



JAHRESBERICHT 2021/2022

Die Wohnungswirtschaft
sudwest



JAHRESBERICHT 2021/2022



10 FILM ZUM KODEX

Werte, die sich sehen lassen können



18 KLIMASCHUTZ

Neues Kompetenzzentrum im Verband



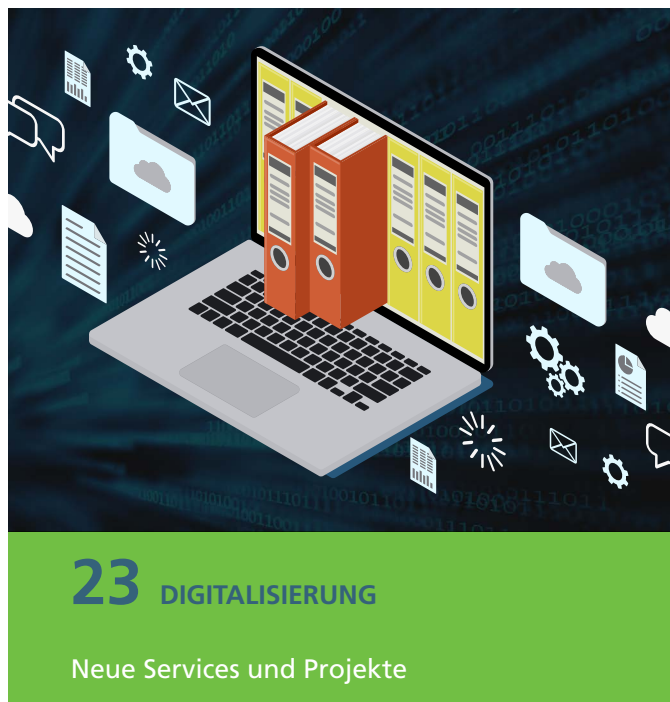
30 BÜNDNISSE

Kooperationen, Allianzen und Initiativen



36 PRÜFUNG UND STEUERN

Nachhaltigkeit und elektronische Signatur



04 VORWORT

06 ZAHLEN, FAKTEN, WERTE
Kennzahlen, Aktivitäten, Kodex-Film,
Vorstandsinterview

14 INTERESSENVERTRETUNG/POLITIK
Rahmenbedingungen, Förderung,
Klimaschutz, Technik, Digitalisierung,
Recht, Bündnisse, Kommunikation

36 PRÜFUNG UND STEUERN
Nachhaltigkeit, elektronische Signatur,
Steuerthemen

39 VERANSTALTUNGEN
Verbandstag, Fachreise mit
Bauministerin, FRMbaut!, Fachexkursion

47 MITGLIEDER UND GREMIEN
Fördermitglieder, ordentliche Mitglieder,
Verbandsrat, Fachausschüsse,
Arbeitskreise

56 ANSPRECHPARTNER
Interessenvertretung,
Prüfung & Steuern

60 JUBILÄEN
Juli 2022 – Juni 2023

62 IMPRESSUM



“

Die Wohnungswirtschaft hat schon viele Ausnahmesituationen gemeistert. Wir sind sicher, dass uns das im engen Schulterschluss mit unseren Mitgliedsunternehmen auch in Zukunft gelingen wird.

”

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das zurückliegende Berichtsjahr dürfte für die Wohnungswirtschaft das herausforderndste der vergangenen Jahrzehnte gewesen sein. Wenige Stichworte reichen, um die schwierigen Rahmenbedingungen zu skizzieren: der Ukraine-Krieg mit seinen fatalen Folgen für Gesellschaft und Wirtschaft, horrenden Energiepreise, explodierende Baukosten, steigende Zinsen, eine ungeklärte Fördersituation, zu wenig Fachkräfte... Die Liste ließe sich leider noch weiter fortführen.

Sie alle wissen: Bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen, ist unter diesen Umständen eine wahre Herkulesaufgabe. Umso mehr macht es uns stolz, dass sich unsere Mitgliedsunternehmen trotz aller Widrigkeiten dieser Aufgabe weiterhin mit viel Herzblut annehmen. Dieser Verantwortung stellen sie sich seit vielen Jahren – ohne ihre Arbeit hätten viele Menschen in Deutschland kein bezahlbares Zuhause.

Als Verband setzen wir uns gegenüber der Politik dafür ein, dass die Unternehmen auch künftig ihrer sozialen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung gerecht werden können. Unser Dienstleistungsportfolio richten wir deswegen stets an den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen der Mitglieder aus, sowohl in der Interessenvertretung als auch im Bereich Prüfung und Steuern. Einen besonderen Fokus haben wir zuletzt auf Klimaschutz, Digitalisierung und politische Kommunikation gelegt.

Der vorliegende Jahresbericht gibt Ihnen einen Überblick über all das, was uns im vergangenen Jahr bewegt hat – und über das, was wir bewegt haben. Die Publikation setzt Schlaglichter auf Inhalte und Veranstaltungen, die für die südwestdeutsche Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung waren.

Im kommenden Jahr werden die Herausforderungen vermutlich nicht kleiner. Aber gemeinsam haben wir schon viele Ausnahmesituationen gemeistert. Wir sind sicher, dass uns das im engen Schulterschluss mit unseren Mitgliedsunternehmen auch in Zukunft gelingen wird.

Für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Kolleginnen und Kollegen bedanken wir uns sehr herzlich.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

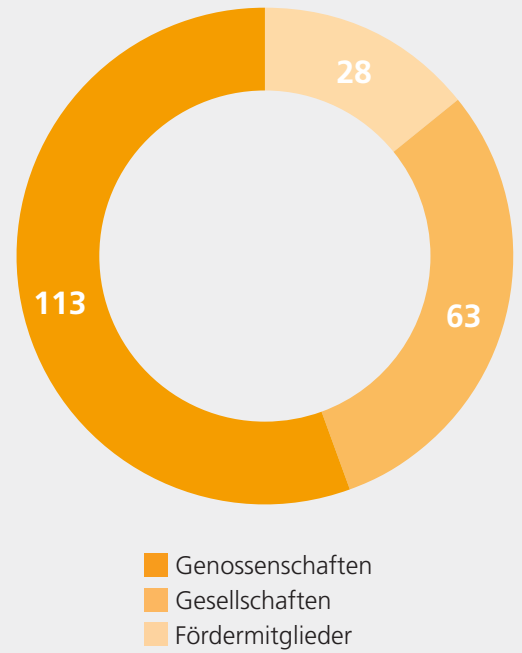
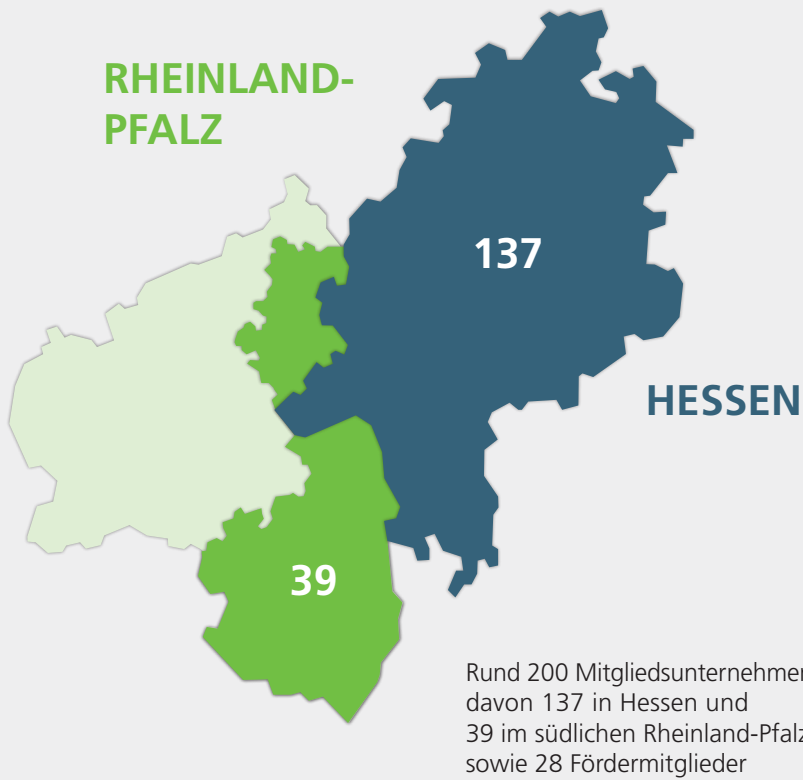


Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

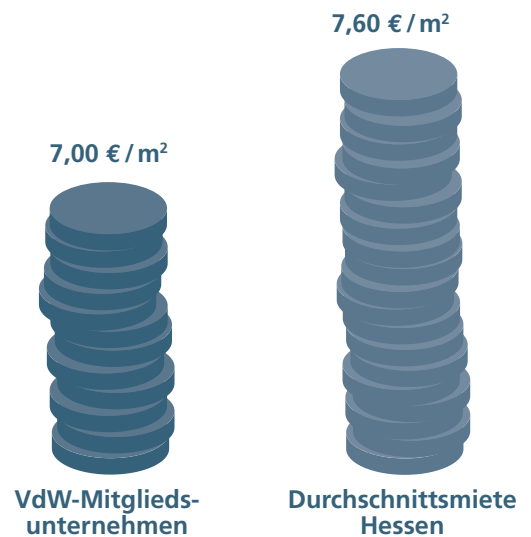


Claudia Brünner-Grötsch
Vorstand

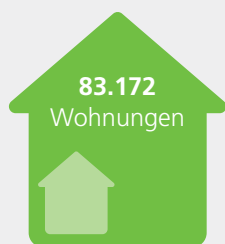
DER VdW 2021 IN ZAHLEN



BESTANDSMIETE DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN IM VERGLEICH ZU DURCHSCHNITTSMIETEN



WOHNUNGSBESTAND DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN



16.513
geförderte Wohnungen
Rheinland-Pfalz



62.750
geförderte Wohnungen
Hessen

WARMER BETRIEBSKOSTEN €/m²

1,10 €/m²



Rheinland-Pfalz

1,18 €/m²



Hessen

KALTE BETRIEBSKOSTEN €/m²

1,51 €/m²



Rheinland-Pfalz

1,99 €/m²



Hessen



< 1 % Leerstand bei
VdW-Mitglieds-
unternehmen



400.000 Wohnungen =
ein sicheres, modernes
und bezahlbares Zuhause
für 1 Mio. Menschen

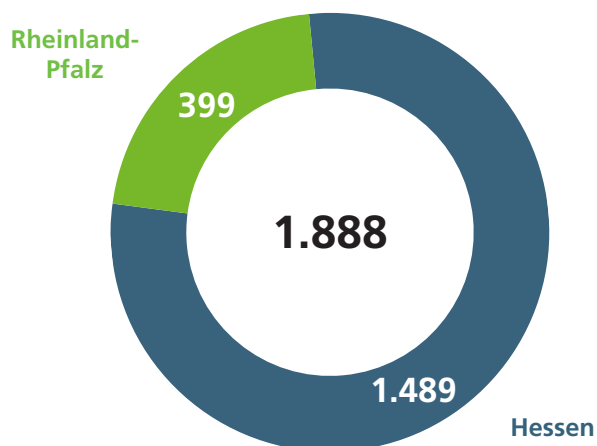


6.000 Beschäftigte sind
in den VdW-Mitglieds-
unternehmen tätig.



Die Mitgliedsunternehmen
beschäftigen 252 Auszu-
bildende.

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN



INVESTITIONEN DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

~ 1,8
Milliarden
Euro

Bestand
161,5 Mio. €
Neubau
140,6 Mio. €

Investitionen
Rheinland-Pfalz

Bestand
713,4 Mio. €

Neubau
811,3 Mio. €

Investitionen
Hessen

DAS FACETTENREICHE LEISTUNGSPORTFOLIO DES VdW SÜDWEST

WOHNUNGSPOLITIK AKTIV GESTALTEN

Als zentraler Ansprechpartner für alle wohnungs- und immobilienpolitischen Angelegenheiten in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz gestaltet der VdW südwest die Wohnungspolitik aktiv mit. Seine Expertise macht den Verband zum wichtigsten Ansprechpartner für Politik, Öffentlichkeit und Fachexperten zu wohnungswirtschaftlichen und -politischen Themen. Zudem bietet er eine Plattform für den Erfahrungs- und Meinungs austausch sowie zum Netzwerken für Akteure der Wohnungswirtschaft. Seine Mitgliedsunternehmen profitieren in den Bereichen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern von umfangreichen Services.

Der Verband ist geprägt von seinen aktiven Mitgliedern und deren Mitwirkung. In acht Fachausschüssen (siehe S. 52-55) werden Themen gesetzt, diskutiert und Projekte angestoßen. Die Fachausschüsse bieten eine Plattform in doppelter Hinsicht: zum Austausch unter den Mitgliedern sowie zwischen

den Mitgliedern und der Geschäftsstelle. Auf Bundesebene ist der VdW südwest in verschiedene Gremien und Ausschüsse des GdW eingebunden.

Darüber hinaus arbeitet der Verband intensiv in Bündnissen und Arbeitsgruppen mit (siehe S. 30-31). Hinzu kommen themen- und anlassbezogene Kooperationen, beispielsweise mit dem BFW, Haus & Grund, dem Mieterbund oder den Industrie- und Handelskammern.

Über sämtliche Aktivitäten informiert der Verband seine Mitglieder in Rundschreiben, per Newsletter, auf seiner Website, im Mitgliederbereich sowie im Online-Magazin VdWaktuell. In den jährlichen Landespressekonferenzen, Pressegesprächen und -mitteilungen sowie über seine Aktivitäten bei Twitter bringt der VdW südwest Positionen und Standpunkte der Branche in die öffentliche Debatte ein (siehe S. 32-35). ■

INTERESSENVERTRETUNG

Das Leistungsspektrum umfasst Informationen zu allen landespolitisch relevanten Vorhaben sowie die Vertretung der Brancheninteressen gegenüber politischen Akteuren auf Landes- und kommunaler Ebene. Bundespolitische Themen werden in enger Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bearbeitet.

DIENSTLEISTUNGEN

Interessenvertretung für die Mitglieder:

- | Mitwirkung in politischen Gremien, Bündnissen und Kommissionen
- | Stellungnahmen und Anhörungen
- | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Rechtsberatung:

- | Erstellung von Rechtsgutachten
- | Prüfung von Satzungen und Verträgen
- | Inhouse-Schulungen, Tagungen und Seminare zu rechtlichen Themen

Technische Beratung:

- | Beratung bei Fragen zum Planen und Bauen
- | Erstellung von Gutachten und Schadensgutachten
- | Wertermittlung von Grundstücken
- | Prüfung von Baumaßnahmen anhand von Gesetzen, Verordnungen und Normen

Klimaschutz:

- | Wissensvermittlung, Veranstaltungen, Seminare
- | Klimastrategieberatung, CO₂-Bilanzierung
- | Netzwerkarbeit / Vermittlung von Kooperationspartnern

Beratung zur Digitalisierung:

- | Bedarfsanalyse
- | Strategie und Umsetzung
- | Datenschutz-Grundverordnung

Bildung und Karriere:

- | Personalentwicklung
- | Veranstaltungen, Seminare, Fachtagungen
- | Bildungskoooperation mit dem EBZ



Das Verbandsgebiet erstreckt sich **von Hofgeismar** – Sitz des nördlichsten Wohnungsunternehmens, das geprüft wurde – **bis Wörth am Rhein**.



Rund **27.800** Stunden im Jahr sind wir für unsere Mitgliedsunternehmen und Mandanten im Einsatz.



Der VdW südwest führt jährlich rund **330** Prüfungs- und Beratungsaufträge durch.



Für unsere Kunden arbeiten rund **30** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon **8** im Bereich Steuern.



1.500 Prüfberichte werden jährlich ausgeliefert.

PRÜFUNG, BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG UND STEUERBERATUNG

Mit seinem breiten Dienstleistungs- und Beratungsportfolio ist der VdW südwest ein starker Partner an der Seite seiner Mitgliedsunternehmen. Von der Wirtschaftsprüfung über die Steuerberatung bis hin zur Beratung bei rechtlichen, betriebswirtschaftlichen und technischen Fragen unterstützt er seine Mitglieder mit fundierten Fachkenntnissen.

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Schwerpunkt der Arbeit in 2021/2022 waren Jahresabschlussprüfungen von Mitgliedsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft sowie die Prüfung von 115 Genossenschaften, für die der VdW südwest gesetzlicher Prüfungsverband ist.

Dienstleistungen

- | Interne Revision
- | Compliance und Antikorruption in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- | Benchmarking im Rahmen unseres Betriebsvergleichs
- | VOFI-Tool zur Unterstützung von Investitionsentscheidungen
- | CO₂-Bilanzierung
- | Vergütungsgutachten
- | Immobilienbewertung
- | Gutachten zur Verlängerung der Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
- | Unterstützung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung in allen Sonderfragen

STEUERBERATUNG

Eine unverändert hohe Akzeptanz bei den Mitgliedsunternehmen finden die Dienstleistungen der Steuerabteilung. Die Vernetzung in der GdW-Organisation stellt darüber hinaus jederzeit eine qualifizierte Beratung zu aktuellen Themen sicher.

Dienstleistungen

- | Erstellung von Gutachten und Stellungnahmen zu steuerlichen Einzelsachverhalten
- | Erstellung von Steuerbilanzen und Steuererklärungen
- | Betreuung bei steuerlichen Außenprüfungen
- | Einlegung von außergerichtlichen Rechtsmitteln und Prozessführung bei Finanzgerichten
- | Durchsicht von Vertragsentwürfen auf steuerliche Risiken, insbesondere grunderwerbsteuerliche Risiken
- | Beratung in lohnsteuerlichen Fragen
- | Stellungnahmen zu Umstrukturierungsmaßnahmen
- | Beratung und Errichtung eines Tax-Compliance-Management-Systems

FILM ZUM WERTEKODEX DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

SORGENFREI, SICHER UND BEZAHLBAR WOHNEN



Wohnen im Quartier: Viele Mieterinnen und Mieter schätzen die soziale Anbindung.

Mit ihrem Wertekodex hat die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft 2020 einen Meilenstein gesetzt. Er legt fest, woran sich der Verband und alle Mitgliedsunternehmen, die sich zum Kodex bekennen, messen lassen wollen. Im Kern geht es um bezahlbaren Wohnraum und verantwortungsvolles Handeln für Mensch und Umwelt.

