

Zuhause

in

Hessen

und

Rheinland-Pfalz

JAHRESBERICHT 2022/2023



JAHRESBERICHT 2022/2023



10 STRATEGIEPROZESS

Fit für die Zukunft



14 LANDTAGSWAHL IN HESSEN

Positionspapier des VdW südwest



24 KLIMASCHUTZ

Kompetenzzentrum stark nachgefragt



28 PRÜFUNG UND STEUERN

Breites Service-Portfolio



22 BÜNDNISSE

Kooperationen, Allianzen und Initiativen



40 VERANSTALTUNGEN

Netzwerk, Expertise und Diskussionen

04 VORWORT

06 ZAHLEN, FAKTEN, PERSPEKTIVEN

Kennzahlen; Aktivitäten;
Strategieprozess; Vorstandsinterview

14 SCHWERPUNKTTHEMEN

Landtagswahl Hessen; Politische Interessenvertretung; Netzwerke und Bündnisse; Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Planung und Technik; Digitalisierung; Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung; Recht; Human Resources und Berufliche Bildung; Kommunikation

40 VERANSTALTUNGEN

Verbandstag; Sommerfachreise mit GdW-Präsident; Kongress FRMbaut!; Delegationsreisen; Übersicht

49 MITGLIEDER

Fördermitglieder; ordentliche Mitglieder; Projekte aus der Praxis

56 GREMIEN

Verbandsrat; Fachausschüsse;
Arbeitskreise

62 ANSPRECHPARTNER

Interessenvertretung; Prüfung und Steuern

66 JUBILÄEN

Juli 2023 – Juni 2024

68 IMPRESSUM



“

Mit einem noch passgenaueren Portfolio wollen wir ein noch stärkerer Partner für unsere Mitglieder sein. Wir sind sicher, dass auch künftig alle Herausforderungen gemeinsam meistern zu können.

”

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Ein Jahr, in dem es für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft nicht leichter geworden ist, ihrer wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe nachzukommen: guten und sicheren Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Extreme Baukosten, ansteigende Zinsen, hohe Inflationsraten, eine höchst konfliktbeladene weltpolitische Situation, allen voran der Ukraine-Krieg mit seinen schwerwiegenden Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft – die Rahmenbedingungen könnten kaum schwieriger sein.

Doch während unsere Mitgliedsunternehmen weiterhin Verantwortung übernehmen und mit großem Einsatz dafür sorgen, dass Menschen ein gutes Zuhause haben oder finden, lässt die Unterstützung der Politik an vielen Stellen zu wünschen übrig. Insbesondere auf Bundesebene ist es bisher nicht gelungen, nach dem Förderdesaster Anfang 2022 wieder eine vernünftige Wohnraumförderung zu etablieren. Und auch die Energie- und Klimapolitik sorgt für Unmut. Oft fehlt der Politik das nötige Augenmaß, um zu sehen, wie sehr manche Vorgaben das Schaffen von dringend benötigtem Wohnraum erschweren.

Wir haben unsere Standpunkte und Forderungen gegenüber den politischen Meinungsbildnern und Entscheidern konsequent vertreten und werden dies auch in Zukunft tun, um Verbesserungen im Sinne unserer Mitgliedsunternehmen zu erreichen. Der vorliegende Jahresbericht gibt Ihnen einen kompakten Überblick über unser breites Tätigkeitsspektrum – sowohl in der Interessenvertretung als auch im Bereich Prüfung und Steuern.

In den vergangenen Monaten haben wir viel bewegt und in die Wege geleitet – wohl wissend, dass die Märkte nicht einfacher werden und die Anforderungen sowohl an die Unternehmen als auch an uns als Verband wachsen. Deswegen haben wir zusätzlich einen Strategieprozess begonnen, um unser Angebot noch stärker auf den Bedarf unserer Mitglieder zuzuschneiden (siehe S. 10-11). Mit einem noch passgenaueren Portfolio wollen wir ein noch stärkerer Partner für unsere Mitglieder sein. Wir sind sicher, dann auch künftig alle Herausforderungen gemeinsam meistern zu können.

