

02/25

VdW

aktuell

Das Verbandsmagazin der
Wohnungswirtschaft südwest
und saar

Zündet der Turbo für den Wohnungsbau?

Im neuen Regierungsprogramm steckt viel Potenzial. Ob daraus wirksame Maßnahmen erwachsen, hängt von der Umsetzung durch Bauministerin Verena Hubertz ab.



Foto: Markus C. Hurek

Neue Fördermitglieder:
Schüco und Profine seit dem
1. Juli an Bord

Neue Bauordnungen:
Änderungen in Hessen und
Rheinland-Pfalz

Neues Format:
Baukongress des VdW
südwest in Marburg

52

Richtfest in Speyer:
Ministerpräsident Alexander Schweitzer besucht GBS-Projekt.



18

Kongress in Bad Homburg: Austausch mit Staatsminister Kaweh Mansoori.



54

Serielle Sanierung:
Nicht nur zeitliche Vorteile bei Modernisierungen.



38

Am Puls von Europa: Exkursion des Verbandsrats nach Brüssel.



08

Deine Miete. Für Dein Zuhause. Kampagne für größere Akzeptanz von Mieterhöhungen.



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

Inhalt

- 04 Editorial
- 06 Die neue Koalition in Berlin: Wie geht sie das Thema Wohnen an?
- 08 Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“
- 10 Bau-Turbo gestartet
- 11 Neue Fördermitglieder
- 12 HBO im Landtag
- 14 Rheinland-Pfalz novelliert Bauordnung
- 16 Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz
- 18 Kongress FrankfurtRheinMain baut!
- 20 Baukongress: Premiere gelungen
- 22 KI-Tag
- 26 IW.2050-Fachkongress
- 28 Bauforum 2025
- 32 Gesetz gegen Leerstand entschärft
- 34 News aus dem Saarland
- 37 Gebäude-TÜV wird nicht eingeführt
- 38 Am Puls von Europa
- 40 Prämierte Nachwuchskräfte
- 42 Fachausschuss Genossenschaften
- 44 Fachausschuss Recht
- 46 Fachausschuss IT und Digitalisierung
- 48 Neu im Verband
- 49 Sportlich unterwegs
- 50 75 Jahre GENO 50
- 51 Stabwechsel kurz nach dem 100-jährigen Jubiläum
- 52 Richtfest mit Ministerpräsident
- 54 Serielle Sanierung bei den Mitgliedsunternehmen
- 58 Mitglieder beim Tag der Architektur 2025
- 61 Webinarreihe zum Mietrecht
- 62 Assistentinnentreffen beim VdW südwest
- 64 Recht – kurz und knapp
- 67 Steuern und Bilanzierung
- 76 Jubiläen

Editorial

Veränderungen in der Wohnungspolitik, die Mietpreis-Kampagne, inspirierende Veranstaltungen, neue Fördermitglieder und vieles mehr – mit den Ereignissen des zweiten Quartals ließen sich auch mehrere Ausgaben füllen. Wir mussten eine Auswahl treffen – und hoffen, sie gefällt Ihnen!

Liebe Leserinnen und Leser,

seit unserer letzten Ausgabe von VdWaktuell Ende März ist viel passiert: Die neue Bundesregierung hat sich auf einen Koalitionsvertrag verständigt, der viele gute Ansätze für mehr bezahlbare Wohnungen enthält. Das dürfen wir auch von der geplanten Novelle der Hessischen Bauordnung behaupten, in die viele Vorschläge eingeflossen sind, die der VdW südwest im Vorfeld in einem Expertengremium erarbeitet hat. Auch in Rheinland-Pfalz sind Änderungen an der Landesbauordnung auf den Weg gebracht worden: Neben manch gutem Aspekt wurden hier aber auch Chancen liegengelassen. Sie wollen mehr Informationen dazu? Dann legen wir Ihnen die Artikel auf den Seiten 6, 10, 12 und 14 ans Herz.

Gerne möchten wir Ihr Augenmerk auch auf unser Fazit zur Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“ (S. 8) lenken. Vorab ein herzliches Dankeschön an alle, die diese Kampagne unterstützt haben – es war ein tolles Teamwork von Mitgliedsunternehmen und Verband! Gemeinsam ist es uns gelungen, einer breiten Zielgruppe zu verdeutlichen, welche Gegenwerte Mieterinnen und Mieter für faire Mieten rund um ihr Zuhause erhalten.

Ebenfalls freuen wir uns, dass der Kreis unserer Fördermitglieder weiter wächst: Seit dem 1. Juli sind die Profine GmbH und die Schüco International KG an Bord. Herzlich willkommen!

Wie gewohnt finden Sie in unserer aktuellen Ausgabe auch Informationen und Impressionen zu unseren jüngsten Veranstaltungen wie dem Baukongress in Marburg (S. 20) und dem KI-Tag in Frankfurt (S. 22). Stöbern Sie gerne auf diesen und allen weiteren Seiten von VdWaktuell – wir versprechen einen facettenreichen Überblick über das, was die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft in den vergangenen drei Monaten bewegt hat.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Dr. Axel Tausendpfund

Claudia Brännler-Grötsch



Koalition in Berlin: Wie geht sie das Thema Wohnen an?



Mit dem Koalitionsvertrag hat die neue Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD ein umfangreiches Programm für die Legislaturperiode 2025–2029 vorgelegt. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sieht darin viel Potenzial – doch ob daraus tatsächlich wirksame Maßnahmen erwachsen, wird stark von der Umsetzung abhängen.

Fortschritte erkennbar

Zentrale Punkte des Koalitionsvertrags wie die geplante Reform des Baugesetzbuchs, der sogenannte „Wohnungsbau-Turbo“ (siehe S. 10) in den ersten 100 Tagen und die temporäre Wiedereinführung der Förderfähigkeit des Effizienzhaus-55-Standards sind aus Sicht des VdW südwest klare Fortschritte. Auch die Erleichterung von Planungs-, Vergabe- und Umweltrecht sowie die Schaffung eines Investitionsfonds für den Wohnungsbau werden positiv bewertet.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, betont: „Ganz entscheidend wird es auf die zügige Umsetzung der guten Ansätze ankommen. Die Richtung stimmt, doch die Dynamik darf nicht in Ressortabstimmungen und Verwaltungshürden versanden.“

Besonders bedeutend ist der Paradigmenwechsel im Klimaschutz: Die CO₂-Reduktion soll künftig die zentrale Steuerungsgröße ersetzen, die bislang einseitig auf Energieeffizienz abzielte. Dies entspricht einer langjährigen Forderung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Durch diese Neuausrichtung könnten Sanierungen zielgerichteter, bezahlbarer und praktikabler gestaltet werden – mit Vorteilen für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Auch die geplante Vereinfachung der KfW-Förderstruktur ist zu begrüßen – zwei zentrale Programme für Neubau

Spitzenvertreter in Berlin: Markus Söder, Bundeskanzler Friedrich Merz, Lars Klingbeil und Saskia Esken bei der Vorstellung des Koalitionsvertrags.

Foto: Bundesregierung

und Modernisierung versprechen mehr Übersichtlichkeit. Kritisch ist hingegen die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse. Obwohl strengere Eingriffe wie eine Landesöffnungsklausel vermieden wurden, bleibt die Maßnahme aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein Investitionshemmnis.

Ein erfreuliches Signal ist wiederum die Beibehaltung eines eigenständigen Bauministeriums. Damit erhält das Thema Wohnen den politischen Stellenwert, den es angesichts der sozialen Herausforderungen verdient. Doch auch hier gilt: Kompetenzverteilung allein reicht nicht – es braucht Mut zur Veränderung und klare Verantwortlichkeiten.

Fazit: Der Koalitionsvertrag enthält viele Elemente, die den Wohnungsbau erleichtern und die sozial orientierte Wohnungswirtschaft stärken könnten. Der VdW südwest wird – gemeinsam mit dem GdW – weiterhin darauf drängen, dass aus den formulierten Zielen konkrete Handlungen entstehen. Nur wenn Ankündigungen

in tatsächliches Regierungshandeln übergehen, kann das Vertrauen der Wohnungswirtschaft in die Politik gefestigt werden.

„Die Richtung stimmt, doch die Dynamik darf nicht in Ressortabstimmungen und Verwaltungshürden versanden.“

Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand des VdW südwest



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

„Deine Miete. Für Dein Zuhause.“

„Deine Miete. Für Dein Zuhause.“ Seit Mitte März stand dieser Slogan im Mittelpunkt der Kampagne zur größeren Akzeptanz von Mieterhöhungen. Der VdW südwest hat die Kampagne gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen entwickelt und in den sozialen Medien präsentiert. Die erste Bilanz ist sehr erfreulich.

Insbesondere auf LinkedIn stieß die Kampagne auf große Resonanz: Die Impressionen legten auf der Seite des VdW südwest im Kampagnenzeitraum um rund 35% zu, die Reaktionen erhöhten sich sogar um rund 90%. Und die direkt geteilten Beiträge wuchsen um stattliche 500%. Kommentare gab es aus Politik und Gesellschaft, die im Tenor allesamt Intention und Umsetzung der Kampagne lobten und betonten, wie wichtig es sei, bei diesem Thema mit Fakten Aufklärungsarbeit zu leisten.

Ganz wesentlich zum Erfolg beigetragen hat die Unterstützung der Mitgliedsunternehmen. Viele haben die Kampagne intensiv begleitet und die acht Hauptmotive in ihre (Mieter-) Kommunikation integriert, sei es auf

ihren Social-Media-Kanälen, in Mieterzeitungen, durch Aushänge in Quartieren und Aufzügen oder bei weiteren Gelegenheiten. Einige nutzen dabei auch die vom VdW südwest angebotene Option, die Motive mit dem eigenen Unternehmenslogo zu ergänzen und so den „Miteinander“-Gedanken und ihre Unterstützung der Kampagne noch stärker zu verdeutlichen.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, sagt: „Wir danken unseren Mitgliedsunternehmen sehr herzlich für ihr großes Engagement rund um die Kampagne. Nur so konnte es uns gelingen, die Reichweite zu steigern und neben den Zielgruppen aus Politik, Medien und Gesellschaft auch ganz speziell die Mieterinnen und Mieter anzusprechen.“

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

Welche Gegenwerte die Mieterinnen und Mieter für ihre Miete erhalten, erläuterten die acht Botschaften, die in acht so genannten „Flights“ über jeweils rund zwei Wochen mit mehreren Posts auf LinkedIn und Instagram präsentiert wurden.

- Darin ging es um
- bezahlbares Wohnen trotz hoher Bau-, Modernisierungs- und Energiekosten,

- Neubauaktivitäten, damit gutes und sicheres Wohnen auch für kommende Generationen möglich ist,
- soziale Verantwortung mit Nachbarschaftstreffs, Unterstützungsangeboten und Services im Quartier,
- energetische Modernisierung und Klimaschutz für eine bessere Energiebilanz und weniger Kosten,
- langfristige Sicherheit, also keine Eigenbedarfskündigungen, keine Spekulationen, keine Profite auf Kosten der Mieterinnen und Mieter,
- altersgerechtes Wohnen, um in jeder Lebensphase zuhause die richtigen Voraussetzungen vorzufinden,

Deine Miete.
Für Dein Zuhause.



Die beiden Motive auf dieser Doppelseite sind zwei der acht Motive, die während der Kampagne zum Einsatz gekommen sind.

- persönlichen Service mit helfenden Händen seitens der Vermieter, auf die man sich verlassen kann,
- Verantwortung für das Zuhause aller Mieterinnen und Mieter.

Da die Botschaften der Kampagne zeitlos sind, können sie auch in den nächsten Wochen und Monaten weiter genutzt werden. Parallel erarbeitet der VdW südwest unter Federführung einer Arbeitsgruppe des Fachausschusses Recht eine Toolbox mit konkreten Formulierungsvorschlägen, wie Mieterhöhungen idealerweise kommuniziert werden sollten.

Alle Motive und Infos zur Kampagne finden Sie hier:

www.vdwsuedwest.de/dmfdz.html

Haben Sie Fragen oder Anregungen zur Kampagne? Dann wenden Sie sich jederzeit gerne an Jan Voosen (Kontakt Daten siehe unten).



Jan Voosen
Abteilungsleiter Kommunikation
jan.voosen@vdwsuedwest.de

Deine Miete.
Für Dein Zuhause.



Bau-Turbo gestartet

Am 18. Juni hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, kurz: Bau-Turbo, beschlossen.

Mit dem Bau-Turbo soll eines der zentralen Versprechen aus dem Koalitionsvertrag eingelöst werden: spürbare Entlastung für Planung und Genehmigung im Wohnungsbau.

Kern des Entwurfs ist die Einführung eines neuen § 246e BauGB, der bis Ende 2030 erhebliche Abweichungen vom Planungsrecht erlaubt. Der Bau-Turbo soll für Vorhaben ab sechs Wohnungen gelten und umfasst auch Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Voraussetzung bleibt allerdings die Zustimmung der Kommune – ein Punkt, den die Wohnungswirtschaft kritisch sieht: „Natürlich soll die Zustimmung der Gemeinde zwingend bleiben – aber wie sie erteilt wird, darf nicht zur neuen Hürde werden“, warnt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Neben dem Turbo-Paragrafen sieht der Entwurf erweiterte Befreiungsmöglichkeiten vom Bebauungsplan vor. So soll beispielsweise auch bei Berührung der Planungsgrundzüge eine Befreiung möglich werden. Außerdem werden das Umwandlungsverbot in § 250 BauGB sowie die Verordnungsermächtigung für angespannte Wohnungsmärkte bis 2030 bzw. 2031 verlängert. Auch neue Regelungen zur Lärmschutzfestsetzung

und der Umgang mit der TA Lärm in der Bauleitplanung sollen die Planbarkeit verbessern

Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Initiative insgesamt, mahnt jedoch, dass noch mehr Mut zur Vereinfachung nötig ist, um die Wohnungsbaukrise zu bewältigen. Die aktuelle Baugenehmigungsstatistik zeigt, dass der notwendige Neustart bisher ausbleibt.

Die Verabschiedung im Bundestag ist für den Herbst 2025 geplant. Ob der Turbo dann wirklich zündet oder durch neue Bürokratie ins Stocken gerät, wird entscheidend davon abhängen, wie das Gesetz in der Praxis angewendet wird.



Bundesbauministerin Verena Hubertz: Der Bau-Turbo fällt in ihren Verantwortungsbereich.

Foto: Markus C. Hurek

Neue Fördermitglieder

Der VdW südwest freut sich über zwei neue Fördermitglieder: Seit dem 1. Juli haben sich die Profine GmbH und die Schüco International KG als Partner dem Verband angeschlossen.

Profine produziert unter den Marken KBE, Kömmerling und TROCAL weltweit Kunststoffprofile für Fenster und Haustüren, Sichtschutz-Systeme und PVC-Platten. Entstanden ist das Unternehmen 2003 durch die Zusammenführung der Profilaktivitäten der HT Troplast unter einem Dach. Die Unternehmenszentrale befindet sich in Pirmasens.

Die Schüco Gruppe entwickelt und vertreibt Systemlösungen für die Gebäudehülle aus den Materialien Aluminium, Stahl und Kunststoff. Das Produktportfolio umfasst Fenster-, Tür-, Fassaden-, Lüftungs-, Sicherheits- und Sonnenschutzsysteme sowie intelligente und vernetzbare Lösungen für den Wohn- und Objektbau.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, heißt die neuen Fördermitglieder herzlich willkommen: „Wir freuen uns, mit Schüco und Profine zwei exzellente neue Partner an Bord zu haben. Mit ihren Produkten und Services werden sie für unsere Mitgliedsunternehmen bei vielen Bau- und Modernisierungsvorhaben ein guter Ansprechpartner sein. Wir sind sicher, dass beide Seiten von der gegenseitigen Expertise profitieren werden.“

Uwe Diehl, Fachberater Wohnungswirtschaft bei Schüco, sagt: „Wir bei Schüco setzen uns mit großem Engagement für die gesellschaftlichen Herausforderungen und die Klimaziele der Wohnungswirtschaft ein. Die Mitgliedschaft im VdW Südwest sehen wir als Chance, gemeinsam nachhaltige Lösungen zu gestalten – insbesondere durch die gezielte Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden – und so Verantwortung für die Zukunft zu übernehmen.“

Peter Jansig, Key Account Wohnungswirtschaft bei der profine GmbH, sagt: „Wir als profine GmbH freuen uns, den VdW Südwest und seine Mitgliedsunternehmen künftig als neues Fördermitglied zu begleiten und gemeinsam innovative Lösungen für die Wohnungswirtschaft weiterzuentwickeln. Mit unserer Marke Kömmerling stehen wir für hochqualitative Fenster- und Türprofilssysteme aus Kunststoff, langjährige Erfahrung im Objekt- und Privatgeschäft sowie für umfassende technische Beratung entlang des gesamten Ausschreibungsprozesses.“



Jan Voosen
Abteilungsleiter Kommunikation
jan.voosen@vdwsuedwest.de

SCHÜCO





HBO im Landtag: VdW sieht Fortschritte und weiteres Potential

Der Entwurf zur Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) wurde mittlerweile offiziell in den Hessischen Landtag eingebracht. Mit dem sogenannten „Baupaket I“ legt die Landesregierung ein Maßnahmenbündel vor, das insbesondere auf eine Vereinfachung, Beschleunigung und Kostensenkung im Wohnungsbau abzielt. Der VdW südwest begrüßt diesen Schritt ausdrücklich – weist aber auch auf verbleibende Herausforderungen hin.

