niedrigschwellige Angebote, so das Fazit von Bölting, um Menschen dort abholen, wo sie sind – im Alltag, im öffentlichen Raum, in ihren Lebenswelten.

Nach der Theorie folgte die Praxis: Die Sitzungsteilnehmer besuchten ein aktuelles Projekt des Volks- Bau und Spar-



Die Teilnehmenden nahmen viele Impulse mit, unter anderem beim Besuch des „Fliegenden Künstler:innenzimmers“ (rechts).



verein Frankfurt am Main (VBS): Das mobile Atelier „Fliegendes Künstler:innenzimmer im Quartier“ (FlieKü) hat seit Oktober 2025 auf dem Gelände des VBS im Frankfurter Stadtteil Ginnheim für die nächsten zwei Jahre eine Heimat gefunden.

Der VBS als Gastgeber übernimmt hier durch aktives Quartiersmanagement eine soziale Rolle über das reine Wohnangebot hinaus. Im Atelier finden Kinder, Jugendliche und Erwachsene einen ungezwungenen Ort, um zu malen, bauen, tanzen oder Musik zu machen – frei von Leistungsdruck. Diese kreativen Begegnungsräume wirken als Verstärker, um die Bewohner anzuregen, ihren Stadtteil mitzugestalten, neue Kontakte zu knüpfen und Teil eines lebendigen Wohnumfeldes zu werden.

Intensive Vorbereitung

Dem VBS entstehen für Aufbau und Betrieb des FlieKüs zwar keine Kosten, dennoch war eine intensive Projektvorbereitung seitens der Genossenschaft notwendig. Neben den technischen Versorgungsleistungen musste vor allem gegen die Vorbehalte aus der Nachbarschaft angekämpft werden. Als erster Schritt sollte bereits im Juni ein Sommerfest die Neugier der Bewohner wecken, die Eröffnungsfeier im Herbst war ein weiterer Baustein zur Akzeptanz. Möglich wurde dies durch die Kooperation von VBS, Quartiersmanagement Ginnheim, der Künstlergruppe Mobile Albania, der Crespo Stiftung und der Frankfurter Fachhochschule UAS. Alles in allem ein gelungenes Beispiel für den in der InWIS-Studie geforderten Kooperationsansatz zur Stabilisierung von Quartieren.



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

Zukunfts-orientierung unerlässlich

Die zweite Sitzung des Jahres des Fachausschusses Genossenschaften des VdW südwest fand am 28. Oktober in Bruchköbel auf Einladung der örtlichen Baugenossenschaft statt, die sich auch in einem Kurzporträt vorstellte.

Nach den Ressortberichten der beiden VdW-Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch wurden insbesondere die Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO), der Bau-Turbo und die geplante Novellierung des Genossenschaftsgesetzes in einer intensiven Diskussion vertieft.

Die Novelle der HBO wird als ein großer und erfolgreicher Schritt zur dringend notwendigen Reduzierung der Baukosten angesehen. Auch der Bau-Turbo schafft aus Sicht des Fachausschusses Möglichkeiten schneller zu bauen. Der Erfolg des Turbos hänge aber stark von der Bereitschaft der Kommunen ab, diesen auch tatsächlich anzuwenden. Zudem lasse das Gesetz einige wichtige Fragen formeller Art unbeantwortet.

Nach wie vor spricht sich der Fachausschuss vehement gegen die ge-

setzliche Einführung eines optionalen Weisungsrechts der Genossenschaftsmitglieder gegenüber den Genossenschaftsvorständen aus. Hier sind die Verbände gefordert, sich klar gegen die Einführung zu positionieren. Insofern werden die vielfältigen Aktivitäten von VdW südwest und GdW auf Länder- bzw. Bundesebene begrüßt.

Schwerpunkte der Beratung In seinen Ausführungen zu weiteren aktuellen Themen aus dem Genossenschaftswesen berichtete VdW-Justiziar Stephan Gerwing insbesondere über die Schwerpunkte in der genossenschaftlichen Beratung. Aktuell ist zu beobachten, dass viele Genossenschaften die Erhöhung der Pflichtbeteiligungen planen, hier allerdings gesetzliche Regelungen aus dem Genossenschaftsgesetz hohe Hürden darstellen. Die durch das Bürokratienentlastungsgesetz zum 1. Januar 2025

geschaffene Möglichkeit, Beitritte, Anteilsübertragungen und Kündigungen digital zu ermöglichen, werden derzeit nur vereinzelt umgesetzt. Der Fachausschuss ist sich aber einig, dass die Digitalisierung der Mitgliederverwaltung, etwa über eigene Mitgliederapps, unumgänglich werden wird.

Zur Vorbereitung des nächstjährigen Genossenschaftstags am 16. April 2026 in Kassel wurden mögliche Themen erörtert. Es bestand Einigkeit, dass der Fokus auf die unumgängliche Zukunftsorientierung der Genossenschaften gerichtet werden soll. Dabei könnten Lösungswege und Best-Practice-Beispiele für die energetischen Herausforderungen, den personellen Nachwuchsmangel, die zielführende Nutzung Künstlicher Intelligenz (KI) und Kooperationsmodelle von Wohnungsgenossenschaften aufgezeigt werden.

Foto: Studio Romantic - stock.adobe.com



Der Bericht aus der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften im GdW durch die beiden Ausschussvorsitzenden Ulrich Tokarski und Stephan Langner sowie eine Vorstellung des aktuellen EBZ-Angebots in Frankfurt durch die EBZ-Relationship Managerin Anke Schnell rundeten die Sitzung ab. Die nächste Sitzung des Fachausschusses Genossenschaften findet am 15. April 2026, dem Vortag des Genossenschaftstags, in Kassel statt.



Stephan Gerwing
Justiziar,
Abteilungsleiter Recht
stephan.gerwing@vdsuedwest.de

Foto: Flamingo Images - stock.adobe.com

Genossenschaftstag am 15./16. April 2026 in Kassel

Wir laden Sie schon jetzt herzlich zum Genossenschaftstag 2026 des VdW südwest in Kassel ein: Der Austausch untereinander, neue Ideen und Antworten auf die drängendsten Zukunftsfragen – all das erwartet Sie am 15./16. April 2026 in Kassel.

Freuen Sie sich auf einen tollen Vorabend, ein abwechslungsreiches Programm, spannende Vorträge und anregende Diskussionen rund um das Motto „Genossenschaften neu denken“.

Wir freuen uns sehr darauf, Sie in Kassel zu begrüßen.





Einblicke in die Praxis gaben den Ausschussmitgliedern neue Impulse.

Zukunftsfähig modernisieren

Turnusmäßig tagte Anfang November wieder der **Fachausschuss Planung und Technik** mit fast 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Gastgebendes Unternehmen war die **Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze**, die neben den Räumlichkeiten auch für die Verpflegung sorgte – am 11.11. natürlich inklusive der für diesen Tag obligatorischen Kreppel.

Nach den inhaltlichen Diskussionen folgte die Besichtigung des Projektes „Unter der Ruth 10-20“: eine Bestandsmodernisierung und Nachverdichtung durch drei Punkthäuser mit insgesamt 22 Einheiten. Durch die Nachrüstung von Aufzügen in die Bestandsbauten,

Bearbeitung der Grundrisse und energetische Modernisierung wurde das Objekt auf einen zukunftsfähigen Stand gebracht, an dessen Beispiel sich viele Aspekte der Sitzung diskutieren lassen konnten.



Die Mitglieder des Fachausschusses besichtigten das Projekt „Unter der Ruth 10-20“.

Auf der Tagesordnung standen unter anderem die Diskussion der aktuellen Gesetzgebungsprozesse wie die Bauordnungen, der Bau-Turbo sowie der Stand der Umsetzung der EPBD und die Anwendbarkeit der Rahmenvereinbarung Serielles Bauen 2.0. Fazit hier: Dort, wo die Rahmenbedingungen wie Grundstück und beteiligte Akteure geeignet sind, stellt die Vereinbarung einen echten Mehrwert dar.

Darüber hinaus diskutierten die Teilnehmenden Aktuelles zur Kreislaufwirtschaft. Julia Kremer, Nachhaltigkeitsmanagerin des VdW südwest, stellte Inhalte aus dem Eckpunktepapier Kreislaufwirtschaft der IW.2050 vor. Viele waren überrascht, wie sehr der wohnungswirtschaftliche Ansatz bereits dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft entspricht, da es „bei uns“ ja nicht nur um Bauen und Verkaufen geht, sondern insbesondere die Nutzung inklusive der Modernisierung im Mittelpunkt steht. Zudem gibt es bereits Leuchtturmprojekte, wie Garagenaufstockungen der Volkswohnung Karlsruhe, der Recyclingaufstockung der Nassauischen Heimstätte sowie dem Projekt Urban Mining der Münchner Wohnen.

Es fehlen allerdings in der Fläche noch Methoden sowie eine systematische und kritische Einordnung und Gewichtung von Maßnahmen, um sich strategisch

mit der Thematik Kreislauffähigkeit in der Wohnungswirtschaft auseinanderzusetzen.

Nach gutem Austausch und vielen anregenden Gesprächen verabschiedeten sich alle in die Winterpause bis zur nächsten Sitzung, die im Vorfeld des Baukongresses 2026 in Speyer stattfinden wird.



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





Digital Real Estate Solutions



Energie | Klimapfad | Instandhaltung



**NIEDERSCHWELLIG.
WOHNPORTFOLIOS.
MODERNISIEREN.**

advisore.eu | (0)15679-257901
Ihr Ansprechpartner: Dr.-Ing. Dennis Aldenhoff

ANZEIGE



Ein System, das mit Ihren Anforderungen wächst.



Der Gebäude Navigator –
ein Gateway, eine Plattform, viele Module.

Starten Sie heute mit der digitalen
Heizungsoptimierung: Installation, Monitoring
und Optimierung als vollständig umlagefähige
Dienstleistung – ohne zusätzlichen
Aufwand für Ihr Team.

Fokus auf Talentförderung

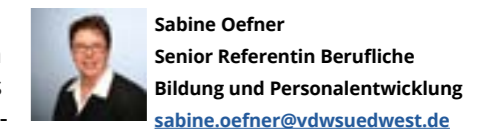
Auf der Sitzung des Fachausschusses für berufliche Bildung und Personalentwicklung am 6. November bei der bauverein AG in Darmstadt stand ein Thema im Mittelpunkt: das Talentmanagement des Gastgebers.