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

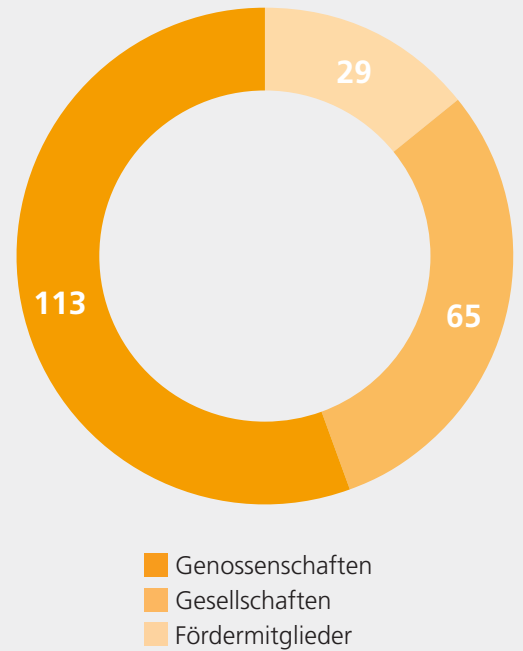
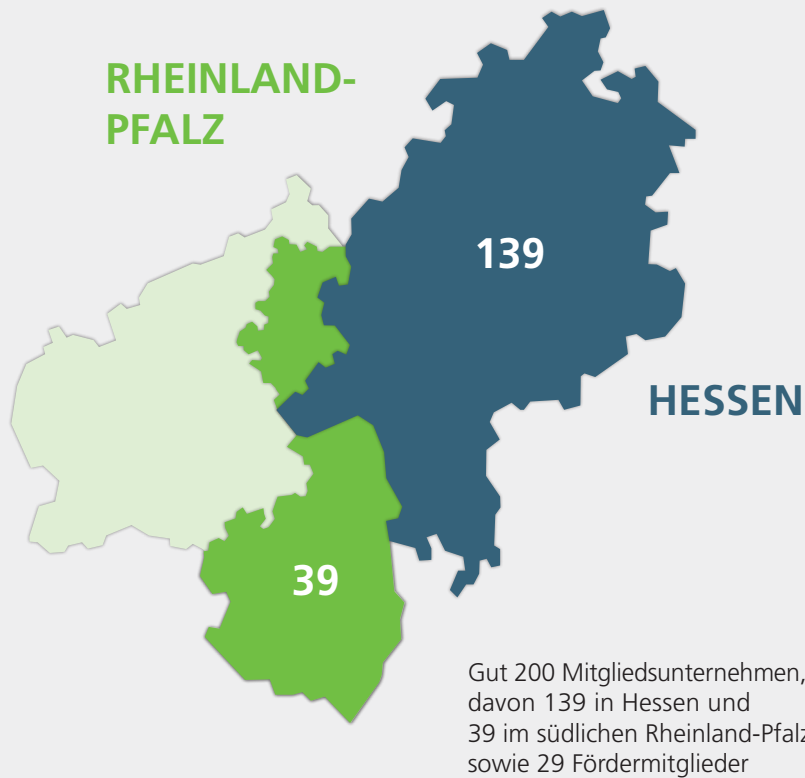


Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand



Claudia Brünner-Grötsch
Vorstand

DER VdW 2022 IN ZAHLEN



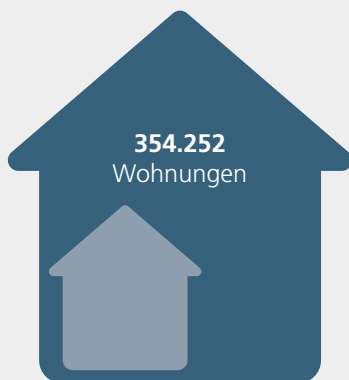
NETTOKALTMIETE DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN IM VERGLEICH ZU DURCHSCHNITTSMIETEN



BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN



16.901
geförderte Wohnungen
Rheinland-Pfalz



65.624
geförderte Wohnungen
Hessen

WARME BETRIEBSKOSTEN €/m²

1,29 €/m²



Rheinland-Pfalz

1,63 €/m²



Hessen

KALTE BETRIEBSKOSTEN €/m²

1,55 €/m²



Rheinland-Pfalz

2,01 €/m²



Hessen



< 1 % Leerstand bei
VdW-Mitglieds-
unternehmen



rund **450.000** Wohnungen =
ein sicheres, modernes und
bezahlbares Zuhause für
mehr als **1,1 Mio.** Menschen