Viele der geplanten Änderungen entsprechen langjährigen Forderungen des Verbands. Die vorgesehene Aus-

weitung der Genehmigungsfreistellung, etwa für Umnutzungen von Dachgeschossen im unbeplanten Innenbereich sowie die Teilabschaffung von Stellplatzpflichten in Großstädten und der kritisch betrachtete Rückgriff auf die Spielplatzpflicht stellen konkrete Fortschritte dar.

Besonders gelobt wird auch die intensive Einbindung der Wohnungswirtschaft in die „Kommission Innovation im Bau“, in der der VdW südwest vertreten ist und deren Arbeit wesentlich in den Entwurf einfließt. „Dass unsere Praxisperspektive gehört wurde, ist ein starkes Signal für die Lösungs-

orientierung der Landesregierung“, so Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

Gleichzeitig äußert der Verband Kritik: Der Entwurf bleibt bei wichtigen Themen hinter dem Möglichen zurück. So sei die Entlastung bei Stellplätzen zu stark auf Großstädte mit über 100.000 Einwohnern begrenzt, wodurch viele hessische Städte außen vor bleiben. Auch der Weg zu weniger Bürokratie sei bei Fristenregelungen und der Einbindung von DIN-Normen aus Sicht der Verbände nicht konsequent zu Ende gedacht.

Anfang ist gemacht
Mit dem Baupaket I ist somit erst der Anfang gemacht. Weitere Themen wie Barrierefreiheit, energetische Anforderungen oder Technische Baubestimmungen sollen im Baupaket II behandelt werden. Der VdW südwest kündigte an, das weitere Verfahren konstruktiv zu begleiten und weiterhin Impulse aus der Praxis einzubringen. „Mit dem Gesetzentwurf ist ein erster wichtiger Schritt gemacht – nun kommt es darauf an, dass auch der zweite folgt. Ziel muss es sein, die HBO zu einem echten Instrument für bezahlbaren, zukunftsfähigen Wohnraum zu machen,“ fordert Dr. Axel Tausendpfund.

Die Novelle der HBO bringt eine Reihe sinnvoller Entlastungen und struktureller Verbesserungen. Der VdW südwest erkennt die Fortschritte an – und bleibt engagiert, damit die weitere Reform ebenso praxisnah und wirkungsvoll ausfällt.

Foto: hessischer_landtag_kanzlei@hermann-heibel



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Rheinland-Pfalz novelliert Bau- ordnung: Rücken- wind für Bauen im Bestand

Die Landesregierung Rheinland-Pfalz hat mit der Novellierung der Landesbauordnung einen wichtigen Schritt hin zu vereinfachtem, schnellerem und klimafreundlichem Bauen im Bestand gemacht. Die neue Regelung, die unter anderem Aufstockungen, Dachausbauten und Umnutzungen erleichtert, wurde am 26. Juni im Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags erörtert. Stephan Gerwing, Justiziar des VdW südwest, vertrat die Positionen der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft.

Die Novelle übernimmt zentrale Elemente aus der Musterbauordnung und richtet den Blick klar auf das Bauen im Bestand. Gerade in Zeiten steigender Baukosten bietet die erleichterte Nachverdichtung, etwa durch neue Abstandsregelungen und Bestandsschutz bei Umbauten, wichtige Spielräume für den bezahlbaren Wohnungsbau. Auch die Option, bestehende Gebäude in ihren alten Ab-



Foto: Landtag RLP, K. Benz

messungen durch Ersatzbauten zu erhalten, ist ein Fortschritt im Sinne der Nachhaltigkeit und Flächeneffizienz.

Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft die Neuregelung zum Brandschutz, insbesondere den Bestandsschutz bei Brandwänden und die Entlastung bei ebenerdigen Nutzungseinheiten. Sie vermeiden teure Sprünge in neue Gebäudeklassen und damit verbundene Mietpreissteigerungen. Auch die Streichung der Beteiligung der Brandschutzdienststelle vereinfacht die Verfahren merklich.

Besonders relevant für innerstädtische Projekte ist die Streichung der Pflicht zur Nachrüstung zusätzlicher Stellplätze, wenn in Bestandsgebäuden neue Wohnungen entstehen. Damit entfällt ein oft kostspieliger Hemmschuh für Nachverdichtungsprojekte.

Trotz der positiven Neuerungen sieht der VdW südwest in einigen Punkten verpasste Chancen. So hätte etwa die Einführung einer generellen Freistellung bestimmter Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach dem Vorbild anderer Länder – etwa Niedersachsen – zusätzliche Dynamik entfalten können. Auch bei den Stellplatzanforderungen im Neubau und der Dauer von Genehmigungsverfahren wären mutigere Schritte denkbar gewesen.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdsuedwest.de



Your Flooring Partner



FEEL. GOOD. HEALTHY. LIVING.
EXPONA LIVING

Designbelag für den strapazierten Wohnbereich – Jedes Dessin ist zum Kleben und zum Klicken erhältlich und sechs authentische Hölzer sogar als moderne Fischgrät-CLIC-Planken.

EXPONA LIVING bietet Lösungen. Für individuelle Statements beim Wohnen.

Entdecken Sie inspirierende Designs und innovative Bodenbeläge auf

Weil jede Wohnsituation andere Ansprüche stellt. Auch bei der Verlegung.

www.objectflor.de

ANZEIGE

Der Landtag von Rheinland-Pfalz hat die Novelle der Bauordnung auf den Weg gebracht.

Schlüssel zu mehr Modernisierungen: Die Förderung in diesem Bereich wurde praxisgerechter ausgestaltet.

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Kompromiss bei der Modernisierungsförderung

In Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium konnten die Verbände der sozial orientierten Wohnungswirtschaft eine praxisorientierte Neuregelung bei der Modernisierungsförderung erreichen. Notwendig geworden war diese Neuregelung nach der Intervention des Landesrechnungshofes, die zu einer problematischen Neuregelung führte: Fortan sollte die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nur noch möglich sein, wenn ein aktueller Wohnberechtigungsschein (WBS) vorgelegt wird. Diese Vorgabe hätte in der Praxis zur Folge gehabt, dass viele Modernisierungsvorhaben ausgebremst oder ganz eingestellt worden wären.

Frühzeitige Warnung

Der VdW südwest, der VdW Rheinland Westfalen sowie die ARGE Rheinland-Pfalz hatten frühzeitig vor den negativen Auswirkungen gewarnt. Die Pflicht zur Vorlage eines aktuellen WBS sei im bewohnten Bestand faktisch nicht umsetzbar und führe zu unnötigen Belastungen für Woh-

nungsunternehmen und Mieter. Eine interne Umfrage bestätigte diese Einschätzung: Die Investitionsbereitschaft drohte massiv zu sinken.

Nach intensiven Gesprächen mit dem Finanzministerium wurde ein tragfähiger Kompromiss gefunden. Wohnungen, für die kein aktueller WBS vorgelegt werden kann, dürfen nun trotzdem modernisiert werden – vorausgesetzt, die Belegungsbindung wird um zehn Jahre verlängert. Ursprünglich stand sogar eine Verlängerung um 15 Jahre im Raum, was die Verbände jedoch aus wirtschaftlichen Gründen ablehnten.

Das Finanzministerium überzeugte den Landesrechnungshof vom Zehn-Jahres-Modell. Damit wurde ein gangbarer Weg zwischen wirtschaftlicher Realisierbarkeit und rechtlicher Absicherung gefunden.

Auch wenn die formale Anpassung der Verwaltungsvorschriften noch aussteht, kann die Investitions- und

Strukturbank die neue Regelung bereits auf laufende Anträge anwenden. Für Wohnungen mit aktuellem WBS bleibt alles wie gehabt.

Diskussion nicht abgeschlossen

Die neue Lösung stellt einen wichtigen Fortschritt dar, der sowohl den rechtlichen Anforderungen des Landesrechnungshofes als auch den praktischen Realitäten der Wohnungsunternehmen gerecht wird. Klar ist jedoch: Die Diskussion um praktikable und wirtschaftlich tragfähige Förderstrukturen in Rheinland-Pfalz ist damit nicht abgeschlossen. Die Verbände bleiben im Dialog – für bezahlbaren Wohnraum in dauerhaft guter Qualität.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdsuedwest.de

Foto: Carballo - stock.adobe.com und EBZ

Zeitenwende für den Wohnungsbau?

Diese große Frage stellten sich die knapp 300 Teilnehmenden des Kongresses „Metropolregion FrankfurtRheinMain baut!“ am 11. Juni im KongressCenter Bad Homburg.

Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft diskutieren Lösungsansätze, wie der dringend benötigte „Bau-Boost“ ausgelöst werden kann. Einigkeit herrscht: Einfach wird es nicht, denn dafür sind die Herausforderungen zu komplex.

Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori spricht von einem Mosaik, das sich aus vielen Details zusammensetzt. Aber wichtig ist: Er räumt dem Wohnungsbau eine sehr große Bedeutung ein: Für den gesellschaftlichen Frieden und die Stabilität der Demokratie sei es unverzichtbar, dass Menschen ein gutes und bezahlbares Zuhause haben.

Ein Aspekt den Dr. Axel Tausendpfund absolut unterstützt. Er plädierte dafür, die Mittel zur Finanzierung der Wohnraumförderprogramme aufzustocken. Denn die Nachfrage sei derzeit enorm. „Aktuell können nicht alle Förderanträge bewilligt werden, weil das Budget der



Politische Diskussionen, unter anderem mit Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori, prägten den Kongress.



Wohnraumförderprogramme dafür nicht ausreicht. Die Folge: Es werden weniger bezahlbare Wohnungen gebaut und energetisch saniert, als es möglich und nötig wäre“, so Tausendpfund. Finanzielle Möglichkeiten zur Unterstützung biete unter anderem das geplante Infrastrukturpaket der Bundesregierung. Wenn Bauen schneller, einfacher und bezahlbarer werden soll, müssten zudem die Bürokratie reduziert und mehr Investitionsimpulse gegeben werden.

Und: Natürlich führt auch kein Weg an KI vorbei. Ob sie wirklich eine Revolution der

Abläufe ermöglicht? Da gehen die Meinungen noch auseinander. Aber klar ist: Mit Hilfe künstlicher Intelligenz können viele Fortschritte erzielt werden.

Und vielleicht sprechen wir dann wirklich bald von einer Zeitenwende.

[Sat.1-Beitrag](#)



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Die Veranstalter mit Vertretern aus der Politik: Gerald Lipka, Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Dr. Axel Tausendpfund, Peter Adrian, Kaweh Mansoori, Ulrich Caspar und Moderator Detlef H. Franke.



Die VdW-Vertreter Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (l.) und Stephan Gerwing (r.) mit Fabian Viehrig vom GdW.

Baukongress: Premiere gelungen

Über 70 Teilnehmende, ein breites Themenspektrum, wichtige Impulse von renommierten Referenten – wenn wir ein Fazit zu unserem ersten Baukongress ziehen dürfen, kann unter dem Strich nur stehen: sehr gelungen!

Wir freuen uns über eine Premiere, die uns viel positives Feedback brachte.

Die wichtigsten Erkenntnisse – egal, ob es um serielles Sanieren, Holzbau oder andere Bauprojekte geht:

- Von Anfang an alle beteiligten Partner einbinden, um spätere Kostenrisiken zu vermeiden;
- Offenheit mitbringen, miteinander sprechen, von Best Practices lernen;

- selbst Entwicklungen anstoßen und so noch passgenauere Innovationen ermöglichen.

Und, wie es Professor Dr.-Ing. Stefan Winter auf den Punkt brachte: Einfach machen! Heißt: Mutig sein und in die Umsetzung kommen. Dann klappt es auch besser mit dem so dringend mehr benötigten Wohnraum.

Herzlichen Dank an alle Referenten und Teilnehmer für zwei spannende Tage in Marburg! Mit den Erfahrungen dieser Pilotveranstaltung sind wir guter Dinge, für den Baukongress auch im kommenden Jahr einen Platz im Terminkalender zu finden...



Frauke Birgel
Junior Referentin
Klimastrategie
frauke.birgel@vdwsuedwest.de



Referenten des Baukongresses: Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst (1), Julia Kremer (2), Gertrudis Peters (3), Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter (4), Florian Kraft (5), Wiebke Ahues (6) und Robert Raschper (7).





Freuen sich über einen gelungenen KI-Tag: Gian Luca Buono (Frankfurt University of Applied Sciences), Dr. Axel Tausendpfund, Fee Kaiser, Helena Rhein (alle VdW südwest), Anne Elsner von Gronow-Klimek (EBZ Akademie), Therese Schmude und Dunja Fahim (beide VdW südwest).

ChatGPT, Siri & Co. Wer macht eigentlich die Arbeit?

Über 60 Teilnehmer haben beim ersten KI-Tag des VdW südwest in die Zukunft geblickt und erfahren, wie es wäre, wenn bald jeder im Büro einen (KI-)Assistenten hat.

Premiere für unsere erste große Veranstaltung zum Thema KI: Am 24. Juni fand im Novotel Frankfurt City der erste „KI-Tag des VdW südwest“ statt. Die Veranstaltung widmete sich dem Einsatz und den Perspektiven Künstlicher Intelligenz in der Wohnungswirtschaft und stieß auf großes Interesse: Rund 60 Teilnehmende aus Wohnungsunternehmen, Forschung und Beratung kamen zusammen, um sich über Potenziale, Anwendungsfelder und rechtliche Aspekte der KI zu informieren und auszutauschen.

Programm und Inhalte
Nach der Begrüßung durch Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, eröffnete Fee Kaiser (VdW südwest) den Fachtag mit einem Impulsvortrag zum Status quo der Künstlichen Intelligenz. Im Anschluss gab Gian Luca Buono von der Frankfurt University of Applied Sciences Einblicke in den Einsatz von KI in Forschung und Wirtschaft.

Der Nachmittag stand im Zeichen praxisnaher Beiträge: Anne Elsner von

Foto: VdW südwest



Dank an die Förderer

Ein besonderer Dank gilt den Fördermitgliedern und Sponsoren der Veranstaltung, insbesondere Aareon und Techem, deren Unterstützung die Durchführung des KI-Tages bereicherte.

Gronow-Klimek von der EBZ Akademie beleuchtete die Auswirkungen von KI auf die Arbeitswelt und die damit verbundenen Transformationsprozesse. Für die Wohnungsbau GmbH Worms stellten Christopher Neuhaus und Thorsten Steinmetz konkrete Anwendungsbeispiele aus der Wohnungswirtschaft vor. Den Abschluss bildete ein rechtlicher Überblick von RAin Helena Rhein (VdW südwest), der zentrale Fragen zur Rechtslage im Kontext von KI adressierte.

Austausch und Vernetzung
Neben den Vorträgen bot der KI-Tag auch Raum für Diskussionen und persönlichen Austausch. Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit, Erfahrungen zu teilen, offene Fragen zu erörtern und neue Impulse für die eigene Praxis und den individuellen Arbeitsalltag mitzunehmen. Das Netzwerken wurde durch ein gemeinsames Mittagessen sowie einen abschließenden Austausch bei Kaffee gezielt gefördert

Viel Abwechslung: Die Referenten deckten viele Themen rund um die Möglichkeiten der künstlichen Intelligenz ab.

Fotos: VdW südwest



Anne Elsner von Gronow-Klimek rückte die Transformation der Arbeitswelt in den Fokus.