Pünktlich zum Verbandstag 2021 wurden die Werte des Kodex in bewegte Bilder „übersetzt“. Das Ergebnis ist ein gut 100 Sekunden langer Imagefilm, der insbesondere die emotionale Komponente des Kodex' besonders betont und großen Wert auf Authentizität legt: Sämtliche Protagonistinnen und Protagonisten des Films sind Mieterinnen und Mieter der VdW-Mitgliedsunternehmen.

„Unser Kodex ist in den vergangenen Jahren zu einem Aushängeschild geworden. Da lag der Wunsch nahe, dass er und die Werte, für die wir eintreten, noch viel bekannter und noch stärker in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden“, so Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Der Film ist auf der Webseite des Verbandes verlinkt und kann von den Mitgliedsunternehmen, die sich dem Kodex angeschlossen haben, in der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt werden. Er ist die ideale Ergänzung zur Printausgabe des Kodex' und kann ganz einfach in die Kommunikationsklaviatur eingebunden werden. Die Werte der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft können sich nun auch – im wahrsten Sinne des Wortes – sehen lassen.

[Kodex-Website](#) ■



WERTEKODEX:

1. Wir stehen für bezahlbares Wohnen.
2. In unseren Wohnungen kann man gut leben – und das soll so bleiben.
3. Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz.
4. Wir bauen geförderte Wohnungen.
5. Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können.
6. Wir sagen: Einmal Mietwohnung, immer Mietwohnung.
7. Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht.
8. Wir sind wesentlicher Motor des sozialen Lebens in unseren Wohnquartieren.
9. Wir stehen zu unseren Werten – für alle transparent und überprüfbar.

Alle unterzeichnenden Unternehmen lassen sich an diesen Werten messen.

INTERVIEW MIT DEN VORSTÄNDEN DES VDW SÜDWEST

„NICHT ZURÜCKLEHNEN, SONDERN DEN NÄCHSTEN SCHRITT GEHEN“

? *Wenn die sozial orientierte Wohnungswirtschaft auf das zurückliegende Jahr blickt, ist immer wieder die Rede vom „perfekten Sturm“. Was hat sich da in den vergangenen Monaten zusammengebraut?*

Dr. Axel Tausendpfund: Für unsere Branche wehte schon 2021 ein rauer Wind. Die Baukosten lagen damals bereits auf einem hohen Niveau, durch die Pandemie kam es zu Lieferengpässen und die Vorgaben zur Erreichung der Klimaschutzziele wurden strenger. Auch Fachkräfte waren vielerorts nicht in der benötigten Zahl verfügbar. Der abrupte Stopp der BEG-Förderung Ende Januar 2022 und der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine mit all seinen schrecklichen Folgen für die Gesellschaft, aber eben auch für die Wirtschaft, sorgten dann für eine weitere Verschärfung der Situation – für den perfekten Sturm.

Claudia Brännler-Grötsch: Bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen, wird für unsere Mitgliedsunternehmen unter diesen Rahmenbedingungen immer schwieriger. Die Anforderungen wachsen allenthalben. Steigende Zinsen sowie teilweise exorbitante Material- und Energiekosten erschweren die Planung und Kalkulation von neuen Bauvorhaben und Modernisierungsprojekten. Die Unternehmensfinanzen rücken in solchen Zeiten naturgemäß verstärkt in den Fokus. Und es ist absehbar, dass durch die Gaspreislage weitere Belastungen auf die Unternehmen zukommen. Die gewissenhafte Planung von Investitionen und die Prüfung der Liquidität sowie der Wirtschaftlichkeit aller Vorhaben sind deswegen wichtiger denn je.

? *Wie nehmen Sie die Stimmung bei den Mitgliedern wahr?*

Claudia Brännler-Grötsch: Allen ist bewusst, dass wir uns in einer sehr herausfordernden Lage befinden. Und natürlich wäre es vermessen zu behaupten, dass die Stimmung einiger Unternehmen nicht darunter leidet. Schließlich sind sie schon

eine längere Zeit im Krisenmodus unterwegs. Aber alle haben die Zeichen der Zeit erkannt und sich auf die Situation eingestellt. Was uns besonders freut: Auch wenn es vermutlich nie schwerer war, bezahlbaren, klimafreundlichen und sicheren Wohnraum zu schaffen, rücken unsere Unternehmen keinen Millimeter von ihren Werten ab und verfolgen konsequent ihre Ziele.

? *Was fordern Sie von der Politik?*

Dr. Axel Tausendpfund: Dass sie nun ebenfalls verstärkt Verantwortung übernimmt und unsere Unternehmen mit verlässlichen Rahmenbedingungen und guten Förderkonditionen unterstützt. Das betonen wir in allen Gesprächen auf landes- und bundespolitischer Ebene. Denn Fakt ist, dass ohne unsere Mitgliedsunternehmen die großen Herausforderungen unserer Zeit, nämlich das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, der Klimaschutz im Gebäudesektor und der Erhalt des sozialen Friedens nicht realisiert werden können. Mit diesen starken Mitgliedern können auch wir als Verband gegenüber der Politik mit breiter Brust auftreten.

? *Wie stellt sich der Verband selbst in diesen schwierigen Zeiten auf?*

Claudia Brännler-Grötsch: Sowohl im Bereich Prüfung und Steuern als auch in der Interessenvertretung richten wir unser Angebot konsequent an den Bedürfnissen der Mitgliedsunternehmen und den Erfordernissen des Marktes aus. Dafür haben wir unser Dienstleistungsportfolio folgerichtig ausgebaut und Themen wie Digitalisierung und Klimaschutz in beiden Bereichen noch stärker in den Fokus gerückt. Um auch künftig der ideale Partner für unsere Mitgliedsunternehmen zu sein, werden wir uns stetig weiterentwickeln und stoßen dafür gerade einen Strategieprozess an.



Blicken optimistisch in die Zukunft: Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch.

Dr. Axel Tausendpfund: In dem Strategieprozess geht es uns darum, den Verband für die nächsten Jahre optimal auszurichten, sozusagen wetterfest für den perfekten Sturm zu machen. Die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen werden immer größer und müssen in immer kürzerer Zeit gemeistert werden. Um unsere Mitgliedsunternehmen auch in diesem zunehmend schwierigen Umfeld bestmöglich zu unterstützen, braucht der Verband eine gute Strategie. Wir werden uns ganz sicher nicht mit Blick auf die erfolgreichen Jahre zufrieden zurücklehnen, sondern wollen den nächsten Schritt nach vorne gehen.

? *Wie dürfen wir uns den Ablauf des Strategieprozesses vorstellen?*

Claudia Brännler-Grötsch: Alles wird in enger Abstimmung mit dem Verbandsrat und mit Unterstützung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschehen. Augenmaß und Transparenz sind uns dabei sehr wichtig. Wir sind fest davon überzeugt, dass am Ende ein Ergebnis herauskommt, dass die Mitgliedschaft im VdW südwest noch attraktiver und lohnenswerter macht.

? *Schon jetzt besitzt der Verband eine große Anziehungskraft. Es ist gelungen im Berichtsjahr weitere neue Aufträge und Mitglieder zu gewinnen.*

Dr. Axel Tausendpfund: Ja, beides sind schöne Erfolge. Wir freuen uns sehr, die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft wieder als neues Mitglied im VdW südwest begrüßen zu dürfen. Als wichtiges und traditionsreiches Unternehmen der hessischen Landeshauptstadt ist die GWW mit 13.000 Wohnungen ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Von der engen Zusammenarbeit werden beide Seiten profitieren. Gleiches gilt für die neu gegründete Kreiswohnbaugesellschaft (KWBG) Mainz-Bingen. Es ist schön, dass sich auch so junge Gesellschaften frühzeitig dem Verband anschließen und ein intensiver Know-how-Austausch stattfinden kann. Jedes neue Mitglied ist eine Bereicherung und erhöht die Wirkungskraft des VdW südwest. Und natürlich freut es uns, dass der Verband weiter wächst. Wir sehen das als Bestätigung unserer Arbeit mit all unseren kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. ■

HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GROSS WIE LANGE NICHT

IM „PERFEKTEN“ STURM

Sommer 2021: Die Corona-Pandemie ist das alles beherrschende Thema. Experten diskutieren Konzepte für den zweiten Winter der Pandemie, während die Impfkampagne auf Hochtouren läuft. Die Wohnungswirtschaft ist gut durch das erste Jahr der Pandemie gekommen, stark steigende Baustoffkosten sind aber schon jetzt eine große Herausforderung. Doch: Die gut ausgestatteten Programme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kompensieren zumindest zum Teil diese Kostensteigerungen.

Zwölf Monate später wirkt diese Schilderung wie eine Momentaufnahme aus einer anderen Zeit. Seit Beginn des Jahres, spätestens aber mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine, hat sich die politische Lage schlagartig verändert. Es besteht kein Zweifel: Die Welt ist eine andere – und diese Zeitenwende hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

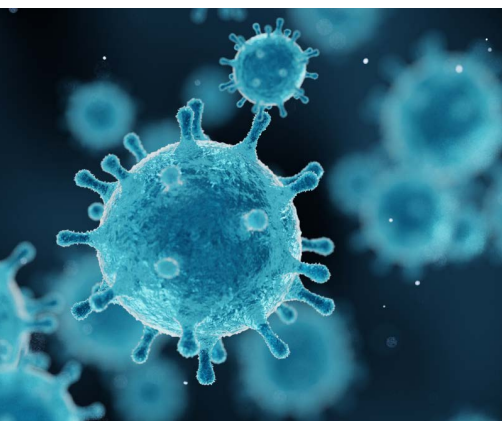
Tiefschlag Förderstopp

Der erste Tiefschlag erfolgte bereits Ende Januar 2022 mit der abrupten und unangekündigten Einstellung der BEG-För-

Dabei wären Verlässlichkeit und Planbarkeit für die Wohnungswirtschaft aktuell wichtiger denn je – insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges. Neben dem schrecklichen Leid, das er für die Bevölkerung mit sich bringt, hat er enorme Auswirkungen auf alle Bereiche von Gesellschaft und Wirtschaft – und damit auch auf die Wohnungswirtschaft. Baustoffkosten schnellen in ungeahnte Höhen, sofern Materialien überhaupt noch verfügbar sind. Die durch die Corona-Krise bereits angeschlagenen Lieferketten werden weiter strapaziert. Und auch die Lage an den Finanzmärkten ändert sich: Die Zinsen haben in den vergangenen Monaten spürbar angezogen. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft gleicht diese Gemengelage dem „perfekten Sturm“. Rückenwind bedeutet dies allerdings keineswegs, so dass das Motto momentan heißt: Fahren auf Sicht.

Ein harter Winter droht

Durch reduzierte und eventuell gänzlich ausbleibende Gaslieferungen aus Russland steht die nächste Krise bereits vor der Haustür. Der kommende Winter droht eine große Herausforderung für die wirtschaftliche Stabilität des Landes und den



Corona, Ukraine-Krieg, Energiekrise: Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft könnten kaum schwieriger sein...

derprogramme. Zwar ist es den Verbänden gelungen, durch massive Intervention eine Bearbeitung aller noch unbearbeiteten Anträge zu erreichen und dafür zu sorgen, dass die Programme nach einigen Wochen – leider teilweise mit erheblichen Abstrichen – wieder aufgelegt wurden. Was aber blieb, sind eine tiefsitzende Verunsicherung und Zweifel an der langfristigen Verlässlichkeit politischer Aussagen. Bis zum heutigen Tag ist nicht klar, wie es mit der Bundesförderung ab dem kommenden Jahr weitergeht.

gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt zu werden. Solidarität ist das Gebot der Stunde.

Fazit: Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sind so schwierig wie seit vielen Jahrzehnten nicht mehr. Und da ist die langfristige Herausforderung der Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand noch nicht einmal einbezogen. Umso wichtiger ist es, dass die Politik die richtigen Antworten auf die vielfältigen Herausforderungen findet. ■

NEUE UND NOVELLIERTE GESETZE DEFINIEREN DEN KÜNFTIGEN RAHMEN

DER KURS DES GESETZGEBERS

Die Leitlinien der Politik bestimmt zunehmend das Ziel, die Klimaerwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen – so wie es im Klimaabkommen von Paris 2015 festgelegt wurde. Ein Beispiel ist, dass die EU-Kommission den European Green Deal ausruft und in Form des Fit-for-55-Paketes ausgestaltet. Auch die Pläne der Ampelregierung auf Bundesebene gehen in diese Richtung. Im Oster- und Sommerpaket zeichnet sich ihr legislativer Kurs ab. Das Ausbauziel der Erneuerbaren Energien soll für 2030 auf 80% bei einem Bruttostromverbrauchsziel von dann jährlich 750 TWh (2021: 561 TWh) angehoben werden. Die Idee ist, die Energieversorgung so weit wie möglich zu elektrifizieren und Strom aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wind und Photovoltaik, zu erzeugen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Der Effizienzhausstandard EH 55 löst den gesetzlichen Mindeststandard EH 75 für Neubauten ab. Allerdings wird für die Effizienzbewertung künftig nur noch auf den Primärenergieverbrauch abgestellt. Eine weitere Verschärfung des Hüllstandards ist damit nicht absehbar. Ab 2024 soll der Neubaustandard weiter an EH 40 angeglichen und eine lebenszyklusba-

von Heizträger und dessen Verbrauch zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Hohe flächenspezifische CO₂-Emissionen etwa aufgrund energetisch ineffizienter Gebäude gehen überproportional zulasten des Vermieters, während dieser bei niedrigen Emissionen nur noch einen geringen Anteil des CO₂-Preises trägt. Der CO₂-Preis an sich steigt geplant bis 2025 auf 55 Euro pro Tonne und soll ab dann innerhalb eines Preiskorridors per Auktion ermittelt werden.

EEG / EnWG / KWKG / effiziente Wärme

In dezentraler Energieerzeugung und -verbrauch liegt ein Schlüssel zum Gelingen der Energie- und speziell der Wärmewende. Um diese Entwicklung zu fördern, wird lokal erzeugter und verbrauchter Strom von Umlagen (EEG-, Offshore- und KWK-Umlage) befreit. Die Länder werden zudem zur Einführung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung verpflichtet.

Europäische Ebene

Bedeutsam ist vor allem die Novelle der Gebäuderichtlinie, die Mindesteffizienzstandards für den Gebäudesektor einfüh-



... und der Gesetzgeber sorgt für zusätzliche Hürden bei der Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum.

sierte Gesamtbetrachtung der Gebäude eingeführt werden. Außerdem soll die Defossilisierung der Wärmeversorgung beschleunigt werden, indem neue Heizungen ab 2024 zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Seit 2021 fällt die Wärmeversorgung unter das nationale Emissionshandelssystem. Der CO₂-Preis wird in Immobilien seitdem vom Mieter getragen und ab 2023 in Abhängigkeit

ren soll. Im Gespräch ist, dass bis 2030 die energetisch ineffizientesten 15% des nationalen Gebäudebestandes saniert sein müssen. Der Mindesteffizienzstandard soll 2033 auf Klasse E und weiter alle drei Jahre angehoben werden.

Klimaschutz und zunehmend Klimaanpassung bleiben also beherrschende Themen für die strategische Ausrichtung des Gebäudesektors und orientieren sich zunehmend an den Fragen: Wie geht es schneller und wie bleibt es bezahlbar? ■

LÄNDER ALLEINE KÖNNEN CHAOS AUF BUNDESEBENE NICHT KOMPENSIEREN

BEG-FÖRDERSTOPP: SCHLAG INS KONTOR

Während die Förderpolitik auf Bundesebene im Berichtsjahr in der Summe einen schweren Schlag für die Wohnungswirtschaft bedeutete, haben die Länder versucht, Strukturen zu schaffen, die finanzielle Kompensation ermöglichen. In Rheinland-Pfalz ist dies bisher weitreichender geschehen als in Hessen. Ein Überblick.

BEG-FÖRDERUNG

Mitte 2021 wurden die bis dahin separaten und parallel laufenden Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) neu strukturiert. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) löste die Vielzahl der Förderprogramme im Gebäudebereich ab. Ausgestaltung und finanzielle Ausstattung der Förderprogramme, insbesondere der Zuschussvarianten in der BEG-Förderung, waren attraktiv und erfuhren starke Nachfrage.

Im November 2021 kündigte die Bundesregierung an, die EH 55-Neubauförderung zum 31. Januar 2022 einzustellen. Am 24. Januar 2022 folgte dann jedoch der völlig überraschende, unverständliche und vorab noch nicht einmal angekündete sofortige Stopp aller Programmteile der BEG-Förderung. Der Grund: die massive Überzeichnung der Programme, verursacht durch die im November kurzfristig angekündigte Einstellung der EH 55-Förderung. Verschärfend hinzu kam jedoch, dass mit sofortiger Wirkung auch die Förderung für den EH 40-Neubau sowie die Sanierungsförderung gekappt wurden.

Ein schwerer Schlag für die Wohnungswirtschaft, 24.000 unbearbeitete Anträge waren damals noch in der Schwebe. Sofort setzte sich der VdW südwest mit dem GdW und den anderen Regionalverbänden für eine Rücknahme des Stopps ein. Mit Erfolg: Zunächst teilte die Bundesregierung mit, dass die 24.000 Anträge nach den alten Programmkriterien be-

schieden werden (Fördervolumen rund 7 Milliarden Euro). In der Folge wurde die Sanierungsförderung mit unveränderten Konditionen wieder aufgenommen und auch das Förderprogramm für den EH 40-Neubau wurde fortgesetzt, wenn auch mit verschlechterten Konditionen und begrenzt auf 1 Milliarden Euro. Die Erwartung war, dass beide Programme bis zum Jahresende fortgeführt und dann in die neue Förderung überführt würden. Doch im Juli 2022 kündigte das Bundeswirtschaftsministerium von einem Tag auf den anderen eine weitere erhebliche Verschlechterung an. In der Sanierungsförderung wurden die Tilgungszuschüsse abgesenkt und die Zuschussförderung komplett gestrichen. In der Neubauförderung wurden der Kreditbetrag und die Tilgungszuschüsse gesenkt. So hat die Regierung viel Vertrauen verspielt.

KLIMABONUS IN DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

Für geförderte Wohnungen sah das Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung aus dem Sommer 2021 zusätzliche Mittel des Bundes für den energetisch hochwertigen Neubau oder die energetische Modernisierung von Sozialwohnungen vor. Der Bund wollte hierbei den Effizienzhausstandard EH 40 für den Neubau und EH 70 für die Modernisierung vorgeben. Die Länder unterstützen jedoch die Position der Wohnungswirtschaft und pochten mit Erfolg auf weniger strenge Vorgaben – EH 55 für den Neubau sowie EH 85 für die Modernisierung. Die Bundesländer konnten nun ihre eigenen Richtlinien und Vorschriften zur Implementierung in ihre Wohnraumförderprogramme erarbeiten.