Anja Koch, Personalverantwortliche des Unternehmens, präsentierte den Praxisbericht eines Programms, das weit über klassische Weiterbildung hinausgeht und die Unternehmenswerte konsequent in den Mittelpunkt stellt. Das Programm, das 2026 startet und auf 18 Monate angelegt ist, ergänzt die traditionelle Weiterbildung durch einen strukturierten Talentförderpfad. Ziel ist die persönliche Weiterentwicklung der Teilnehmer – und damit die Stärkung der bauverein AG als Unternehmen und als attraktiver Arbeitgeber. Die Schwerpunkte liegen dementsprechend auf überfachlichen Kompetenzen wie Kommunikation und „New Leadership“.

Die Teilnahme am Talentförderpfad steht allen Mitarbeitenden frei, egal ob Handwerker oder Führungskraft, allerdings ist eine Bewerbung für die begrenzten Plätze erforderlich. Wer nicht berücksichtigt werden kann, erhält weiterhin die Möglichkeit, an klassischen Weiterbildungsmaßnahmen teilzunehmen. Besonders innovativ ist die Verbindung mit den seit zwei Jahren eingeführten OKRs (Objectives and Key Results). Zwar gibt es keine direkte Vernetzung zwischen Talentgruppe und OKR-Prozessen, doch regelmäßige Peer-Treffen sorgen für Austausch und Reflexion. Die Programmschwerpunkte sind bewusst überfachlich gewählt: Führungskompetenzen, Kommunikation und „New Leadership“ stehen im Vordergrund. Seminare und Workshops werden sowohl intern als auch extern durchgeführt.

Die Diskussion im Ausschuss machte deutlich, dass das Programm nicht nur Chancen, sondern auch Herausforderungen mit sich bringt. So müssen Erwartungen der Teilnehmenden erfüllt werden, zumal es keine Garantie für höher dotierte Positionen gibt. Mit dem Talentförderpfad setzt die bauverein AG ein starkes Zeichen für eine offene und zukunftsorientierte Personalentwicklung. Mit der geplanten Evaluierung will das Unternehmen prüfen, ob das Programm die hohen Erwartungen erfüllt – und ob es als Blaupause für andere Wohnungsunternehmen dienen kann.

aus der Praxis im Fokus. Diskutiert wurde die Anrechnung von Weiterbildungsmaßnahmen als Arbeitszeit, der aktuelle Stand der Implementierung von KI-Systemen bei den einzelnen Teilnehmern, der Umgang mit den steuerlichen Vorgaben bei Feiern zum Renteneintritt sowie die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips bei Gehaltsabrechnungen.



Im anschließenden offenen Austausch standen wie immer aktuelle Themen

**Sybille Wegerich, Vorstand der
bauverein AG, begrüßte die
Teilnehmenden in Darmstadt.**



Intensiver Austausch

Die letzte Sitzung des Jahres des Fachausschusses Recht fand am 29. Oktober bei der ABG Frankfurt Holding statt. Im Fokus standen neben aktuellen rechtlichen Aspekten insbesondere Fragen zur Wärmelieferung, zur Verbindlichkeit technischer Regelwerke im Baurecht und zu Telekommunikationsversorgungsverträgen.

Unter der Leitung der Vorsitzenden des Fachausschusses Recht, Karin Lenz, berichtete VdW-Justiziar Stephan Gerwing zunächst über aktuelle verbandspolitische Themen. Darüber hinaus befassten sich die Teilnehmer mit den Auswirkungen einer Änderung in der Bioabfallverordnung. Die fehlerhafte Trennung von Bioabfällen kann seit Mai 2025 sanktioniert werden. Erste Bußgeldandrohungen sind Wohnungsunternehmen zugegangen. Es besteht die überwiegende Auffassung, dass zusätzliche Abfuhrkosten auf die Mieter umgelegt werden können, die Umlage möglicher Bußgelder selbst aber problematisch sein könnte. Den Wohnungsunternehmen werden entsprechende organisatorische Vorkehrungen empfohlen.

Verhandlungen und Abschlüsse über Fernwärmelieferverträge erweisen sich derzeit als problematisch, da hier jeglicher Anbietermarkt fehlt. Oftmals werden einseitig von den Lieferanten vertragliche Regelungen diktiert und als alternativlos zur Annahme gestellt, die für die Wohnungsunternehmen

eher nachteilig sind. Dennoch empfiehlt der Fachausschuss Recht die Vertragsangebote sorgfältig zu prüfen, da durchaus vereinzelte Nachverhandlungserfolge erzielt werden können.

Rahmen einhalten

Gleiches gilt für Verträge über die Telekommunikationsversorgung. Hier ist besonderes Augenmerk darauf zu

legen, ob die TK-Versorger die Konditionen der Rahmenvereinbarungen einhalten, die mit der Wohnungswirtschaft, vertreten durch den GdW, ausgehandelt wurden. Zugleich wird dadurch eine Verhandlung auf Augenhöhe ermöglicht.

Ein immer wiederkehrendes Thema ist die Rechtsverbindlichkeit technischer Regelwerke, wie DIN-Normen



Foto: cunaplus - stock.adobe.com

oder VDI-/VDE-Richtlinien. Sie werden in der Auslegung von Gesetzen und Verträgen häufig als bindend betrachtet, nicht zuletzt von der Rechtsprechung. Diese automatisierte Einstufung hält der Fachausschuss für unzutreffend, was sich jetzt auch in den geplanten gesetzlichen Regelungen zum Gebäudetyp-E zeigt.

Bericht vom GdW

Neben dem Bericht aus dem analogen GdW-Fachausschuss Recht durch Stephan Gerwing berichtete die Unterarbeitsgruppe Mieterhöhungen über den aktuellen Stand der Ausarbeitung von Mustern zu Mieterhöhungserklärungen, in denen kommunikative Herausforderungen mit rechtlichen Vorgaben in Einklang gebracht werden sollen.

Allen Mitgliedern des Fachausschusses gilt ein großer Dank für ihr Mitwirken und die konstruktive Erarbeitung von Lösungswegen zu juristischen Fragestellungen im zurückliegenden Jahr, die allen Mitgliedsunternehmen des VdW südwest zugutekommen.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest findet voraussichtlich im März 2026 statt.



Stephan Gerwing
Justiziar,
Abteilungsleiter Recht
stephan.gerwing@vdsuedwest.de

KI-Webinar: Praxiswissen, das sofort weiterhilft



Beim Online-Praxiswebinar „KI-Praxis in der Wohnungswirtschaft“ des VdW Südwest am 18. November erhielten Mitarbeitende aus Wohnungsunternehmen und Genossenschaften einen kompakten, praxisnahen Überblick, wie KI im Arbeitsalltag sinnvoll eingesetzt werden kann.

Fee Kaiser, Tobias Koritkowski und Helena Rhein gaben Orientierung, zeigten konkrete Anwendungsfelder und erste Schritte für die Umsetzung im Unternehmen. Wie KI rechtsicher einzusetzen ist, wurde

ebenfalls gezeigt. Das digitale Format verband damit Fachimpulse mit anschaulichen Beispielen aus der Praxis und animierte zum Mitmachen.

Deutlich wurde: KI kann Prozesse in der Wohnungswirtschaft spürbar entlasten, wenn sie praxisnah, kontrolliert und regelkonform eingeführt wird. Der VdW Südwest unterstützt seine Mitglieder dabei mit weiteren Webinaren, Seminaren und Austauschformaten rund um KI, Praxis und Digitalisierung.

Arbeitskreis „WohWi 4.0“ rückt Künstliche Intelligenz in den Fokus

Der Arbeitskreis „WohWi 4.0“ wird sich künftig schwerpunktmäßig mit dem Thema Künstliche Intelligenz (KI) befassen. Das haben die Mitglieder in ihrer Sitzung am 3. Dezember beschlossen. Diese inhaltliche Neuausrichtung wird sich auch im Namen widerspiegeln (AK WohKI).

Mit dieser Entscheidung trägt der Verband der zunehmenden Bedeutung von KI-Anwendungen in der Wohnungswirtschaft Rechnung. Themen wie automatisierte Prozesse, KI-gestützte Analyse- und Prognosetools stehen künftig im Mittelpunkt der Arbeit.

Ziel ist es, den Mitgliedsunternehmen praxisnahe Impulse zu bieten, Anwendungsbeispiele aufzuzeigen und den Erfahrungsaustausch zu fördern. Der Arbeitskreis bleibt offen für alle Mitglieder, die sich für die Potenziale digitaler Technologien – insbesondere im Bereich KI – interessieren.

Kontakt: Benjamin Hanne, Senior Referent Digitalisierung, benjamin.hanne@vdsuedwest.de

Ihre Ansprechpartner für das Thema KI im Verband:

- Fee Kaiser, Senior Referentin Kommunikation und Marketing
- Tobias Koritkowski, Junior Referent Digitalisierung
- Helena Rhein, Senior Referentin Recht

Digitale Heizungsoptimierung im Bestand

Die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden ist eine der zentralen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft. Gerade bei älteren Heizungsanlagen besteht häufig ein erhebliches Einsparpotenzial – nicht nur im Hinblick auf Kosten, sondern auch auf CO₂-Emissionen. Digitale Lösungen wie der ista HeatPilot ermöglichen es, diese Potenziale ohne aufwendige Sanierung zu heben.

Fallstudie 1:

In einem Logistikzentrum in Gladbeck aus dem Jahr 1970 mit einer Fläche von 2.520 Quadratmetern und gasbetriebener Heizung wurde die Heizungssteuerung grundlegend optimiert. Ausgangssituation war eine zentrale Steuerung für Feldgeräte mit digitalem Ausgang, wobei Grund- und Spitzenlastkessel ohne Modulation arbeiteten und ein Dreiwegeventil ineffizient hohe Sollwerte verursachte.

Durch die unabhängige Steuerung aller Elemente, die Umstellung auf einen effizienten Ein-Kessel-Betrieb mit dynamischem Sollwert und die Optimierung des Dreiwegeventils konnten im Betrachtungszeitraum jährlich durchschnittlich mehr als 240.000 kWh Energie und 55,4 Tonnen CO₂ eingespart werden – das entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs um 24,5 % (witterungsbereinigt).