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

Der IW.2050- Fachkongress

Das Ziel Klimaneutralität ist für die Wohnungsunternehmen, die Mitglied in der Initiative Wohnen.2050 sind, gesetzt oder wie Axel Gedaschko einleitete: „Hier sitzen die, die wollen!“. Nachdem die letzten Jahre vor allem zielführende Strategien im Fokus standen, richtet sich das Hauptaugenmerk zunehmend auf die Finanzierung. Das Motto des 5. Fachkongresses lautete folgerichtig: „Klimaneutralität! Finanzierung? Die Wohnungsunternehmen sind auf dem Weg. Auskömmliche Finanzmittel sind nicht in Sicht.“

Austausch mit Politik

Den Auftakt und Rahmen setzte der Austausch mit der Politik zur Ausgestaltung der Rahmenbedingungen. Eine Besonderheit des Fachkongresses besteht darin, dass die Politik durch die Arbeitsebene (Abteilungsleiter der Ministerien) vertreten wird, die im Rahmen von Fragenunden in einen engen Austausch mit der wohnungswirtschaftlichen Praxis gebracht wird. Lebendiges Networking mit Entscheiderinnen und Gestaltern aus Politik, Praxis und Wissenschaft prägte die Veranstaltung ebenso wie spannende Diskussionsrunden auf Augenhöhe und vertiefende Einblicke mit breit gefächerten Themen – unter anderem von der Wärmewende, zu ESG, CSRD, CO2-Reduktion oder Finanzierung.



Moderiert von **Ulrike Trampe**, Editor-at-large DW Die Wohnungswirtschaft (l.); diskutierten über „Wege zur Finanzierbarkeit der Klimaneutralität“ (v. l. n. r.): **Dr. Alexander Renner**, Leiter des Referats IIC1: Grundsatz Energie- und Klimaschutz im Gebäudesektor, Strategien und Gebäudetechnologien, BMW; **Nina Neumann**, Team Leader Unit B3 – Energy Efficiency: Buildings and Products, DG Energy, European Commission; **Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg** und **Prof. Elisabeth Endres**, beide Gründer:in Initiative Praxispfad CO2-Reduktion im Gebäudesektor; **Lothar Fehn Krestas**, Leiter der Abteilung BI: Baupolitik, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Bundesbau, BMWSB; sowie **Axel Gedaschko**, GdW-Präsident und Vorstandsvorsitzender der IW.2050.

Foto: Walter Vorjohann



Alle Schwerpunkte in einem Bild: Christa Fajen zeichnete ein Graphic Recording zu der Veranstaltung.

Die Devise: Gemeinsam realistische und wirtschaftlich tragfähige Lösungsansätze zur Klimaneutralität finden, fokussiert und entschlossen handeln.

Anregungen zum richtigen Handeln lieferten zum Beispiel ein Modellprojekt der GGH Heidelberg mit dem Ergebnis, dass reduzierte Dämmungsvarianten in Bezug auf eingesparte Tonnen CO2 gegenüber Vollsanierungen auf EH55 deutlich im Vorteil seien. Anregungen lieferten auch Vorträge zur Digitalisierung von Heizungskellern im großen Maßstab, die sich durchgängig als vorteilhaft in Bezug auf den Energieverbrauch auswirkten.

Deutlich wurde: Der Weg zur Klimaneutralität ist kein Sprint, sondern ein Marathon. Es braucht praktikable Regulierung, Planungssicherheit und eine klare Kosten-Nutzen-Strategie, um Klimaschutz wirtschaftlich umsetzbar zu machen.



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

Initiative Wohnen.2050

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist ein bundesweiter Branchen-Zusammenschluss, gegründet 2020 in Berlin. Ihr Ziel: Die CO2-Emissionen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gemäß dem Pariser Klimaschutzabkommen so zu minimieren, dass das globale Klimaziel von 1,5-Grad eingehalten wird. Insgesamt vereinen die Partnergesellschaften der IW.2050 über 2,1 Millionen Wohneinheiten, die bis spätestens 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen.

Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände beim Erreichen der Klimaziele – aus der Branche für die Branche. Unter den 244 Unternehmenspartnern (Stand Mai 2025) befinden sich sieben der zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Weitere 13 institutionelle Partner sind die Hochschule EBZ Business School, der Spitzenverband GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Regionalverbände VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen, VSWG – Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, vdw Sachsen, VdW Bayern, VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, vbw Baden-Württemberg, der VNW – Verband Nord-deutscher Wohnungsunternehmen, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und der vtw – Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und der VdWg SA Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.



Treffen am Rande des Bauforums Rheinland-Pfalz: Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Finanzstaatssekretär Dr. Stephan Weinberg und Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen; v.l.n.r.).

„Baut doch einfach!“

Kann Rheinland-Pfalz von anderen Ländern lernen, wie Bauen einfacher werden kann? Das 24. Bauforum blickte über den Tellerrand nach Hamburg, nach Bayern und in die Niederlande. Und der Staatssekretär des Finanzministeriums versprach: Im Herbst kommt ein Maßnahmenkatalog, der Bauen in Rheinland-Pfalz erleichtern soll.

Die Baukosten steigen und steigen und machen so nicht nur das Bauen, sondern letztlich auch das Mieten immer teurer. So teuer, dass es sich immer weniger Menschen leisten können, weshalb die Baugenehmigungszahlen im vergangenen Jahr eingebrochen sind.

Um das wieder zu ändern, wird auch in den Bundesländern diskutiert, welche Normen angepasst werden können, um das Bauen wieder günstiger zu machen. Das klare Credo: Bauen muss wieder einfacher werden. Oder, um es im Titel mit dem 24. Bauforum zu sagen: „Baut doch einfach!“

Vollkasko mentalität

Das Grundproblem, weshalb sich Standards zu Kostentreibern entwickelt hätten, liege in der deutschen Vollkasko mentalität, so Prof. Werner Sobek, der als Keynotespeaker das Bauforum eröffnete. Alles solle 100 Prozent sicher und perfekt sein. Einfaches Bauen erfordere deshalb einen Mentalitätswechsel. Das gelte unter anderem für die Gebäudeenergiepolitik. Die Gesetzgebung adressiere zum

einen den theoretisch errechneten Energiebedarf und nicht den tatsächlichen Verbrauch und CO₂-Ausstoß in den Gebäuden. Was sich nur wie ein kleiner Unterschied anhört, habe eine gewaltige Wirkung.

Denn die Orientierung am theoretischen Bedarf führe dazu, dass große Summen in die Gebäudehülle investiert werden müssten. Sobek rechnet mit 5.200 Milliarden Euro bis zur Klimaneutralität 2045, wenn am bisherigen

Grüne Karte: Beim Bauforum wird das Publikum oft einbezogen, um ein Stimmungsbild zu bestimmten Fragestellungen einzuholen.



Foto: Kristina Schäfer/Bauforum RLP



Prof. Werner Sobek und Moderatorin Alexandra May

„Wir haben kein Energieproblem in Deutschland, wir haben ein Energieträger-Problem.“

Professor Werner Sobek

Frohnmüller, Referatsleiterin im Bayrischen Bauministerium stellte die eingebrachten Regelungen in der Landesbauordnung vor, Architekt Rainer Hofmann das „große kleine Haus“, eines der Modellprojekte.

Der Stadtstaat Hamburg hat einen anderen Weg gewählt mit dem gleichen Ziel: Baukosten senken. In einem groß angelegten Prozess mit zahlreichen Akteuren, aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft, aber auch der Verwaltung, wurden zahlreiche Maßnahmen eruiert, mit denen Bauen kostengünstiger werden kann: Bis zu 2.000 Euro pro Qua-

dratmeter sollen eingespart werden können. Und zwar durch Änderungen in den Baustandards, bei Planung und Prozessen und in den behördlichen Verfahren.

dratmeter sollen eingespart werden können. Und zwar durch Änderungen in den Baustandards, bei Planung und Prozessen und in den behördlichen Verfahren.

dratmeter sollen eingespart werden können. Und zwar durch Änderungen in den Baustandards, bei Planung und Prozessen und in den behördlichen Verfahren.

dratmeter sollen eingespart werden können. Und zwar durch Änderungen in den Baustandards, bei Planung und Prozessen und in den behördlichen Verfahren.



Foto: Kristina Schäfer/Bauforum RLP



Michael Munske, Leiter der Hamburger Baubehörde

Bauforum Rheinland-Pfalz. Plattform und Veranstaltung

Das Bauforum Rheinland-Pfalz ist ein Zusammenschluss von Verbänden und Institutionen in Rheinland-Pfalz, die mit dem Bauen zu tun haben und sich regelmäßig austauschen. Seine größte Veranstaltung im Jahr heißt ebenfalls „Bauforum Rheinland-Pfalz“.

dratmeter sollen eingespart werden können. Und zwar durch Änderungen in den Baustandards, bei Planung und Prozessen und in den behördlichen Verfahren.

„Am meisten überrascht hat mich, wie viel wir doch auch vor der eigenen Tür kehren müssen“, gestand Michael Munske, Hamburgs Leiter des Amts für Bauordnung und Hochbau, der den sogenannten „Hamburg-Standard“ vorstellte auf eine Frage von Moderatorin Alexandra May. Zunächst habe er geglaubt, mit dem durchgängig digitalen Genehmigungsprozess gut aufgestellt zu sein. Doch auch da habe es Optimierungsbedarf gegeben.

Blick in die Niederlande

Gerne als gutes Beispiel für gesetzliche Standards, die einfaches Bauen ermöglichen, werden die Niederlande herangezogen. Das Architekturbüro „De Zwarte Hond“ arbeitet sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland und hat daher den Vergleich. Matthias Rottman, Partner des Architekturbüros, stellte dar, was in unserem Nachbarland architektonisch möglich ist, beispielsweise durch einfachere Standards im Schallschutz, aber auch bei der Barrierefreiheit. „Dafür ärgern wir uns in den Nieder-

landen über andere Regeln, die das Bauen schwieriger machen“, sagte er.

Maßnahmen angekündigt

Für das rheinland-pfälzische Finanzministerium zog Staatssekretär Dr. Stephan Weinberg die Konklusion der Veranstaltung im Grunde schon am frühen Nachmittag. Er kündigte an, im Herbst 2025 einen Maßnahmenkatalog vorzulegen, der die rheinland-pfälzischen Regeln zum Bauen kostengünstiger machen sollen. Einige Dinge setze die Landesregierung aber bereits auch um, sagte er mit Verweis auf die Landesbauordnung, die gerade im Parlament beraten wird.

In der Podiumsdiskussion unter anderem mit Joachim Rind, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, und Johannes Lauer, Vorsitzender des Unternehmerverbands Handwerk, stellte Adalbert Fettweiß, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen noch einmal klar, wozu die ganze Diskussion diene. „Wir von der sozial orientierten Wohnungswirtschaft wollen Bauen nicht günstiger machen, um mehr Rendite zu erwirtschaften. Wir wollen günstige Mieten anbieten.“

Gesetz gegen Leerstand entschärft

Erleichterungen für sozial orientierte Vermieter in Hessen nach erfolgreicher politischer Interessenvertretung

Nach langem Ringen hat die hessische Landesregierung das geplante Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum auf den Weg gebracht – nicht ohne erheblichen Widerstand aus der Wohnungswirtschaft. Der VdW südwest kritisierte den Entwurf scharf und konnte durch intensive Verhandlungen auf höchster politischer Ebene – unter anderem mit Staatssekretärin Ines Fröhlich und Wirtschaftsminister Kaweh Mansoor i- spürbare Erleichterungen für seine Mitgliedsunternehmen erreichen.

Der ursprünglich vorgesehene Genehmigungsvorbehalt für leerstehende Wohnungen infolge von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wird nun in der Praxis durch eine deutlich vereinfachte Handhabung ersetzt: Für Modernisierungsvorhaben genügt künftig eine formlose Anzeige per E-Mail – ein entscheidender Schritt hin zu mehr Planungssicherheit und weniger bürokratischem Aufwand für sozial orientierte Vermieter. Der VdW südwest kritisierte in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Leerstand: Ein Szenario das bei den Mitgliedern des VdW südwest höchstens kurzfristig bei Modernisierungen vor- kommt – nie jedoch zu spekulativen Zwecken.



Foto: Mediaparts - stock.adobe.com
Foto: sommart - stock.adobe.com und EBZ

insbesondere das Fehlen einer belastbaren Datenlage zum sogenannten „spekulativen Leerstand“. Laut Zensus 2022 beträgt der Leerstand in Frankfurt lediglich 3,1 Prozent, in Wiesbaden 3,3 Prozent – Werte, die

innerhalb eines marktwirtschaftlich notwendigen Puffers liegen. Lediglich ein Bruchteil des Leerstands könne potenziell als spekulativ gelten.

Die Mitglieder des VdW südwest setzen bei Sanierungen bewusst auf sozialverträgliche Prozesse – etwa, indem Wohnungen nach Mieterwechseln nicht neu vergeben werden, um sukzessive ein Gebäude für umfangreiche Maßnahmen zu leeren. Das neue Gesetz hätte diese Praxis gefährdet, da in vielen Fällen Leerstände von über sechs Monaten unvermeidbar sind.

Mit den erreichten Änderungen wurde ein drohender Eingriff in die Praxis der sozial orientierten Wohnungswirtschaft abgewendet. Der VdW südwest hat durch konstruktive Gespräche mit der Landesregierung und dem Einsatz für seine Mitglieder bewiesen, dass differenzierte, praxisnahe Lösungen auch im hochsensiblen Bereich des Wohnraumschutzes möglich sind.



Das Zuhause erhalten: Mitglieder des VdW südwest setzen bei Sanierungen auf sozialverträgliche Prozesse.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Fachtagung Digitalisierung Gemeinsame Veranstaltung mit dem EBZ am 28. August in Frankfurt am Main.

➤ Innovation trifft Sicherheit! Wie weit kann Künstliche Intelligenz Aufgaben in der Wohnungswirtschaft übernehmen? Wie schützen Sie sensible Daten? Und was tut man, wenn das Sicherheitsnetz doch durchbrochen wird? Das sind nur einige Fragen, die die Immobilienbranche aktuell umtreiben. In der Immobilienwirtschaft der Zukunft werden

die Themen Cybersecurity und IT präsenter denn je sein. Die Fachtagung mit dem VdW-Digitalisierungsexperten Benjamin Hanne taucht deswegen heute schon in diese Thematiken ein und geht den nächsten Schritt in Richtung Zukunft!

[Programm und Anmeldung](#)



News aus dem Saarland

Forum Bauwirtschaft

Beim Forum Bauwirtschaft kamen am 21. Mai zahlreiche Vertreter der Braubranche und der Wohnungswirtschaft zusammen. Vorträge von Volker Leers, Verbandspräsident des VdW saar, sowie vom Geschäftsführer der AGV Bau, Hans-Ulrich Thalhofer, gaben Einblicke in aktuelle Themen und Herausforderungen für die Verbände und Unternehmen. Für die anschließenden lebhaften Diskussionen gab es hinreichend Gesprächsstoff. Der VdW saar bedankt sich recht herzlich bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH des Landkreises Neunkirchen sowie bei der Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH für die Organisation und Durchführung.



Volker Leers gab Einblicke in aktuelle Themen.



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

Neue Förderrichtlinien

Auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung sind im Saarland neue Förderrichtlinien in Kraft getreten. Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport justierte die Konditionen an einigen Stellen nach und hat die Förderkulisse damit insgesamt deutlich verbessert: Fördersätze wurden erhöht und

Zuschläge für die Verwendung wiederverwendeter Bauteile und von Holz eingeführt. Zukünftig können Antragsteller auch auf eine Zuschussförderung als Alternative zur bisherigen Darlehensförderung zurückgreifen.