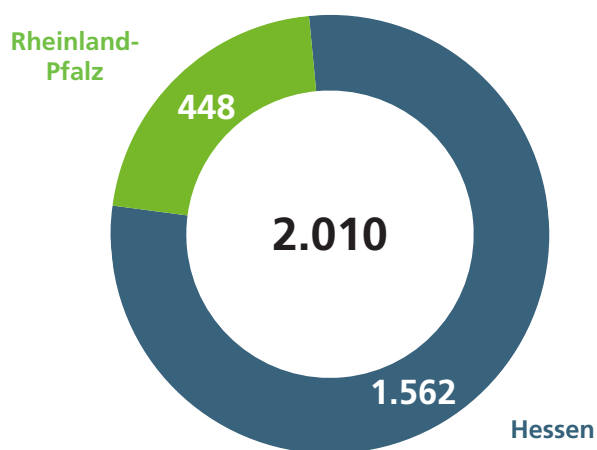


Knapp **7.000** Beschäftigte
sind in den VdW-Mitglieds-
unternehmen tätig.



Die Mitgliedsunternehmen
beschäftigen **273** Auszu-
bildende.

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN



INVESTITIONEN DER VdW-MITGLIEDSUNTERNEHMEN

~ 1,55
Milliarden
Euro

Bestand
176 Mio. €

Neubau
119 Mio. €

Investitionen
Rheinland-Pfalz

Bestand
693 Mio. €

Neubau
566 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. 58-61) 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. 22-23). 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 X (ehemals Twitter) und LinkedIn bringt der VdW südwest Positionen und Standpunkte der Branche in die öffentliche Debatte ein (siehe S. 36-38). ■

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
- | Bildungskoope ration mit dem EBZ



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



Rund **26.000** Stunden im Jahr sind wir für unsere Mitgliedsunternehmen und Mandanten im Einsatz.



Der VdW südwest führt jährlich rund **400** Prüfungs- und Beratungsaufträge durch.



Für unsere Kunden arbeiten rund **33** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon **10** im Bereich Steuern.



Prüfberichte werden überwiegend **digital** 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 2022/2023 waren Jahresabschlussprüfungen von Mitgliedsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft sowie die Prüfung von 113 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
- | Integrierte Wirtschaftsplanung

- | 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

VDW SÜDWEST HAT EINEN STRATEGIEPROZESS BEGONNEN

FIT FÜR DIE ZUKUNFT



Der Verbandsrat – hier am Rande der Klausurtagung mit GdW-Präsident Axel Gedaschko in Neu-Isenburg – war von Anfang an in die Strategieentwicklung eingebunden und unterstützt alle damit verbundenen Schritte und Pläne.

Es ist kein Geheimnis: Die Rahmenbedingungen für die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sind so schwierig wie schon seit Jahrzehnten nicht mehr. Explodierende Kosten, strenge politische Vorgaben und eine hohe Inflationsrate machen es nahezu unmöglich, kostendeckend neuen Wohnraum zu schaffen oder vorhandenen Wohnraum klimagerecht zu modernisieren. Parallel steigt der Bedarf an Wohnraum stetig an. Immer mehr Menschen suchen ein Zuhause, das sie sich leisten und in dem sie sicher und sorgenfrei leben können.

Kurzum – die Herausforderungen für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind enorm und werden in absehbarer Zeit auch nicht geringer. Damit steht fest: Auch die Anforderungen an den Verband nehmen zu. „Wir müssen uns weiterentwickeln, um dem Bedarf und den Ansprüchen unserer Mitglieder langfristig gerecht zu werden“, betont Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. In enger Abstimmung

mit dem Verbandsrat haben sie daher 2022 beschlossen, einen Strategieprozess einzuleiten, um die Organisation auf das nächsthöhere Level zu heben. „Maßstab allen Handelns sind die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Wir wollen für sie in Zukunft ein noch stärkerer Partner sein und gemeinsam dafür sorgen, dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, den Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten, erfolgreich nachkommen kann“, so Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand des VdW südwest.