Fallstudie 2:

Auch in einem Neubau in Nürnberg aus dem Jahr 2021 mit 1.930 Quadratmetern



Foto: ista SE

Fläche und Gasheizung zeigte sich das Potenzial digitaler Heizungsoptimierung. Hier war die Ausgangslage eine Standardoptimierung ohne objektspezifische Anpassung, konservative Werkseinstellungen und ein nicht optimal eingestellter 3-Wege-Mischer.

Durch die Einführung einer effizienten Steuerung und Monitoring mit dem ista HeatPilot, einer dynamischen Heizkurve und der gezielten Optimierung des Mischers und Anlagenbetriebs konnten im Zeitraum August 2024 bis Februar 2025 insgesamt 29.672 kWh Energie und 26,9 Tonnen CO₂ eingespart werden – eine Reduktion um 26,1 % (witterungsbereinigt).

Beide Projekte zeigen: Die smarte, datenbasierte Steuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte und effiziente Betriebsweise der Heizungsanlagen. Die Installation ist minimalinvasiv und funktioniert mit nahezu allen gängigen Systemen. Über ein Dashboard können alle relevanten Betriebsdaten in Echtzeit überwacht und dokumentiert werden. Dies erleichtert nicht nur die Nachweisführung für ESG-Berichte und Förderanträge, sondern unterstützt auch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.

Fazit

Digitale Heizungsoptimierung ist ein wirkungsvoller Hebel für mehr Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Gebäudebestand. Die vorgestellten Praxisbeispiele belegen, dass sich durch gezielte Maßnahmen erhebliche Einsparungen erzielen lassen – und das ohne große Investitionen oder bauliche Eingriffe. Die Immobilienwirtschaft kann so einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung leisten und gleichzeitig Betriebskosten senken.



Kevin Strauß
Produktmanager /
Product Owner Heating
Optimization, ista SE
0162 10 96 069
kevin.strauss@ista.de

Baukongress: 3./4. März 2026 in Speyer

Wir laden Sie herzlich zum Baukongress des VdW südwest am 3. und 4. März 2026 in Speyer ein. Freuen Sie sich auf zwei inspirierende Tage voller Austausch, Innovation und Impulse rund um die Zukunft des Bauens und der Wohnungswirtschaft.

Das erwartet Sie:

Am 4. März erleben Sie ein vielseitiges Kongressprogramm mit spannenden Fachvorträgen und Impulsen – unter anderem zu Themen wie digitaler Heizungskeller, zeitgemäßes Bauen und weiteren Zukunftsfragen unserer Branche.

Am Vortag (3. März) laden wir Sie zu einer Abendveranstaltung im Restaurant Philipp Eins ein – die ideale Gelegenheit für intensive Gespräche, neue Kontakte und einen stimmungsvollen Ausklang des Tages.

Anmeldung



Frauke Birgel, Junior
Referentin im Bereich
Klimaschutz und
Nachhaltigkeit
frauke.birgel@vdsuedwest.de



News aus dem Saarland

50 Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Dudweiler

Die Saarbrücker Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH, das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Saarbrücken, lud am 7. November zum Spatenstich für zwei Mehrfamilienhäuser in der Albertstraße in Dudweiler ein. Alle Wohnungen sind barrierefrei, acht Wohnungen sind zudem rollstuhlgerecht. Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt hier bei 6,70 Euro, für die rollstuhlgerechten Wohnungen bei 7,20 Euro. Die Wohnfläche beträgt 3.217 Quadratmeter.

Vermarktung ab Herbst 2026

Unter dem Label Lehmborg Karree soll die Vermarktung der Wohnungen voraussichtlich im Herbst 2026 starten. „Wenn es um bezahlbaren und guten Wohnraum in unserer Stadt geht, wollen wir als städtisches Unternehmen mit gutem Beispiel vorangehen. Das Lehmborgkarree macht nun den Anfang. Wir planen bereits zwei weitere Neubauprojekte auf dem Eschberg und in Alt-Saarbrücken.“, so SGS-Geschäftsführer Robert Tucovic bei der Begrüßung der Gäste.

Die Gesamtkosten für das Lehmborg Karree liegen laut Kostenberechnung bei rund 9,5 Millionen Euro. Ohne die finanzielle Unterstützung über die soziale Wohnraumförderung der saarländischen Landesregierung wäre es der Siedlungsgesellschaft nicht möglich, ein solches Projekt in dieser Dimension zu stemmen. Umso erfreuter überreichte Doris Woll, Vor-

Robert Tucovic ist neuer Vorsitzender des Verbandsrats des VdW saar

➤ In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Verbandsrat des VdW saar am 28. Oktober hat der Verbandsrat Robert Tucovic zum neuen Vorsitzenden gewählt. Tucovic ist seit 2021 Geschäftsführer der Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH und

der Saarbrücker Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH. Er folgt damit auf Knut Kempeni, Geschäftsführer der Gemeinnützige Bau- und Siedlungs GmbH Saarlouis, der das Amt des Verbandsratsvorsitzenden bis zum 1. Juli dieses Jahres ausgeübt hat.



standsvorsitzende der SIKB, Robert Tucovic im Rahmen des Spatenstichs den Förderbescheid über 9.461.690 Euro.

Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2027 vorgesehen. Wenn alles nach Plan läuft, können die ersten Mieter dann ihre Schlüssel in Empfang nehmen und in die modernen Gebäude einziehen.

Auf geht's: Die Verantwortlichen freuen sich, bald weitere neue bezahlbare Wohnungen anbieten zu können.

Foto: SGS

Spatenstich in Saarlouis

Am 11. September startete die Gemeinnützige Bau- und Siedlungs GmbH im Beisein des Ministers für Inneres, Bauen und Sport, Reinhold Jost, dem Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis, Marc Speicher, und vielen weiteren Gästen offiziell den dritten Bauabschnitt im Husarenweg in Saarlouis.

Geschäftsführer Knut Kempeni begrüßte die Gäste und gab einen Überblick, was in 24 Monaten im Baufeld entstehen soll. „Endlich können wir mit den Arbeiten fortfahren und so einen Beitrag zur Entspannung am Saarlouiser Wohnungsmarkt beitragen. Es entstehen weitere 67 bezahlbare barrierefreie Mietwohnungen in fünf Energieeffizienzgebäuden mit Photovoltaikanlage und E-Ladestationen für Pkw. Planungsvorgaben waren mitunter die Erreichung ökologischer Ziele und dass für die Mieter – ob jung oder alt – ein großzügiger Raum zum Treffen im Außenbereich und wettergeschützt in einem Pavillon ent-

Foto: Rolf Ruppenthal

stehen soll. Mit der Schaffung von 97 Pkw-Stellplätzen mit anfänglich zehn E-Lademöglichkeiten und Fahrradabstellflächen im Untergeschoss wird die derzeit angespannte Parkplatzsituation im gesamten Wohnquartier deutlich verbessert. Dass wir in der nach wie vor äußerst angespannten Zeit überhaupt weiterbauen können, verdanken wir unseren engagierten Projektbeteiligten und Partnern: der bhk architekten GmbH und dem Ingenieurbüro Bohlender, den Mitarbeitern der Stadtverwaltung Saarlouis, den Stadtwerken Saarlouis, der Fernwärme-Verbund Saar GmbH, der Bank1Saar, dem Innenministerium

und der SIKB sowie dem Bauunternehmen Goldbeck, das sich als Generalunternehmer mit bemerkenswerten Vorleistungen eingebracht hat.“

Einen großen Dank richtete Knut Kempeni auch an seine Mitarbeiter, die zu keinem Zeitpunkt nach dem Baustopp Anfang des Jahres 2022 das Projekt aus den Augen verloren, sondern stets nach Lösungen gesucht haben, sodass die Bauarbeiten nun beginnen können.



Lorenz Wacker
Verbandsreferent VdW saar
l.wacker@vdwsaar.de



Zuversicht in Saarlouis: Die Bauarbeiten können beginnen.

Projekt mit Modellcharakter

Bei der seriellen Sanierung lohnt auch der Blick über die Grenzen des Verbandsgebiets. Im Corelli-Quartier in Düsseldorf-Urdenbach modernisiert die Rheinwohnungsbau GmbH bis Ende 2026 insgesamt 140 Wohnungen und bringt sie energetisch auf den neuesten Stand. Es handelt sich um eines der größten Bauvorhaben dieser Art in Deutschland. Eine Schlüsselrolle spielen dabei Faltschiebesysteme von Schüco: Sie verwandeln die bisherige „Problemzone“ Loggia in hochwertigen Wohnraum und tragen damit maßgeblich zum Erfolg des Projektes bei.

Die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH verfolgt das ehrgeizige Ziel, den CO₂-Fußabdruck ihres Wohnungsbestands bis zum Jahr 2030 auf 16,3 kg/qm und bis 2050 auf 6 kg/qm zu senken. In den vergangenen Jahren hat das Unternehmen 30 Prozent seiner mehr als 6.000 Wohnungen energetisch modernisiert. Um die Sanierungsquote von derzeit rund zwei Prozent auf über drei Prozent zu erhöhen, erprobt die Rheinwohnungsbau nun die serielle Sanierung in großem Maßstab.

Im Corelli-Quartier in Düsseldorf-Urdenbach werden bis Ende kommenden Jahres 16 Häuser aus dem Baujahr 1974 umfassend modernisiert. Die 140 Wohnungen sind mit Zwei- bis Vier Zimmern ausgestattet und verfügen über eine Wohnfläche von 61 bis 111 Quadratmetern. Der bisherige Energieverbrauch liegt bei rund 90 kWh/qm pro Jahr, was der Energieeffizienzklasse C entspricht. Ziel ist es, den Effizienzhaus-Standard

KfW55 zu erreichen und den Primärenergiebedarf der Wohnungen auf rund 18 kWh/qm pro Jahr zu senken.

Im Rahmen der Sanierung werden die Außenwände mit vorgefertigten Fassadenelementen in Holzrahmenbauweise ertüchtigt. Diese sind bereits komplett mit Dämmung, Dreifach-Isolierglasfenstern, Fensterbänken und Sonnenschutz ausgestattet. Dank des hohen Vorfertigungsgrads kann das ausführende Unternehmen in rund sechs Wochen über 2.000 Quadratmeter Fassadenfläche erneuern. Darüber hinaus werden die Dächer gedämmt, Photovoltaikanlagen installiert sowie die Haustechnik und die Aufzüge erneuert.