Foto: VdW saar und Tinnakorn - stock.adobe.com

Neue Landesbauordnung

Bereits im Februar hat der Saarländische Landtag eine umfangreiche Änderung der Landesbauordnung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt ist die Novelle nun in Kraft getreten. Unter anderem wurde die Zuständigkeit für Stellplatzaufgaben vom Land auf die Kommunen übertragen sowie eine Typengenehmigung eingeführt. Auch die Vorgaben zum baulichen Brandschutz wurden angepasst. Volker Leers, Verbandspräsident des VdW saar, sagt: „Wir begrüßen die Novelle der Landesbauordnung im Wesentlichen. Es handelt sich um einen wichtigen Schritt zur Verbesserung des Gesetzes. Dennoch sehen wir auch kritikwürdige Punkte. Von der PV-Pflicht für den Neubau und die grundlegende Dachsanierung öffentlicher Gebäude sind auch die Wohngebäude öffentlicher Wohnungsunternehmen betroffen. Eine Dachsanierung kann damit unter Umständen stark erschwert werden.“

ANZEIGE



Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

www.assaabloy.com/wowi



ASSA ABLOY
Opening Solutions

Experience a safer and more open world

ANZEIGE

www.wisag.de



- Grünpflege
- Freiflächenmanagement
- Baumpflege
- Neuanlagen
- Winterdienst



WISAG Garten- & Landschaftspflege Süd-West GmbH & Co. KG
Sonderburger Straße 18
D-68307 Mannheim
Tel. +49 621 803978-0
www.wisag.de

techem



WARNT BEI
RAUCHENTWICKLUNG



MELDET KOHLENMONOXID-
ENTWICKLUNG



GIBT LÜFTUNGSHINWEISE
ZUM SCHUTZ VOR SCHIMMEL



MELDET HITZE-ENTWICKLUNG
IN DER KÜCHE



FÜR DIE ZUKUNFT UND DEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIE

Der Multisensor Plus. Das erste Gerät, das Rauch, Hitze, Kohlenmonoxid und Feuchtigkeit misst – und noch viel mehr Funktionen hat.



Erfahren Sie jetzt noch mehr über den Multisensor Plus von Techem und lassen Sie sich gleich persönlich und unverbindlich beraten!
techem.de/multisensorplus

MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT
IHRER IMMOBILIE

Gebäude-TÜV wird nicht eingeführt

GdW und Regionalverbänden ist es gelungen, das Vorhaben zu stoppen

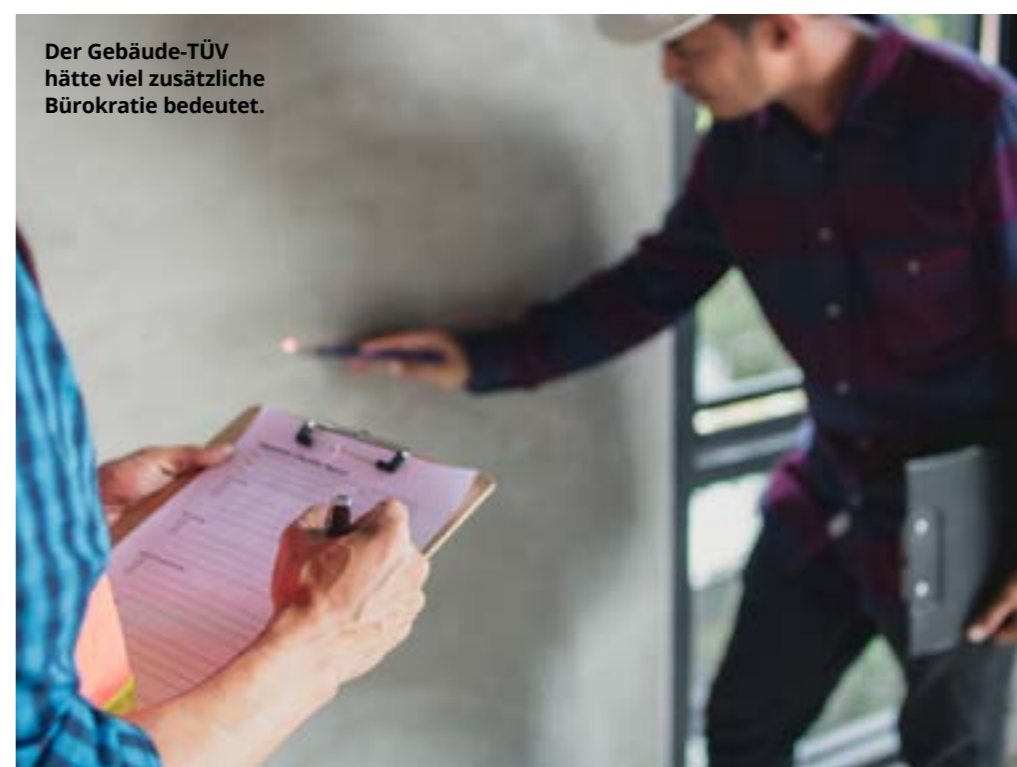
Entgegen früherer Pläne wird eine Verkehrssicherheitsüberprüfung für Wohngebäude („Gebäude-TÜV“) nun doch nicht eingeführt. Dies hat das Deutsche Institut für Normung (DIN) Mitte Mai mitgeteilt. Der zuständige Arbeitsausschuss habe beschlossen, den Entwurf zurückzuziehen und das Projekt einzustellen.

erwiesen. Die DIN-Pläne hätten zusätzliche Bürokratie und Regulierung sowie Mehrkosten mit sich gebracht, die den Zielen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, klar zuwidergelaufen wären.

[GdW-Schreiben](#)

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir freuen uns, dass es dem GdW in enger Kooperation mit den Regionalverbänden gelungen ist, den Gebäude-TÜV zu stoppen. Wir haben uns auch auf Landesebene in Hessen und Rheinland-Pfalz dafür stark gemacht, sich in der Bauministerkonferenz gegen dieses Vorhaben auszusprechen.“ Unter anderem habe der VdW südwest im Bündnis für bezahlbares Wohnen entsprechend Stellung bezogen.

Der GdW hatte eine breite Allianz mobilisiert und Einspruch gegen die Pläne zum Gebäude-TÜV eingelegt. Dass dieser nun Erfolg gehabt habe, sei ein klarer Erfolg der interessenpolitischen Arbeit, so Tausendpfund. Die enge Zusammenarbeit aller beteiligten Verbände und Unternehmen habe sich als sehr wirkungsvoll



Der Gebäude-TÜV hätte viel zusätzliche Bürokratie bedeutet.

Foto: khwanchai - stock.adobe.com



Am Puls von Europa

Intensiver Austausch und spannende Einblicke ins EU-Parlament – die Exkursion des Verbandsrats nach Brüssel lieferte viele Impulse.

Anfang Juni traf sich der Verbandsrat zu seiner turnusmäßigen zweiten Sitzung im Jahr. Verknüpft war das Treffen mit einer Exkursion in die belgische Hauptstadt Brüssel, wo die Mitglieder des Gremiums interessante Einblicke in die Wohnungspolitik auf europäischer Ebene erhielten.

Die Exkursion startete mit einem Gespräch mit Dr. Udo Bullmann (SPD), der Mitglied des Europäischen Parlaments ist und den Verbandsratsmitgliedern eine Besichtigung des

EU-Parlaments ermöglichte. Im Anschluss traf sich die Gruppe mit Dr. Özgür Öner, Leiter des GdW-Europabüros, der über die Europaarbeit des Bundesverbands referierte und auch auf die Tätigkeitsfelder von Housing Europe einging, dem europäischen Verband des öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus. Er referierte zudem über die Zusammensetzung der Kommission, das Gesetzgebungsverfahren und die wichtigsten aktuellen wohnungswirtschaftlichen Themen.



Foto: VdW südwest

Die Housing Europe-Aktivitäten vertiefte im Anschluss deren Generalsekretärin Sorcha Edwards. Abgerundet wurde der Tag von einem inspirierenden Vortrag, in dem Allesandro Cesale (Director General Eurhonet), der das European Housing Network vorstellte.

Die Mitglieder des Gremiums dankten den Referenten für viele Impulse und Erkenntnisse über das, was wohnungswirtschaftlich und -politisch in Europa derzeit weit oben auf der Agenda steht. Einmal mehr hat sich

gezeigt, wie lohnenswert es ist, den Blick über den nationalen Tellerrand zu richten.

Prämierte Nachwuchs- kräfte

Ehrung der besten Auszubildenden auf dem Verbandstag in Kaiserslautern

Im Rahmen des Verbandstages des VdW südwest am 3. und 4. September in Kaiserslautern wird auch in diesem Jahr eine besondere Tradition fortgeführt: Die Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden der Wohnungswirtschaft. Mit dieser Auszeichnung würdigt der Verband herausragende Leistungen junger Menschen, die mit ihrem Engagement und Wissen einen wertvollen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Branche leisten.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen – von der Schaffung bezahlbaren Wohnraums über den klimafreundlichen Umbau des Gebäudebestands bis hin zur Digitalisierung von Prozessen. Um diesen Wandel aktiv gestalten zu können, braucht es motivierte und gut ausgebildete Fachkräfte. Auszubildende bringen neue Perspektiven, frische Ideen und eine hohe Lernbereitschaft mit in die Unternehmen und tragen wesentlich zur Weiterentwicklung der wohnungswirtschaftlichen Praxis bei.

Mit der feierlichen Ehrung möchten wir nicht nur die individuelle Leistung der Auszubilden-



Die Ehrung der Auszubildenden auf dem Verbandstag hat eine lange Tradition: Hier die Siegerehrung 2024 in Wetzlar.

den würdigen, sondern zugleich die Bedeutung der Ausbildung insgesamt betonen. Sie ist ein zentrales Element für die Zukunftssicherung unserer Mitgliedsunternehmen und der gesamten Branche. Der Verbandstag bietet hierfür einen würdigen Rahmen – im Kreis von Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungsunternehmen, der Politik und der Fachöffentlichkeit.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit unseren Mitgliedern, den Unternehmen und den

Auszubildenden ihre Erfolge zu feiern und damit ein starkes Zeichen für die Nachwuchsförderung in der Wohnungswirtschaft zu setzen.

Die Unterlagen zur Ausschreibung wurden den Wohnungsunternehmen bereits zugesandt, können aber auch bei Sabine Oefner angefordert werden.

Einsendeschluss ist der 5. August.

Foto: Kristina Schäfer



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

Politik, Nachhaltigkeit und vieles mehr

Am 20. Mai fand bei der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG die erste Sitzung des Jahres des Fachausschusses Genossenschaften statt. Im Fokus: Aktuelle politische Themen und Entwicklungen.

Zunächst informierte VdW-Vorstand Dr. Axel Dr. Tausendpfund über aktuelle Themen aus der Interessenvertretung des Verbandes. Dazu zählen das neue Corporate Design, das Update des Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft sowie die aktuell laufende Mieterhöhungskampagne des Verbandes. Ferner stellte Tausendpfund die für die Wohnungswirtschaft zuständigen Minister vor, die dem neuen Bundeskabinett angehören.

Novellen der Bauordnungen

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den Neuerungen im Bereich der Landesbauordnungen für Hessen und Rheinland-Pfalz, für die sich der VdW südwest im Vorfeld stark gemacht hatte. Die Mitglieder erhielten einen umfassenden Überblick über die aktuellen Änderungen und deren Auswirkungen auf die tägliche Arbeit in den Wohnungsunter-

nehmen und tauschten sich ausführlich dazu aus.

Die Vorträge von Claudia Brünner-Grötsch, Vorständin des VdW südwest, und Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, Abteilungsleiter Klimaschutz, Technik und Digitalisierung rückten die Nachhaltigkeitsberichterstattung in den Fokus. Mit Blick auf den neuen Standard VSME (Voluntary Sustainability Standard for SMEs, also freiwillige Nachhaltigkeitsstandards für kleine und mittlere Unternehmen) wurde die Bedeutung einer transparenten und nachhaltigen Berichterstattung hervorgehoben. Die Teilnehmenden diskutierten, wie Genossenschaften den Standard VSME in ihre Berichte integrieren können, um Nachhaltigkeitsziele besser zu kommunizieren und ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft zu stärken. Es ging auch um noch bestehende Hürden.



Auch VdW-Justiziar Stephan Gerwing ging zunächst auf politische Neuerungen ein, bevor sein juristisches Update folgte. Er stellte die Entlastungen und Möglichkeiten durch das Bürokratienteilungsgesetz IV vor, wonach zwingende Schriftformerfordernisse aufgehoben wurden. Trotz bestehender Satzungsregelung, die eine Schriftform vorschreibt, ist durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat die Textform an einigen Stellen möglich. So kann z.B. die Beitrittserklärung per App erfolgen. Auch das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG) wurde nochmals thematisiert.

Neubesetzung der Gremien

Nachdem Vorschläge für die Neubesetzung der GdW-Gremien gewählt wurden, erfolgte der Bericht von Ulrich Tokarski aus der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) der Wohnungsgenossenschaften. Die letzten Minuten nutzten die Teilnehmenden für weitere Diskussionen, u.a. zu den Themen digitale Schwarze Bretter und Bereitschaftsdienst.

Die Sitzung zeigte erneut, wie wichtig der Austausch untereinander ist. Die Mitglieder verabschiedeten sich mit neuen Impulsen und einem gestärkten Gemeinschaftsgefühl.

Wir freuen uns auf die nächste Zusammenkunft und auf die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaften!

Foto: Photocreo Bednarek - stock.adobe.com



Stephan Gerwing
Justiziar,
Abteilungsleiter Recht

stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Gemeinsame Sitzung der Rechtsgremien

Die gemeinsame Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest und des Arbeitskreis' Recht des VdW Rheinland Westfalen fand am 8. Mai bei der GAG Ludwigshafen statt. Im Fokus stand neben aktuellen rechtlichen Fragestellungen insbesondere der Umgang der Unternehmen mit der KI-Verordnung.

Nach einer Vorabendveranstaltung, die zum Netzwerken und Austausch über aktuelle Themen genutzt wurde, führte Sonja Müller-Zamann die Teilnehmenden am Sitzungstag zunächst durch das Quartier „Rheinufer-Süd“ der GAG Ludwigshafen.

Tod des Mieters

Nach einer Vorstellung des gastgebenden Unternehmens wurden in der Sitzung – geleitet von der Vorsitzenden des Fachausschusses Recht Karin Lenz – eine Vielzahl von Rechtsfragen diskutiert. Beispielsweise ging es um die Thematik „Tod des Mieters“. Interessant war der Erfahrungsaustausch hinsichtlich der unterschiedlichen Umgangsweisen mit diesem Thema. Für die Unternehmen sind damit jedes Jahr immense wirtschaftliche Ausfälle verbunden, da bei ungeklärter Erblage ein langer Leerstand der Wohnung die Folge ist, vor allem weil die Nachlassgerichte lange Bearbeitungszeiten benötigen. Diese Proble-



Interessante Einblicke: Führung durch das Quartier „Rheinufer-Süd“.

matik soll, auch mit Hilfe des GdW, beim Gesetzgeber adressiert werden.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten aktuelle Rechtsfragen bei der Anwendung von Künstlicher Intelligenz (KI). Hier ging es um die wesentlichen Inhalte der KI-Verordnung, deren Anforderungen seit Februar 2025 sukzessive umgesetzt werden müssen. Die Teilnehmenden diskutierten vor allem das Zusammenspiel zwischen der Anwendung von KI-Systemen und der Einhaltung von datenschutzrechtlichen Anforderungen. Zudem besprachen die Teilnehmer, welche Maßnahmen im Hinblick auf die neue Gefahrstoffverordnung erforderlich sind, die am 3. Dezember 2024 in Kraft getreten ist. Relevant ist unter anderem, wie in der Praxis mit Liegenschaften umzugehen ist, bei denen ein Asbestrisiko besteht (vgl. hierzu das Rundschreiben vom 9. April 2025).

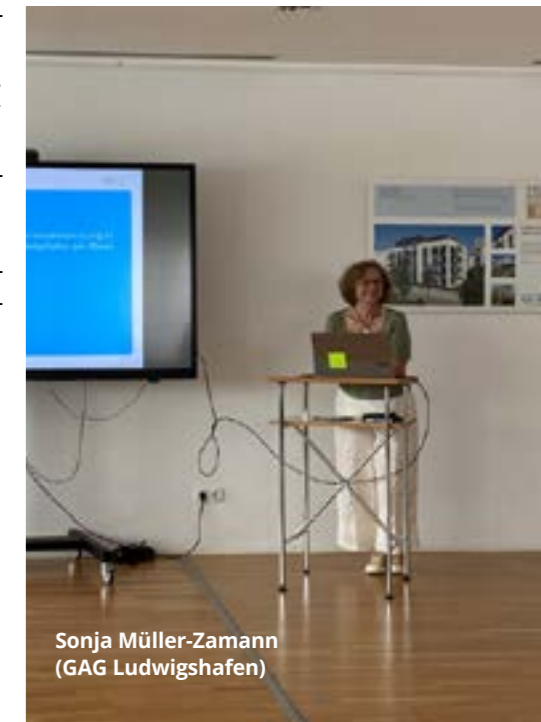
Darüber hinaus wurden wohnungswirtschaftliche Themen aus dem neuen Koalitionsvertrag vorgestellt. Auch das EuGH-Urteil zum Begriff der „Kundenanlage“ und die möglichen Auswirkungen auf bestehende Mieterstrommodelle wurden diskutiert.