Klimabonus in Hessen

In Hessen trat im Juli 2022 der „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ in Kraft. Dieser sieht vor, dass zusätzlich zu den klassischen Förderprogrammen im Mietwohnungsneubau und der Modernisierung von Mietwohnungen zusätzliche Zuschüsse gezahlt werden, wenn bestimmte Effi-

zienzausstandards erreicht werden. Bei beiden Programmen sind die Zuschüsse des Klimabonus' gestaffelt. Beim Neubau von Mietwohnungen sollen sie zwischen 200 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei der Erreichung von EH 55 und 450 Euro bei der Erreichung von EH 40 Plus liegen. Bei der Modernisierung sollen sie zwischen 250 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche bei der Erreichung von EH 85 und 650 Euro bei der Erreichung von EH 40 EE liegen. Der Nachweis der Effizienzhausstandards erfolgt durch einen Energieeffizienz-Experten.

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Im Gegensatz zu Hessen nutzte Rheinland-Pfalz die Gelegenheit und nahm zusätzlich umfangreiche Änderungen in der klassischen Wohnraumförderung vor, die zum 15. Juni 2022 in Kraft traten. Damit griff das Land Anregungen der VdW-Verbände auf und reagierte auf die veränderten Rahmenbedingungen. Eingeführt wurde ein neues System der Fördermietenstufen, das sich nur noch am Median der Angebotsmieten orientiert. Im Resultat bleiben Gemeinden entweder in der bisherigen Stufe oder werden hochgestuft. Die Förderdarlehen wurden teilweise erheblich angehoben (bis zu 475 Euro je Quadratmeter Wohnfläche). Zudem wurden die Konditionen in den Mietenstufen 1 bis 3 angeglichen, um den Bau geförderter Wohnungen in diesen Regionen attraktiver zu machen. Im Bereich der Modernisierung wurde das maximal mögliche Förderdarlehen von 110.000 Euro auf 125.000 Euro je Wohnung angehoben.

Ergänzend wurde das „Sonderprogramm zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ gestaltet. Auch hier muss mindestens EH 55 im Neubau und EH 85 in der Modernisierung erreicht werden.

Abweichend zur klassischen sozialen Wohnraumförderung erhöhen sich bei Inanspruchnahme die Grunddarlehen um 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und die Tilgungszuschüsse um jeweils weitere 15 Prozentpunkte. Zugleich werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen um jeweils fünf Jahre verlängert.

Bei der Modernisierung von Mietwohnungen erhöht sich der Förderhöchstbetrag je Wohnung gegenüber der klassischen Modernisierungsförderung auf 150.000 Euro. Des Weiteren erhöhen sich die Tilgungszuschüsse auf 35% bzw. auf 40% bei der ausschließlichen Verwendung ökologischer Dämmstoffe. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen verlängern sich um fünf Jahre. ■



Ansprechpartner für Förderprogramme:
Matthias Berger
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Ohne eine verlässliche Förderung auf Bundesebene sind die Neubau- und Modernisierungsziele nicht zu erreichen.





VDW SÜDWEST ETABLIERT NEUES KOMPETENZZENTRUM

HERAUSFORDERUNG KLIMASCHUTZ

Klimaschutz ist eines der Megathemen unserer Zeit. So erscheint es auch nur konsequent, dass die Bundesregierung 2021 in einer Novelle des Klimaschutzgesetzes die Klimaziele nochmals nachgeschärft hat. Vorgesehen ist nun eine Reduktion der Emission von Treibhausgasen um 65% bis 2030 gegenüber 1990 und eine Treibhausgasneutralität bis 2045. Der Wohnungswirtschaft kommt eine zentrale Bedeutung bei der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung zu.

Dementsprechend wird die Branche zunehmend Gegenstand ordnungspolitischer Maßnahmen.

Auch wenn das Ziel klar definiert ist und von der Wohnungswirtschaft ohne Einschränkung unterstützt wird, so liegt der Pfad der Umsetzung mehr denn je im Nebel. Einigkeit herrscht, dass auf dem Weg in eine CO₂-neutrale, klimafreundliche Zukunft alle Beteiligten an einem Strang ziehen



müssen: Die Unternehmen, die Mieter, die Fördermittelgeber, die politischen Akteure – denn nur dann können die Anstrengungen fair verteilt und verkräftbar bleiben. Investitionen, die jetzt getätigt werden, müssen auch immer schon im Licht der Zukunft gesehen werden.

Die Politik der Bundesregierung orientiert sich zunehmend an den großen Transformationspfad-Studien, beispielsweise von der Deutschen Energieagentur dena mit einer klaren Präferenz für Wärmenetze, Wärmepumpensysteme und dement-sprechende energetische Sanierung in möglichst hoher Geschwindigkeit. Klar ist auch: Selbst, wenn ein Ziel bis 2045 erreicht sein sollte, ist es allenfalls ein Etappenziel. Die grundsätzlichen Herausforderungen aber existieren auch danach weiter. Fest steht: Die Mieter können und sollen die entstehenden Kosten nicht alleine tragen. Allerdings dürfen auch die Unternehmen nicht zerrieben werden zwischen den Anforderungen, sozial gerechtes Wohnen ökologisch, zukunfts-

fest, aber eben auch wirtschaftlich darstellbar anbieten zu können. Es droht die Quadratur des Kreises.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft nimmt diese Herausforderung sehr ernst und stellt sich entsprechend auf. Mit dem neu geschaffenen Referat „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ baut der Verband die Unterstützung seiner Mitglieder im gesamten Bereich Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit aus.

Den erweiterten Anforderungen trägt der Verband nicht nur personell mit der Einstellung von Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, sondern auch institutionell Rechnung und bündelt die Aktivitäten in dem Bereich unter dem Dach des Kompetenzzentrums Klimaschutz. Es orientiert sich an vier Schwerpunkten: Wissensverbreitung, Klimastrategie, Umsetzung und (Politik-)Beratung.

WISSENSVERBREITUNG

Wissen und Erfahrungswerte werden an sehr vielen unterschiedlichen Orten von unterschiedlichen Akteuren unter verschiedenen Gesichtspunkten generiert. Eine Aufgabe des Kompetenzzentrums Klimaschutz besteht darin, dieses Wissen zu bündeln und zugänglich zu machen, sodass es für alle Mitgliedsunternehmen verständlich und vor allem umsetzbar in der wohnungswirtschaftlichen Praxis wird. Ein Beispiel ist die erfolgreich angelaufene Webinar-Reihe zum Thema „Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“. Dort wurden bereits essenzielle Themen zur Bewertung von Heizungen, zur Umsetzung und insbesondere Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und zur Optimierung und Fehlererkennung bei Heizungssystemen angeboten.

Darüber hinaus sammeln die Experten des Verbands fortlaufend den Stand der Technik zu Heizung, Lüftung, Klima, Sanierung und nachhaltiger Gestaltung von sozialem Wohnraum, bereiten ihn auf und stellen ihn den Unternehmen zur Verfügung.

KLIMASTRATEGIE

Die Tätigkeit im Umfeld einer klimaschutzgeprägten Politik bedingt, den eigenen Standpunkt definiert zu haben. Bund, Länder und zunehmend auch Kommunen legen Höchstgrenzen für CO₂-Emissionen fest – und auch die Mieterinnen und Mieter fragen zunehmend bei Vertreterversammlungen kritisch nach: Welchen CO₂-Fußabdruck hat meine Wohnung, das Gebäude in dem ich wohne, der Bestand? Wie groß ist der Anteil des eigenen Bestandes an den Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors? Welche Möglichkeiten eröffnen

sich, den eigenen Gebäudebestand hin zur Klimaneutralität 2045 umzugestalten? Welcher Finanzierungsbedarf erwächst aus einer solchen Klimastrategie und welche Angabe für die Berichterstattung fragen Finanzinstitute künftig ab (Stichwort EU-Taxonomie)? Was können wir tun, um die Treibhausgasemissionen zu senken?



Bei all diesen Fragen unterstützt der Verband mit einem stetig wachsenden Angebot an Dienstleistungen. So wurden im zurückliegenden Jahr für eine Reihe von Unternehmen bereits CO₂-Bilanzen erstellt. Die Erstellung einer CO₂-Bilanz bedingt dabei immer auch eine intensive Auseinandersetzung mit allen Details im Bestand, sodass als Ergebnis des Prozesses nicht nur der Status quo beschrieben wird, sondern darüber hinaus schon erste Aussagen für die anstehende Aufgabe und die Sanierungsstrategie gemacht werden können. Bei diesem wie auch den anderen Angeboten arbeitet der Verband sehr eng mit der Initiative Wohnen 2050 und anderen Verbänden zusammen. So ist nicht nur die Orientierung am Branchenstandard, sondern auch eine gleichbleibend hohe Qualität der Werkzeuge und Ergebnisse gewährleistet.

Die individuellen Kennzahlen und Ergebnisse tragen ebenfalls dazu bei, um in der politischen Kommunikation Aussagen wirkungsvoll belegen zu können.

UMSETZUNG

Der dritte Schwerpunkt betrifft die praktische Umsetzung der Klimastrategie. Neben Zeit und Geld verknappen sich zunehmend Ressourcen im Bereich Planung, Energieberatung und Umsetzung durch demographische Entwicklungen in Verbindung mit steigenden Ansprüchen und neuen Technologien. Indem der Verband frühzeitig mit allen Beteiligten in den Dialog tritt, fördert er den möglichst effizienten Einsatz dieser Ressourcen und sucht regelmäßig nach passenden Fördermöglichkeiten durch Dritte sowie passende Entwicklungspartnerschaften.

Darüber hinaus ist geplant, diesen Schwerpunkt durch den Aufbau eines Branchen-/Dienstleisterverzeichnisses auszubauen. Dort sollen beispielsweise folgende Akteure gelistet und bewertet sein: Planer, Contracting-Dienstleister, Dienstleister zur Unterstützung von Fragen zu Sektorkopplung, Di-

gitalisierung, E-Mobilität und Mieterstrom sowie Start-Ups zusammen mit den verbandseigenen Angeboten. So wird sichergestellt, dass die Partner sich nicht nur durch überzeugende Angebote auszeichnen, sondern auch das notwendige Verständnis für die Wohnungswirtschaft mitbringen.

Ausgebaut werden soll zudem das Thema Quartiersentwicklung. So häufig der Begriff zitiert wird, so wenig konkretisiert ist er bisher. Der Verband arbeitet an der Fragestellung, wie Bestandsquartiere auch von kleineren Wohnungsunternehmen sinnvoll saniert und ganzheitlich genutzt erschlossen werden können. Regionale Veranstaltungen sollen zudem die Vernetzung und den Austausch von Erfahrungen und Wissen fördern.

(POLITIK)BERATUNG

Die Erkenntnisse aus dem intensivierten Austausch und der Klimastrategieberatung sollen zunehmend in den Dialog mit der Politik einfließen. Einerseits, um dem bereits Geleisteten Wahrnehmung zu verschaffen, andererseits aber auch, um auf eine gerechtere Verteilung der Lasten beispielsweise durch bessere Förderung hinzuwirken. Wichtige Partner in der Kommunikation werden dabei zunehmend die Landesenergieagenturen.

Mit diesen vier Schwerpunkten erstreckt sich das Kompetenzzentrum Klimaschutz, das erste seiner Art in der Verbändelandschaft, referats- und abteilungsübergreifend über einen Großteil der Kompetenzen innerhalb des VdW südwest. Dieses Profil wird damit nicht nur der Größe der Aufgabe an sich gerecht, sondern belegt insbesondere auch die besondere Kompetenz, die der Verband zur Verfügung stellt. Für die Zukunft ist dabei auch noch ein weiteres Ziel definiert: Der VdW südwest arbeitet daran, all diese Themen auf Abruf für die Mitgliedsunternehmen direkt online zugänglich zu machen und weiter auszubauen. ■



Wer sich für das Kompetenzzentrum Klimaschutz interessiert, wendet sich bitte an **Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst** sebastian-johannes.ernst@vdsuedwest.de

VDW SÜDWEST HAT GUTACHTEN ZU KLIMASCHUTZKOSTEN ERSTELLEN LASSEN

MASSIVE INVESTITIONEN NÖTIG

Um die Klimaziele in Hessen und Rheinland-Pfalz sozialverträglich zu erreichen, sind in beiden Ländern für vermietete Wohnungen Fördergelder in Höhe von drei- bis vierstelligen Millionen-Eurobeträgen pro Jahr bis 2030 nötig. In Hessen geht es jährlich um 539 Millionen bis 1,23 Milliarden Euro, in Rheinland-Pfalz um 297 bis 680 Millionen Euro. Diese Zahlen lieferte ein Gutachten, das der VdW südwest im September 2021 vorstellte. Autor des Gutachtens ist Professor Sven Bienert, Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg.

„Klimaschutz hat seinen Preis: Mit dem Gutachten von Professor Bienert ist erstmals wissenschaftlich belegt, welche enormen Summen benötigt werden, um den Wohnungsbestand entsprechend den Klimazielen energetisch zu sanieren – immer unter der Voraussetzung, sämtliche Vorhaben warmmietenneutral, also ohne eine Erhöhung der Mietbelastung, umzusetzen“, sagte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest.

Die Unternehmen des Verbands stünden daher vor einem schwierigen Spagat. „Wir bekennen uns klar zum Klimaschutz und zu unserer ökologischen Verantwortung. Gleichzeitig haben wir aber auch eine soziale Verantwortung, die Mietpreise stabil zu halten“, so Tausendpfund. Deswegen fuße die Analyse des Gutachtens auf der Annahme, dass durch die energetischen Sanierungen die Gesamtbelastung

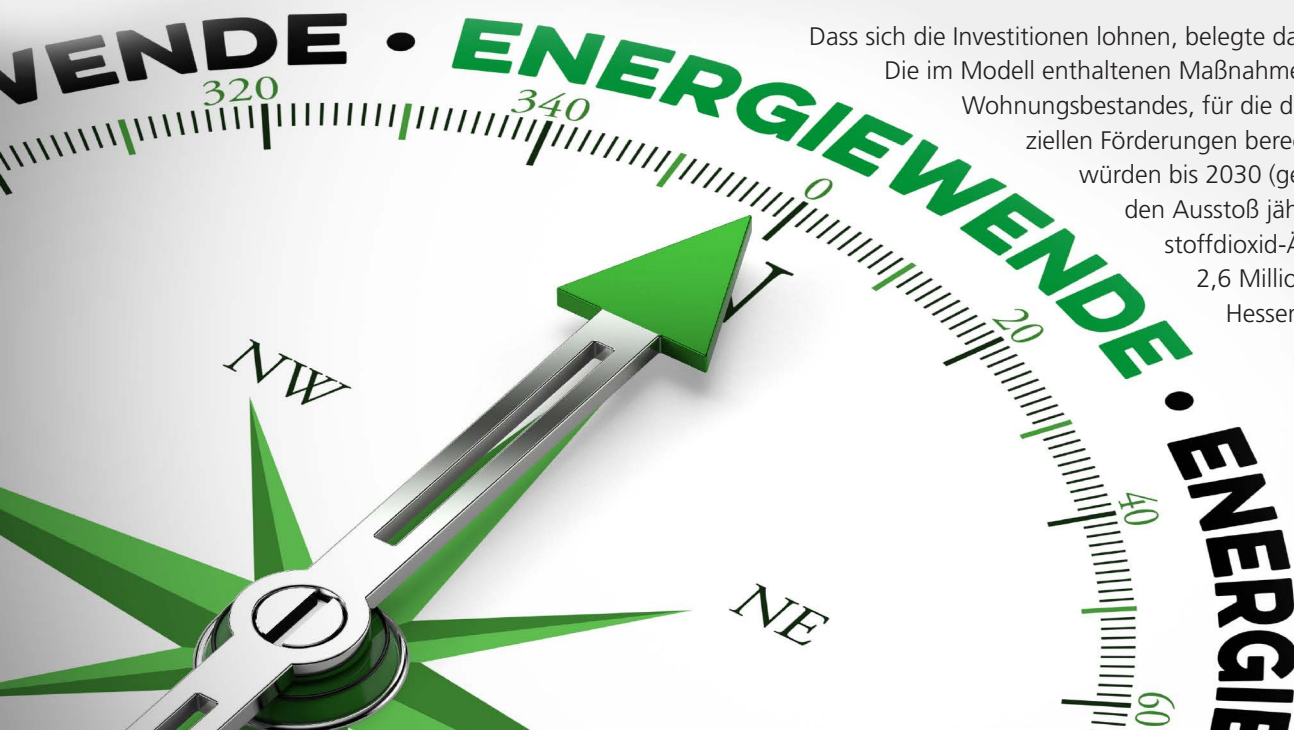
der Mieterinnen und Mieter für bezahlbaren Wohnraum nicht steigen dürfen. „Zusätzliche Kosten der energetischen Sanierung dürfen nicht einseitig zu Lasten der Mieterinnen und Mieter gehen. Genauso wenig können sie alleine den Vermietern aufgebürdet werden.“, mahnte auch Bienert. Er sagte: „Klimaschutzmaßnahmen benötigen eine gesamtgesellschaftliche Akzeptanz und dürfen nicht zu sozialen Verwerfungen führen.“

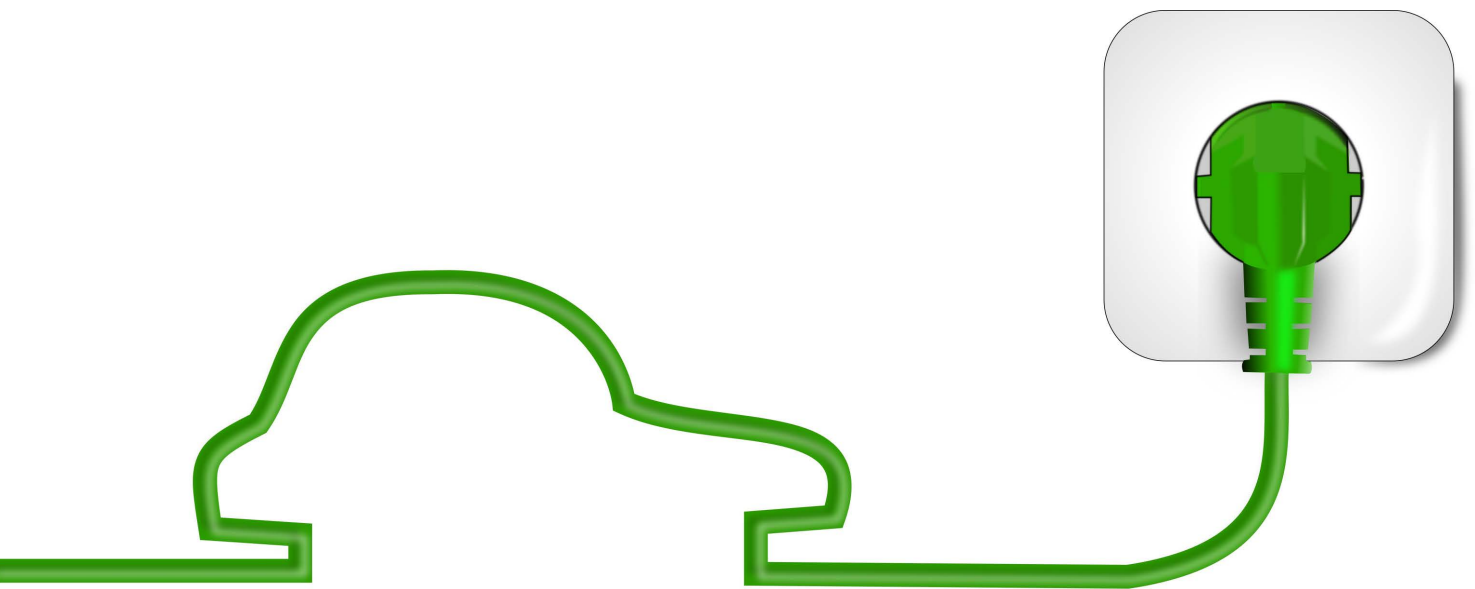
Bei der Suche nach Lösungen müssten alle Akteure am Wohnungsmarkt und auch die Politik einbezogen werden, betonte Tausendpfund. „Dafür haben wir mit diesem Gutachten nun erstmals eine verlässliche zahlenbasierte Grundlage für Diskussionen geschaffen. Da weder Vermieter noch Mieter für die Kosten des Klimaschutzes alleine in die Pflicht genommen werden können, ist auch die Politik aufgefordert, über neue Förderprogramme nachzudenken. Schließlich hat auch sie ein Interesse daran, die Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand sozialverträglich zu gestalten.“

Bienert hob noch einen weiteren Punkt hervor: „Der Ausbau und die Intensivierung notwendiger öffentlicher Förderprogramme zur Stimulierung der Wirtschaft ist unerlässlich – dies insbesondere, da die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels und sukzessive zunehmender Klimarisiken die Effekte der Pandemie deutlich übertreffen werden.“ Er plädierte für Förderprogramme, die praxisorientiert und bedarfsgerecht ausgestaltet sind.