Die Wohnungen im Corelli-Quartier verfügen über eine Loggia: einen in den Gebäudegrundriss integrierten, überdachten Balkon. Für die serielle Sanierung stellen diese Loggien eine Herausforderung dar, denn sie können nicht wie



Loggien können nicht wie die Außenwand mit vorgefertigten Elementen in Holzrahmenbauweise ertüchtigt werden.

die Außenwand mit vorgefertigten Elementen ertüchtigt werden. Die Loggien konventionell zu sanieren, kam jedoch ebenfalls nicht in Frage. „Die Förderprogramme des Bundes für die serielle Sanierung verlangen, dass mindestens 80 Prozent der wärmeübertragenden Fassade mit seriell vorgefertigten Elementen saniert werden muss“ erläutert Jessica Böshagen, Technische Projektleiterin bei der Rheinwohnungsbau GmbH, den Sachverhalt.

Als Lösung erwiesen sich vorgehängte, mit Faltschiebefenstern ausgestattete Fassadenelemente aus Aluminium von Schüco. Sie werden vom ausführenden Unternehmen Metallbau maßgenau vorgefertigt und gewährleisten damit die Förderfähigkeit des Projektes hinsichtlich der seriellen Sanierung. Im Bereich der Loggien bilden sie die neue thermische Hülle des Gebäudes.

Die Elemente bestehen im Brüstungsbereich aus Festverglasungen, im oberen Bereich aus Faltschiebefenstern. Durch die Verwendung von Dreifachisolierglas wird eine hervor-



Vorgehängte Faltschiebe-Fenster aus Aluminium werten die Loggien zu ganzjährig nutzbarem Wohnraum auf und stellen die Förderfähigkeit des Projekts sicher.

ragende Wärmedämmung erreicht, die die ehemalige Loggia in ganzjährig nutzbaren Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität verwandelt. Durch Falten und Verschieben der Fensterelemente zur Seite hin öffnet sich der Raum nahezu über die gesamte Breite und kann wie zuvor als Balkon genutzt werden.

Die Montage der Fassadenelemente im Bereich der Loggien verlief reibungslos. Zunächst wurden die Brüstungsverkleidungen demontiert und die Balkonböden saniert. Der Metallbauer versah die nach 3D-Aufmaß gefertigten Elemente bereits werkseitig mit Stahlkonsolen zur Befestigung. Diese sind statisch berechnet und tragen das vor der Wand hängende Element. Nach der Montage wurden alle Anschlüsse wärmebrückenfrei gedämmt und mit Aluminiumblech bzw. Faserzementplatten verkleidet. Komfortabel für die Bewohnerinnen und Bewohner: Die Elemente verfügen über einen elektrisch steuerbaren, vertikalen Sonnenschutz aus Textilgewebe. Sonneneinstrahlung und Lichteinfall lassen sich individuell regulieren, eine übermäßige Erwärmung der Räume wird vermieden.

Mittlerweile ist der erste Bauabschnitt mit 32 Wohnungen im Corelli-Quartier abgeschlossen. Jessica Böshagen zieht ein positives Fazit: „Die Belastung der Mieterinnen und Mieter ist bei diesem Projekt deutlich geringer als bei einer konventionellen Sanierung. Die

gefundene Lösung für die Loggien ist technisch ausgereift und gewährleistet die Förderfähigkeit des Projektes. Sie ist nicht nur optisch attraktiv, sie vergrößert auch den ganzjährig nutzbaren Wohnraum und erhöht den Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner.“

Aus einer vermeintlichen Problemzone wurde ein Mehrwert für alle Beteiligten – nicht zuletzt, deshalb ist die Projektleiterin zuversichtlich, dass sich das Modell der seriellen Sanierung auch auf weitere Gebäude im Bestand der Rheinwohnungsbau ausweiten lässt.

Uwe Diehl
Fachberater Wohnungswirtschaft
Schüco International KG
udiehl@schueco.com



Die Elemente lassen sich nahezu über die gesamte Raumbreite öffnen. Damit kann die Loggia in der warmen Jahreszeit wie ein Balkon genutzt werden.



Guter Austausch in Reit im Winkl: Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Andreas Pritschet (Verbandsdirektor VdW Bayern), Julia Kremer (Nachhaltigkeitsbeauftragte VdW südwest) und Hans Maier (Verbandsdirektor VdW Bayern).

Wohwi im Dialog

Drei Tage Impulse, Austausch und Netzwerken zu den zentralen Themen der Wohnungswirtschaft – das war der Kern der Veranstaltung „WohWi im Dialog“, die der VdW Bayern vom 13.-15. Oktober traditionell in Reit im Winkl ausrichtete.

Über 500 Teilnehmende diskutierten, wie trotz hoher Baukosten, steigender Zinsen, und wachsender Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Auch sicherheitsrelevante Themen – etwa die Abwehr von Cyber-Risiken – und technische Fragestellungen mit dem Schwerpunkt Nachhaltigkeit rückten in den Fokus.

Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest) und Julia Kremer (Nachhaltigkeitsbeauftragte) waren auf Einladung des Schwesterverbandes vor Ort und nutzten die Netzwerkplattform, um sich über aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen mit den bayerischen Kolleginnen und Kollegen auszutauschen.

Herzlichen Dank für das gute überregionale Teamplay!

Aktuelles Baurecht: HBO, Bau-Turbo und Gebäudetyp E

Bauen soll schneller, einfacher und günstiger werden. Dafür setzt der Gesetzgeber derzeit wichtige Impulse auf Bundes- und Landesebene.

Im Fokus stehen vor allem drei Themen: die aktuelle Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) – inklusive geplanter weiterer Änderungen ab 2026 –, der „Bau-Turbo“ als Hebel für mehr Tempo und die Eckpunkte des viel diskutierten Gebäudetyps E. Was sind die wichtigsten Inhalte und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Praxis?

Antworten darauf liefert Ihnen unser Webinar, für das wir mit RA Dr. Thomas Schröer einen ausgewiesenen Baurechtsexperten gewinnen konnten. Er ist ebenso wie der VdW südwest Mitglied in der Expertenkommission Innovation im Bau des Hessischen Wirtschaftsministeriums.

Termin: 26. Januar, 14:00 – 15:30 Uhr, online

[Anmelden](#)

Foto: VdW südwest

Teamplay über die Verbandsgrenzen hinaus

Blick über den Tellerrand: Zum Erfahrungsaustausch begrüßte das Team Klimaschutz, Technik und Digitalisierung des VdW südwest im Oktober Kolleginnen und Kollegen vom VdW Rheinland Westfalen.

Highlight des Tages: ein Besuch der Ruby Towers in Frankfurt. Sie sind Teil der ehemaligen Bürostadt Niederrad, die sukzessive zu einem gemischten Büro- und Wohnstadtteil transformiert wird. Bauherr der Ruby Towers – ein Paradebeispiel für die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen – ist die GWH.

Besichtigung in Niederrad

Im Anschluss besichtigten die Kolleginnen und Kollegen auch die Adolfs-Miersch-Siedlung. Dort modernisiert die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 72 Wohnungen. Durch eine Aufstockung entstehen zusätzlich insgesamt 14 neue Wohnungen (Dachausbau in Holzrahmenbauweise).

Nach der Tour folgte ein fachübergreifender Austausch in der Geschäftsstelle des VdW südwest, der beiden Teams viele Impulse lieferte. Und einig war man sich: Teamplay endet nicht an den Verbandsgrenze!



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

Foto: VdW südwest



Die Kolleginnen und Kollegen der beiden Landesverbände besuchten Projekte der GWH und der NHW in Frankfurt.



Recht – kurz und knapp

Beleidigung durch den Mieter

AG Hannover, Urteil vom 10.9.2025

Beleidigt der Mieter seinen Vermieter in rassistischer und menschenverachtender Weise („Ihr Kanacken!“, „Bald kommt die AfD. Euer Leben wird genauso enden wie bei den Juden!“ und „Scheiß Ausländer!“), kann dies eine außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen.

Ausschluss der Mietminderung

AG Hanau, Urteil vom 11.4.2025

Der Inhalt eines von den Parteien unterzeichneten Über- oder Rückgabeprotokolls ist, so keine abweichenden Abreden getroffen werden, sowohl hinsichtlich positiv aufgeführter Verschlechterungen der Mietsache als auch Fehlens nicht aufgeführter bindend, es sei denn, solche können im Zug einer üblichen Prüfung nicht erkannt werden. Der Mieter ist deswegen mit Vortrag zur Minderung berechtigter Mängel ausgeschlossen, wenn er im Übergabeprotokoll einen mangelfreien Zustand der Mietsache bestätigt.



Martin Sturm
Senior Referent Recht
martin.sturm@vdwsuedwest.de

Getrennte Mietverträge über Wohnraum und Stellplätze

LG Hamburg, Beschluss vom 30.4.2025

Die bloße Tatsache, dass der Stellplatz sich auf demselben Grundstück befindet wie die vermietete Wohnung, muss nicht zwingend den Schluss zulassen, dass ein einheitlicher Mietvertrag gegeben ist, wenn andere Umstände die Vermutung zweier separater Verträge bekräftigen. Bei zwei separaten Vertragsurkunden über eine Wohnung einerseits und einem Stellplatz andererseits spreche vielmehr eine tatsächliche Vermutung dafür, dass es sich um rechtlich selbstständige Verträge handele

Schonfristzahlung heilt nicht die ordentliche Kündigung

BGH, Urteil vom 9.7.2025

Eine rechtzeitige Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilt nicht die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB, die auf denselben Zahlungsrückstand gestützt ist. Eine solche Zahlung habe (lediglich) Folgen für eine fristlose Kündigung. Die entsprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB sei hierauf weder unmittelbar noch analog anwendbar.

Wichtige Netzwerkplattform

Aktuelle Entwicklungen diskutieren, Trends entdecken, Partner treffen – auch in diesem Jahr war die ExpoReal in München wieder eine wichtige Netzwerkplattform für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Ein Termin, der auch bei den Vorständen des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, fest im Kalender verankert ist. Beide trafen dort unter anderem die Spitzen des Verbandsrats Uwe Menges und Dr. Thomas Hain.

Tausendpfund war auch Teilnehmer einer Podiumsdiskussion am Stand der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt, bei der es um die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ging. Einigkeit herrschte, dass Digitalisierung eine unverzichtbare Voraussetzung für die Anwendung von KI ist („Ohne Daten kann KI nichts.“). Man dürfe sich aber deswegen nicht allein auf die Datenpflege konzentrieren, sondern müsse schon jetzt KI-Anwendungen sukzessive in die Abläufe integrieren. Beispielsweise bei der intelligenten Heizungssteuerung böten sich viele Potenziale.