Die nächste Sitzung des Fachausschusses Recht des VdW südwest findet am 29. Oktober statt.



Stephan Gerwing
Justiziar, Abteilungsleiter
Recht

stephan.gerwing@vdwsuedwest.de



Sonja Müller-Zamann
(GAG Ludwigshafen)

TECE

SCHNELLER UND KOSTENSICHERER SANIEREN.
Höchste Zeit, mit serieller Vorfertigung zu bauen.
Wie gelingt der Einstieg in das neue Bauen?

Jetzt Whitepaper downloaden.

umbauenimkopf.de close to you

ANZEIGE

FA IT und Digitalisierung

Datenschutz, DigiWoh, Dienstleistungen – der Fachausschuss bot ein breites Themenspektrum.

Am 3. April tagte der Fachausschuss IT & Digitalisierungen Turnus, im Rahmen einer Videokonferenz. Zunächst stellte sich Tobias Koritkowski, neuer Mitarbeiter im Referat für Digitalisierung des VdW südwest, dem Gremium vor. Es folgten zwei Gastbeiträge: Zunächst ging es um die Dienstleistungen der ReCentric GmbH, einem Unternehmen, das von ehemaligen Aareon-Mitarbeitern gegründet worden ist.

Danach stellte die TdW südwest mit Eric Postlack ihren neuen Datenschutz-Experten für die Mitgliedsunternehmen vor. Es folgten angeregte Diskussionen über aktuelle Themen aus diesem Bereich. Ebenfalls in den Fokus rückten die wohnungswirtschaftliche Softwareumfrage des GdW sowie das 10-Punkte-Papier des DigiWoh, das die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft auch politisch und rechtlich voranbringen soll.

Die nächste Sitzung im November findet in Präsenz beim Bauverein in Darmstadt statt. Schwerpunkte werden unter anderem auf KI & Security-Themen liegen.



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

Bunte Vielfalt: Die Themen des Fachausschusses reichen vom Datenschutz bis hin zum DigiWoh.

Foto: stock.adobe.com - metamorworks



Neu im Verband

Unterstützung im Bereich Digitalisierung

Zum 1. April hat Tobias Koritkowski seine Tätigkeit als Junior Referent Digitalisierung im VdW südwest aufgenommen. Zuvor war er bereits Werkstudent im Digitalisierungsteam. Tobias Koritkowski bringt Erfahrung mit Digitalisierung von KMU, Prozessoptimierung und der Etablierung datengetriebener Prozesse mit, die er unter anderem als IT-Leiter in einem Start-up und als selbständiger IT-Berater sammeln konnte. Er wird beim VdW südwest sowohl Beratungsmandate für Mitglieder als auch verbandssinterne IT-Projekten unterstützen.



Tobias Koritkowski

Stipendien des GdW

Bewerbungen bis zum 31. August möglich

Der GdW und die Regionalverbände engagieren sich intensiv in den Bereichen „Berufliche Bildung“ und „Personalentwicklung“, unter anderem mit der bundesweiten Azubi-Kampagne, um junge, kluge Köpfe für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen. Informationen zur Kampagne liefert die Website www.immokaufleute.de. Im Rahmen dieses Engagements lobt der GdW seit 2010 jährlich Stipendien für die besten Ausbildungsabschlüsse von Immobilienkaufleuten aus.

Zum kommenden Wintersemester 2025/2026 werden wieder drei Stipendien für ein berufsbegleitendes immobilienwirtschaftliches

Bachelor-Studium an einer von den Mitgliedsverbänden eingerichteten Hochschule an die besten Absolventen/innen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau aus den Mitgliedsunternehmen vergeben. Die anfallenden Studiengebühren übernehmen dabei der GdW und die Hochschule zu 75 %; der Eigenanteil des Stipendiaten beträgt 25 %.

Bitte informieren Sie Ihre Nachwuchskräfte, die ihre Ausbildung besonders erfolgreich abgeschlossen haben, über diese attraktive Fördermöglichkeit. Die Bewerbungsfrist läuft bis zum 31. August 2025. Bitte adressieren Sie die Unterlagen an

den Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herrn Axel Gedaschko, Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin bzw. per E-Mail an stipendium@gdw.de.



Sabine Oefner
Senior Referentin Berufliche Bildung und Personalentwicklung
Assistenz Rechtsabteilung
sabine.oefner@vdsuedwest.de

Sportlich unterwegs

Wie heißt es doch so schön: Der Weg ist das Ziel. Beim JP-Morgan-Lauf in Frankfurt ging es für die allermeisten nicht um sportliche Höchstleistungen. Aber die 5,6 Kilometer lange Laufstrecke musste trotzdem erst einmal bewältigt werden. Sieben Kolleginnen und Kollegen stellten sich der Herausforderung – und haben bewiesen, dass sie nicht nur Experten für faires Wohnen, sondern auch sportlich unschlagbar sind.

Voller Energie, Teamgeist und guter Laune legten sie die Strecke ohne Probleme zurück. Im Ziel warteten Kaltgetränke als wohlverdienter Lohn. Herzli-



chen Glückwunsch an unser laufstarkes Team. Ihr habt gezeigt, wie viel Power in unserem Verband steckt!

Sportskanonen: Mahmut Yigit, Louis Will, Clara Plettner, Sebastian Ernst, Therese Schmude und Frauke Birgel (nicht im Bild: Julia Kremer).

EBZ Akademie

NEOVID

DEIN ZUHAUSE FÜR LEARNING DEVELOPMENT & LEADERSHIP

Werde Teil der Community!

Content-Plattform

Meet-Ups

Circles

Toolbox

Workshops

Sichere Dir jetzt Deinen Zugang:

www.neovid.de

75 Jahre GENO 50

Respektvolles Miteinander und soziale Gerechtigkeit in den Wiesbadener Stadtteilen

Am 20. Juni feierte die GENO 50, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG, ihr 75-jähriges Jubiläum im Schlachthof Wiesbaden. Mit dabei die VdW südwest Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch, die eine Jubiläumsurkunde an den Vorstand der GENO50 übergaben. Abgerundet wurde der feierliche Abend mit einer faszinierenden Varieté-Zeitreise. Herzlichen Glückwunsch und weiterhin gutes Gelingen für bezahlbares und gutes Wohnen in Wiesbaden.



Stabwechsel kurz nach dem 100-jährigen Jubiläum

2024 war ein besonderes Jahr für die Pfälzische Postbaugenossenschaft (PPBauG): Sie feierte im Juli ihr 100-jähriges Bestehen, zu dem sowohl der GdW als auch der VdW südwest herzlich gratulierten und die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft überreichten.

Die Pfälzische Postbaugenossenschaft Speyer eG ist eine reine Vermietungsgenossenschaft. Sie verfügt über einen Bestand von 199 Wohnungen, sowie Garagen und Stellplätze. Der Wohnungsbestand erstreckt sich auf die Städte Landau, Landstuhl, Ludwigshafen, Neustadt an der Weinstraße und Speyer am Rhein.

Ganz wesentlich die Geschicke der PPBauG mitbestimmt und zu ihrem Erfolg beigetragen hat in den vergangenen Jahrzehnten Heinfried Schrauf. 1993 wurde er erstmals zum Vorstand bestellt und lenkte die Genossenschaft gemeinsam mit Co-Vorstand Roland Laux stets sehr weitsichtig.

Kaufmännische Aufgaben

Schraufs Fokus lag auf den kaufmännischen Aufgaben. Er übernahm federführend unter anderem die Erstellung des Jahresabschlusses und der Bilanzen. Sein Steckpferd: Stets auf die Kosten achten – natürlich vor allem, um im genossenschaftlichen Sinne der Mieterinnen und Mieter zu agieren und ihnen ein möglichst günstiges Wohnen zu ermöglichen.

Wichtig war es ihm aber auch immer, die Wohnungen in einem guten und modernen Zustand zu halten. Des-

wegen hat die Genossenschaft schon frühzeitig energetische Sanierungsprojekte begonnen und umgesetzt, bevor dies durch aktuelle Vorgaben erforderlich wurde.

Ende einer Ära

Ende März dieses Jahres endete nun die „Ära Schrauf“. Er trat in den wohlverdienten Ruhestand und übergab den Staffelstab an seine Nachfolgerin Dagmar Matheis, die nun gemeinsam mit Roland Laux die PPBauG führt.

Der VdW südwest dankt Heinfried Schrauf sehr herzlich für sein großes Engagement und sein erfolgreiches Wirken im Sinne der Genossenschaft. Des neuen Mitgliedes des Vorstandes Dagmar Matheis gratulieren wir zur neuen Position und wünschen ihr an der Seite von Roland Laux stets gutes Gelingen bei allen Vorhaben und Projekten der PPBauG.



Lange übernahm Heinfried Schrauf eine prägende Rolle bei der PPBauG, jetzt freut er sich über seinen wohlverdienten Ruhestand.

Murgstraße 17 Mannheim, Deutschland

Balco Sight mit feststehender Brüstung und Balco Twin® Fenstern mit Schiebe- und Faltfunktion mit CleanLine® und VentTec®.



Murgstraße, vorher



Murgstraße, nachher

Objektdateien

Kunde: GBG Mannheim
 Adresse: Murgstraße 17, Mannheim
 Anzahl der Balkone: 83 Wohneinheiten
 Baujahr: 1961/2024
 Verglasungen: TWIN®
 Brüstung: Opal Verbundglas in Farbe
 Entwässerung: CleanLine®, integrierte Entwässerung
 Belüftung: VentTec®, integrierte Belüftung



ANZEIGE



Balco Balkonkonstruktionen GmbH

Ernst-Ruska-Ufer 2
 D-12489 Berlin

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



Richtfest mit Ministerpräsident

Im Mai feierte die Baugenossenschaft Speyer (GBS) auf dem Gelände „Am Rabensteiner Weg“ ein Richtfest: Die GBS hat dort 49 der insgesamt 110 Wohneinheiten erworben, um ihren Mitgliedern bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum anbieten zu können – zum Großteil barrierefrei gestaltet.

Viel Lob für das Projekt: Ministerpräsident Alexander Schweitzer mit der Speyerer Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler und GBS-Vorstand Bernd Reif.

Es handelt sich um das größte Projekt in der Geschichte der GBS. Umgesetzt wird es unter anderem mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

Der rheinland-pfälzische Ministerpräsident Alexander Schweitzer hob in seiner Rede ebenso wie die Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler die Bedeutung des Neubauvorhabens für die Stadt Speyer hervor.

Wir gratulieren den Verantwortlichen der GBS Speyer, allen voran den Vorständen Oliver Pastor und Bernd Reif, zu dem vorbildhaften Projekt und danken herzlich für die Einladung.

Ein besonderer Dank gilt auch Ministerpräsident Schweitzer und Oberbürgermeisterin Seiler für den guten Austausch im Nachgang der Veranstaltung.



Foto: VdW südwest



„Fliegende Fassaden“: Serielle Sanierungen beschleunigen die Projekte immens.

Serielle Sanierung bei den Mitgliedsunternehmen

Ein Blick nach Marburg und Offenbach. Dort setzen zwei Mitgliedsunternehmen in aktuellen Projekten auf die Vorteile des Seriellen Sanierens.

Projekt gewobau Marburg

Mit dem Anspruch, sozialen Klimaschutz konkret und bezahlbar umzusetzen, verfolgt die gewobau Marburg konsequent ihren Klimafahrplan weiter. Ziel ist ein ausgewogenes Zusammenspiel aus bezahlbaren Mieten, hoher Wohnqualität und technischer Energieeffizienz im Bestand. Ein zentrales Vorhaben dabei: das Pilotprojekt I am „Alten Kirchhainer Weg“.

Die Wohngebäude aus den Jahren 1955 und 1956 werden im Rahmen des Projekts umfassend modernisiert. Insgesamt 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.074 Quadratmetern sollen künftig dem Effizienzhausstandard EH 55 entsprechen. Kern der Maßnahme ist der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die durch eine neu zu errichtende Trafostation versorgt wird. Zusätzliche Maßnahmen wie neue Balkone und erweiterte Wohnflächen verbessern die Wohnqualität.

Die Baukosten belaufen sich auf rund 3,16 Millionen Euro. Bemerkenswert: Die Mieten steigen dabei um lediglich 1,00 Euro pro Quadratmeter auf die bisherigen Durchschnittsmieten von 6,55 Euro pro Quadratmeter bzw. Euro pro Quadratmeter. Ausführendes Unternehmen ist die Firma B&O. Die Bauarbeiten laufen seit Dezember 2024 und sollen bis Ende August 2025 abgeschlossen sein.

Das Pilotprojekt I ist Teil eines übergeordneten Modernisierungsprogramms mit seriellem Ansatz. Damit will die gewobau Marburg die Geschwindigkeit der CO2-Reduktion im Bestand deutlich erhöhen.

Weitere Pilotprojekte am „Schenkendorfweg“ mit der Firma Renowate und „In der Badestube“ befinden sich bereits in Umsetzung oder Planung

Die abschließende Diskussion hat gezeigt: Die technischen Lösungen sind alle am Markt vorhanden, aber der Prozess der Heizungsmodernisierung ist deutlich komplexer und reicher an Schnittstellen geworden. Hier liegt noch deutliches Optimierungspotenzial. Um dies zu nutzen, ist eine enge Verzahnung und das Teampplay aller Akteure am Markt unverzichtbar.

Vielen Dank an Stephan Rinn (FV SHK Hessen) für die Mitorganisation des gemeinsamen Rundgangs und den guten Dialog!

Projekt GBO Offenbach

Im Offenbacher Quartier rund um die Richard-Wagner-, Franz-Liszt- und Weikersblochstraße hat Anfang 2025 ein groß angelegtes Modernisierungsvorhaben begonnen: Sieben Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren werden energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Durch den Ausbau der Dachgeschosse entstehen 14 zusätzliche Wohnungen. Insgesamt investiert die GBO rund 10 Millionen Euro in das Projekt. Gefördert wurde über die Bundesför-



Die serielle Arbeitsweise ermöglicht eine schnelle und energieeffiziente Modernisierung.



derung für effiziente Gebäude (KfW 55) und den Bonus serielles Sanieren.

Neben der neuen, energieeffizienten Gebäudehülle werden alle Häuser an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Miete wird im Gegenzug um durchschnittlich 2,40 Euro pro Quadratmeter angepasst – sozial verträglich und dauerhaft wirtschaftlich.

Die Umsetzung übernimmt auch hier die B&O-Gruppe. Vor vier Jahren wurde auf dem Gelände die alten Garagen abgerissen. Auf den freigewordenen Flächen wurde mit zwei Holzhybridhäuser in Modulbauweise nachverdichtet.



Frauke Birgel
Junior Referentin
Klimastrategie
frauke.birgel@vdsuedwest.de

Volle(r) Energie für die Wohnungswirtschaft

Zuverlässig, innovativ und nachhaltig

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

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



suewag.de/wowi



Mitglieder beim Tag der Architektur 2025

Der diesjährige Tag der Architektur trug am 28. und 29. Juni das Motto „Vielfalt bauen“. Ob serielle Sanierung, Holzhybridbau oder generationengerechtes Wohnen: Die vorgestellten Projekte zeigen eindrucksvoll, wie unterschiedlich und zugleich qualitativ voll Wohnarchitektur heute gedacht und umgesetzt wird. Der Fokus liegt dabei auf Nachhaltigkeit, gesellschaftlicher Teilhabe und funktionalen wie ästhetischen Lösungen für den Alltag. Auch die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind wieder zahlreich vertreten und zeigen damit, dass sie nicht nur für guten und bezahlbaren Wohnraum, sondern auch für eine ansprechende und innovative Architektur stehen.

Die **kwb Rheingau-Taunus GmbH** war mit drei Projekten am Start. In der Eisenach 39, 39a und 41 wurden drei Wohnhäuser aus den 1970er-Jahren im bewohnten Zustand seriell saniert. In mehreren Bauabschnitten ist zudem das Wohnquartier in der Wörsbachaue in Idstein entstanden.



kwb Rheingau-Taunus / In der Eisenach (rechts) und kwb Rheingau-Taunus/Wörsbachaue (oben).



Foto: Dittmar Joest, Bad Schwalbach

Eine offene städtebauliche Struktur ermöglicht eine lebendige und offene Siedlung. Die unterschiedliche Anordnung der Fenster und Loggien schafft eine individuelle Baukörpergestalt. In Taunusstein wiederum wurde das Quartier „Hahner Mitte“ aus einer brachliegenden Fläche entwickelt. Entstanden ist ein neuer zentraler Ort mit Gastronomie, Büros und „Haus der Beteiligung“. Bürgerwünsche und moderne Stadtentwicklung vereinen sich hier beispielhaft.