Dass sich die Investitionen lohnen, belegte das Gutachten:

Die im Modell enthaltenen Maßnahmen des gesamten Wohnungsbestandes, für die die nötigen finanziellen Förderungen berechnet wurden, würden bis 2030 (gegenüber 2018) den Ausstoß jährlicher Kohlenstoffdioxid-Äquivalente um 2,6 Millionen Tonnen in Hessen reduzieren. ■





WACHSENDE NACHFRAGE NACH E-MOBILITÄTSLÖSUNGEN

DIE MOBILITÄTSWENDE SCHREITET VORAN

Um die Klimaziele im Gebäudebestand zu erreichen, wird die Einbindung von erneuerbaren Energien und die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden eine zentrale Rolle spielen. Ein wichtiger Baustein ist die E-Mobilität. Sie muss in Wohnnähe ermöglicht werden, denn an der Haustür beginnt und endet jeder Weg – ob zur Arbeit, zur Kita oder zum Einkauf. Zudem stehen die Fahrzeuge dort typischerweise über einen längeren Zeitraum an der gleichen Stelle. Nicht verwunderlich ist daher: Circa 80% aller Elektroautos werden im privaten Bereich geladen. Bei der Errichtung von Ladeinfra-

struktur liegt der Fokus somit mittlerweile nicht mehr nur auf Eigenheimen und der öffentlichen Ladeinfrastruktur, sondern immer mehr auch auf großen Wohn- und Mietshäusern sowie in Quartieren.

Als Schnittstelle zur Mobilität wird die Wohnungswirtschaft zukünftig den Mietern Ladelösungen für E-Mobilität zur Verfügung stellen müssen. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest verzeichnen bereits jetzt eine steigende Nachfrage. Nur wenige konnten aber bereits eine Mobilitätsstrategie erarbeiten. Tatsächlich ist das auch nicht leicht. Denn eine Blaupause, die benötigten Ladeinfrastrukturen aufzubauen, gibt es nicht. Jede Liegenschaft muss aufgrund ihrer Abhängigkeit von lokalem Bedarf, der Parkplatzsituation, der Größe des Haus- und Netzanschlusses, den Möglichkeiten einer Refinanzierung der Investition und auch den eigenen Kapazitäten individuell betrachtet werden.

Um jedoch der vermutlich weiter wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, sollten bereits jetzt individuelle Strategien entwickelt werden, denn die operative Umsetzung im Anschluss benötigt Zeit. Dafür kann das Potenzial an vermietbaren Stellplätzen durch Ladeinfrastruktur deutlich gesteigert werden. Fest steht: Wer die Attraktivität des Gebäudebestands erhalten oder verbessern will, wird um eine leistungsfähige Elektroinstallation – sowohl für die Ladeinfrastruktur als auch für das Gesamtgebäude – nicht umhinkommen. ■

NEUES BERATUNGSANGEBOT



Der Verband bietet an, gemeinsam mit den Unternehmen die Bedarfe der Mieter, die möglichen Potenziale in Bezug auf die Errichtung von Ladeinfrastruktur sowie eine unternehmensindividuelle Strategie zu erarbeiten. Wer Teil der Mobilitätswende werden und Ladeinfrastruktur effizient in den Wohnungsbestand integrieren möchte, wendet sich bitte an **Laura-Sophie Jacobus** (laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de).

INTERN UND EXTERN WERDEN ZAHLREICHE PROJEKTE VORANGETRIEBEN

DIGITALISIERUNG GEWINNT WEITER AN BEDEUTUNG

Seit zweieinhalb Jahren hat der VdW südwest das Thema Digitalisierung mit der Etablierung eines eigenen Referats weit nach oben auf die Agenda gehoben. Sukzessive hat sich seitdem auch das Service-Angebot des Verbands dazu erweitert. Neben Dauerberatungen und Beratungen auf Basis von Einzelprojekten ist auch der „Check to Change“ in Kooperation mit News Bricks (Nassauische Heimstätte | Wohnstadt) aus der Taufe gehoben worden (siehe S. 24).

Wie wichtig eine passende und möglichst ganzheitliche Digitalisierungsstrategie für ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen ist, zeigt sich auch aus der Praxis der bisherigen Beratungsmandate, die der VdW südwest bei den Mitgliedsunternehmen übernimmt. So erfolgt beispielsweise bei der Wohnbaugesellschaft Ingelheim (WBI) auf Basis der eigens für das Unternehmen entwickelten Digitalisierungs-Roadmap – nach der Einführung eines digitalen Interessentenmanagements sowie einer digitalen Immobilienverwaltung im vergangenen Jahr (Handwerkerkopplung, digitale Wohnungsübergabe) – nun die Umstellung in Richtung des papierlosen Büros mit digitalem Rechnungseingang über ein Dokumentenmanagementsystem. Die nächsten Ziele sind auch schon

anvisiert: Danach steht eine Umstellung der IT-Infrastruktur sowie die Einführung einer digitalen Handwerkerkopplung und einer Mieter-App an. Die ersten Schritte in die Welt des Smart Homes sind für 2023 geplant.

Die gemeinsam erarbeitete Digitalisierungs-Roadmap war bei der GeWoBau in Wetzlar die Basis für den Wechsel zu einem cloudbasierten ERP-Wechsel. Nach erfolgreicher Beendigung des Auswahlverfahrens unterstützt das Referat für Digitalisierung des VdW südwest das Unternehmen nun im Projektmanagement bei der sicheren und zügigen Softwareumstellung. Doch auch hier ist das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht: Als nächstes steht die Einführung eines Dokumentenmanagementsystems an, das mobiles Arbeiten erleichtern und ein papierloses Büro ermöglichen soll. Auch ein digitales Mieterinteressentenmanagement ist geplant.

Auch im Verband schreitet die Digitalisierung voran. Nach ersten Schritten in der Microsoft-365-Welt soll ein Dokumentenmanagementsystem etabliert werden. Ziele sind ein digitales Rechnungswesen und Workflows für das papierlose Büro. ■

AUSWAHL AKTUELLER DIGITALER PROJEKTE:

- | Update/Wechsel ERP-System
- | Digitalisierung der Massenauftragsverarbeitung
- | Digitalisierung der Immobilienverwaltung und Handwerkerkopplung
- | Einführung Dokumentenmanagementsystem (DMS) für digitalen Rechnungseingang, digitale Mieter- und Personalakten, Workflows, papierloses Büro, mobiles Arbeiten
- | digitale Wohnungsübergabe
- | Mieter-App, Mieterportal
- | Mieterinteressentenmanagement
- | Änderung der IT-Infrastruktur
- | Einführung Microsoft 365 / MS Teams



SERVICE VON DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

FIT FÜR DIE DIGITALE ZUKUNFT

Für die Wohnungswirtschaft liegen in der Digitalisierung viele Chancen. Oftmals sind sich die Unternehmen der damit verknüpften Möglichkeiten aber noch nicht bewusst. Oder ihnen fehlen die Kapazitäten und die Expertise, um das komplette Potenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

Hier schafft der VdW südwest durch ein im April 2022 aus der Taufe gehobenes Angebot Abhilfe. Als Kooperationspartner von „New Bricks“, der neuen Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, hat der Verband den „Check to Change“ mitentwickelt. Das neue Dienstleistungsangebot soll die Unternehmen der Wohnungswirtschaft dabei unterstützen, ihre digitale Zukunft strategisch zu planen.

Doch wie funktioniert der Check to Change? Im ersten Schritt werden alle Mitarbeitenden sowie die Führungskräfte des Unternehmens gebeten, einen Online-Fragebogen auszufüllen. So erhält New Bricks als Dienstleister einen ersten Überblick über den aktuellen Digitalisierungs- und Innovationsgrad des Unternehmens. Die Ergebnisse werden individuell ausgewertet und sind Grundlage für einen Workshop, in dem die Experten zusammen mit Unternehmensvertretern Problem- und Handlungsfelder identifizieren und Lösungsansätze definieren. Sofern die Unternehmen es wünschen, stehen die Digitalisierungsprofis von New Bricks auch für weitergehende Beratungen und Umsetzungen der zuvor definierten Lösungsoptionen zur Verfügung.

Der Check to Change ist als Service von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft konzipiert. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Wir möchten unserer Branche bei einem so großen und wichtigen Thema wie der Digitalisierung Unterstützung anbieten. In Zusammenarbeit mit New Bricks haben wir mit dem Check to Change ein Dienstleistungsangebot entwickelt, mit dem die Wohnungsunternehmen in unserem Verband ihren Status Quo ermitteln, Handlungsempfehlungen ableiten und sich für die Zukunft noch erfolgreicher aufstellen können.“

So sieht es auch Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, demografischer Wandel – die Wohnungswirtschaft habe große Aufgaben zu bewältigen, zu groß, um sie als Unternehmen alleine meistern zu können. „Daher haben wir uns entschlossen, unsere Expertise zu teilen“, so Dr. Hain. „New Bricks ist unser nächster Schritt in Richtung Innovation und Zukunftsfähigkeit, mit dem wir unsere Erfahrungen und unser Know-how weitergeben wollen.“ Immer im Fokus: innovative und digitale Lösungen, die passgenau auf das jeweilige Unternehmen und seine Geschäftsprozesse zugeschnitten sind. ■



Wer sich für den Check to Change interessiert, wendet sich bitte an **Benjamin Hanne**, Referent für Digitalisierung
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de

NEUES BERATUNGSFORMAT EINGEFÜHRT

RUNDUMBERATUNG AM DIGI-TAG

Um das Beratungsangebot für die Wohnungswirtschaft rund um Digitalisierungsfragen zu erweitern, hat das Referat für Digitalisierung im VdW südwest ein neues Format für die Mitgliedsunternehmen entwickelt: den Digi-Tag. Vom Umfang her ordnet er sich zwischen dem langfristigen Beratungsmandat und dem themenspezifischen Kurzformat der Beratungsleistung ein. Inhaltlich umfasst der Digi-Tag, der bei Bedarf auch als Zweiteiler über zwei Tage angesetzt werden kann, alle Belange der wohnungswirtschaftlichen Digitalisierung.

In einem offenen Gespräch zu Beginn des ersten Teils stehen die grundsätzliche Aufnahme des aktuellen Digitalisierungsstandes so wie eine offene Diskussionsrunde, optional auch mit verantwortlichen Mitarbeitenden der einzelnen Abteilungen, auf der Agenda. Diese offene Diskussion soll dann, in Kombination mit der Erstaufnahme, den Ist-Zustand kompletieren sowie die Zielrichtung des Unternehmens anhand einer Formulierung eines Soll-Bildes definieren.

Der zweite Teil ist geprägt vom Input des Verbandes. Hier werden die Stärken und Schwächen des Unternehmens vorgestellt und die Digitalisierungsvorhaben des Unternehmens

in einem vereinfachten Konzept der Roadmap neu geordnet und sortiert, zur Diskussion gestellt und finalisiert. So entsteht sukzessive aus dem Soll-Bild ein Digitalisierungskonzept, das spezifisch auf das Unternehmen zugeschnitten ist.

Erster Nutzer des neuen Beratungsformats war die Kommunale Wohnungsbau (KWB) GmbH Rheingau Taunus in Bad Schwalbach. Schwerpunkte des dortigen Digi-Tags waren eine Analyse zur Zukunft der vorhandenen ERP-Software, die Präzisierung der Ausgestaltung des Dokumentenmanagementsystems sowie die Anordnung der weiteren Digitalisierungsschritte zu einem digitalen Immobilienmanagement, Home-Office, BIM und Gebäudedaten, die Einführung einer Mieter-App und eines Mieterportals sowie eines digitalen schwarzen Bretts. ■



WOHNUNGSWIRTSCHAFT MUSS SICH AUF VERÄNDERUNGEN EINSTELLEN

NOVELLE DES TKG

Einen zentralen Schwerpunkt im Bereich der Interessenvertretung und Beratung nahm im Berichtszeitraum die von langer Hand geplante Novellierung des Telekommunikationsgesetzes ein. Am 1. Dezember 2021 trat das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) in Kraft. Folgende Regelungen stehen im Fokus:

| Die Umlageverordnung gemäß der Betriebskostenverordnung ist zunächst nur für alle nach dem 1. Dezember 2021 errichteten Anlagen bzw. Netze ausgelaufen. Danach sind für nicht glasfaserbasierte Anlagen unmittelbar nur Stromkosten, jedoch bei Gemeinschaftsempfangsanlagen weiterhin zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft unbefristet umlegbar (aber keine Urheberrechtsgelte). Ab dem 1. Juli 2024 entfällt die betriebskostenbezo-

gene Umlagemöglichkeit der Kabelgebühren dann in allen weiteren Konstellationen. Dies bedeutet dann faktisch das Ende des von vielen Wohnungsunternehmen bisher verfolgten Sammelinkassos.

| Es gilt grundsätzlich eine Opt-out-Regelung, das heißt die optionale Abwahl der bisherigen TV-Versorgung durch den Mieter, wenn dieser mindestens zwei Jahre in der Wohnung wohnt. Bei Abrechnungen der Medienversorgung über die Betriebskostenverordnung (Sammelinkasso) gilt die Opt-out-Regelung erst ab 1. Juli 2024.

| Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber können innerhalb von Gebäuden eine Vereinbarung über ein „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ abschließen, das über die Betriebskosten



Organisatoren und Referenten freuten sich über den großen Zuspruch zu der Veranstaltung am 14. Juni in Frankfurt.



Dr. Christoph Enaux (l.) im Gespräch mit Dr. Axel Tausendpfund (r.).



Netzwerk: Claudia Brünner-Grötsch (M.) im Austausch mit Teilnehmenden.



Voller Saal: Interessiert folgten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Referaten der Experten.

umlagefähig ist. Die Umlage ist auf die Dauer von fünf bis maximal neun Jahren mit einem jährlichen Maximalentgelt von jeweils 60 Euro pro Haushalt und Jahr, also insgesamt maximal 540 Euro, begrenzt. Ein unentgeltlicher Zugang für Anbieter sowie eine freie Anbieterwahl für Mieter sind zu gewährleisten. Nach Auslaufen der Umlage bestehen alle Pflichten fort, umlegbar sind nur noch Stromkosten.

| Für die Ermöglichung eigener Investitionen von Wohnungsunternehmen wurde nun klargestellt, dass der erstmalige Einbau von Glasfasernetzen eine umlagefähige Modernisierungsmaßnahme darstellt.

| Den Wohnungsunternehmen wird unter bestimmten Voraussetzungen ein Sonderkündigungsrecht in Bezug auf ihre bisherigen TK-Versorgungsverträge eingeräumt, da diese spätestens ab 1. Juli 2024 so nicht mehr durchführbar sind.

Der VdW südwest und die weiteren Regionalverbände haben den GdW intensiv bei der Erarbeitung von adressatenorientierten FAQs sowie bei der Erstellung der GdW-Arbeitshilfe „Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – Status

und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen“ unterstützt. Neben rechtlichen Hinweisen und Einschätzungen sind darin auch praxisgerechte Empfehlungen für die Mitgliedsunternehmen in technischen, wirtschaftlichen, steuerlichen und insbesondere strategischen Fragestellungen enthalten. In diese Richtung zielt auch das Beratungsangebot des VdW südwest, das in großem Maße von den Mitgliedsunternehmen in Anspruch genommen wird. Daneben steht der VdW südwest auch regelmäßig mit allen wichtigen Netzbetreibern im Gespräch, um mit diesen eine Verhandlungskultur und die Entwicklung von Versorgungsmodellen zu schaffen, von der die Mitgliedsunternehmen bei der zukünftigen Ausgestaltung der TK-Versorgung ihrer Bestände profitieren können.

Zudem hat der VdW südwest am 22. November 2021 ein Webinar zu den wichtigsten Rechtsfragen und am 14. Juni 2022 zu einer ganztägigen Präsenzveranstaltung zur TKG-Novelle eingeladen. Dort haben auch Experten aus den Bereichen Recht und Technik sowie die wichtigsten TK-Dienstleister und Vertreter der Mitgliedsunternehmen referiert, diskutiert und sich ausgetauscht. Motive von der Veranstaltung sehen Sie auf dieser Doppelseite. ■



Dr. Christoph Enaux (Greenberg Traurig LLP) erläuterte die neuen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft.