Ebenfalls auf der ExpoReal vor Ort für den VdW südwest war Rechtsanwältin Helena Rhein. Sie moderierte ein Panel zum Thema Betriebskostenoptimierung.



Helena Rhein (l.) bei der Moderation eines Podiums.

Dr. Axel Tausendpfund (2.v.r.) oben bei einer Podiumsdiskussion. Mitte: Die Spitzen des Verbandsrats und die Vorstände des VdW südwest (v.l.): Dr. Thomas Hain, Claudia Brännler-Grötsch, Uwe Menges und Dr. Axel Tausendpfund.

Foto: VdW südwest

Dialog für eine erfolgreiche Energie- und Wärmewende

Gemeinsam haben der VdW südwest und die Syna GmbH, Netztochter der Süwag Energie AG, am 20. November ein Kundenforum zum gemeinsamen Austausch veranstaltet. Neben einem Besuch der Netzleitstelle, dem „digitalen Herz“ des Syna-Verteilnetzes, stand eine Podiumsdiskussion am Hauptsitz der Syna in Frankfurt-Höchst im Mittelpunkt des Forums.

Ziel der Veranstaltung war es, zentrale Akteure der Wohnungswirtschaft im Versorgungsgebiet der Syna an einen Tisch mit den Fachexperten der Syna zu bringen und gemeinsam die Herausforderungen und Chancen der Energie- und Wärmewende zu diskutieren.

Zukunft des Stromnetzes

Im Mittelpunkt standen Fragen rund um die Zukunft des Stromnetzes und der Wärmeversorgung, egal ob in kleinen Gemeinden oder großen Städten. Welche Schritte sind für die erfolgreiche Energiewende vor Ort notwendig? Wie können die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft während des Transformationsprozesses berücksichtigt werden?

Die Teilnehmenden waren sich einig: Nur durch einen regelmäßigen, offenen Dialog lassen sich die unterschiedlichen Perspektiven zusammenbringen

und nachhaltige Lösungen entwickeln. Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft schilderten ihre Anliegen bei der Modernisierung ihrer Liegenschaften, insbesondere mit Blick auf die Wärmetransformation und den Einbau von Wärmepumpen. Von großer Bedeutung sind hier insbesondere frühzeitige Informationen und verlässlich beplanbare Aussagen zum Netzausbau und -betrieb. Die Expertinnen und Experten der Syna erläuterten ihrerseits die Hintergründe zum Netzausbau und den komplexen gesetzlichen Rahmenbedingungen, etwa im Zuge des Smart Meter Rollouts.

Verständnis als Basis

Das Fazit zur Veranstaltung fiel durchweg positiv aus: Eine offene Diskussion schafft Verständnis und bildet die Basis für eine erfolgreiche Energiewende. Wie wichtig der Austausch für den Netzbetreiber war, zeigt unter anderem die Teilnahme von Dr. Sebastian Lührs, Vorstandsmitglied der Süwag Energie AG: „Der direkte Austausch mit unseren Kunden ist für uns von großer Bedeutung. Wir erfahren aus erster Hand, was sie bewegt und wo wir als Syna noch besser werden können.“ Das bestätigte auch Marcel Rohrbach, kaufmännischer Geschäftsführer der Syna: „Das Feedback unserer Kunden liefert wertvolle



Teamsport – Wohnungswirtschaft und Netzbetreiber wie die Syna sind zentrale Akteure. Vielen Dank, dass die Syna den Ball aufgenommen hat! Der Dialog war überfällig und ich freue mich auf eine noch engere Zusammenarbeit.“

Die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft nutzten den Austausch, um zentrale Anliegen gegenüber den Fachexpertinnen und Experten der Syna zu platzieren. Im Zentrum stand vor allem eine schnellere, adressatengerechte Kommunikation, beispielsweise über bevorstehende Maßnahmen sowie den Bearbeitungsstand von Anträgen. Im Zuge dessen wurde auch der Wunsch nach festen Ansprechpartnern bei der Syna, etwa im Rahmen eines Key Account Managements, angesprochen. Die Beteiligten der Syna sagten zu, diese Anregungen zu prüfen bzw. umzusetzen, gleichzeitig wurden bereits konkrete Kontakte geknüpft, damit aktuelle Anliegen schnell bearbeitet werden.



Die Teilnehmenden begrüßten den konstruktiven Austausch.

Impulse für die Optimierung unserer Arbeit. Gleichzeitig konnten wir konkrete Maßnahmen vorstellen, wie wir die Energiewende vor Ort ermöglichen.“

Für Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung beim VdW südwest, war der Austausch ein wichtiger Schritt für die Zukunft: „Energiewende ist ein



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst
Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung

sebastian-johannes.ernst@vdsu-edwest.de



Foto: Hans Reimann/Süwag Energie AG

Unternehmen und Genossenschaften, die mitdiskutiert haben:

- Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
- kwb Rheingau-Taunus GmbH
- Leben & Wohnen im Taunus GmbH
- Hochtaunus Baugenossenschaft eG
- Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG (OWG)
- Hofheimer Wohnungsbau GmbH
- Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (GSW)
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG
- Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Eltville am Rhein
- Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG
- Sodener Baugenossenschaft eG
- VdW südwest

WBG Frankfurt feiert 75-jähriges Jubiläum

Am 18. Oktober feierte die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) in Frankfurt am Main eG ihr 75-jähriges Bestehen. Die Veranstaltung fand im Theater Willy Praml statt und bot den Gästen ein abwechslungsreiches Programm. Zu den Laudatoren gehörten unter anderem Frankfurts Oberbürgermeister Mike Josef und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

Tausendpfund überreichte die Jubiläumssurkunde der Wohnungswirtschaft an die WBG-Vorstände Yavuz Tezcan und Cora Lehnert. Er lobte das große Engagement der WBG für das bezahlbare Wohnen in Frankfurt und die vorbildliche Orientierung an den genossenschaftlichen Prinzipien, die stets das Wohl der Mitglieder in den Vordergrund rücken. Zudem hob er hervor, dass die WBG trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiterhin Neubauprojekte vorantreibt und damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leistet.



Jubilare und Gratulanten: (v.l.): Mike Josef, Cora Lehnert mit der Jubiläumssurkunde, Dr. Axel Tausendpfund und Yavuz Tezcan.

Neubauprojekt der Wohnbau Mühlheim

Am 20. November war der Spatenstich: Die städtische Gesellschaft Wohnbau Mühlheim beginnt mit der Neuerrichtung von 29 Wohnungen, die voraussichtlich ab Herbst 2027 vorrangig unter sozialen Gesichtspunkten vermietet werden.

In zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Mietwohnungen, wovon ein Teil bevorzugt für Familien mit Kindern vorgesehen ist. Sechs Einheiten sind als barrierefrei nutzbare Wohnungen für Senioren geplant, zwei weitere Wohnungen im EG sind barrierefrei und rollstuhlgerecht konzipiert. Zudem wird eine Kindertagesstätte für unter Dreijährige integriert.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit spielen eine große Rolle: Auf den Dachflächen

der Häuser werden Photovoltaikanlagen installiert. Beheizt werden beide Häuser mittels Wärmepumpentechnik.

In Mühlheim entstehen 29 neue Wohnungen.



Spatenstich in Rüsselsheim



Am 31. Oktober fiel der Startschuss für das größte Gesamtprojekt der gewobau Rüsselsheim seit über 40 Jahren: Im neuen Wohngebiet „Quartier am Ostpark“ entstehen 113 moderne Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit insgesamt rund 8.000 Quadratmetern Wohnfläche – davon 40 Prozent öffentlich gefördert.

Beim Spatenstich betonte Dr. Axel Tau-

sendpfund, Vorstand des VdW südwest: „Das Projekt ist ein wichtiger Baustein für das bezahlbare Wohnen im Rhein-Main-Gebiet.“ Gleichzeitig verwies er auf die wichtige finanzielle Unterstützung seitens des Landes Hessen: „Hier zeigt sich einmal mehr: Nur mit guten Förderprogrammen und verlässlichen Rahmenbedingungen können die Unternehmen der sozial orientierten Woh-



nungswirtschaft Wohnungen schaffen, die für alle bezahlbar bleiben.“

Ebenso wie Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (2.v.r.) und der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges (r.) gratulierte er gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein (l.) zum gelungenen Projektstart.

GOLDBECK

Wohnraum – schaffen wir.

Wenn wir Wohngebäude planen, denken wir langfristig. Was heute entsteht, muss morgen noch überzeugen – funktional, ästhetisch und wirtschaftlich. Unsere Bauweise garantiert hohe Qualität, architektonische Individualität und kurze Bauzeiten. Wir realisieren attraktive Wohngebäude zu fairen Preisen.

Erfahren Sie mehr unter
goldbeck.de/wohngebaeude



Serielle Sanierung und CO₂-Reduktion

Wie lassen sich CO₂-Emissionen im Gebäudebestand durch energetische und serielle Sanierung nachhaltig reduzieren? Diese Frage stand im Mittelpunkt einer Veranstaltung von Schüco am 27. November, die der VdW südwest als Partner unterstützte.

Nach einem Impuls von Frauke Birgel (VdW südwest) über die Vorteile serieller Sanierungen und Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen im Verband, berichtete Uwe Diehl (Schüco) über spezielle Lösungen für Loggien. Mario Beck und Robert Klemmer (beide Süwag) referierten über Optionen zur Dekarbonisierung der Energieversorgung. Arne Wulff und Samet Kilickeser (beide Renowate) erörterten im Anschluss an einem Projektbeispiel in Maintal-Bischofsheim, wie eine erfolgreiche serielle Sanierung in der Praxis umgesetzt werden kann. In einer Podiumsdiskussion wurde abschließend vertieft, was es braucht, um serielle Sanierung in der Fläche noch mehr zum Einsatz kommen zu lassen.

Danke an alle Teilnehmenden für die inspirierenden Gespräche und den gemeinsamen Blick in eine klimafreundliche Zukunft!



Frauke Birgel, Junior
Referentin im Bereich
Klimaschutz und
Nachhaltigkeit
frauke.birgel@vdwsuedwest.de

Foto: Schüco



V.l.: Referenten und Veranstalter: Uwe Diehl, Oliver Roth (beide Schüco), Arne Wulff (Renowate) Robert Klemmer (Süwag), Frauke Birgel, Jan Voosen (beide VdW südwest) und Samet Kilickeser (Renowate).