Die **Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg** an der Lahn war mit einem Projekt vertreten. Mit 32 geförderten Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen auf dem Dach der Tiefgarage und Urban-Gardening-Angeboten zeigt dieses Projekt vorbildliche städtebauliche Nachverdichtung. Ergänzt wird das Ensemble durch ein geplantes Waschcafé, eine Fahrradwerkstatt und einen Jugendtreff.

Die **gewobau Rüsselsheim** präsentierte sich mit zwei Projekten. Der Neubau mit 24 unterschiedlichen Wohnungen in der Moritz-



Foto: Lothar Rehemann, Idstein; Thomas Ott/Mühlital; FRANK MOLLENBERG FOTOGRAFIE; Roger Frei, Zürich

kwb Rheingau-Taunus/ Hahner Mitte

Projekt der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Marburg an der Lahn

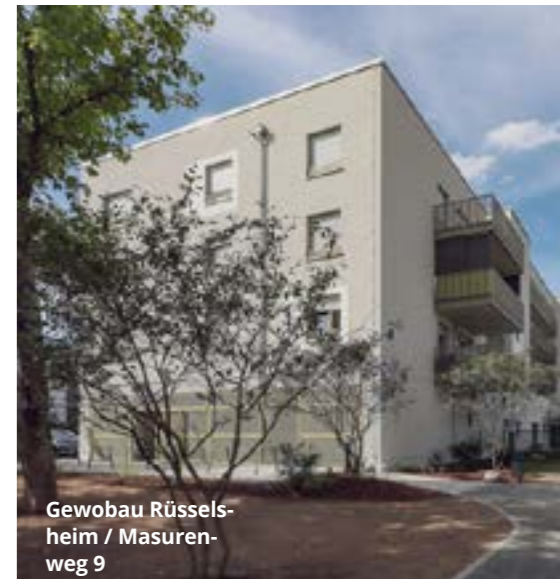


von-Schwind-Straße 11, Hans Thoma-Straße 22 ist nach Abbruch des Gemeindezentrums entstanden. Die Verbindung von Wohnungsbau und Kirche schafft eine neue soziale Mitte.

Im Masurenweg 9 wiederum ist eine Kinderkrippe in Kombination mit Familienwohnen entstanden. Eine Kinderkrippe und 18 Wohnungen bilden ein Ensemble mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung von Sockel und Fassade schafft Identität sowie eine Beziehung zwischen Außenraum und Bewohnern.

Die **GSW Frankfurt** hat unter dem Titel „Trio im Stadtgrün“ drei Objekte aus den 1960er Jahren zum KfW-Effizienzhaus 85 energetisch saniert. Der alte Baumbestand wurde während der Sanierungsmaßnahmen erhalten und bildet eine grüne Insel.

In Eschborn hat das **Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn** drei Gebäude mit einer verbindenden Tiefgarage errichtet. Im Gebäude an der Straße „Hinter der Heck“ befindet sich ein Pflegeheim mit 60 Plätzen in Hausgemeinschaften. Im Gebäude zur Hauptstraße finden sich unten Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen 29 kleine Wohnungen. ➤



Gewobau Rüsselsheim / Masurenweg 9



Gewobau Rüsselsheim/ Neubau

Webinarreihe zum Mietrecht

Die Webinarreihe der Rechtsabteilung zum Mietrecht erfreut sich guter Resonanz. Sie umfasst sechs kompakte Online-Seminare, die sich am Aufbau eines Mietvertrages orientieren und wichtige Themen für die tägliche Arbeit in der Wohnungswirtschaft abdecken.

Die ersten drei Webinare haben bereits stattgefunden. Teil 1 und 2 beschäftigten sich mit den wichtigsten Aspekten rund um die Mieterauswahl, den Abschluss des Mietvertrages, Regelungen zur Miethöhe sowie Instandhaltung, Wartung und Modernisierung. Die Teilnehmenden schätzten die klare Struktur und die praxisnahen Inhalte, die ihnen wertvolle Impulse für ihre tägliche Arbeit liefern.

Das dritte Webinar fand am 1. Juli statt und hat sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Heiz- und Betriebskosten befasst. Im weiteren Verlauf des Jahres sind noch drei weitere Termine in der zweiten Jahreshälfte geplant. Dabei geht es neben Grundlagenwissen auch um aktuelle Themen wie Gesetzesänderungen, Rechtsprechung und praktische Tipps, um die Mitglieder stets auf dem neuesten Stand zu halten.

Die Webinarreihe ist eine wertvolle Ergänzung für die Weiterbildung unserer Mitglieder. Die kurzen, prägnanten Einheiten ermöglichen eine flexible Teilnahme und bieten die Möglichkeit, sich schnell und effizient über wichtige mietrechtliche Themen zu informieren.



Für Fragen und Anregungen steht das juristische Team des VdW südwest jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Webinarreihe orientiert sich am Aufbau eines Mietvertrages.



Helena Rhein
Senior Referentin Recht
helena.rhein@vdwsuedwest.de

Nächste Termine

Modul 4: 20. August 2025, Vertragsgemäße Nutzung während des Mietverhältnisses

Modul 5: 23. Oktober 2025, Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis

Modul 6: 4. Dezember 2025, Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

Die Webinare finden jeweils von 14.00 – 15.30 Uhr statt. Den Einladungsflyer mit der Möglichkeit zur Anmeldung werden wir Ihnen in den nächsten Tagen zuschicken.



Links oben: Trio im Stadtgrün der GSW Frankfurt.
Rechts: Modernes Wohnquartier der Bauverein AG.
Links unten: Seniorenimmobilie des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Eschborn.



ANZEIGE

Der **Bauverein Darmstadt** hat auf einem ehemaligen Kasernengelände ein modernes Wohnquartier mit 94 Wohneinheiten geschaffen. Das Besondere: Architektur und Ökologie werden durch die Holzhybridbauweise, Fassadenbegrünung und die Freiraumgestaltung verbunden.



Frauke Birgel
Junior Referentin
Klimastrategie
frauke.birgel@vdwsuedwest.de

Volles Haus beim VdW südwest

Am 12. und 13. Juni war der VdW südwest Gastgeber des Netzwerk-Treffens der Assistentinnen und Assistenten des GdW und der Regionalverbände. Das alle drei Jahre stattfindende Treffen bot wie immer eine wertvolle Plattform für den Erfahrungsaustausch und die Vernetzung.



Zum Auftakt des Treffens gaben die Frankfurter Kolleginnen Sabine Wriedt, Therese Schmude und Nicole König den Gästen einen Überblick über die Räumlichkeiten des Verbands. Nachdem die Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch den VdW südwest näher vorgestellt hatten, gaben Fee Kaiser, Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst und Jan Voosen Einblicke in Projekte des Verbands, darunter KI, Maßnahmen im Bereich Klimaschutz sowie die Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause.“

Eine Besichtigung des Maintower und ein typisches Frankfurter Abendessen in Sachsenhausen rundeten den ersten Tag ab. Am zweiten Tag folgten die Teilnehmenden einer interaktiven Stadtführung durch Frankfurt, bevor sie gegen Mittag zurück in ihre Verbandsgebiete fuhren.

Wir freuen uns, in diesem Jahr die Gastgeberrolle übernommen zu haben und dass wir zum gegenseitigen Austausch und Vernetzen beitragen durften!



Sabine Wriedt
Vorstandsassistentin
sabine.wriedt@vdwsuedwest.de



Nicole König
Vorstandsassistentin
nicole.koenig@vdwsuedwest.de



Therese Schmude
Teamassistentenz
therese.schmude@vdwsuedwest.de



Toller Teamgeist: Neben dem kollegialen Austausch durfte auch eine Sightseeing-Tour durch Frankfurt nicht fehlen.

Foto: VdW südwest



Recht – kurz und knapp

Bambus als Hecke – zulässige Höhe im Nachbarrecht

BGH, Urteil vom 28.3.2025

Dem Begriff der Hecke im Sinne der Landesnachbar-gesetze ist eine Höhenbegrenzung nicht immanent. Entscheidend für die Einordnung als Hecke ist vielmehr, ob die Anpflanzungen im Einzelfall nach dem äußeren Erscheinungsbild bei einer natürlichen Betrachtungsweise einen geschlossenen Eindruck als Einheit mit einem Dichtschluss sowie einer Höhen- und Seitenbegrenzung vermitteln. Eine Verpflichtung zum Rückschnitt einer Bambushecke und zur Unterlassung unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses kommt nur dann in Betracht, wenn der Nachbar wegen der Höhe der Bambushecke ungewöhnlich schweren und nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigungen ausgesetzt ist.



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

Psychische Erkrankung beim Mieter: Attest vom Facharzt nicht immer nötig

BGH, Urteil vom 16.4.2025

Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne weiteres zur (laufend zu zahlenden) Miete, so dass ein Verzug aus einer Nebenkostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wohl grundsätzlich noch nicht rechtfertigen kann. Jedoch kann eine Rückstandshöhe von mindestens zwei Monatsmieten eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Mieterhöhung bei messbarer und dauerhafter Einsparung von Endenergie

BGH, Urteil vom 26.3.2025

Der Vermieter einer Wohnung kann eine Mieterhöhung nach einer energetischen Modernisierung verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist.

Foto: wetzka - adobe.stock.com

Rückerhalt der Mietsache – Änderung der Besitzverhältnisse erforderlich

BGH, Urteil vom 29.1.2025

Der Rückerhalt der Mietsache setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen. Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist, mit der Folge, dass ein Anspruch bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.

Der Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten begründet eine vollständige Besitzaufgabe des Mieters und eine Besitzerlangung des Vermieters, auf den fehlenden Rücknahmewillen kommt es nicht an.

Fachforum Wohnungswirtschaft

Am 13. November im Fokus: Top-Themen aus Steuern, Wirtschaftsprüfung und Recht.

► Jetzt schon den Termin notieren: Die dritte Ausgabe des Fachforum Wohnungswirtschaft veranstaltet der VdW südwest in diesem Jahr am 13. November.

Tagungsort ist das Best Western Plus Welcome Hotel in



Frankfurt (Leonardo-da-Vinci-Allee 2, 60486 Frankfurt). Auch in diesem Jahr stehen die Top-Themen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Recht und Klimaschutz im Fokus. Nähere Infos zum Programm und Anmeldemöglichkeiten folgen in den nächsten Wochen ▀



Mit Wissen sind Sie einen entscheidenden Schritt voraus!

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

Auswahl unserer Lehrgangsangebote:

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

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

ANZEIGE

Steuern und Bilanzierung

Information im 2. Quartal 2025

Einkommensteuer

Berufliche Fahrten von Arbeitnehmern: Leasingsonderzahlungen fließen zeitanteilig in individuellen Kilometersatz ein

Arbeitnehmer müssen beruflich veranlasste Fahrten im Rahmen einer Auswärtstätigkeit (z.B. Außendiensttätigkeit) nicht zwingend mit 0,30 € pro Kilometer als Werbungskosten abrechnen, sondern dürfen auch einen individuell errechneten Kilometersatz ansetzen, wenn sie für die Fahrten ein eigenes oder zur Nutzung überlassenes Fahrzeug verwenden. Um diesen Kilometersatz zu ermitteln, müssen sie zunächst für einen Zeitraum von zwölf Monaten die Gesamtkosten ihres Kraftfahrzeugs ermitteln. Hierzu zählen:

- Treibstoffkosten
- Wartungs- und Reparaturkosten
- Kraftfahrzeugsteuer
- Halterhaftpflicht- und Fahrzeugversicherung
- Abschreibung (bei Eigentum)
- Schuldzinsen für ein Anschaffungsdarlehen
- Leasing(sonder)zahlungen

Verteilt auf die Jahresfahrleistung ergibt sich so ein individueller Kilometersatz, der dann so lange abgesetzt werden darf, bis sich die Verhältnisse

wesentlich ändern (z.B. aufgrund einer veränderten Leasingbelastung). Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) durften Leasingsonderzahlungen grundsätzlich im Jahr der Zahlung in voller Höhe in die Fahrzeuggesamtkosten eingerechnet werden. In einem neuen Urteil gab der BFH diese Rechtsprechung jedoch auf und entschied, dass Leasingsonderzahlungen unabhängig von deren Zahlungszeitpunkt linear über die Gesamtlaufzeit des Leasingvertrags verteilt werden müssen. Arbeitnehmer dürfen die Sonderzahlung im Rahmen ihrer Zwölfmonatsberechnung also nur noch zeitanteilig einbeziehen. Der BFH begründet diese periodengerechte Zuordnung damit, dass Leasingsonderzahlungen vorausgezahlte Nutzungsentgelte seien, mit denen die Fahrzeugnutzung für die Folgejahre maßgeblich mitfinanziert werde. Ihr Zweck bestehe darin, die Leasingraten während der Vertragslaufzeit zu mindern, weshalb eine Verteilung über die gesamte Leasingdauer geboten sei.

Hinweis: Die neue periodengerechte Aufteilung ist auch auf andere Vorauszahlungen anwendbar, die sich wirtschaftlich auf die Dauer des Leasingvertrags erstrecken. Der BFH weist darauf hin, dass beispielsweise auch die Kosten für einen neuen Reifensatz

nur über den Abschreibungszeitraum verteilt eingerechnet werden dürften. *BFH, Urt. v. 21.11.2024 - VI R 9/22*

Einkommensteuererklärung 2024: Wie sich Versicherungsbeiträge absetzen lassen

Versicherungen bieten einen wichtigen Schutz für unterschiedliche Lebenslagen, belasten aber schnell spürbar die Haushaltskasse. Die gute Nachricht ist, dass sich ein großer Teil der Versicherungsbeiträge in der Einkommensteuererklärung absetzen lässt.

Altersvorsorgeaufwendungen der Basisversorgung dürfen als Sonderausgaben abgezogen werden. Unter die Basisversorgung fallen unter anderem die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung, für berufsständische Versorgungseinrichtungen und zur sogenannten Rürup-Rente. Seit 2023 können diese Beiträge grundsätzlich zu 100 % abgesetzt werden, jedoch maximal bis zum Höchstbeitrag zur knappschaftlichen Rentenversicherung; für das Jahr 2024 erkennt das Finanzamt maximal 27.566 € als Sonderausgaben an. Bei zusammenveranlagten Eheleuten verdoppelt sich der Betrag. Beiträge zur Riester-Rente lassen sich in Höhe von maximal 2.100 €

pro Jahr als Sonderausgaben absetzen, wenn dieser Abzug gegenüber der Gewährung von Zulagen günstiger ist. Der Betrag verdoppelt sich bei zusammenveranlagten Ehepaaren, wenn beide zum begünstigten Personenkreis gehören. Die jährliche Grundzulage beträgt bis zu 175 €. Die Kinderzulage beträgt bei vor 2008 geborenen Kindern 185 € pro Kind, bei ab 2008 geborenen Kindern 300 € pro Kind. Die sogenannte Günstigerprüfung erfolgt automatisch durch das Finanzamt. Dabei sind die gezahlten Riester-Beiträge, der individuelle Steuerersatz und die Anzahl der Kinder von entscheidender Bedeutung.

Auch für sonstige Vorsorgeaufwendungen steht Steuerzahlern ein Sonderausgabenabzug zu. Neben der Kranken-, Arbeitslosen- und Pflegeversicherung fallen darunter auch Beiträge für eine Privat- sowie Autohaftpflicht-, Risikolebens- oder Berufsunfähigkeitsversicherung. Lebens- oder Rentenversicherungen, die vor 2005 abgeschlossen wurden, sind grundsätzlich ebenfalls begünstigt. Die absetzbare Höchstgrenze liegt hier bei 1.900 € pro Jahr für Arbeitnehmer und Beamte sowie 2.800 € für Selbständige. Bei Verheirateten sind die für die beiden Eheleute jeweils geltenden Beträge zu addieren. Die Basisbeiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung lassen sich stets in unbegrenzter Höhe als Sonderausgaben geltend machen. Die Höchstbeträge werden dadurch in vielen Fällen bereits ausgeschöpft. Ein weiterer Entlastungseffekt durch die Beiträge für andere Versicherungen wird daher nur im Einzelfall erreicht.