Dr. Claus Wedemeier (GdW) stellte die neue Arbeitshilfe zur TKG-Novelle vor.



Stephan Gerwing (Justiziar VdW südwest) führte als Moderator durchs Programm.



Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern) gab Einblicke in Best-Practice-Beispiele aus seinem Unternehmen.

NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG SORGT FÜR GROSSEN AUFWAND

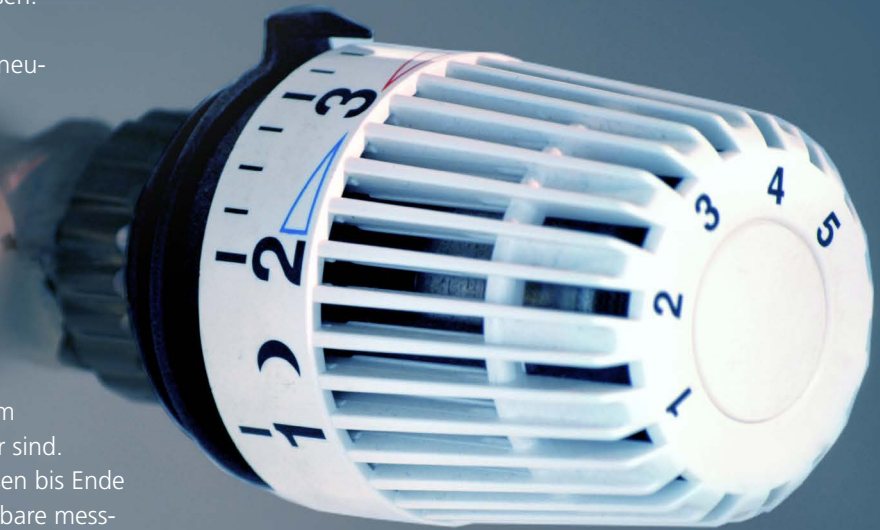
MEHR PFLICHTEN DURCH NOVELLE DER HEIZKV

Die Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist nach langem politischem Vorlauf am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten und sorgte für großen Beratungsbedarf. Sie setzt die Vorgabe aus der europäischen Energieeffizienzrichtlinie um, dass messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung in den Bereichen Heizwärme und Warmwasser eingebaut werden und fernablesbar sein müssen.

Um die wirtschaftliche Machbarkeit der neuen Verpflichtung zu gewähren, werden nunmehr sogenannte Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Eine Ausnahme von der Pflicht zum Einbau fernablesbarer Systeme gilt dann, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt wird, der Teil eines Gesamtsystems ist und wenn die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler des Systems zum Zeitpunkt des Ersatzes nicht fernablesbar sind. Nicht fernablesbare Ausstattungen müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder durch fernablesbare messtechnische Ausstattungen ersetzt werden, außer wenn dies wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

Des Weiteren müssen die Gebäudeeigentümer in den Fällen, in denen fernablesbare Ausstattungen installiert wurden, seit dem 1. Januar 2022 den Nutzern/Mietern monatlich bestimmte Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen. Insbesondere die über die EU-Vorgaben hinaus normierte aktive Mitteilungspflicht schafft für die Wohnungsunternehmen erheblichen zusätzlichen Verwaltungs- und Kostenaufwand. Grundsätzlich reicht zwar die Zurverfügungstellung auf digitalem oder elektronischem Wege aus, etwa per App, Mieterportal oder E-Mail. Möchte oder kann jedoch ein Mieter sich dem digitalen Übertragungsweg nicht anschließen, ist der Vermieter verpflichtet, die monatlichen Verbrauchsinformationen postalisch zu versenden. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind nach Auffassung der wohnungswirtschaftlichen Verbände als Heizkosten umlegbar.

Der VdW südwest hatte im August 2021 nochmals seine Forderungen gerade in diesem Punkt an eine praxisgerechte Umsetzung der europäischen Energieeffizienzrichtlinie über die HeizKV an die zuständigen Fachministerien in Hessen und Rheinland-Pfalz adressiert und um Unterstützung in den Ver-



handlungen des Bundesrats gebeten. Trotz einer hohen Frequenz an politischer Einflussnahme auch seitens des GdW und der Regionalverbände wurde jedoch an der nachteiligen Ausgestaltung der Informationspflicht festgehalten.

Durch die Änderungsverordnung werden auch die Empfehlungen des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings umgesetzt, soweit sie die HeizKV betreffen. Werden neue, fernablesbare messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung in ein Gebäude eingebaut oder bestehende Systeme mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet, müssen diese künftig mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein.

In einem Fachwebinar informierte der VdW südwest seine Mitgliedsunternehmen am 17. Januar 2022 über die Neuregelungen und Auswirkungen der Novelle. ■

RECHTSTHEMEN IN KÜRZE

MIETSPIEGELREFORM

Das Gesetz zur Reform des Mietspiegels trat am 1. Juli 2022 in Kraft. Danach gibt es in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig die Pflicht, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Will die Gemeinde einen einfachen Mietspiegel erstellen, hat dies bis spätestens zum 1. Januar 2023 zu erfolgen. Wird für die Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, muss dies bis zum 1. Januar 2024 geschehen. Sowohl der einfache als auch der qualifizierte Mietspiegel sind zu veröffentlichen. Durch die Reform wurde die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels gestärkt. Schließlich werden zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels neue Auskunftspflichten von Eigentümern und Mietern statuiert.

GELDWÄSCHEGESETZ – TRANSPARENZREGISTER

Das Transparenzregister wurde mit dem Geldwäschegesetz (GwG) im Jahr 2017 eingerichtet. Ziel des Transparenzregisters ist die Erfassung und Zugänglichmachung von Angaben über den wirtschaftlich Berechtigten, das heißt die natürliche Person, die hinter einer Gesellschaft bzw. Genossenschaft steht. Die Anwendungsbestimmungen haben sich kontinuierlich verschärft. Mit Wirkung zum 1. August 2021 wurde das Transparenzregister vom Auffang- zum Vollregister ausgebaut. Die sogenannte Mitteilungsfiktion wurde gestrichen, was eine Erweiterung der entsprechenden Meldepflichten zur Folge hat. Seit dem 1. Juli 2022 müssen die Daten zu allen wirtschaftlich Berechtigten, in der Regel Vorstände und Geschäftsführer, unmittelbar im Transparenzregister eingetragen und digital einsehbar sein. Die Unternehmen sind verpflichtet, alle Daten im Transparenzregister aktuell zu halten. Einzig für Vereine wurde eine Sonderregelung installiert.

LOBBYREGISTER

Am 1. Januar 2022 ist das Gesetz zur Einführung eines Lobbyregisters für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und gegenüber der Bundesregierung in Kraft getreten. Anlass dafür waren wenige – aber öffentlichkeitswirksame – Ereignisse unlauterer Interessenvertretung, die das Vertrauen der Öffentlichkeit in die Politik und die Legitimität von Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen von Parlament und Regierung beschädigt haben. Der VdW südwest hat an der Erstellung der GdW-Information „Lobbyregister – Fragestellungen im Rahmen einer Handlungsanleitung“ mitgewirkt. Damit bieten die Verbände eine Anleitung an, anhand derer eine Information möglich ist, ob und welche Wohnungsunternehmen von dem Gesetz betroffen und welche Schritte einzuleiten sind, zum Beispiel die Eintragung im Lobbyregister. ■



Ansprechpartner für Rechtsfragen:
RA Stephan Gerwing
stephan.gerwing@vdsuedwest.de



VdW SÜDWEST BRINGT EXPERTISE IN ZAHLREICHE BÜNDNISSE EIN

GEMEINSAM STARK

AWI HESSEN

2021 wurde die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) in Hessen durch den Beitritt von Haus und Grund Hessen neu aufgelegt. Mit den weiteren Mitgliedern VdW südwest und dem BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland spricht die AWI für nahezu die Gesamtheit der Anbieterseite auf dem hessischen Wohnungsmarkt. Unter dem Vorsitz von Dr. Axel Tausendpfund wurden zahlreiche gemeinsame Aktivitäten initiiert. Dazu gehörten unter anderem Pressekonferenzen zu aktuellen bundespolitischen Themen sowie ein wohnungspolitisches Frühstück mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen. ■

[Website AWI-Hessen](#)



Austausch zwischen Politik und Wohnungswirtschaft: Dr. Stefan Naas (FDP), Elke Barth (SPD), Heiko Kasseckert (CDU), Christian Streim (Haus & Grund) Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) und Gerald Lipka (BFW, v.l.n.r.).

ALLIANZ FÜR WOHNEN HESSEN

Auch im vergangenen Jahr hat sich der VdW südwest erfolgreich in der Allianz für Wohnen in Hessen engagiert, die 2015 vom Hessischen Umweltministerium ins Leben gerufen worden ist. Seit Beginn der Legislaturperiode hat die Allianz ihr 12-Punkte-Programm zu einem großen Teil bereits umgesetzt. Viele Punkte davon auf Initiative des VdW südwest, so zum Beispiel die Aufnahme der Typengenehmigung in die Hessische Bauordnung oder die Überarbeitung der Wohnraumförderung. Die Allianz für Wohnen widmete sich in den zurückliegenden Monaten vor allem Vor-Ort-Terminen bei den Mitgliedern sowie einer Studie zu den langfristigen Auswirkungen von Corona auf das Wohnen in Hessen. Der VdW südwest bringt weiter die Belange der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ein, gerade in der gegenwärtig herausfordernden Situation. ■

[Website Allianz für Wohnen](#)

BÜNDNIS FÜR DIE INNENSTADT (HESSEN)

Die hessischen Innenstädte stehen vor großen Herausforderungen – durch die Digitalisierung hat sich das Einkaufsverhalten der Menschen stark verändert. Die Corona-Pandemie mit den zwischenzeitlichen Schließungen der Geschäfte und einer noch stärkeren Zunahme des Onlinehandels hat die Situation weiter verschärft. Als Reaktion gründete das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen im Dezember 2020 das „Bündnis für die Innenstadt“. Lebenswerte Innenstädte sind auch für die Mitglieder des VdW südwest ein wichtiges Anliegen. Neben den kommunalen Spitzenverbänden, den IHKs, der Handwerkskammer und den Handels- und Gastronomieverbänden ist der VdW südwest seit Beginn Mitglied des Bündnisses und hat an der Aufstellung eines Förderprogramms und der Auswahl der geförderten Kommunen mitgewirkt. Mittlerweile haben über 150 Kommunen in Hessen insgesamt rund 40 Millionen Euro an Fördergeldern für ihre Innenstädte erhalten. ■

[Website Bündnis Innenstadt](#)

ARBEITSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFÄLZISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (ARGE RLP)

In der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen haben sich die rheinland-pfälzischen Mitgliedsunternehmen des VdW südwest und des VdW Rheinland Westfalen zusammengeschlossen. Das vergangene Jahr war geprägt vom Stabwechsel im Vorsitz der ARGE. Nach acht Jahren als Vorsitzender trat Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz, nicht mehr zur Wahl an. Dr. Axel Tausendpfund lobte Wills Arbeit als Vorsitzender. Durch seine hervorragenden politischen Kontakte habe er die Situation für die soziale Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz entscheidend positiv gestaltet. Als Nachfolger für den Vorsitz der ARGE wurde Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der GEWOBAU Bad Kreuznach, gewählt. ■



Dr. Axel Tausendpfund, Thomas Will, Karl-Heinz Seeger und Alexander Rychter (v.l.).

[Website ARGE RLP](#)

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz (initiiert 2015 vom dortigen Finanz- und Bauministerium), bringt sich der VdW südwest seit vielen Jahren konstruktiv und produktiv ein. In allen Arbeitsgruppen des Bündnisses ist der Verband vertreten. Im vergangenen Jahr lag das Hauptaugenmerk des Bündnisses vor allem auf der weiteren Unterstützung des geförderten Wohnungsbaus. Hierzu wurden unter anderem Kooperationsvereinbarungen zwischen dem Land und ausgewählten Städten neu aufgelegt oder fortgeschrieben sowie die Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau verbessert. Zudem widmet sich das Bündnis der Vereinbarkeit von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen. ■

[Website Bündnis für bezahlbares Wohnen](#)



Ministerin
Doris Ahnen mit
Dr. Axel Tausendpfund.

INITIATIVE WOHNEN 2050 (IW.2050)

In der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) haben sich Klimaschutz-Vorreiter der Wohnungswirtschaft und Verbände zusammengeschlossen, um mit geeinter Kompetenz und vereinten Ressourcen dem Klimawandel entgegen zu treten. Im Kern stellt die Initiative Ihren Mitgliedern Berechnungswerkzeuge für die CO₂-Bilanz, die Sanierungsstrategie und den Finanzierungsbedarf zur Verfügung. Der VdW südwest bringt sich als Mitgründer in diversen Formaten ein, um auch den Austausch von Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern darzustellen und neu erlangte Erkenntnisse zu multiplizieren. Darüber hinaus bietet er den Mitgliedern Unterstützung bei allen Fragen der Klimastrategie an. ■

[Website IW.2050](#)



KOMMUNIKATIONSAKTIVITÄTEN PROFESSIONALISIERT UND AUSGEBAUT

DIE STIMME DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kommunikation und Pressearbeit des VdW südwest sind darauf ausgerichtet, allen relevanten Zielgruppen Informationen zu liefern – sowohl intern als auch extern. Aber auch die politische Arbeit und die Interessenvertretung müssen kommunikativ konstant begleitet werden. Ziel ist es, die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in den Medien und gegenüber der Öffentlichkeit so zu positionieren, dass sie eine ihrer Rolle und Bedeutung angemessene Wahrnehmung erfährt. Denn das Thema Wohnen hat eine größere gesellschaftliche Relevanz denn je. Bezahlbarer Wohnraum wird händeringend benötigt, um den gesellschaftlichen Frieden zu sichern.

Die Wohnungsbauunternehmen agieren aktuell in einem besonderen Spannungsfeld: Immer strengere Klimaschutzvorgaben, die Explosion der Bau- und Energiekosten, eine unklare Fördersituation, knapper werdende Rohstoffe und ein sich wandelndes globales Umfeld stellen große Herausforderungen dar. Der Spagat, ökonomisch und ökologisch verantwortungsvoll zum Wohle der Mieterinnen und Mieter zu handeln, wird für die Unternehmen immer schwieriger. Umso wichtiger ist es, dass die Anliegen und Bedürfnisse der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft in Politik und Gesellschaft Gehör finden.

Ein wichtiges Tool ist dabei die klassische Pressemeldung: Rund zwanzig Mal im vergangenen Jahr hat der VdW südwest Nachrichten und Statements veröffentlicht, stets mit einem Bezug zu aktuellen politischen und wirtschaftlichen Themen aus dem wohnungswirtschaftlichen Umfeld. Der regionale, teils aber auch überregionale Adressatenkreis umfasst Vertreter von Print- und Online-Medien sowie von Nachrichtenagenturen, allen voran die dpa. So ist es regelmäßig gelungen, die Nachrichten aus dem Verband einer breiten Öffentlichkeit nahezubringen. Zu besonderen Anlässen hat der Verband auch Pressekonferenzen ausgerichtet, teilweise eigenständig und teilweise in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) in Hessen.

TWITTER INTENSIVIERT

Flankiert wird die klassische Pressearbeit durch eine in den vergangenen Monaten stark ausgebauten Twitter-Kommunikation (siehe Artikel S. 34), die in der journalistischen Zielgruppe – ebenso wie in der Politik – gut verfährt. Sowohl über die Pressemeldungen als auch über Tweets ist es gelungen, Medienvertreter enger mit den für die soziale Wohnungswirt-



schaft relevanten Themen vertraut zu machen und für weiterführende Gespräche und Interviews zu interessieren. So waren in den vergangenen Monaten Kamerateams von ZDF und SAT.1 in der Verbandsgeschäftsstelle, Video- und Telefoninterviews für die ARD Tagesschau, SWR und das HR info-Radio mit Vorstand Dr. Axel Tausendpfund fanden ebenfalls statt und flossen in die Berichte und Beiträge der jeweiligen Sender ein.

Insgesamt hat der VdW südwest seine Kommunikationsklaviatur breit aufgefächert. Mit Blick auf die Mitgliedsunternehmen ist das quartalsweise erscheinende Magazin „VdWaktuell“ eine der wichtigsten Informationsquellen. Es erscheint seit rund anderthalb Jahren digital, um den Ansprüchen der modernen Arbeitswelt noch besser gerecht zu werden. Durch sein responsives Design kann es über alle mobilen Endgeräte gelesen werden, steht aber auch als PDF zum Download zur Verfügung.

In jeder Ausgabe von VdWaktuell lässt der Verband die vergangenen drei Monate Revue passieren und berichtet über die Schwerpunkte der politischen Interessenvertretung, besondere Veranstaltungen, Highlights aus den Mitgliedsunternehmen, rechtliche Entwicklungen sowie Themen, die für die Wohnungswirtschaft aktuell und perspektivisch von großer Relevanz sind. Auch der Bereich Prüfung und Steuern erörtert die Schwerpunkte seiner Arbeit und interne Personalien werden kommuniziert.

Mit rund 600 Abonnenten hat VdWaktuell eine große Reichweite im Kreis der Mitgliedsunternehmen und Fördermitglieder erreicht. Zu speziellen Anlässen, wie etwa der Bundestagswahl im vergangenen Jahr, entstehen Sonderausgaben, die ausführliche Hintergründe zu dem jeweiligen Thema lie-

fern – bei der Wahl beispielsweise Interviews mit Vertretern aller demokratischen Parteien aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest.

WÖCHENTLICHER NEWSLETTER

Ebenfalls die Mitglieder im Fokus hat der wöchentlich immer donnerstags erscheinende Newsletter „VdW südwest News“. Fünf bis acht Meldungen pro Woche halten die rund 300 Empfänger des Newsletters – häufig die Kommunikations- und Marketingverantwortlichen der Unternehmen – auf dem Laufenden über aktuelle politische und wirtschaftliche Diskussionen, Statements und Positionen des Verbandes und über für die Branche interessante Veranstaltungen und Ausschreibungen. Der Newsletter erfreut sich konstant einer Öffnungsquote von 40 bis 50 Prozent – für ein Online-Medium mit dieser Taktung ein durchaus hoher Wert.

Für sehr bedeutsame Themen, zu denen die Mitgliedsunternehmen kurzfristig Informationen erhalten sollen, hat der VdW südwest auch im Berichtsjahr wieder über 100 Rundschreiben versendet, die per E-Mail in erster Linie an die Vorstände und Führungskräfte der Mitgliedsunternehmen versendet werden. Im Fokus stehen aktuelle Gesetzesvorhaben, Stellungnahmen des Verbandes oder auch Nachrichten, die vom Dachverband GdW in die Kommunikationskanäle eingespeist wurden.