Die Teilnehmenden erhielten viele Informationen über die Möglichkeiten der seriellen Sanierung.

Die Kommunikatoren der Regionalverbände besichtigten eine Baustelle in Stuttgart-Rot.



GdW-Arbeitskreis Presse tagte in Stuttgart

Auf Einladung des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) traf sich der Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des GdW Anfang November in Stuttgart.

Konzepte, Kampagnen, KI

Neben dem fachlichen Austausch über aktuelle Social-Media-Konzepte, Kampagnen, den Einsatz von KI in der Kommunikation und weiteren aktuellen Themen besichtigten die Kommunikationsverantwortlichen der Regionalverbände auch

ein Bauprojekt der „Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG“. In Stuttgart-Rot entsteht ein genossenschaftliches Quartier, das mehr zukunftsfähigen bezahlbaren Wohnraum ermöglichen soll (Projekt IBA27).

Einmal mehr hat sich gezeigt, wie wichtig ergänzend zu den fachlichen Diskussionen auch die unmittelbaren Einblicke in die Praxis sind. Wir danken für die Organisation und das wie immer sehr konstruktive Zusammenwirken!



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

Foto: vbw



Dr. Axel Tausendpfund überreichte Ulrich Tokarski die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft.

VBS Frankfurt wird 125

In diesem Jahr feierte die Volks- und Sparverein eG (VBS) Frankfurt ihr 125-jähriges Jubiläum. Doch ein großes Gala-Event stand bewusst nicht auf dem Programm. Stattdessen entschied sich die Genossenschaft mit einem Jubiläumsbudget von 125.000 Euro mehrere Feste in den Liegenschaften und Quartieren zu veranstalten – mal mit und mal ohne Grillmeister, mit Fingerfood, Zaube-

rer, Hüpfburg oder Live-Band. Aber immer zusammen mit den eigenen Nachbarn und mit sehr viel Eigeninitiative. Das Ergebnis: gute Stimmung und viele fröhliche Gesichter bei den Mieterinnen und Mieter.

Urkunde überreicht

Eine tolle Idee – findet auch der VdW südwest. Und auch wenn es nicht die eine große Geburtstagsparty gab,

durfte die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft natürlich trotzdem nicht fehlen. Vorstandsvorsitzender Dr. Axel Tausendpfund überreichte sie dem Vorstandsvorsitzenden der VBS eG, Ulrich Tokarski, am Firmensitz in Frankfurt und gratulierte zu 125 Jahren erfolgreichem Einsatz für das bezahlbare und gute Wohnen! Auch an dieser Stelle noch einmal herzlichen Glückwunsch!

Foto: VBS Frankfurt

„Herr der Zahlen“ geht in Ruhestand

Es gibt Menschen, bei denen fragt man sich: „Wie soll das eigentlich ohne sie weitergehen?“ Bei Michael Lang hat sich niemand getraut, diese Frage zu stellen. Denn ein VdW südwest ohne Michael Lang? Das übersteigt jegliche Fantasie.

Trotzdem war es zum 1. Dezember so weit: Nach über 20 Jahren im Rechnungswesen des Verbands als „Herr der Zahlen“ hat sich nicht nur ein toller Kollege verabschiedet, sondern ein wandelndes Archiv, ein Betriebsrat mit Engelsgeduld, und ein Mann, der mit größter Akribie und Besonnenheit alle buchhalterischen Herausforderungen gemeistert hat.

Doch Michael Lang hat längst einen Plan für die Zeit nach dem VdW südwest. Es

geht für ihn zurück zu seinen Wurzeln: in die Pfalz, zu den Weinbergen. Vielleicht nicht direkt mit der Buchungsmappe unter dem Arm, aber wer weiß – ein bisschen Zahlenakrobatik lässt sich bei ihm auch zwischen den Reben nicht ausschließen...

Danke, Michael Lang!

Der VdW südwest sagt DANKE – für 20 Jahre Präzision, Geduld, Top-Kollegialität und die hervorragende Arbeit! Wir wünschen einen entspannten Ruhestand und alles erdenklich Gute für die Zukunft. Bei Besuchen in Frankfurt steht Ihnen unsere Tür jederzeit offen!



Unten links: Michael Lang (2.v.l.) mit den Vorständen Claudia Brünner-Grötsch (l.) und Dr. Axel Tausendpfund (2.v.r.) sowie der langjährigen Kollegin Catherine Greving (r.); unten rechts zusammen mit den Betriebsräten Sabine Oefner und Marcel Schulz. Oben: Viele Kolleginnen und Kollegen kamen zur Verabschiedung.



Foto: VdW südwest

Bauherrenpreis geht in die nächste Runde

Auch 2026 verleihen GdW, Deutscher Städtetag und der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten wieder den Deutschen Bauherrenpreis. Gesucht werden innovative und übertragbare Projekte des Wohnungsbaus (Neubau, Umbau und Modernisierung), die zwischen 2022 und 2025 in Deutschland fertiggestellt wurden und den von der Jury entwickelten acht Bewertungskriterien in hohem Maß entsprechen. Vergeben werden fünf Deutsche Bauherrenpreise und bis zu drei Sonderpreise.

Bewerbungen zum Wettbewerb sind seit dem 3.11.2025 über ein Web-Portal möglich. Dort können sich alle interessierten Teilnehmer online registrieren, um die erforderlichen Informationen und Projektunterlagen hochzuladen. Bewerbungsschluss ist der 26.1.2026.

Die feierliche Preisverleihung findet Ende Juni 2026 im Rahmen des nächsten Wohn-Zukunftstages des GdW auf dem EU-REF-Campus in Berlin statt.

[Informationen zum Bauherrenpreis 2026](#)

[Link zum Webportal](#)



Steuern und Bilanzierung

Information im 4. Quartal 2025

Umsatzsteuer

- Leasingrecht: Keine Umsatzsteuer auf Schadenersatz nach Kündigung

Einkommensteuer

- Steueränderungsgesetz 2025: Diese Maßnahmen sollen Bürger entlasten
- Entfernungspauschale: Nicht immer zählt die kürzeste Straßenverbindung
- Rücklagen bei Reinvestitionen: Gewinnzuschlag von 6 % ist verfassungsgemäß
- Privates E-Auto: Aufladen beim Arbeitgeber ist steuerfrei
- Abschreibungsdauer: Es muss nicht immer ein öffentlich bestellter Gutachter sein
- Photovoltaikanlage: Zur Frage der rückwirkenden Steuerbefreiung
- Arbeitszimmer: Wann Umzugskosten als Werbungskosten abzugsfähig sind

Abgabenordnung

- Neue Fristberechnung ab 2025: Steuerbescheide gelten erst am vierten Tag als bekannt gegeben

Sonstige

- Umsetzung der Gesetzgebung: Wichtige umsatzsteuerliche Neuerungen

Umsatzsteuer

Leasingrecht: Keine Umsatzsteuer auf Schadenersatz nach Kündigung

Wie wirkt sich die außerordentliche Kündigung eines Leasingvertrags auf Schadenersatzforderungen aus? Das Oberlandesgericht Stuttgart (OLG) hat hierzu Wichtiges klargestellt. Im zugrundeliegenden Fall ging es um einen Leasingvertrag über eine landwirtschaftliche Maschine, ein sogenanntes Maisgebiss, mit einer Laufzeit von 60 Monaten und einer monatlichen Leasingrate von 2.496,62 € brutto. Die Leasinggesellschaft kündigte den Vertrag Ende Januar 2024 wegen Zahlungsverzugs des Leasingnehmers und forderte Schadenersatz für ausstehende Raten sowie den vertraglich vereinbarten Restwert.

Das Landgericht Ellwangen hatte zunächst der Leasinggeberin recht gegeben und dem Leasingnehmer die Zahlung der vollen Forderung einschließlich Umsatzsteuer auferlegt. Außerdem hatte es festgestellt, dass die Ansprüche aus einer vorsätzlich

begangenen unerlaubten Handlung des Leasingnehmers, konkret Betrug, resultierten. Der Leasingnehmer legte dagegen Berufung ein und wandte sich insbesondere gegen die Umsatzsteuerpflicht der Schadenersatzforderung sowie gegen die Wirksamkeit der Kündigung und die Betrugsfeststellung.

Das OLG hob die Umsatzsteuerpflicht auf die Schadenersatzzahlungen auf und reduzierte die Forderung um rund 24.900 €, da Schadenersatz nach Kündigung des Leasingvertrags umsatzsteuerfrei ist, weil kein tatsächlicher Leistungsaustausch vorliegt. Die Haftung des Leasingnehmers wegen vorsätzlich begangener unerlaubter Handlung wurde rechtskräftig, da seine diesbezügliche Berufung unzureichend begründet war. Neue Einwände, wie die Zahlung aller Raten, wurden in der Berufung nicht berücksichtigt, da sie nicht zulässig vorgebracht wurden. Der Leasingnehmer trägt damit auch die Hauptprozesskosten. Eine Revision wurde nicht zugelassen.

OLG Stuttgart, Urt. v. 25.03.2025 – 6 U 110/24

Einkommensteuer

Steueränderungsgesetz 2025: Diese Maßnahmen sollen Bürger entlasten

Das Bundeskabinett hat im September 2025 den Entwurf des Steueränderungsgesetzes 2025 beschlossen. Die wichtigsten Maßnahmen daraus im Überblick:

- Erhöhung der Entfernungspauschale: Die Entfernungspauschale wird zum 01.01.2026 einheitlich auf 38 Cent ab dem ersten gefahrenen Kilometer erhöht. Bisher galt dieser Satz erst ab dem 21. Kilometer der einfachen Wegstrecke zur Arbeit. Bei einem Arbeitsweg von 10 Kilometern und einer Fünftagewoche ergeben sich somit 176 € zusätzliche Werbungskosten pro Jahr (sofern der Arbeitnehmerpauschbetrag überschritten ist).
- Mobilitätsprämie: Durch die Aufhebung der zeitlichen Befristung der Mobilitätsprämie erhalten Steuerzahler mit geringeren Einkünften auch nach 2026 weiterhin die Mobilitätsprämie.
- Umsatzsteuer in der Gastronomie: Der Umsatzsteuersatz für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen, mit Ausnahme der Abgabe von Getränken, wird ab dem 01.01.2026 von derzeit 19 % auf 7 % gesenkt. Als temporäre Coronakrisenmaßnahme galt dies bereits vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2023. Neben klassischen gastronomischen Betrieben, wie z.B. Restaurants, profitieren von der Absenkung auch Bäckereien, Metzgereien und der Lebensmitteleinzelhandel, ebenso die Anbieter von Dienstleistungen im Bereich Catering sowie Kita-, Schul- und Krankenhausverpflegung.
- Pauschalen im Ehrenamt: Ab dem 01.01.2026 soll die Übungsleiterpauschale von 3.000 € auf 3.300 € und die

Ehrenamtspauschale von 840 € auf 960 € erhöht werden.