Beiträge für Versicherungen, die ausschließlich berufliche Risiken abdecken, können in der Regel unbegrenzt als Werbungskosten abgesetzt werden. Dazu gehören die Berufshaftpflicht-, die Arbeitsrechtsschutz- oder eine Unfallversicherung, die nur bei Arbeitsunfällen greift. Die Beiträge zu einer Hausrat- oder Elementarschadenversicherung oder

zu einer privat veranlassten Rechtsschutzversicherung sind hingegen nicht von der Steuer absetzbar.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 14/2024 v. 16.12.2024

Eltern aufgepasst: Kinderbetreuungskosten lassen sich ab 2025 besser absetzen

Ob Kita, Hort, Babysitter oder Tagesmutter: Kosten für die Betreuung der eigenen Kinder können in der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben abgesetzt werden. Bislang waren nur zwei Drittel der Kosten, maximal 4.000 € pro Jahr und Kind absetzbar, ab 2025 lassen sich 80 % der Kosten, maximal 4.800 € pro Jahr und Kind abziehen.

Voraussetzung für den Kostenabzug ist, dass das Kind das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und zum Haushalt des Steuerzahlers gehört. Zu den absetzbaren Betreuungskosten zählen Ausgaben für den Kindergarten, die Kinderkrippe, die Kindertagesstätte oder den Kinderhort. Ebenso anerkannt werden Kosten für Babysitter, Tagesmütter, Au-Pairs oder Kindermädchen.

Um Kinderbetreuungskosten steuerlich geltend machen zu können, muss für die Leistung eine Rechnung vorliegen, die unbar (beispielsweise per Überweisung oder Einzugsermächtigung) beglichen worden ist. Barzahlungen sind tabu und werden vom Finanzamt (FA) nicht anerkannt.

Zudem akzeptiert das FA nur Ausgaben, die für die reine Kinderbetreuung entstanden sind. Kümmert sich ein Babysitter beispielsweise auch ums Essen oder gibt Nachhilfe, wirken sich diese Kosten nicht steuermindernd aus. Nicht begünstigt sind zudem die Kosten für Ausflüge sowie Sport-, Sprach- oder Musikunterricht. Erfüllt eine Betreuungsperson mehrere Aufgaben, sollten diese daher in der Rechnung separat ausgewiesen

werden, so dass zumindest der begünstigte Kostenteil abgesetzt werden kann.

Wer Verwandte wie Großeltern oder Geschwister für die Kinderbetreuung bezahlt, kann diese Kosten unter den vorgenannten Voraussetzungen ebenfalls absetzen. Hierfür sollte man aber eine schriftliche, fremdübliche Arbeitsvereinbarung aufsetzen und diese von beiden Seiten unterschreiben lassen.

Sorgen nahe Angehörige dafür, dass der Nachwuchs zur Kinderbetreuung gefahren wird, lässt sich sogar für die dabei entstehenden Fahrtkosten ein Sonderausgabenabzug erreichen, sofern für diesen Fahrdienst ein Betreuungsvertrag in Schriftform geschlossen wird. Dieser sollte hinsichtlich der Ausgestaltung ebenfalls fremdüblich sein. Es ist darin festzulegen, dass die Kinderbetreuung unentgeltlich erfolgt, die entstandenen Fahrtkosten für das Abholen und Bringen des Kindes aber ersetzt werden. Sind die Eltern nicht verheiratet, sollten beide Elternteile in den Vertrag aufgenommen werden. Zudem darf der Kostenersatz für die Fahrten von den Eltern nur unbar (z.B. per Überweisung) an die Großeltern geleistet werden. Die Großeltern müssen die ihnen erstatteten Fahrtkosten im Gegenzug nicht versteuern, da es sich um bloßen Aufwandsersatz handelt. Für jeden Monat sollte eine Aufstellung über die durchgeführten Fahrten erfolgen; diese Liste sollten die Eltern dem FA auf Nachfrage als Nachweis zur Verfügung stellen.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V., Pressemitteilung v. 13.01.2025

Bundesverfassungsgericht: Der Solidaritätszuschlag darf bleiben

Der Solidaritätszuschlag ist verfassungsgemäß und darf weiter erhoben werden - dies hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) kürzlich entschieden. Für den Staatshaushalt

ist dies eine gute Nachricht, denn nun steht fest, dass die Regierung weiterhin mit mehr als 12 Mrd. € pro Jahr aus dem Solidaritätszuschlag rechnen kann. Bedeutsam ist auch, dass der Staat keine Einnahmen aus den vergangenen fünf Jahren zurückzahlen muss; dies wären rund 65 Mrd. € gewesen.

Gleichwohl betonten die Verfassungsrichter, dass eine Sonderabgabe wie der Solidaritätszuschlag nicht unbegrenzt erhoben werden dürfe, sondern nur so lange, bis der Grund für die Abgabe „evident wegfällt“. Dieser Zeitpunkt ist nach Gerichtsmeinung aber noch nicht gekommen. Die Abgabe war ursprünglich im Jahr 1995 eingeführt worden, um die Wiedervereinigung und den Aufbau Ost zu finanzieren. Das BVerfG erklärte jedoch, dass es auch heute noch strukturelle Unterschiede zwischen Ost und West gäbe. Die Bundesregierung hatte im Verfahren ein Gutachten vorgelegt, wonach die Kosten der Deutschen Einheit zumindest noch bis 2030 bestünden.

Dass der Solidaritätszuschlag seit dem Jahr 2021 nur noch von Besserverdienern, Unternehmen und Kapitalanlegern entrichtet werden muss, ist nach Auffassung des BVerfG keine unzulässige Ungleichbehandlung. Die Staffelung ist nach Gerichtsmeinung zwar nicht verpflichtend, aber durch das Sozialstaatsprinzip gerechtfertigt. Auch angesichts der unterschiedlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Einkommensteuerzahler darf der Gesetzgeber eine solche Abstufung vornehmen.

Hinweis: Seit 2021 zahlen nur noch 10 % der Steuerzahler den Solidaritätszuschlag. Privatleute müssen die Ergänzungsabgabe derzeit erst ab einem jährlichen zu versteuernden Einkommen von 73.484 € zahlen; für Paare ist der Grenzbetrag doppelt so hoch.

BVerfG, Urt. v. 26.03.2025 – 2 BvR

1505/20

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen: Wie sich Privathaushalte den Steuerbonus von 20 % sichern

Wer sich professionelle Hilfe für Garten und Haushalt holt, kann einen Teil der anfallenden Kosten als haushaltsnahe Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen von seiner Einkommensteuer abziehen; der Fiskus gewährt einen Steuerbonus von 20 % der Lohnkosten.

Bei Handwerkerleistungen ist der maximale Steuerbonus auf 1.200 € pro Jahr begrenzt. Bei haushaltsnahen Dienstleistungen (z.B. Fenster putzen, Gardinen waschen oder Teppiche reinigen) liegt der jährliche Höchstbetrag bei 510 € (für Minijobber) bzw. 4.000 € (für selbständige Dienstleister und Arbeiten auf Lohnsteuerkarte). Die Kosten für Rasenmähen, Unkrautjäten und Heckenschneiden sind in der Regel als haushaltsnahe Dienstleistungen und nicht als Handwerkerleistung absetzbar - es gelten dann also die Höchstbeträge von 510 € bzw. 4.000 € pro Jahr.

Sämtliche Leistungen werden steuerlich aber nur gefördert, wenn sie im selbst bewohnten Haushalt erbracht werden (hierzu gehört aber auch der Garten). Wird ein Teppich zur Reinigung gebracht, können die damit verbundenen Arbeitskosten daher nicht steuerlich geltend gemacht werden. Weitere Voraussetzung für die Anerkennung haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ist, dass über die Leistung eine Rechnung vorliegt, die unbar bezahlt wird, also per Überweisung oder per Lastschrifteinzug.

Sind all diese Hürden genommen, sind die Arbeitskosten einschließlich Maschinen- und Fahrtkosten, sowie Verbrauchsmittel in der Einkommensteuererklärung absetzbar. Die Kosten für das Material (z.B. für neue

Terrassenplatten) dürfen hingegen nicht steuermindernd geltend gemacht werden. Leistungsempfänger sollten daher darauf achten, dass die Arbeitskosten in der Rechnung des Handwerkers oder Dienstleisters separat aufgeführt werden. Ist dies nicht der Fall, sollten sie nachträglich auf eine Aufschlüsselung bestehen.

FinMin Baden-Württemberg, Pressemitteilung v. 21.02.2025

Umsatzsteuer

Mehrwertsteuerpraxis bei Werkverträgen: Steuerliche Folgen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat entschieden, dass der Betrag, den ein Werkunternehmer infolge der vorzeitigen Beendigung eines Bauvertrags durch den Werkbesteller erhält, der Mehrwertsteuer unterliegt. Das Urteil basiert auf einem Vorabentscheidungsersuchen des österreichischen Obersten Gerichtshofs und betrifft die Auslegung der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie.

In dem verhandelten Fall schlossen zwei österreichische Unternehmen einen Werkvertrag über Bauleistungen. Nachdem die Arbeiten begonnen hatten, kündigte die Auftraggeberin den Vertrag, ohne dass dies auf ein Verschulden des Werkunternehmers zurückzuführen war. Dieser legte daher eine Schlussrechnung vor und forderte eine Restzahlung in Höhe von rund 1,5 Mio. € einschließlich Mehrwertsteuer. Hierbei berücksichtigte er seine ersparten Aufwendungen und den Umstand, dass er bereits einen Teil des Vertrags erfüllt hatte. Die Auftraggeberin argumentierte hingegen, dass für nichterbrachte Leistungen keine Mehrwertsteuer anfallt, da kein Leistungsaustausch stattgefunden habe.

Der EuGH entschied, dass der vertraglich geschuldete Betrag, den ein Werkunternehmer bei bzw. trotz vorzei-

tiger Vertragsbeendigung durch den Auftraggeber erhält, als Entgelt für eine Dienstleistung zu qualifizieren ist und damit sehr wohl der Mehrwertsteuer unterliegt. Das Gericht begründete dies damit, dass eine Gegenleistung für eine wirtschaftliche Tätigkeit vorliegt, sobald ein Werkunternehmer mit der Leistungserbringung begonnen hat und zu deren Fertigstellung bereit war. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der erbrachten Dienstleistung und der Zahlung besteht auch dann, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht mehr in Anspruch nehmen möchte.

Hinweis: Diese Entscheidung könnte die bisherige umsatzsteuerliche Praxis in Deutschland verändern, insbesondere in der Bauwirtschaft und in Branchen, in denen typischerweise Werkverträge geschlossen werden. Unternehmen sollten die Auswirkungen dieser Rechtsprechung prüfen und ihre Vertragsklauseln sowie Abrechnungen anpassen, um steuerliche Risiken zu vermeiden. Qualifizierte Ansprechpartner hierfür sind die Steuerberater.

EuGH, Urt. v. 28.11.2024 – C-622/23

Eintritt in Mietverträge: Grundstückskäufer haftet nicht für falschen Steuerausweis des Voreigentümers

Hat ein Unternehmer in einer Rechnung für eine Lieferung oder sonstige Leistung einen höheren Umsatzsteuerbetrag offen ausgewiesen, als er nach dem Umsatzsteuergesetz (UStG) für diesen Umsatz schuldet, so schuldet er auch den ausgewiesenen Mehrbetrag.

Hinweis: Über diesen Grundsatz zum unrichtigen Steuerausweis will der Steuergesetzgeber eine Gefährdung des Umsatzsteueraufkommens verhindern, die sich aus dem Recht zum Vorsteuerabzug des Leistungsempfängers ergeben kann.

Gute Nachrichten hat der Bundesfinanzhof (BFH) zu dieser Thematik nun für Investoren, die Mietobjekte erwerben und damit in laufende Mietverträge mit unrichtigem Steuerausweis eintreten. Die Bundesrichter entschieden, dass ein vom Voreigentümer veranlasster, unrichtiger Steuerausweis in den Mietverträgen nicht dem Neuerwerber zugerechnet werden kann, er diese Steuer somit nicht zurückzahlen muss.

Geklagt hatte eine Investorin, die 2013 bei einer Zwangsversteigerung ein mehrstöckiges Gebäude erworben hatte, das an eine Tagesklinik, eine Physiotherapiepraxis und eine Wohnungsbaugesellschaft vermietet war. Mit dem Erwerb war sie automatisch in die bestehenden Mietverträge eingetreten, in denen jeweils die monatlichen Nettokaltmieten und die darauf entfallende Umsatzsteuer mit dem Zusatz „+ 19 % Mehrwertsteuer“ aufgeführt waren. Da die Vermietungsumsätze zwingend als steuerfrei zu behandeln waren, nahm das Finanzamt die Investorin für die irrtümlich offen ausgewiesene Umsatzsteuer im Erwerbsjahr in Anspruch.

Der BFH lehnte dies jedoch ab und erklärte, dass ein Unternehmer nur für einen unrichtigen Steuerausweis in Anspruch genommen werden könne, wenn er an der Erstellung der Rechnung (hier: der Mietverträge) mitgewirkt habe oder ihm die Ausstellung anderweitig (z.B. als Stellvertreter) zuzurechnen sei. Beides war vorliegend nicht der Fall, denn die Investorin hatte die Steuerbeträge nicht selbst im eigenen Namen unrichtig ausgewiesen. Die Mietverträge waren noch vom Voreigentümer abgeschlossen worden, so dass dieser die Steuerbeträge - im eigenen Namen - unrichtig ausgewiesen hatte. Auch aus dem Eintritt in die Mietverträge ergibt sich keine Zurechnung, denn damit ist zivilrechtlich nur ein Eintritt in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verbunden. Diese Regelung dient dem Mieter-

schutz und führt nicht dazu, dass ein unrichtiger Steuerausweis dem Immobilienerwerber (Neuvermieter) zuzurechnen ist.

BFH, Urt. v. 05.12.2024 – V R 16/22

Wohnungsneubau: Ein Abriss erfüllt nicht den Förderungszweck der Sonderabschreibung

In Deutschland besteht ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig steigen die Mieten für verfügbare Wohnungen. Damit die enorme Nachfrage gedeckt werden kann, wird der Mietwohnungsneubau gefördert. Hierbei soll eine Sonderabschreibung einen Anreiz bieten. Das Finanzgericht Köln (FG) musste in einem Streitfall entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung erfüllt waren.

Die Kläger waren Eigentümer eines sanierungsbedürftigen vermieteten Einfamilienhauses. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten entschieden sie sich gegen eine Sanierung und für den Abriss des alten Gebäudes. Im Streitjahr 2020 errichteten sie dann auf demselben Grundstück ein neues Einfamilienhaus, das wieder vermietet werden sollte. Das Finanzamt versagte ihnen die steuerliche Förderung für Mietwohnungsneubau aus dem Jahr 2019. Es sei durch den Abbruch des bestehenden und den Neubau des Einfamilienhauses zwar neuer, aber kein zusätzlicher, bisher nichtvorhandener Wohnraum geschaffen worden.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Die Kläger haben durch die Baumaßnahme keinen zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Ziel der Wohnraumoffensive war, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem bzw. mittlerem Einkommen durch die Förderung von Neu- und Umbaumaßnahmen zu beseitigen. Nach einer solchen Maßnahme sollte mehr Wohnraum zur

Verfügung stehen als vorher. Das Wohnangebot erhöht sich jedoch nicht, wenn bereits nutzbarer Wohnraum lediglich durch einen Neubau ersetzt wird. Auch der von den Klägern angeführte bessere Ausbau- und Energiestandard des Neubaus führt nicht zu einer abweichenden Beurteilung. Zwar wurde für spätere Veranlagungszeiträume eine zusätzliche Förderung für energetische Neubauten geschaffen - aber eben für spätere Zeiträume. Abgesehen von dieser zeitlichen Komponente waren die Maßnahmen der Kläger, nämlich Abriss und Neubau, eher mit einer Sanierung vergleichbar. Sanierungen werden vom Förderungszweck jedoch nicht umfasst.

Hinweis: Sie möchten sich zu Fördermaßnahmen beraten lassen? Sprechen Sie uns an!

FG Köln, Urt. v. 12.09.2024 – 1 K 2206/21, Rev. (BFH: IX R 24/24)

Reform der Kleinunternehmerregelung: Aktuelles Schreiben liefert Erläuterungen

Seit dem 01.01.2025 gilt eine grundlegend überarbeitete Kleinunternehmerregelung, die insbesondere die Neufassung des § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) sowie die Einführung des § 19a UStG durch das Jahressteuergesetz 2024 beinhaltet. Diese Änderungen dienen der Umsetzung der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie und werden durch das Bundesfinanzministerium in einem aktuellen Schreiben detailliert erläutert.