Da sich die Kommunikation stetig weiterentwickelt, überprüft der VdW südwest regelmäßig, welche Kanäle für die heterogenen Zielgruppen am geeignetsten sind. Bei Bedarf werden perspektivisch auch neue Plattformen integriert, um am Puls der Zeit agieren zu können. ■

SPOTLIGHTS DER KOMMUNIKATION

POLITISCHE KOMMUNIKATION AUF TWITTER

Im vergangenen Jahr hat der VdW südwest seine Kommunikation auf Twitter deutlich intensiviert. Die stärkere Nutzung des Mediums führte unter anderem dazu, dass dem Account www.twitter.com/vdwsuedwest unter anderem Bundesbauministerin Klara Geywitz, Staatssekretär Sören Bartol, die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen, das Finanzministerium Rheinland-Pfalz, das Umweltministerium Hessen und zahlreiche Journalisten folgen. Die Tweet-Impressions konnten seit August 2021 fast verdreifacht, die Profilaufrufe sogar verzweifacht werden. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Für die politische Kommunikation ist Twitter von großer Relevanz. Deswegen freuen wir uns über die verstärkte Wahrnehmung unserer Botschaften in diesem Medium und werden dort weiter sehr aktiv bleiben.“ ■

NEUER ARBEITSKREIS PRESSE- UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der VdW südwest hat einen Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ins Leben gerufen. Dem Gremium unter der Leitung von Jan Voosen, Pressesprecher und Referent Kommunikation, gehören bisher Vertreterinnen und Vertreter von elf Mitgliedsunternehmen an. Der Arbeitskreis ist darauf ausgerichtet, die Kommunikation zwischen Unternehmen und Verband noch enger zu vernetzen, um mit einer Stimme nach außen sprechen zu können. Denn die Rolle der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit gewinnt in der Interessenvertretung stark an Bedeutung, wenn es darum geht, die Positionen der Wohnungswirtschaft wirkungsvoll und einheitlich auf allen relevanten Kanälen zu kommunizieren. Im Fokus der Arbeit des Gremiums stehen dabei Diskussionen über aktuelle Themen, der Austausch von Erfahrungswerten, gegenseitige Impulse durch Best-Practice-Beispiele, die Identifizierung von (zusätzlichen) geeigneten Kommunikationskanälen sowie perspektivisch die Abstimmung von möglichen gemeinsamen Kommunikations- und Marketingkonzepten oder Kampagnen. ■



Ansprechpartner für Kommunikation:
Jan Voosen
jan.voosen@vdwsuedwest.de

AKTIVITÄT AUF TWITTER (MONATSDURCHSCHITT)

	01-08/21	09/21-06/22	Entwicklung
Tweets	5	12	+ 140%
Impressions	2.577	6.366	+ 147%
Profilbesuche	119	2.569	+2.058%



BEISPIELE FÜR DIE MEDIENRESONANZ

17:30 SAT1 LIVE

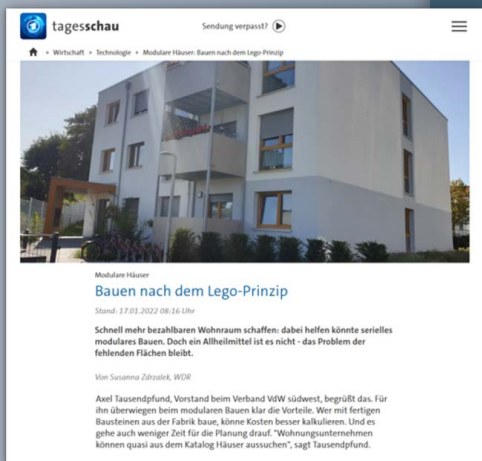
AXEL TAUSENDPFUND
Vorstand VdW Südwest



Klimaschutz beim Wohnen: Milliarden-Investitionen nötig



Klimaschutz beim Wohnen: Milliarden-Investitionen nötig



Klimaschutz beim Wohnen: Milliarden-Investitionen nötig



Klimaschutz beim Wohnen: Milliarden-Investitionen nötig



Klimaschutz beim Wohnen: Milliarden-Investitionen nötig



Axel Tausendpfund
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



Verband will Mehr Unterstützung für energetische Sanierungen



Hessen: Ruf nach mehr Herzblut für den Wohnungsbau



Bauen künftig mit Borkenkäfer-Holz?

Wohnungswirtschaft schlägt Alarm wegen explodierender Baustoffkosten und warnt vor drastischen Mietsteigerungen



Verband will Mehr Unterstützung für energetische Sanierungen



VdW Südwest fordert Spitzengespräch



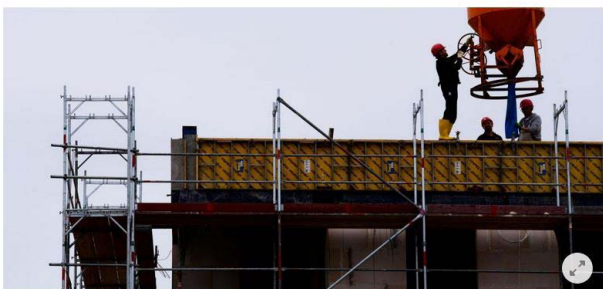
Hohe Baukosten lassen Mieten steigen

Holz wird immer teurer: Die Preise haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 200 Prozent erhöht

HESSEN

Immobilienwirtschaft: Mehr Anstrengung für Wohnungsbau

Stand: 15:54 Uhr | Lesedauer: 2 Minuten



Arbeiter stehen auf einer Baustelle eines Wohngebäudes.

Quelle: Soeren Stache/epo-zentralbild/epo/Symbolbild



EUROPÄISCHER STANDARD FÜR DIE NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

NEUE PFLICHTEN IM REPORTING

Mit ihrer Corporate-Social-Responsibility (CSR)-Richtlinie dehnt die EU-Kommission den Geltungsbereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus. Nach dem Entwurf der Richtlinie (Stand Mai 2022) sind diejenigen Unternehmen von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen, die zwei von drei Kriterien erfüllen: mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Millionen Euro Umsatz oder mehr als 20 Millionen Euro in der Bilanz. Für diese Unternehmen gilt dann: Die Berichterstattung soll zwingend im Lagebericht erfolgen. Außerdem muss die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Prüfern durchgesehen werden und der Jahresabschluss sowie Lagebericht müssen in einem vorgeschriebenen digitalen Format erstellt werden.

Erfasst davon sind neben großen Unternehmen auch alle Unternehmen, die wie große Unternehmen (i.S.d. § 267 Abs. 3 HGB) zu bilanzieren haben. Die Ausstrahlungswirkung reicht aber noch weiter. Einzelne Banken fragen bei ihren Kunden bereits jetzt schon gezielt so genannte ESG-Informationen (Environmental Social Governance – zu Deutsch: Umwelt,

Soziales und Unternehmensführung) ab, da sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios benötigen.

Bis Ende 2022 sollen verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorliegen. Die EU-Kommission will damit diese Berichterstattung eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe stellen wie die Finanzinformationen.

Bisher gibt es auf internationaler und europäischer Ebene keinen einheitlichen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die EU-Kommission hat ein Expertengremium damit beauftragt, einen solchen auf europäischer Ebene zu entwickeln. Ziel ist, dass die Unternehmen nach dem Wesentlichkeitsprinzip darüber berichten, wie sich Nachhaltigkeitsaspekte auf ihr Geschäftsergebnis, ihre Lage und ihren Geschäftsverlauf auswirken (Unternehmensrelevanz). Sie sollen aber auch aufzeigen, welche Auswirkungen diese Aspekte auf Mensch und Umwelt haben (Nachhaltigkeitsrelevanz).

Die Fristen für die Umsetzung der Berichtspflichten stellen sich wie folgt dar:

| 1. Januar 2024: für kapitalmarktorientierte Unternehmen, die bereits schon jetzt der Berichtspflicht unterliegen (Berichterstattung im Jahr 2025 auf der Grundlage von Daten von 2024)

| 1. Januar 2025 für große Unternehmen (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2026 auf der Grundlage von Daten von 2025)

| 1. Januar 2026: für börsennotierte KMU sowie kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und firmeneigene Versicherungsgesellschaften (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2027 auf der Grundlage der Daten von 2026).

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus Sicht des VdW südwest grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der Nachhaltig-

KERNFRAGEN

- | Wie ist Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell bereits verankert?
- | Wo soll die Hauptverantwortlichkeit für den Themenbereich Nachhaltigkeit künftig liegen?
- | Auf welchen Ebenen sind weitere Verantwortlichkeiten notwendig?
- | Welche Ressourcen werden in den kommenden Jahren für den Themenbereich Nachhaltigkeit benötigt?
- | Welche (Fach-)Kenntnisse liegen bereits intern vor und welche zusätzlichen Kompetenzen werden benötigt?



Wir unterstützen unsere Mitglieder bei allen Herausforderungen, die sich durch die neuen Berichtspflichten ergeben.

Claudia Brännler-Grötsch,
Vorstand, Prüfungsdirektorin

keitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Unternehmen, die freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt haben, können bisher davon ausgehen, dass dieser mit der CSR-Richtlinie kompatibel ist. Ein vom Rat für Nachhaltige Entwicklung in Auftrag gegebenes Gutachten kam Anfang 2022 zum Ergebnis, dass „keine Widersprüche identifiziert werden, die einer Harmonisierung des DNK mit den Regulierungsmaßnahmen entgegenstehen würden. Vielmehr scheint der DNK, auf Basis des aktuellen Kenntnisstands, gut mit der CSR-Richtlinie in Einklang gebracht werden zu können.“ Insofern besteht berechtigte Hoffnung, dass der DNK auch in Einklang mit dem zukünftigen europäischen Berichtsstandard gebracht werden kann.

Der GdW hat, unterstützt vom VdW südwest, in einem breiten Verbändebündnis eine Stellungnahme gegenüber der EU-Kommission im August 2022 abgegeben und sich auch für die Beibehaltung des DNK als geeigneten Berichtsstandard eingesetzt. ■

ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung von Geschäftsprozessen kann der VdW südwest den Unternehmen die Berichterstattung über die Prüfung nun auch als elektronisches Original zur Verfügung stellen. Bei der Erstellung des Prüfungsberichts bestehen zwei Optionen:

1. Die Auslieferung in elektronischer Form; das heißt, ein elektronisches Original mit qualifizierter elektronischer Signatur der unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer. Eine Kopie in Papierform kann zur Verfügung gestellt werden.
2. Die Auslieferung in Papierform; das heißt handschriftlich unterzeichnet, in gewünschter Anzahl. Bei dieser Wahlmöglichkeit kann zusätzlich eine elektronische Kopie des finalen Prüfungsberichts als Ansichtsexemplar – ohne Unterschriften – versandt werden.

Eine gleichzeitige Auslieferung eines elektronischen Originals und von Originalen in Papierform ist nicht vorgesehen. Der Versand eines elektronischen Leseexemplars vor finaler Fertigstellung bleibt hiervon unberührt.



Digital und nachhaltig: Mit der elektronischen Signatur erweitern wir unser Serviceangebot und entsprechen damit auch den Wünschen unserer Mitgliedsunternehmen.

Dipl.-Kfm. Oliver Schultze, WP, StB
Besonderer Vertreter nach § 30 BGB
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung

STEUERTHEMEN IN KÜRZE

UKRAINE-KRIEG – UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Im Hinblick auf die Unterstützungsangebote seitens der Wohnungsunternehmen wurden zwei Billigkeitsmaßnahmen erlassen. Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben bis zum 31.12.2022 Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaft sind, bei der Berechnung der 10%-Einnahmengrenze unberücksichtigt. Diese Einnahmen sind dabei weder bei der Bestimmung der gesamten Einnahmen der Vermietungsgenossenschaft noch bei der Ermittlung der Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten zu berücksichtigen. Zudem wird für Einnahmen bis zum 31.12.2022 nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.

ÄNDERUNGEN ZUR ERWEITERTEN GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Bereits ab dem Erhebungszeitraum 2021 gelten die Änderungen bei der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Nunmehr dürfen auch folgende Gewerbeerträge gekürzt werden:

| Einnahmen aus der Lieferung von Strom,

- die im Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzielt werden, wobei keine Lieferungen an Letztverbraucher vorgenommen werden dürfen, es sei denn, es sind Mieter des Anlagenbetreibers,

- aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder.

Diese Einnahmen dürfen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10% der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sein.

| Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes. Diese Einnahmen dürfen im Wirt-



schaftsjahr nicht höher als 5% der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sein.

Innerhalb einer 5%-Grenze sind nun auch solche Tätigkeiten unschädlich, die nicht zwingend notwendig für die Mieter geleistet werden. Es können Tätigkeiten sein, die sinnvoll und zeitgemäß sind, zum Beispiel Serviceleistungen im Rahmen der begünstigten Grundstücksnutzung wie Hausnotruf, Reinigungsleistungen, kostenpflichtige Mieterfeste oder Reparaturleistungen durch Regiebetriebsmitarbeiter.

GRUNDSTEUERREFORM

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundstücken für die Grundsteuer rückwirkend seit dem 1.1.2002 festgestellt hatte, wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eine gesetzliche Neuregelung geschaffen. Die Wertermittlung der Basis für die Grundsteuer erfordert ein bundesweites Erhebungsverfahren. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens hatten die Bundesländer die Möglichkeit, ein jeweils eigenes Bewertungsmodell zu entwickeln. Von dieser Option hat Hessen Gebrauch gemacht und in 2021/2022 ein Flächen-Faktor-Verfahren entwickelt, während Rheinland-Pfalz das Bundesmodell übernommen hat. Die neue Grundsteuer soll erstmals ab dem 1.1.2025 erhoben werden. Die Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte erfolgt bis spätestens 31.10.2022 elektronisch. ■

SERVICE FÜR DIE MITGLIEDSUNTERNEHMEN

VERANSTALTUNGEN 2021/2022

Aufgrund der Corona-Pandemie war es im Berichtsjahr schwierig, Veranstaltungen als Präsenztermine anzubieten. Deswegen haben viele Informations- und Diskussionsveranstaltungen des VdW südwest digital als Webinar stattgefunden. Auf die Auflistung der turnusmäßigen Gremiensitzungen der Fachausschüsse wird in der folgenden Übersicht verzichtet. Sie beschränkt sich auf die Veranstaltungen, bei denen spezielle Fachthemen in den Fokus rückten.

Datum	Veranstaltung	Format
23. November 2021	TKG-Novelle – Anforderungen an die Wohnungswirtschaft	Webinar
9. Dezember 2021	Aktuelle Rechtsprechung	Webinar
17. Januar 2022	Umsetzung der novellierten Heizkostenverordnung	Webinar
23. Mai 2022	„Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ – Teil 1 Heizungscheck	Webinar
14. Juni 2022	Auswirkungen der TKG-Novelle – Chancen, Risiken und Strategien für die Wohnungswirtschaft	Präsenzveranstaltung
21. Juni 2022	„Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ – Teil 2 Energieeffizienzmaßnahmen und ihre Förderung	Webinar
19. Juli 2022	„Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ – Teil 3 Heizungsmonitoring, Fehlererkennung, Submetering	Webinar
6. September 2022	„Niedriginvestive Sofortmaßnahmen“ – Teil 4 Mieterstrom	Webinar

JAHRESVERANSTALTUNG IN SPEYER ERSTMALS HYBRID

VERBANDSTAG 2021 MIT LEBHAFTEN DISKUSSIONEN

Am 15. September 2021 kam es zu einer Premiere: Erstmals in der Geschichte des VdW südwest fand der Verbandstag in hybrider Form statt. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren in Speyer im Technik Museum vor Ort, alle anderen konnten die Vorträge und Berichte digital am Bildschirm verfolgen.

Auch wenn alle eine reine Präsenzveranstaltung bevorzugt hätten – Corona hat es leider noch nicht zugelassen. Gleichwohl hat sich auch in diesem Format gezeigt, wie inspirierend und konstruktiv es ist, wenn sich die „VdW südwest-Familie“ sieht und sich über die aktuellen Trends und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft austauscht. Im Fokus standen neben der damals kurz bevorstehenden Bundestagswahl der Klimaschutz, die Kostenexplosion im Bausektor und die politischen Förderprogramme.

Hochkarätige Gäste bereicherten das Programm: Die rheinland-pfälzische Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen sendete eine zehnmündige Videobotschaft, Professor Jürgen Falter gab Einblicke in die politische Stimmungslage, GdW-Präsident Axel Gedaschko skizzierte die enormen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sowie stellvertretender Vorstand der IW.2050, sprach über die Bedeutung des Klimaschutzes. ■



Verbandsratsvorsitzender Uwe Menges (2.v.l.) bei der Eröffnung.



Dr. Thomas Hain (IW.2050, NHW) fokussierte den Klimaschutz.



Gute Gespräche: Netzwerken in der Pause.



Vorstand Dr. Axel Tausendpfund



Vorstand Claudia Brünner-Grötsch



Doris Ahnen (Bau- und Finanzministerin Rheinland-Pfalz) sendete ein digitales Grußwort.



GdW-Präsident Axel Gedaschko



Spende: Gerhard Müller (ehem. DESWOS-Generalsekretär, I.) erhält den Scheck über 5.100 Euro von Thomas Bauer (Bau AG Kaiserslautern).

FACHREISE MIT FINANZ- UND BAUMINISTERIN DORIS AHNEN

STARKE PRAXISPROJEKTE: NACHHALTIGKEIT UND WOHNEN

Wie kann bezahlbares Wohnen nachhaltig gestaltet werden? Antworten auf diese Frage lieferten sieben Modernisierungs- und Bauprojekte in Rheinland-Pfalz, die Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen gemeinsam mit dem VdW südwest, dem VdW Rheinland Westfalen und der Architektenkammer Rheinland-Pfalz am 7. und 8. Oktober 2021 besuchte. Stationen der Fachreise waren Mainz, Kaiserslautern und Limburgerhof sowie Bad Kreuznach, Bad Sobernheim und Trier.

Die Reise stieß auf große Resonanz bei mehreren Landtagsabgeordneten, die sich vor Ort ein Bild von der sozialen Wohnraumförderung, der Quartiersentwicklung und der Förderung baukultureller Qualität unter den Vorzeichen des Klimawandels machten.

Alle Beteiligten, sowohl Veranstalter als auch Politiker, zogen ein sehr positives Fazit: Die Projekte zeigten in vorbildlicher Weise, welche große Bedeutung Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft habe und wie zukunftsweisende Lösungen aussehen können. Für den VdW südwest ein weiterer Vorteil: Auf der Fachreise ist es gelungen, den guten Austausch mit der Politik weiter zu intensivieren. ■



Die Fachreisen stärken die Kooperationen der Akteure untereinander und stellen herausragende Beispiele für die aktuell wichtigsten Fragen bei den Themen Wohnen und Bauen vor.