Hinweis: Im Dezember 2025 soll das Gesetz den Bundesrat passieren. *BMF, Pressemitteilung v. 10.09.2025*

Entfernungspauschale: Nicht immer zählt die kürzeste Straßenverbindung

Die Mehrheit der Beschäftigten in Deutschland fährt mit dem Auto zur Arbeit - rund 65 % waren es im Jahr 2024. Dies geht aus aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hervor, die sich auf Ergebnisse des jüngsten Mikrozensus stützen. Demnach nutzten knapp 16 % Arbeitnehmer öffentliche Verkehrsmittel für den Arbeitsweg. Rund 10 % nutzten das Fahrrad, rund 7 % gingen zu Fuß.

Berufspendler können ihre Fahrten zur Arbeit über die Entfernungspauschale als Werbungskosten absetzen. Diese gilt für jeden vollen Kilometer der einfachen Fahrtstrecke zur Arbeit (erste Tätigkeitsstätte) und für jeden Tag, an dem diese Strecke zurückgelegt worden ist. Die Pauschale beträgt derzeit 30 Cent pro Kilometer, ab dem 21. Entfernungskilometer sind es 38 Cent. Ab 2026 soll die Pauschale einheitlich auf 38 Cent pro Kilometer angehoben werden.

Die bei der Pauschale ansetzbare Entfernung bemisst sich dabei im Regelfall nach der kürzesten Straßenverbindung zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte. Arbeitnehmer dürfen aber eine längere Straßenverbindung in ihrer Einkommensteuererklärung abrechnen, wenn sie diese Strecke tatsächlich genutzt haben und sie glaubhaft machen können, dass diese offensichtlich verkehrsgünstiger ist. Hierzu müssen sie dem Finanzamt (FA) aber in der Regel nachweisen, dass die längere Fahrstrecke eine Zeitersparnis mit sich gebracht hat, weil auf der kürzesten Strecke häufig Staus herrschten oder Baustellen eingerichtet waren. Es empfiehlt sich also eine

gute Beweisvorsorge, bspw. durch das Aufbewahren von Zeitungsartikeln über Baustellen und längerfristige Sperrungen oder das Ausdrucken von Staumeldungen.

Anspruch auf die Entfernungspauschale hat man unabhängig davon, wie man sich fortbewegt. Man erhält sie also nicht nur als Autofahrer, sondern auch, wenn man Bus, Bahn, Fahrrad oder Skateboard fährt - oder einfach zu Fuß geht.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Pressemitteilung v. 07.07.2025

Rücklagen bei Reinvestitionen: Gewinnzuschlag von 6 % ist verfassungsgemäß

Betriebe können Gewinne aus dem Verkauf von Grund und Boden oder Gebäuden auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten neuer Wirtschaftsgüter übertragen, die sie im selben oder vorangegangenen Wirtschaftsjahr anschaffen bzw. herstellen. Falls keine solche Übertragung der stillen Reserven erfolgt, kann eine gewinnmindernde Rücklage gebildet werden, die dann innerhalb von vier Jahren (bei Gebäuden: sechs Jahren) durch Anschaffung oder Herstellung neuer Wirtschaftsgüter aufgelöst werden muss. Betriebe können diese Wirtschaftsgüter also ohne Steuerbelastung veräußern und den Veräußerungserlös steuerlich ungeschmälert zur Neuinvestition nutzen.

Erfolgt nach Rücklagenbildung keine fristgerechte Reinvestition, muss bei Auflösung der Rücklage ein Gewinnzuschlag von 6 % des aufgelösten Rücklagenbetrags versteuert werden - und zwar für jedes Jahr, in dem die Rücklage bestanden hat. Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ist gegen die Höhe dieses Gewinnzuschlags nun bis vor den Bundesfinanzhof (BFH) gezogen und hat geltend gemacht, dass ein Zuschlag von 6 % pro Jahr angesichts eines strukturellen Niedrigzinsniveaus (im Streitjahr: 2020/2021) nicht mehr realitätsgerecht sei.

Der BFH urteilte jedoch, dass die Höhe des Gewinnzuschlags sachlich gerechtfertigt und damit verfassungsgemäß ist. Der Gesetzgeber macht Betrieben mit den Regelungen zur steuerschonenden Übertragung bzw. Rücklagenbildung ein Subventionsangebot, das er durch den Gewinnzuschlag schützen darf. Der Zuschlag neutralisiert den Steuerstundungsvorteil, der für Betriebe auch bei einer ausbleibenden Reinvestition eintritt. Er verhindert zugleich eine missbräuchliche Inanspruchnahme der Rücklage. Der Gesetzgeber ist berechtigt, Mitnahmeeffekte zu reduzieren und die Zweckverwirklichung seiner Subventionen sicherzustellen.

Die Höhe des Zuschlags von 6 % darf nach Gerichtsmeinung auch in einer Niedrigzinsphase bestehen bleiben, denn der Gesetzgeber ist nicht gehalten, den Zuschlag ausschließlich an der Höhe des zu erzielenden Stundungsvorteils auszurichten. Der wirtschaftslenkende Zweck der Reinvestitionsbegünstigung gibt dem Gesetzgeber hier Handlungsspielraum; der Gewinnzuschlag muss weder fremdkapitalmarktkonform noch realitätsgerecht ausgestaltet sein.

BFH, Urt. v. 20.03.2025 - VI R 20/23

Privates E-Auto: Aufladen beim Arbeitgeber ist steuerfrei

Bieten Arbeitgeber ihren Beschäftigten die Möglichkeit, ein privates Elektroauto oder Hybridfahrzeug im Betrieb kostenfrei oder verbilligt aufzuladen, dann ist dieser Vorteil steuerfrei, sofern der Arbeitgeber diese Leistung zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt (keine Gehaltsumwandlung erlaubt). Dies gilt nach aktuellem Stand bis Ende 2030 und nur für das Aufladen an ortsfesten betrieblichen Einrichtungen des Arbeitgebers sowie von verbundenen Unternehmen.

Auch in anderen Fallkonstellationen kann die Steuerbefreiung für Aufla-

devorteile gelten, und zwar, wenn

- Arbeitnehmer auf dem Betriebsgrundstück Ladevorrichtungen externer Anbieter nutzen dürfen und der Arbeitgeber die Kosten für den Ladestrom unmittelbar übernimmt.
- Arbeitgeber ein Grundstück oder eine Immobilie gemietet haben, wo arbeitgeberfinanzierte Ladevorrichtungen vorhanden sind, die die Beschäftigten nutzen dürfen.

Hinweis: Arbeitgeber haben zudem die Möglichkeit, eine betriebliche Ladesäule an die Mitarbeiter für die Nutzung zu Hause zu verleihen (d.h. vorübergehend zu überlassen). In diesem Fall ist aber nur der reine „Leihvorteil“ steuerfrei; die Stromkosten für das Laden privater Fahrzeuge zu Hause können nicht vom Arbeitgeber lohnsteuerfrei erstattet werden. Sie sind steuerpflichtiger Arbeitslohn. Beim Aufladen von E-Dienstwagen dürfen den Arbeitnehmern die zu Hause anfallenden Stromkosten allerdings als Auslagenersatz steuerfrei erstattet werden.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Pressemitteilung v. 05.08.2025

Abschreibungsdauer: Es muss nicht immer ein öffentlich bestellter Gutachter sein

Wenn Sie ein Gebäude erwerben und dieses anschließend vermieten, können Sie im Rahmen der Gewinnermittlung

Abschreibungen für das Gebäude geltend machen. Hierbei werden die Anschaffungskosten auf die voraussichtliche

Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Der Gesetzgeber hat bestimmte Nutzungsdauern dafür bereits festgelegt. Sie können jedoch auch eine kürzere Nutzungsdauer geltend machen, wenn diese durch einen Sachverständigen glaubhaft dargelegt wird. Dann würden die Anschaffungskosten auf einen kürzeren Zeitraum umgelegt. Im Streitfall erkannte das Finanzamt die vorgelegten Gutachten nicht an, da sie nicht von einem öffentlich bestellten Gutachter stammten. Das Finanzgericht Hamburg (FG) musste daher entscheiden.

digen glaubhaft dargelegt wird. Dann würden die Anschaffungskosten auf einen kürzeren Zeitraum umgelegt. Im Streitfall erkannte das Finanzamt die vorgelegten Gutachten nicht an, da sie nicht von einem öffentlich bestellten Gutachter stammten. Das Finanzgericht Hamburg (FG) musste daher entscheiden.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Immobilien in ganz Deutschland besitzt. In den Streitjahren erzielte sie vor allem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für vier Immobilien legte sie verschiedene Privatgutachten eines Sachverständigen vor, aus denen kürzere Restnutzungsdauern hervorgingen als die gesetzlich vorgegebenen. Es ergaben sich daher für die Gebäude Abschreibungssätze zwischen 3,23 % und 5,56 %. Das Finanzamt berücksichtigte die Gutachten jedoch nur teilweise.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die angefochtenen Feststellungsbescheide für die Jahre 2011 bis 2014 waren rechtswidrig. Die Darlegungs- und Feststellungslast für eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer trage der Steuerpflichtige. Die Nutzungsdauer sei zu schätzen. Eine solche Schätzung verlange nach allgemeinen Grundsätzen keine Gewissheit, sondern vielmehr nur größtmögliche Wahrscheinlichkeit. Der Steuerpflichtige könne sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine.

Für die Schätzung der Nutzungsdauer bedürfe es einer sachverständigen Begutachtung, die sich insbesondere zu den individuellen Gegebenheiten des Objekts verhalte. Allein der Umstand, dass der von der Klägerin beauftragte sachverständige Zeuge anders als in anderen bereits durch die Gerichte entschiedenen Fällen weder

über eine gesonderte

Zertifizierung verfüge noch öffentlich bestellt oder vereidigt sei, könne nicht dazu führen, dass seine Ausführungen keine taugliche Schätzungsgrundlage darstellten.