Nach der Neuregelung werden die Umsätze von Kleinunternehmern grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Dies führt zu einer vereinfachten Besteuerung und entlastet die betroffenen Unternehmen. Änderungen ergeben sich auch beim Steuerausweis: Weist ein Kleinunternehmer dennoch einen Steuerbetrag auf seinen Rechnungen aus, wird dieser nicht mehr als unberechtigter, son-

dern nur als unrichtiger Steuerausweis geschuldet.

Ein vor dem 01.01.2025 erklärter Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung bindet Unternehmer auch weiterhin für mindestens fünf Kalenderjahre. Die Frist beginnt ab dem ersten Kalenderjahr, für das der Verzicht wirksam erklärt wurde. Mit der Einführung des § 19a UStG wird zudem ein besonderes Meldeverfahren eingeführt, das es inländischen Unternehmen ermöglicht, auch in anderen EU-Mitgliedstaaten die (dortige) Kleinunternehmerregelung anzuwenden. So soll der grenzüberschreitende Handel vereinfacht werden.

Hinweis: Ein unrichtiger Steuerausweis liegt vor, wenn der Unternehmer eine Leistung erbringt, sich jedoch bei der Höhe der Umsatzsteuer irrt, etwa durch fehlerhafte Berechnung oder falsche Anwendung von Steuerbefreiungen. Ein unberechtigter Steuerausweis wiederum liegt vor, wenn keine Leistung erbracht wurde (z.B. bei Scheinrechnungen). Diese Unterscheidung ist bei der Korrektur sehr wichtig: Ein unrichtiger Steuerausweis kann durch eine einfache Rechnungskorrektur behoben werden, während beim unberechtigten Steuerausweis zusätzlich die Beseitigung der Gefährdung des Steueraufkommens durch die Finanzverwaltung bestätigt werden muss.

BMF-Schreiben v. 18.03.2025 – III C 3 - S 7360/00027/044/105

Neue E-Rechnungspflicht: Dokumente im PDF-Format reichen nicht aus

Seit dem 01.01.2025 müssen Unternehmen in Deutschland elektronische Rechnungen (E-Rechnungen) ausstellen, wenn sie gegenüber anderen Unternehmen (z.B. Einzelhandel, Gewerbebetriebe, gemeinnützige Einrichtungen) Waren verkaufen oder Dienstleistungen erbringen.

Hinweis: E-Rechnungen sind digitale Rechnungen, die in einem speziellen computerlesbaren Format vorliegen (z.B. als X-Rechnung oder im ZUG-FeRD-Format).

Unternehmen müssen seit Jahresbeginn sicherstellen, dass sie E-Rechnungen empfangen können. Hierzu müssen sie als Mindestanforderung ein E-Mail-Postfach zum Empfang von E-Rechnungen unterhalten und über eine Software zur Visualisierung der strukturierten Datensätze sowie zur reversionssicheren Archivierung von E-Rechnungen verfügen. Eine über die Archivierungspflicht hinausgehende Verpflichtung zur elektronischen Weiterverarbeitung der E-Rechnung besteht nicht.

Für die verpflichtende Ausstellung von E-Rechnungen hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung geschaffen: Unternehmen wird eine zweijährige Frist bis zum 31.12.2026 gewährt. Unternehmen mit einem Vorjahresgesamtumsatz von maximal 800.000 € haben sogar bis zum 31.12.2027 Zeit, um auf die elektronische Rechnungsausstellung umzustellen. Ab dem 01.01.2028 tritt diese Verpflichtung dann grundsätzlich für alle Unternehmen in Kraft.

Hinweis: Die Regelungen zur verpflichtenden E-Rechnung gelten aber nur, wenn überhaupt eine umsatzsteuerliche Pflicht zur Ausstellung einer Rechnung besteht. Ausgenommen sind Rechnungen an Endverbraucher (sog. B2C-Umsätze) und für zahlreiche steuerfreie Umsätze (z.B. steuerfreie Grundstücksvermietungen, Bankdienstleistungen oder Heilbehandlungen). Darüber hinaus greifen Ausnahmen für Kleinbeträge bis 250 € (brutto), Fahrausweise und Leistungen, die von Kleinunternehmern erbracht werden.

Um selbst elektronische Rechnungen ausstellen zu können, bedarf es einer Software, die E-Rechnungen in dem erforderlichen Format erstellen kann.

Papierrechnungen und Rechnungen in anderen elektronischen Formaten (z.B. „pdf“- oder „jpeg“-Dateien) sind keine E-Rechnungen und spätestens ab 2028 im B2B-Bereich nicht mehr zulässig.

Hinweis: Ab 2028 müssen also alle im B2B-Bereich agierenden Unternehmen - abgesehen von wenigen Ausnahmen - E-Rechnungen empfangen und ausstellen können. Sie sollten sich rechtzeitig auf die Umstellung vorbereiten und ihre Prozesse anpassen, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 2/2025 v. 17.03.2025

Vorsteuerabzug für Photovoltaik: Gericht erkennt Mieterstrom als eigenständige Leistung an

Was bedeutet das Urteil des Finanzgerichts Münster (FG) vom 18.02.2025 für Vermieter, die in Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) investieren? Diese aktuelle Entscheidung könnte weitreichende steuerliche Vorteile bringen: Die Lieferung von Mieterstrom wird nun nicht mehr als unselbständige Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnraumvermietung betrachtet, sondern als eigenständige Hauptleistung.

Im Besprechungsfall hatte der Kläger, der Eigentümer eines umsatzsteuerfrei vermieteten Mehrfamilienhauses, auf dem Dach dieses Gebäudes eine PV-Anlage installiert und lieferte den dort erzeugten Strom an seine Mieter. Zusätzlich bezog er externen Strom, um eine lückenlose Stromversorgung zu gewährleisten. Die Stromlieferungen an die Mieter wurden über die Betriebskosten abgerechnet. Aus der Anschaffung der PV-Anlage machte der Kläger den Vorsteuerabzug geltend. Das Finanzamt verweigerte jedoch den vollständigen Vorsteuerabzug, da es die Stromlieferungen als unselbständige Nebenleistungen zur umsatzsteuerfreien Vermietung ein-

stufte.

Die Klage vor dem FG hatte Erfolg. Die Richter stellten klar, dass die Lieferung von Mieterstrom eine eigenständige Hauptleistung darstellt, sowohl hinsichtlich des selbsterzeugten Stroms aus der PV-Anlage als auch hinsichtlich des extern bezogenen Stroms. Eine einheitliche Leistung liege nur dann vor, wenn mehrere Einzelleistungen untrennbar miteinander verbunden seien. Im Besprechungsfall hatten die Mieter jedoch die Möglichkeit, ihren Stromlieferanten selbst zu wählen und über ihren Stromverbrauch zu entscheiden.

Das gesetzliche Koppelungsverbot von Miet- und Energieversorgungsverträgen nach dem Energiewirtschaftsgesetz zeige zudem, dass Miet- und Stromlieferungsverträge voneinander unabhängig seien. Diese Freiheit der Mieter zum Stromanbieterwechsel sowie die individuelle Verbrauchserfassung durch separate Stromzähler sprächen klar für die Einstufung der Stromlieferung als eigenständige Leistung.

Hinweis: Vermieter, die in eine PV-Anlage investieren, können nun den vollen Vorsteuerabzug geltend machen - unabhängig davon, ob der Strom selbst erzeugt oder extern bezogen wird. Diese Entscheidung stimmt mit früheren Urteilen des Bundesfinanzhofs überein, der den Nebenkosten zugrundeliegende Leistungen wie die Zurverfügungstellung von Wasser, Strom oder Wärme, über deren Verbrauch die Mieter ebenfalls selbst entscheiden können, als eigenständige Leistungen anerkennt.

FG Münster, Urt. v. 18.02.2025 – 15 K 128/21 U, Rev. nicht zugelassen

Gewerbsteuer

Grundstücksunternehmen: Erweiterte Gewerbesteuerkürzung kann nicht zeitanteilig gewährt werden

Reinen Grundstücksunternehmen, der ausschließlich eigene Grundbesitz verwalten und nutzen, steht eine sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung zu, das heißt, sie können ihren für die Gewerbesteuer maßgeblichen Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, so dass eine Doppelbesteuerung mit Grund- und Gewerbesteuer in vollem Umfang vermieden wird. Nach einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) entfällt der Anspruch auf eine erweiterte Gewerbesteuerkürzung für das komplette Jahr, wenn das letzte oder einzige Grundstück eines Grundstücksunternehmens kurz vor Jahresende verkauft wird.

Im zugrunde liegenden Fall hatte eine grundbesitzende GmbH ihre einzige Immobilie ab „Beginn des 31.12.2016“ veräußert, woraufhin das Finanzamt (FA) die erweiterte Kürzung für das Jahr 2016 komplett verwehrte.

Der BFH folge der Auffassung des FA und entschied, dass die gesetzlich für die erweiterte Kürzung geforderte „ausschließliche Grundstücksverwaltung“ auch in zeitlicher Hinsicht gilt. Das Unternehmen muss während des gesamten Erhebungszeitraums einer begünstigten Tätigkeit nachgehen, die erweiterte Kürzung kann daher nicht zeitanteilig bis zum Grundstücksverkauf gewährt werden. Lediglich bei Veräußerungen zum 31.12. um 23:59 Uhr lässt die höchstrichterliche Rechtsprechung eine „technisch bedingte“ Ausnahme zu - in diesen Fällen kann die erweiterte Kürzung für das zurückliegende Jahr also noch gewährt werden.

Vorliegend war der Verkauf aber bereits zu „Beginn des 31.12.2021“ abgewickelt worden. Da die GmbH als juristische Person über diesen Zeitpunkt hinaus fortbestand, war sie 2016 an einem Tag nicht mehr grundbesitzverwaltend tätig.

Hinweis: Der Entscheidungsfall zeigt,

dass unterjährige Verkäufe von Immobilien für Grundstücksunternehmen erhebliche gewerbesteuerliche Folgen haben können. Sofern ein Verkauf nicht aus Sach- oder Rechtszwängen unbedingt zu einem bestimmten Stichtag erfolgen muss, sollte aus steuerlicher Sicht erwogen werden, den Verkauf erst zum 31.12. um 23:59 Uhr oder zum 01.01. abzuwickeln.

BFH, Urt. v. 30.10.2024 – IV R 4/23

Gewerbesteuerkürzung: Start des Erhebungszeitraums bei Erwerb eines Grundstücks

Wenn Ihr Unternehmen ausschließlich Grundstücke vermietet und verwaltet, können Sie eine Kürzung der Gewerbesteuer beantragen. Hierbei sind strenge Vorgaben zu beachten, da es für Sie als Steuerpflichtigen keinen Unterschied machen soll, ob Sie für die Vermietung von Grundstücken als Privatperson Vermietungseinkünfte oder als Unternehmer Gewerbeeinkünfte erzielen. Der entscheidende Unterschied zwischen beiden ist die Gewerbesteuer. Im Streitfall wurden die Grundstücke neu angeschafft, um sie zu vermieten. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste darüber entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Kürzung bereits im Anschaffungsjahr vorlagen.

Die Klägerin ist eine GmbH. Ende 2018 erwarb sie Grundstücke mit der Absicht, diese langfristig zu halten und zu vermieten. Zur Vorbereitung der Vermietung leitete sie gleich nach dem Erwerb umfangreiche Maßnahmen ein. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Grundstücke auf die Klägerin erfolgte jedoch erst Mitte 2019. Kurz darauf veräußerte sie die Grundstücke. Zum 31.12.2019 aktivierte sie die Grundstücke erstmals im Anlagevermögen ihrer Bilanz und beantragte für die Grundstücke die erweiterte Kürzung.

Die Klage vor dem FG war nicht erfolgreich. Für eine erweiterte Kür-

zung muss während des gesamten Erhebungszeitraums eine begünstigte Tätigkeit ausgeübt werden. Zwar ist es nicht notwendig, dass die Grundstücksverwaltung während des gesamten Zeitraums bestanden hat. Jedoch muss die Haupttätigkeit in der Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz durchgängig bestehen. Es lag keine ausschließliche Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes vor, da die Klägerin zwar erstmals Grundbesitz gekauft und sofort nach dem Erwerb mit einer werbenden Tätigkeit (z.B. Verhandlung mit möglichen Mietern) begonnen hat, das wirtschaftliche Eigentum (Nutzen und Lasten) an den Grundstücken aber erst Monate nach Beginn des Erhebungszeitraums auf sie überging. Hinweis: Im Streitfall lag auch keine unschädliche grundbesitzlose Zeit vor, weil es nicht zu einer bloßen Umschichtung im Grundbesitzbestand kam, sondern die Klägerin ihre Grundbesitzverwaltung erstmals aufnahm.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 05.11.2024 – 8 K 8179/22, Rev. (BFH: III R 40/24)

Neubauprojekte: Auch nachträgliche Sonderwünsche können die Grunderwerbsteuer erhöhen

Wenn Sie ein unbebautes Grundstück erwerben und anschließend bebauen lassen, müssen Sie damit rechnen, dass das Finanzamt (FA) nicht nur den bloßen Bodenwert mit Grunderwerbsteuer belastet, sondern auch die Bauerrichtungskosten. Grund hierfür sind die Regelungen zum sogenannten einheitlichen Vertragswerk, nach denen zu prüfen ist, ob der Gegenstand des Erwerbsvorgangs das unbebaute oder das (zukünftig) bebaute Grundstück war.

Nach zwei neuen Urteilen des Bundesfinanzhofs (BFH) erhöhen auch Entgelte für nachträglich vereinbarte Sonderwünsche beim Hausbau die Grunderwerbsteuer, wenn ein recht-

licher Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag besteht. Diese Entgelte können vom FA dann mit einem separaten nachträglichen Steuerbescheid besteuert werden. Nicht besteuert werden dürfen allerdings Hausanschlusskosten, die der Grundstückskäufer bereits nach dem (ursprünglichen) Grundstückskaufvertrag verpflichtend übernehmen muss. In den beiden zugrunde liegenden Verfahren hatten sich die Bauträger in den Kaufverträgen auch zum Bau der noch nicht errichteten Immobilien verpflichtet. Nach Beginn der Rohbauarbeiten an den jeweiligen Gebäuden hatten die Käufer noch Änderungswünsche bei der Bauausführung geäußert. Das FA hielt die Entgelte für die nachträglichen Sonderwünsche für grunderwerbsteuerpflichtig und erließ entsprechende Grunderwerbsteuerbescheide gegenüber den jeweiligen Käufern.

Der BFH gab dem Amt recht und verwies darauf, dass auch Leistungen zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gehören würden, die der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer zusätzlich neben der beim Erwerb vorgang vereinbarten Gegenleistung gewährt. Diese Leistungen dürften separat besteuert werden. Zusätzliche Leistungen, zu denen sich der Käufer bereits bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags verpflichtet, unterlägen hingegen schon im Rahmen der Besteuerung des Immobilienkaufpreises der Grunderwerbsteuer.

Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind jedoch nur dann steuerpflichtig, wenn sie in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag stehen. Diesen rechtlichen Zusammenhang sah der BFH im ersten Verfahren darin, dass der Käufer laut Kaufvertrag verpflichtet war, die Mehrkosten für nachträgliche Sonderwünsche zu tragen, und er diese nach den vertraglichen Regelungen nicht ohne Weiteres selbst ausführen lassen durfte. Im zweiten Verfahren war der rechtliche

Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag für die nachträglichen Sonderwünsche „Innentüren, Rollladenmotoren, Arbeiten und Materialien für Bodenbeläge“ dadurch gegeben, dass der Kaufvertrag selbst Abweichungen von der Bauausführung nach entsprechender Vereinbarung vorsah.

Hinweis: Wer den Kauf eines Grundstücks samt anschließender Bebauung plant, sollte vorab mit seinem steuerlichen Berater besprechen, welche Grunderwerbsteuerlichen Folgen er einkalkulieren muss.

BFH, Urt. v. 30.10.2024 – II R 15/22; BFH, Urt. v. 30.10.2024 – II R 18/22



Tim Ladewig
Abteilungsleiter Steuern
tim.ladewig@vdwsuedwest.de

Jubiläen

Juli bis September 2025

105 Jahre

GBGE Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Erbach c/o Bauverein AG, Darmstadt // 20.09.1920

90 Jahre

Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG // 19.07.1935

75 Jahre

Gemeinnützige Ketteler- Baugenossenschaft eG, Offenbach // 10.08.1950

70 Jahre

Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH, Butzbach // 30.09.1955

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.