Doris Ahnen,

Finanz- und Bauministerin Rheinland-Pfalz



Dr. Axel Tausendpfund, Bauministerin Doris Ahnen, Thomas Will (Wohnbau Mainz) und Philipp Fernis (FDP, v.l.n.r.).



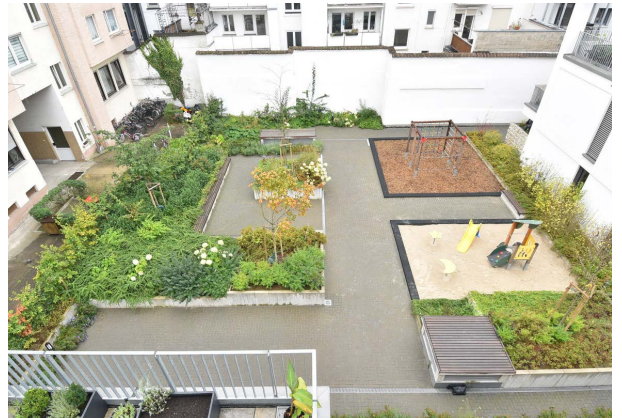
NILS – Wohnen im Quartier: Projekt der Bau AG Kaiserslautern.



Projektvorstellung von Johanna Coleman (BASF Bauen und Wohnen).



Thomas Will (Wohnbau Mainz) mit Doris Ahnen.



Attraktives Quartier: Projekt der Wohnbau Mainz.



Peter Kiefer (Bau AG), Dr. Axel Tausendpfund, Ministerin Doris Ahnen, Gabriele Gehm und Ralf Kammer (beide Bau AG, v.l.).



Energieeffizienz und Klimaneutralität im Quartier (Projekt BASF Bauen und Wohnen): Besuch in Limburgerhof.



Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Thomas Horn (Regionalverband FrankfurtRheinMain), Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir, Ulrich Caspar (IHK Frankfurt) und Michael Henninger (BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland).

KONGRESS „FRANKFURTRHEINMAIN BAUT!“

IMPULSE FÜR KLIMAGERECHTEN WOHNRAUM

Klimawandel, Probleme mit der Energieversorgung, ungeklärte Fördersituationen – über diese und viele weitere Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft diskutierten über 80 Teilnehmer am 29. Juni auf dem Kongress „Frankfurt-RheinMain baut!“. 2022 fand er in der vierten Auflage statt. In der IHK Frankfurt ging es um Erwartungen, Strategien und Lösungsvorschläge.

Der hessische Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir erläuterte, welche Akzente die Landesregierung setzen kann. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, war an zwei Podiumsdiskussionen beteiligt. Er verwies unter anderem auf die Notwendigkeit des Baus sozial geförderter Wohnungen und eine verlässliche Förderkulisse. Durch den auf Bundesebene entschiedenen KfW-Förderstopp seien zu Jahresbeginn alle bisherigen Finanzplanungen von einem Tag auf den anderen Makulatur geworden. Die Landesregierung müsse hier dringend gegensteuern. Ihre ursprünglich guten Förderprogramme bildeten längst nicht mehr die Realität ab und müssten dringend angepasst werden.

Der Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ ist eine gemeinsame Veranstaltung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sowie

der IHK Frankfurt am Main. Die Veranstalter unterstützen uneingeschränkt die Ziele des Klimaschutzes, sind sich aber auch darüber einig, dass für den Erfolg der Energiewende zu hohe Anforderungen und Auflagen seitens der Politik kontraproduktiv sind. Neben verlässlichen Förderprogrammen müssten vor allem Anreize geschaffen werden, die zum Energiesparen einladen. ■



Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir.



Spannende Diskussionen und reger Austausch prägten den Kongress in der IHK Frankfurt: Dr. Axel Tausendpfund mit Tarek Al-Wazir (Bild o.l.), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW) und Monika Böttcher (Bürgermeisterin Maintal, links 2. Bild v.o.), Norman Diehl (Hofheimer Wohnungsbau) und Thomas Horn (Regionalverband FrankfurtRheinMain (links 2. Bild v.u.) Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek, Architekt und Ingenieur (Bild u.l.).



VIELE IMPULSE FÜR FACHAUSSCHUSS FÜR PLANUNG UND TECHNIK

EXKURSION NACH SÜDTIROL

Klimaschutz und Nachhaltigkeit waren im Juni 2022 die Schwerpunktthemen der dreitägigen Fachexkursion des Fachausschusses für Planung und Technik nach Südtirol. Für seine Sitzung wählte der Ausschuss die Räumlichkeiten des NOI Techparks – Südtirols Innovationsviertel im Bereich erneuerbarer Energien und Energieeffizienz.

Die Teilnehmenden nutzten während der Reise intensiv die Möglichkeit zum Austausch mit hochrangigen Politikern zu wohnungspolitischen Themen. So sprachen sie mit Waltraud Deeg, Landesrätin für Familie, Senioren, Soziales und Wohn-

bau und Landeshauptmannstellvertreterin, sowie mit Arnold Schuler, Landesrat für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Bevölkerungsschutz und Tourismus.

Stellvertretend für die Delegation hob der Fachausschussvorsitzende Ditmar Joest (Geschäftsführer der KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus) hervor: „Wir sind beeindruckt von dem Weg, den Südtirol im Hinblick auf die energetische Sanierung und die Neustrukturierung der sozialen Wohnbauförderung eingeschlagen hat.“ ■



Die Delegation erhielt unter anderem Einblicke in Strategien zum nachhaltigen Bauen und Wohnen.



Ditmar Joest, Vorsitzender des Fachausschusses, im Gespräch mit Landesrätin Waltraud Deeg.



Besuch beim Landessägewerk Latemar, wo nachhaltig produziertes Holz verarbeitet wird.



Das Gelände des NOI Techparks: Die historische Architektur wurde transformiert und erweitert.

FÖRDERMITGLIEDER DES VDW SÜDWEST



DIE MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES VDW SÜDWEST

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Alsfeld eG, Alsfeld

Alzeyer Baugesellschaft mbH & Co. KG, Alzey

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Annweiler am Trifels

Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG, Bad Arolsen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bad Bergzabern eG, Bad Bergzabern

Gemeinnützige Baugenossenschaft Hersfeld 1936 eG, Bad Hersfeld

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Eichhof“ eG, Bad Hersfeld

Gemeinnützige Baugenossenschaft zu Homburg vor der Höhe von 1900 eG, Bad Homburg

Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Bad Homburg

Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Bad Nauheim

Kleinsiedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bad Nauheim eG, Bad Nauheim

KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus, Bad Schwalbach

Sodener Baugenossenschaft eG, Bad Soden
Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG, Bad Vilbel

Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Biedenkopf eG, Biedenkopf

Baugenossenschaft Birkenau eG, Birkenau

Vonovia SE, Bochum

Baugenossenschaft Bruchköbel eG, Bruchköbel

Wohnungsbaugesellschaft Budenheim GmbH, Budenheim

Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Büdingen eG, Büdingen

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Bürstadt

Baugenossenschaft Busecker Tal eG, Buseck

Butzbacher Wohnungsgesellschaft GmbH, Butzbach

Baugenossenschaft Darmstadt eG Wohnungsunternehmen, Darmstadt

bauverein AG, Darmstadt

Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG, Darmstadt

GBGE Baugesellschaft mbH Erbach c/o bauverein AG, Darmstadt

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wixhausen eG, Darmstadt

HEAG Wohnbau GmbH, Darmstadt

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Diez
Wohn- und Bauverein Dill eG, Dillenburg
DreieichBau AöR, Dreieich

Baugenossenschaft Edenkoben eG, Edenkoben

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Eltville

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951 Langendiebach eG, Erlensee

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH, Eschborn

Gemeinnützige Eschweger Wohnungsgenossenschaft eG, Eschwege

Baugenossenschaft Frankenberg eG, Frankenberg/Eder

Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH, Frankenthal

ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG, Frankfurt am Main

Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Evangelische Baugemeinde Frankfurt (M)-Süd eG, Frankfurt am Main

Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG, Frankfurt am Main

Frankfurter Wohnungsgenossenschaft eG, Frankfurt am Main

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergen-Enkheim eG, Frankfurt am Main

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Frankfurter Polizeibeamten eG, Frankfurt am Main

Gemeinnützige Straßenbahner Baugenossenschaft Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG, Frankfurt am Main

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Camberg eG c/o Treuhandgesellschaft für die Südwest-deutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main

GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau GmbH c/o GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

Industria Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

Lila Luftschloss Frauenwohnungsbau eG, Frankfurt am Main

MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH c/o GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

MERIAN GmbH c/o GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Frankfurt am Main

Volks-Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“ eG, Frankfurt am Main

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Bauverein „Eigener Herd ist Goldes wert“ eG, Friedberg

Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Friedberg

Fuldaer Spar- und Bauverein eG, Fulda

GWG Immobiliengenossenschaft Fulda eG, Fulda

Siedlungswerk Fulda eG, Fulda

Baugenossenschaft Selbsthilfe Geisenheim eG, Geisenheim am Rhein

Wohnbau Germersheim GmbH, Germersheim

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, Gießen

GSW Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH, Gießen

Wohnbau Gießen GmbH, Gießen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG, Ginsheim-Gustavsburg

Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg – KWG, Ginsheim-Gustavsburg

Wohnbau Mainspitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Hadamar

Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Hainstadt/Main, Hainburg

Gemeinnützige Baugenossenschaft Klein-Krotzenburg eG, Hainburg

Baugesellschaft Hanau GmbH, Hanau

Baugenossenschaft Hanau eG, Hanau

Baugenossenschaft Steinheim am Main eG, Hanau

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Klein-Auheim eG, Hanau

Wohnungsbaugenossenschaft „Bauhilfe“ eG, Haßloch

HaBlocher Immobilien GmbH & Co. KG, Haßloch	Limburger Wohnungsbau Genossenschaft eG, Limburg	Ferienpark Ronshausen Vermietung von Ferienhäusern eG, Ronshausen
Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hattersheim	Baugenossenschaft Lollar und Lumdatal eG, Lollar	Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim eG, Rüsselsheim
Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG, Herborn	BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim
Chattenhaus-Vereinigung eG c/o Herrn Mathias Schunk, Hochheim am Main	Baugenossenschaft Gartenstadt eG, Ludwigshafen	Hans Reichardt-Stiftung Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen c/o gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim
Hochheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hochheim am Main	GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau AG, Ludwigshafen	Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft mbH, Schlitz
Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG, Hofgeismar	Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz- K.d.ö.R. – Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Ludwigshafen	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft Schlüchtern eG, Schlüchtern
Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Hofheim	Baugenossenschaft Maintal eG, Maintal	Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft in Schwalmstadt eG, Schwalmstadt
Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG, Hungen	Baugemeinde der Heimatvertriebenen und Kriegsgeschädigten eG, Mainz	Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Speyer
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Idstein	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Mainz	Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer
Kreiswohnungsbaugesellschaft des Landkreises Mainz-Bingen GmbH, Ingelheim	Ketteler Baugenossenschaft eG, Mainz	GEWO Wohnen GmbH, Speyer
Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH, Ingelheim	Gemeinnützige Wohnstätten- Genossenschaft Mainz eG, Mainz	Pfälzische Postbaugenossenschaft eG, Speyer
Bau AG Kaiserslautern, Kaiserslautern	Wohnbau Mainz GmbH, Mainz	Herrenwald WohnBau eG, Stadtallendorf
Postbaugenossenschaft Kaiserslautern eG, Kaiserslautern	Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn, Marburg	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Sulzbach
Wohnungsbaugesellschaft Karben GmbH, Karben	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG, Marburg	Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis, Usingen
Baugenossenschaft BELVEDERE zu Kassel eG, Kassel	Marburger Spar- und Bauverein eG, Marburg	Baugenossenschaft Viernheim eG, Viernheim
Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofopfer eG, Kassel	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG, Melsungen	Genossenschaft Wächtersbach eG, Wächtersbach
Bauverein 1894 zu Kassel Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Kassel	WohnBau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main	Gemeinnützige Wohnungsbau-Baugenossenschaft Überwald eG, Wald-Michelbach
Erbbau-Genossenschaft Kassel eG, Kassel	GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neu-Isenburg	GEWOBAU – Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Wetzlar
Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel	WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, Neustadt	Spar- und Bauverein Wetzlar Weilburg eG, Wetzlar
Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG, Kassel	Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Nidda, Nidda	WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar
Städtebauliche Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Kelkheim (Taunus) mbH, Kelkheim	Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-, Oberursel	Beamten-Wohnungsverein zu Wiesbaden eG, Wiesbaden
Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG, Kelsterbach	Baugenossenschaft Odenwaldring eG, Offenbach am Main	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG, Wiesbaden
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG, Korbach	GBO Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH, Offenbach am Main	GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wiesbaden
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH, Kriftel	Gemeinnützige Ketteler-Baugenossenschaft eG, Offenbach am Main	Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Witzenhausen
Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG, Lahnstein	Offenbacher Baugenossenschaft Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Offenbach Stadt und Land eG, Offenbach am Main	Wohnbau Wörth am Rhein GmbH, Wörth
Baugenossenschaft Lampertheim eG, Lampertheim	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Oppenheim	Kreisbauverein Alzey-Worms, Worms
Baugenossenschaft Langen eG, Langen	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG, Pfungstadt	Wohnungsbau GmbH Worms, Worms
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG Langgöns, Langgöns	Energiegenossenschaft Darmstadt-Dieburg eG, Pfungstadt	Gemeinnützige Mieter-Baugenossenschaft eG, Zweibrücken
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Grünberg-Laubach eG, Laubach	Baugenossenschaft für das Bayerische Verkehrspersonal eG, Pirmasens	GeWoBau GmbH Zweibrücken Gesellschaft für Wohnen und Bauen, Zweibrücken
Gemeinnützige Heimstättenbaugesellschaft mbH, Lauterbach	Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens	
Licher Baugenossenschaft eG, Lich	Gemeinnützige Spar- und Baugenossenschaft eG, Pirmasens	

VERBANDSRAT



Uwe Menges

Vorsitzender
Gemeinnützige Baugenossenschaft eG,
Rüsselsheim



Dr. Thomas Hain

Stellvertretender Vorsitzender
Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte | Wohnstadt,
Frankfurt am Main



Dr. jur. Edgar Lenz

Ehrenvorsitzender



Thomas Bauer

Bau AG, Kaiserslautern



Stefan Bürger

GWH Wohnungsgesellschaft mbH
Hessen, Frankfurt am Main



Mark-Thomas Kling

Genossenschaft für Bau- & Siedlungs-
wesen Herborn eG, Herborn



Frank Nieburg

Siedlungswerk Fulda eG,
Fulda



Oliver Pastor

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Speyer eG, Speyer



Andreas Ruf

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH,
Frankfurt am Main



Ursula Sauer

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951
Langendiebach eG, Erlensee



Volker Schultze

Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen
eG, Bad Arolsen



Harald Seipp

Vorsitzender des Prüfungsausschusses
WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft
mbH, Wetzlar



Wolfgang van Vliet

GAG Ludwigshafen am Rhein AG,
Ludwigshafen



Sybille Wegerich

bauverein AG,
Darmstadt



Harald Weik

Baugenossenschaft Viernheim eG,
Viernheim



Michael Wettemann

Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft
eG, Frankfurt am Main



Thomas Will

Wohnbau Mainz GmbH,
Mainz

FACHAUSSCHÜSSE

EINE WESENTLICHE SÄULE DER VERBANDSARBEIT BILDEN DIE FACHAUSSCHÜSSE UND ARBEITSKREISE DES VdW SÜDWEST



Ulrich Tokarski

Vorsitzender
Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG,
Frankfurt am Main



Norman Diehl

Vorsitzender
Hofheimer Wohnungsbau GmbH,
Hofheim am Taunus

FACHAUSSCHUSS FÜR GENOSSENSCHAFTEN

Im Berichtszeitraum hat pandemiebedingt die erste Sitzung am 25. November 2021 als Videokonferenz stattgefunden. Die zweite Sitzung am 9. Juni konnte bei der Baugenossenschaft Langen, inklusive eines Vorabendtreffens, durchgeführt werden.

Im Mittelpunkt standen jeweils wirtschaftliche, strategische und genossenschaftsrechtliche Fragen rund um die COVID-19-Pandemie. Insbesondere der organisatorische Umgang mit Mitglieder- und Vertreterversammlungen in Präsenz bzw. die Nutzung der Alternativen schriftliches Umlaufverfahren und digitale Versammlung wurden intensiv erörtert. Themen waren auch die großen Herausforderungen wie die Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzes und der CO₂-Reduktion.

Die VdW-Vorstände sowie die VdW-Juristen informierten die Fachausschussmitglieder zudem umfassend über weitere aktuelle Entwicklungen aus den Bereichen Wohnungspolitik, Recht, Genossenschaftswesen und Prüfung/Steuern.

Der Fachausschussvorsitzende Ulrich Tokarski (VBS Frankfurt) hielt die Fachausschussmitglieder darüber hinaus über die inhaltlichen Befassungen der Bundesarbeitsgemeinschaft der Genossenschaften auf dem Laufenden. Außerdem im Fokus standen die Themen E-Mobilität und autonome Energieerzeugung, Wohnungsvergaberichtlinien sowie die Pflichten für das Lobby- und Transparenzregister.

FACHAUSSCHUSS FÜR KAPITALGESELLSCHAFTEN

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften hat im vergangenen Jahr eine positive Entwicklung genommen. Zahlreiche neue Mitglieder entschieden sich für eine Mitgliedschaft im Ausschuss. Im Berichtszeitraum tagte der Ausschuss zwei Mal – einmal in Präsenz und einmal virtuell. Hierbei zeigte sich, dass die Mitglieder eine virtuelle Sitzung bevorzugen.

Zentrales Thema der Sitzung im Herbst 2021 waren die Wohnraumförderprogramme in Hessen und Rheinland-Pfalz, aktuelle politische Entwicklungen sowie das von Professor Bienert erstellte Gutachten zur Förderlücke bei der Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor (siehe S. 21).

Die Sitzung im Frühjahr 2022 war geprägt durch die aktuelle Situation nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine. Die Auswirkungen des Krieges auf Deutschland und die Wohnungswirtschaft im Speziellen waren das zentrale Thema. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Planung der Unternehmen nach der Einstellung der BEG-Förderung.