FG Hamburg, Urt. v. 01.04.2025 – 3 K 60/23

Photovoltaikanlage: Zur Frage der rückwirkenden Steuerbefreiung

In den letzten Jahren wurden immer mehr Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) in Betrieb genommen, obwohl die Vergütung für den eingespeisten Strom stetig sank. Der Gesetzgeber erließ daher einige Änderungen. Zunächst wurde Ende 2022 für bestimmte, meist private PV-Anlagen eine Steuerbefreiung des Gewinns im Gesetz verankert. Und in 2023 erfolgte eine Umsatzsteuerbefreiung bei der Beschaffung bestimmter Anlagen. Im Streitfall musste das Finanzgericht Düsseldorf (FG) entscheiden, ob die Steuerbefreiung des Gewinns rechtmäßig bereits ab 2022 erfolgen konnte.

Die Kläger erteilten im Juni 2021 den Auftrag zur Installation einer PV-Anlage. Aufgrund der Corona-Krise erfolgte deren Anschluss ans Stromnetz erst im Dezember 2022. Die Kläger wurden in 2022 zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Gegen ihren Einkommensteuerbescheid 2022 vom 29.12.2023 legten sie Einspruch ein und machten die negativen Einkünfte aus dem Betrieb der PV-Anlage geltend. Das Finanzamt wies den Einspruch jedoch als unbegründet zurück, da das Ergebnis steuerfrei war. Die Klage vor dem FG hatte keinen Erfolg. Das Rückwirkungsverbot findet im Streitfall keine Anwendung. Die Verfassungsmäßigkeit eines rückwirkenden Gesetzes ist nur dann fraglich, wenn es sich um ein belastendes Gesetz handelt. Die Einführung der Steuerbefreiung ist jedoch nicht als belastende Maßnahme einzuordnen.

Sie betrifft nur steuerbare Einkünfte, was wiederum eine Gewinnerzielungsabsicht und damit regelmäßig eine positive Totalgewinnprognose voraussetzt. Da die Kläger angaben, mit Gewinnerzielungsabsicht zu handeln, ist bezogen auf den Gesamtzeitraum der Einkünfteerzielung davon auszugehen, dass die Regelung insgesamt steuerentlastend wirkt. Es bestand auch kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass im Veranlagungszeitraum 2022 entstandene Verluste steuerwirksam bleiben, spätere Gewinne aber steuerfrei gestellt werden.

Selbst wenn man von einer Anwendbarkeit des Rückwirkungsverbots ausginge, wäre die Rückwirkung gerechtfertigt. Der Gesetzgeber konnte die Steuerfreiheit auf den 01.01.2022 zurückbeziehen. Viele Steuerpflichtige wurden in 2022 vom Steuerberater zur Anschaffung einer PV-Anlage beraten, um die Verluste im Jahr 2022 noch geltend zu machen. Daher kann ein rechtfertigendes Interesse des Gesetzgebers an der rückwirkenden Rechtsänderung nicht von der Hand gewiesen werden.

FG Düsseldorf, Urt. v. 24.06.2025 – 4 K 1286/24 E, Rev. (BFH: X R 17/25)

Arbeitszimmer: Wann Umzugskosten als Werbungskosten abzugsfähig sind

Umzüge sind oft mit viel Stress und hohen Kosten verbunden. Ist der Umzug allerdings beruflich bedingt, besteht die Möglichkeit, die Kosten als Werbungskosten steuerlich zu berücksichtigen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sich durch den Umzug der Arbeitsweg verkürzt und man dadurch mindestens eine Stunde Fahrzeit pro Tag spart. Oder auch, wenn man eine neue Beschäftigung an einem anderen Ort aufnimmt und dorthin zieht. Im Streitfall musste das Finanzgericht Münster (FG) über die Anerkennung von Umzugskosten als Werbungskosten entscheiden.

Die Kläger wurden im Streitjahr 2020 zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Am 01.02.2019 nahm die Klägerin eine Tätigkeit als Grundschullehrerin auf. Im Juni 2020 zogen die Kläger innerhalb desselben Orts von einer kleineren Wohnung mit zwei Zimmern in eine größere Wohnung mit drei Zimmern um, wobei eines der Zimmer der Klägerin fortan als Arbeitszimmer diente. Die Entfernung zu ihrer Arbeitsstätte verringerte sich durch den Umzug lediglich von zehn auf neun Kilometer. Mit ihrer Steuererklärung machten die Kläger neben den Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer auch die Umzugskosten geltend, die neben Fahrtkosten und Verpflegungsmehraufwendungen auch doppelte Mietzahlungen umfassten. Das Finanzamt berücksichtigte die Kosten jedoch nicht.

Auch das FG hielt den Umzug nicht für beruflich veranlasst. Umzugskosten seien nur dann Werbungskosten, wenn die berufliche Tätigkeit des Steuerpflichtigen der ausschlaggebende Grund für den Wohnungswechsel sei. Das Gebot der Rechtssicherheit verlange, dass sich dies anhand objektiver Umstände, die typischerweise auf eine berufliche Veranlassung des Umzugs schließen ließen, feststellen lasse. Eine nahezu ausschließliche berufliche Veranlassung des Umzugs in eine andere Wohnung liege daher nicht vor, wenn in dieser Wohnung (erstmalig) die Möglichkeit zur Einrichtung eines Arbeitszimmers bestehe. Es fehle insoweit an einem objektiven Kriterium, das nicht durch die private Wohnsituation zumindest mitveranlasst sei. Die neue Wohnung der Kläger war größer als die alte, so dass sich auch die private Wohnsituation verbessert hat.

FG Münster, Urt. v. 13.06.2025 – 14 K 2124/21 E

Abgabenordnung

Neue Fristberechnung ab 2025: Steuerbescheide gelten erst am vierten Tag als bekannt gegeben

Bislang galt die Regelung, dass Steuerbescheide bei Inlandszustellung am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben galten, so dass bspw. die einmonatige Einspruchsfrist erst ab dem vierten Tag lief. Seit 2025 wurde diese sog. Zugangsvermutung wegen der Neuregelung des Postgesetzes nun auf vier Tage verlängert, so dass die Einspruchsfrist erst ab dem fünften Tag nach Postaufgabe einsetzt.

Wurde der Steuerbescheid bspw. an einem Montag verschickt, gilt er nach neuer Rechtslage am Freitag derselben Woche als zugestellt und bekannt gegeben. Endet die Viertagesfrist an einem Wochenende oder einem Feiertag, verschiebt sie sich auf den nächsten Werktag. Beispiel: Das Finanzamt verschickt den Steuerbescheid am Dienstag. In diesem Fall gilt er erst am darauffolgenden Montag als bekannt gegeben, so dass die einmonatige Einspruchsfrist erst ab dem Folgetag (Dienstag) läuft.

Nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) ist die Zugangsvermutung auch zugrunde zu legen, wenn an der Anschrift des Adressaten an einem Werktag keine Post zugestellt wird. Eine Zustellung innerhalb der geltenden Frist wird hierdurch nach Gerichtsmeinung zwar etwas weniger wahrscheinlich, ist aber gleichwohl möglich

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Pressemitteilung v. 30.06.2025

Sonstige

Umsetzung der Gesetzgebung: Wichtige umsatzsteuerliche Neuerungen

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Schreiben vom 08.07.2025 die umsatzsteuerlichen Anpassungen durch das Wachstumschancengesetz, das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) und das Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024) erläutert und den Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) entsprechend aktualisiert.

Durch das Wachstumschancengesetz wurde der Schwellenwert, ab dem Unternehmer zur Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen verpflichtet sind, von bisher 1.000 € auf 2.000 € angehoben. Zudem wurde mit dem BEG IV der Schwellenwert für die monatliche Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen von 7.500 € auf 9.000 € erhöht. Gleichzeitig wurde der Grenzbetrag in § 25a Umsatzsteuergesetz von 500 € auf 750 € hochgesetzt. Diese Erhöhungen sollen vor allem zur Entlastung der Unternehmen beitragen und bürokratische Hürden abbauen.

Die Aufbewahrungsfrist für Rechnungen wurde von zehn auf acht Jahre verkürzt und gilt für alle Rechnungen, deren zehnjährige Aufbewahrungsfrist am 31.12.2024 noch nicht abgelaufen ist. Somit müssen vor dem 01.01.2017 ausgestellte Rechnungen nicht mehr aufbewahrt werden. Bei Kreditinstituten, Versicherungen und Wertpapierunternehmen gilt dies jedoch erst für Rechnungen, deren Aufbewahrungsfrist am 01.01.2026 noch nicht abgelaufen ist. Ausnahmen bestehen für steuerlich relevante Rechnungen - auch solche, die für Vorsteuerberichtigungen im Immobilienbereich relevant sind -, deren Aufbewahrungspflicht bis zum Ende der Festsetzungsfrist gilt. Andere umsatzsteuerliche Aufzeichnungen sind weiterhin zehn Jahre aufzubewahren. Die Verwaltungspraxis bei Ordnungswidrigkeiten hinsichtlich der Aufbewahrungsdauer wurde ebenfalls angepasst.

Das JStG 2024 ändert die Regeln zum Steuerausweis in Gutschriften: Um-

satzsteuer kann jetzt auch geschuldet werden, wenn der Steuerausweis in Gutschriften an Nichtunternehmer oder an Unternehmer erfolgt, die die Leistung nicht erbracht haben, sofern nicht unverzüglich widersprochen wird. Bisher galten solche Gutschriften nicht als Rechnung.

BMF-Schreiben v. 08.07.2025 – III C 2 - S 7295/00005/003/080



Tim Ladewig
Abteilungsleiter Steuern
tim.ladewig@vdwsuedwest.de

Jubiläen

Januar bis März 2026

120 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG,
Eltvile // 28.01.1906

100 Jahre

Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG,
Lahnstein // 27.03.1926

90 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft Hers-
feld 1936 eG, Bad Hersfeld // 13.02.1936

75 Jahre

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951
Langendiebach eG, Erlensee // 11.03.1951

Jubiläen der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest

Der VdW südwest gratuliert allen Mitgliedsunternehmen, die in den nächsten Monaten ein Jubiläum feiern. Ihr langjähriges Engagement für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen ist ein bedeutender Beitrag zur sozialen Verantwortung in unserer Region. Wir danken Ihnen dafür und wünschen Ihnen weiterhin alles Gute.