Frank Ließ

Vorsitzender
GAG Ludwigshafen am Rhein
Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau,
Ludwigshafen am Rhein

FACHAUSSCHUSS FÜR BETRIEBSWIRTSCHAFT

Da die Sitzung im März 2022 aufgrund von Termenschwierigkeiten ausfallen musste, fand im Berichtszeitraum nur eine Sitzung im Oktober 2021 statt.

Wesentliches Thema waren unter anderem die Voraussetzungen, Werkzeuge und Faktoren für den erfolgreichen Weg zur Klimaneutralität. Als wesentliche Hebel kamen unter anderem Wärmepumpen und Heizungsmodernisierungen zur Sprache. In diesem Kontext wurde auch die Arbeit der IW.2050 vorgestellt und näher erörtert – insbesondere die drei Tools Bilanzierung, Technik und Finanzierung, die miteinander verknüpft sind.

Auch ein Best-Practice-Beispiel stand auf der Tagesordnung: Matthias Knoche von der GeWoBau Marburg-Lahn präsentierte die CO₂-Bilanzierung und den Klima-Fahrplan 2030 des Unternehmens. Er stellte die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und anhand von tatsächlichen Verbrauchswerten sowie von modifizierten Bedarfswerten deren Wirkung auf die CO₂-Bilanz vor.

VdW-Justiziar Stephan Gerwing berichtete darüber hinaus über die aktuellen rechtlichen Fragestellungen in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie – unter anderem ging es um Fragen zu Mietminderungen, Informationspflichten von Mietern und Vermietern, Wohnungsübergaben und Betriebskostenabrechnungen.

In den Fokus rückte auch die Einführung der EU-Taxonomie. Christian Gebhardt, Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW, erläuterte die wichtigsten Details und verwies auf die GdW-Information „Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung“.



Andrea Urban

Vorsitzende
GWH Wohnungsgesellschaft mbH
Hessen,
Frankfurt am Main

FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT

Im Berichtszeitraum haben pandemiebedingt alle drei Sitzungen des Fachausschusses für Recht in überwiegend virtueller Form stattgefunden – und zwar am 17. November 2021, am 16. Februar 2022 sowie am 12. Mai 2022, letztere als gemeinsame Sitzung mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen in hybrider Form in den Geschäftsräumen der GAG Köln.

Im Mittelpunkt standen jeweils insbesondere rechtliche Umsetzungsfragen zu den speziellen COVID-Gesetzen und -Verordnungen. Auch die Maßnahmenpakete zum Klimaschutz wurden intensiv beleuchtet, ebenso wie Rechtsfragen zur Digitalisierung. Thematisch eng begleitet wurden zudem die Novellierungen des Telekommunikationsgesetzes und der Heizkostenverordnung.

Ebenfalls im Blickpunkt: Aktuelle BGH-Entscheidungen zu den Auswirkungen der COVID-Pandemie auf Gewerbemietverhältnisse, zum Umfang von Modernisierungsmieterhöhungen und zur Reichweite des Einsichtnahmerechts von Mietern bei Betriebskostenabrechnungen. Entsprechende Umsetzungserfordernisse wurden erarbeitet und an alle Mitgliedsunternehmen kommuniziert.

Weitere Themen waren unter anderem rechtliche und strategische Fragestellungen im Bereich E-Mobilität, Wohnungsvorgaberrichtlinien, genossenschaftliche Mitgliederversammlungen, neue Vertragsmuster sowie die Mitteilungspflichten zum Lobby- und Transparenzregister.



Robert Mildner

Vorsitzender
Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte | Wohnstadt,
Frankfurt am Main



Ditmar Joest

Vorsitzender
kwb Kommunale Wohnungsbau
GmbH Rheingau Taunus,
Bad Schwalbach

FACHAUSSCHUSS FÜR STEUERN

Der Fachausschuss für Steuern informierte über aktuelle Gesetzgebungsverfahren, neue BFH-Rechtsprechung sowie Verlautbarungen der Finanzverwaltung. Coronabedingt fanden die beiden Sitzungen als Videokonferenz statt. Ein wichtiges Thema war die Grundsteuerreform. Für die Unternehmen im Verbandsgebiet kommen zwei unterschiedliche Verfahren zum Einsatz: In Rheinland-Pfalz wird das Bundesmodell angewandt, in Hessen das Flächen-Faktor-Verfahren. Die Mitglieder des Fachausschusses tauschten sich über den aktuellen Stand ihrer Vorbereitungen und über mögliche Wege des Massenversands der Daten aus.

Eine weitere wichtige gesetzliche Neuregelung war die Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen nach § 233a Abgabenordnung (AO; sogenannte Vollverzinsung). Das Bundesverfassungsgericht hat die Vollverzinsung dem Grunde nach als verfassungsgemäß bestätigt, jedoch den festen Zinssatz nach § 238 Abs. 1 Satz 1 AO von 0,5% je vollem Zinsmonat seit 2004 bemängelt. Der Zinssatz darf für Verzinsungszeiträume bis 31.12.2018 weiterhin angewendet werden, für die Zeiträume ab dem 1.1.2019 muss der Gesetzgeber jedoch eine rückwirkende verfassungsgemäße Neuregelung des Zinssatzes vorlegen. Die gesetzliche Neuregelung sieht einen Zinssatz von 0,15% pro vollem Zinsmonat (somit 1,8% pro Jahr) vor.

Neuerungen rund um die Themen Umsatzsteuer und Lohnsteuer, insbesondere auch die verschiedenen Regelungen zum Thema Corona, haben das Interesse der Ausschussmitglieder geweckt.

FACHAUSSCHUSS FÜR PLANUNG UND TECHNIK

Das Megathema Klimaschutz und welche Chancen und Herausforderungen damit für den Gebäudebestand verbunden sind, waren Schwerpunkte bei den drei Sitzungen des Fachausschusses für Planung und Technik. So beschäftigten sich die Mitglieder intensiv mit energiepolitischen Themen der EU, diskutierten Möglichkeiten der CO₂-Reduktion von Bestandsgebäuden und erhielten Impulse, welche technischen Neuerungen die Wohnungsunternehmen dabei unterstützen können, die Klimaziele bis 2050 umzusetzen.

In der ersten Sitzung erörterten die Teilnehmenden darüber hinaus energieeffiziente Gebäudesanierung, Förderung und E-Mobilität. Des Weiteren wurden zwei Best-Practice-Beispiele vorgestellt: Der Neubau „Mary & Abe“ auf dem Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne und der Neubau des Altstadtquartiers am Georgsturm in Erfurt.

Der Ukraine-Krieg und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft prägten die Diskussionen der zweiten Sitzung. Auf der Agenda standen vor allem die steigenden Energiepreise, der Klimaschutz und Möglichkeiten, eine fast autarke Energieversorgung im Bestand zu erzielen.

Ein Highlight des Berichtsjahres war die wohnungswirtschaftliche Fachexkursion nach Bozen (siehe S. 46), bei der die Teilnehmenden die Chance zum Austausch mit Experten vor Ort nutzten und einen Blick über die Grenzen wagten, um Eindrücke zu erhalten, wie andere Länder mit den EU-Vorgaben im Bereich Klimaschutz umgehen.





Günter Schwarz

Vorsitzender
WWG Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH,
Wetzlar



Ralph Stegner

Vorsitzender
Bauhilfe Pirmasens GmbH,
Pirmasens

FACHAUSSCHUSS FÜR BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

Drei Sitzungen, drei Formate: Im Berichtszeitraum mussten die Mitglieder des Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung Flexibilität beweisen, fand doch die erste Fachausschusssitzung des VdW südwest überhaupt in hybrider Form, die zweite rein digital und die dritte endlich wieder einmal als reine Präsenzveranstaltung statt.

Inhaltlich ging es unter anderem um individuelle und unternehmerische Resilienz, also die Fähigkeit, auf Veränderungen zu reagieren, sich daran anzupassen sowie zukünftige Bedrohungen und Chancen zu antizipieren. Ein weiterer Fokus war das virtuelle Lernen. In welchem Umfang und in welcher Form dies am sinnvollsten ist, diskutierten die Mitglieder anhand von Praxisbeispielen aus den eigenen Reihen. In den Blickpunkt rückte auch der Austausch mit Berufsschulen. Konsens herrschte, dass die Stofffülle des Rahmenlehrplans kaum abgedeckt werden kann.

Es gab zudem einen Wechsel im Vorsitz des Fachausschusses. Die Ausschussmitglieder wählten einstimmig Sabrina Wolz vom Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt zur neuen stellvertretenden Vorsitzenden. Sie tritt die Nachfolge von Caroline Vogel-sang an, die sich in eine längere Elternzeit verabschiedet hat.

FACHAUSSCHUSS FÜR EDV

Im technisch- und praxisorientierten Fachausschuss für EDV und Organisation tauschen sich ITler anhand von Best Practices aus und diskutieren deren technische Umsetzungen. Zentrale Themen waren hier über den Datenschutz hinausgehende Lösungen zum sicheren Datentransfer über FTAPI, die Anforderungen an die IT-Sicherheit bei einer Umstellung hin zur „Microsoft-365-Welt“ und erste Praxistipps zur digitalen Umsetzung der Heizkostenverordnung. Außerdem wurden die neuen Digitalisierungs-Beratungsangebote des Verbandes präsentiert sowie der neue IT-Auditor des VdW südwest, Christian Hardt, und der neue Klimaschutzreferent der Verbands, Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst, vorgestellt.

ARBEITSKREISE

Neben den Fachausschüssen organisiert der VdW südwest drei Arbeitskreise (AK) – zu den Themen **Wohnungswirtschaft 4.0**, **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit** (siehe S. 34) sowie **Erfahrungsaustausch Sozialarbeit**.

Beim AK Wohnungswirtschaft 4.0 werden die aktuellsten Entwicklungen, moderne Lösungen und der neueste technologische Stand der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft diskutiert. Hier standen zuletzt die Telekommunikations- und die Heizkosten novellen sowie deren technische Realisierungen im Vordergrund, ebenso die Veränderungen

auf dem Markt der ERP-Anbieter. Zudem ging es um Innovationen der PropTechs, die Vorstellung des Smart Living Clusters Hessen, Cybersicherheit sowie den „Check-to-Change“ (siehe S. 24). Der AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wiederum ist darauf ausgerichtet, die Kommunikation zwischen Unternehmen und Verband noch enger zu vernetzen und durch gegenseitige Impulse zu optimieren. Beim Erfahrungsaustausch Sozialarbeit geht es um das gesamte soziale Engagement der Wohnungswirtschaft mit allen seinen Facetten – von der Quartiersgestaltung über generationenübergreifende Wohnprojekte bis hin zu Mobilitätskonzepten und verschiedenen Angeboten für alle Altersgruppen.

ANSPRECHPARTNER INTERESSENVERTRETUNG:



RA Dr. Axel Tausendpfund

Vorstand, Verbandsdirektor

axel.tausendpfund@vdwsuedwest.de



Sabine Wriedt

Vorstands- und Teamassistentin

sabine.wriedt@vdwsuedwest.de



Niklas Korb

Assistentin und Projekte

niklas.korb@vdwsuedwest.de



RA Stephan Gerwing

Justiziar, Besonderer Vertreter nach § 30 BGB, Referent für Genossenschaften

stephan.gerwing@vdwsuedwest.de



RA Martin Sturm

Referent für Recht, Syndikusrechtsanwalt

martin.sturm@vdwsuedwest.de



Sabine Oefner

Referentin für Berufliche Bildung und Personalentwicklung, Assistentin Rechtsabteilung

sabine.oefner@vdwsuedwest.de



Matthias Berger

Politischer Referent,
Persönlicher Referent des Vorstands

matthias.berger@vdwsuedwest.de



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de



Benjamin Hanne

Referent für Digitalisierung

benjamin.hanne@vdwsuedwest.de



Laura-Sophie Jacobus

Referentin für Planung, Technik,
Energie und Klimaschutz

laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de



Bianka Ranzenberger

Human Resources

bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de



René Tumler

Strategische Unternehmensentwicklung
und Projekte

rene.tumler@vdwsuedwest.de



Jan Voosen

Pressesprecher / Referent für Unterneh-
menskommunikation und Marketing

jan.voosen@vdwsuedwest.de



Catherine Greving

Verwaltung und Organisation,
Veranstaltungsmanagement

catherine.greving@vdwsuedwest.de



Michael Lang

Verbandsbeiträge, Rechnungswesen,
Internes Controlling

michael.lang@vdwsuedwest.de



Kristijan Letec

Druckerei und Verwaltung

kristijan.letec@vdwsuedwest.de



Fee Kaiser

Referentin für Unternehmenskommuni-
kation (in Elternzeit)

fee.kaiser@vdwsuedwest.de



RAin Helena Rhein

Referentin für Recht, Syndikusrechtsan-
wältin (in Elternzeit)

helena.rhein@vdwsuedwest.de

ANSPRECHPARTNER PRÜFUNG & STEUERN:



Claudia Brünner-Grötsch, WP, RA, StB
Vorstand, Prüfungsdirektorin

claudia.bruennler-groetsch@vdwsuedwest.de



Nicole König
Vorstandsassistentin

nicole.koenig@vdwsuedwest.de



Dipl.-Kfm.
Oliver Schultze, WP, StB

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB
Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung
oliver.schultze@vdwsuedwest.de



Dipl.-Kfm.
Sebastian Pfeiffer, WP

Abteilungsleiter Prüfung und betriebswirtschaftliche Beratung
sebastian.pfeiffer@vdwsuedwest.de



Master of Science
Mahmut Yigit, WP

Abteilungsleiter; Prüfung und betriebswirtschaftliche Beratung
mahmut.yigit@vdwsuedwest.de



Dipl.-Kfm.
Thomas Friede, WP

Prüfung und betriebswirtschaftliche Beratung
thomas.friede@vdwsuedwest.de



Master of Arts
Christian Hardt

IT Audit und Prozesssicherheit

christian.hardt@vdwsuedwest.de



Dipl.-Kffr.
Juliane Pfeiffer

Certified Public Accountant
Qualitätssicherung

juliane.pfeiffer@vdwsuedwest.de



**Dipl.-Kffr.
Anke Kirchof, StB**

Steuerabteilung, Abteilungsleiterin

anke.kirchof@vdwsuedwest.de



**Dipl.-Kffr.
Heike Lang, StB**

Steuerabteilung

heike.lang@vdwsuedwest.de



**Dipl.-Kffr.
Elke Preuß, StB**

Steuerabteilung

elke.preuss@vdwsuedwest.de



**Master of Science
Marion Fallak, StB**

Steuerabteilung

marion.fallak@vdwsuedwest.de



**Bachelor of Arts
Julia Kleizun, StB**

Steuerabteilung

julia.kleizun@vdwsuedwest.de

JUBILÄEN

Juli 2022 – Juni 2023

2022

110 JAHRE

- | Kreisbauverein Bau- und VerwaltungsGmbH, Worms
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft „Mainspitze“ eG, Ginsheim-Gustavsburg

100 JAHRE

- | MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt

80 JAHRE

- | BAUGESELLSCHAFT HANAU GmbH, Hanau

75 JAHRE

- | Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Bad Homburg v.d. Höhe
- | Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG, Melsungen
- | Siedlungswerk Fulda eG, Fulda
- | GWG Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft Schlüchtern eG, Schlüchtern
- | Kleinsiedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Bad Nauheim eG, Bad Nauheim
- | Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG Idstein Fa. Best, Idstein

70 JAHRE

- | Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar

50 JAHRE

- | Hans Reichardt-Stiftung, Rüsselsheim
- | Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH, Eschborn

25 JAHRE

- | Lila Luftschloß Frauenwohnungsbau eG, Frankfurt



2023

130 JAHRE

| Fuldaer Spar- und Bauverein eG, Fulda

125 JAHRE

| Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG, Oberursel

105 JAHRE

| Bauhilfe Pirmasens GmbH, Pirmasens
| Chattenhaus-Vereinigung eG, Hochheim
| Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH, Frankenthal/Pfalz

75 JAHRE

| Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Hattersheim
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Sulzbach
| Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Hadamar
| Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Eichhof“ eG, Bad Hersfeld
| Herrenwald WohnBau eG, Stadtallendorf
| Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG, Frankfurt
| Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG Langgöns, Langgöns
| Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wixhausen eG, Darmstadt
| Limburger Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Limburg
| Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Alsfeld, Alsfeld
| Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen eG Bad Camberg c/o Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt
| GEWO Wohnen GmbH, Speyer

70 JAHRE

| Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Diez
| Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Friedberg

60 JAHRE

| WOHNBAU WÖRTH a. Rh. GmbH, Wörth

25 JAHRE

| Genossenschaft für seniorenfreundliches Wohnen Klostersgarten eG, Bad Soden-Salmünster



IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Postfach 15 03 39
60063 Frankfurt

Telefon: 069 97065-101
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
Internet: www.vdwsuedwest.de
Twitter: @vdwsuedwest

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

Redaktion:

Jan Voosen

Layout:

Jan Walter Hofmann, Mörfelden-Walldorf

Bildnachweis:

Titel: stock.adobe.com – JenkoAtaman
Seite 2–3: VdW südwest, Kristina Schäfer, stock.adobe.com – Romolo Tavani, Suelzengenappel, 3dkombinat, Evgenia
Seite 4: Kristina Schäfer/VdW südwest
Seite 6–9: feedback werbeagentur GmbH
Seite 10–11: VdW südwest
Seite 12: Arthur Grande
Seite 13: Kristina Schäfer/VdW südwest
Seite 14–15: stock.adobe.com – Creative Wonder, AlessandroDellaTorre, Chepko Danil, Andrey Popov, Tamara, anatoliy_gleb
Seite 16–17: stock.adobe.com – Jenny Sturm
Seite 18–19: stock.adobe.com – Romolo Tavani
Seite 21: stock.adobe.com – Robert Kneschke
Seite 22: stock.adobe.com – thomas222
Seite 23–25: stock.adobe.com – Suelzengenappel, 3dkombinat

Seite 26–27: René Tumler
Seite 28: stock.adobe.com – emmi
Seite 29: stock.adobe.com – indomercy
Seite 30–31: Matthias Berger
Seite 32–33: stock.adobe.com – Icons-Studio
Seite 34: stock.adobe.com – natanaelginting
Seite 36–37: stock.adobe.com – Evgenia Kristina Schäfer/VdW südwest
Seite 38: stock.adobe.com – by studio
Seite 40–43: Kristina Schäfer/VdW südwest
Seite 44–45: Felix Holland
Seite 46: René Tumler
Seite 52–53: privat, stock.adobe.com – apinan
Seite 54–55: Walter Vorjohann, privat, stock.adobe.com – apinan
Seite 56–59: VdW südwest
Seite 60–61: stock.adobe.com – Alexander Limbach

Die Wohnungswirtschaft
südwest