Prozess auf breite Basis gestellt

Beide Vorstände haben großen Wert darauf gelegt, den gesamten Prozess von Beginn an auf eine breite Basis zu stellen. Neben den Mitgliedsunternehmen wurden auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter intensiv einbezogen, um alle Perspektiven berücksichtigen zu können, die für die Strategieentwicklung wertvoll sind. Begleitet hat den Prozess zudem eine

externe Beratung, die auf eine große Expertise in der Wohnungswirtschaft zurückgreifen kann und auch bereits mit einigen Mitgliedsunternehmen kooperiert hat.

Um sich einen Überblick über die Ausgangssituation zu verschaffen, wurden Fokusinterviews mit dem Verbandsrat geführt, die Mitgliedsunternehmen und die Verbandsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter befragt sowie zahlreiche Daten analysiert. Das Ergebnis: Insgesamt herrscht bereits eine große Zufriedenheit mit der Arbeit des VdW südwest. Vor allem in den Kategorien „Management-Kompetenz“, „Leistungserbringung/Mehrwert“ und „Mitglieder-/Kundenorientierung“ gab es sehr gute Noten.

„Wir freuen uns und sind stolz, dass die Mitgliedsunternehmen unsere Arbeit wertschätzen. Das bedeutet noch einmal zusätzliche Motivation, den bereits guten Status weiter zu verbessern“, heben Tausendpfund und Brännler-Grötsch hervor.

Weiterentwicklung in drei Stufen

Doch wie sehen die einzelnen Stufen des Strategieprozesses konkret aus? In einem ersten Schritt geht es darum, die vorhandene Kompetenz zu sichern. Dabei sollen die Kernthemen, die vom Verband bereits bearbeitet werden – unter anderem Politik, Klimaschutz, Recht, Prüfung/Steuern, Digitalisierung, HR und Kommunikation – weiter gestärkt und inhaltlich, sowie bei Bedarf auch personell, ausgebaut werden.

Im zweiten Schritt rücken dann der Aufbau zusätzlicher Kompetenzen und die Entwicklung neuer Produkte in den Vordergrund. „Wir wollen dies im engen Schulterschluss mit den Mitgliedern angehen, um die Services noch passgenauer auf sie ausrichten zu können“, erläutern die Vorstände des VdW südwest. Dafür soll der Kontakt zwischen Verband und Unternehmen noch weiter intensiviert werden, um den Bedarf genauer kennenzulernen und die verschiedenen Interessen frühzeitig berücksichtigen zu können.

Im dritten Schritt werden dann die Ergebnisse aus den Mitgliedergesprächen ausgewertet und konsolidiert. Ziel ist es, aus den zahlreichen Impulsen und Ideen ein erweitertes Dienstleistungsportfolio und Formate zu kreieren, die dann perfekt auf die heterogenen Ansprüche der Unternehmen ausgerichtet sind und angeboten werden können.

Bei allen angestrebten Veränderungen und Erweiterungen soll die DNA des Verbandes sich aber nicht verändern. Die zwei Säulen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern bleiben unverändert erhalten. Tausendpfund und Brännler-Grötsch erläutern: „Evolution statt Revolution – das ist unsere



In Seeheim-Jugendheim trafen sich alle Mitarbeitenden des VdW südwest im September 2022 zu zwei Strategietagen.

Devise. Es geht darum, den guten Status quo, den uns die Mitgliedsunternehmen erfreulicherweise in der Umfrage bescheinigt haben, noch einmal zu verbessern. Am Ende soll es darauf hinauslaufen, dass wir für die Unternehmen im besten Sinne ein ‚360-Grad-Ansprechpartner‘ sind.“

Dann sind nur drei Szenarien möglich, wenn ein Mitgliedsunternehmen mit einer Frage oder Herausforderung an den Verband herantritt. Im besten Fall – Variante eins – sind die Kompetenzen und Lösungen bereits im Haus vorhanden. Sofern dies nicht so ist, werden sie – Variante zwei – gemeinsam mit dem Mitglied entwickelt. Sollte jedoch von vornherein absehbar sein, dass externe Expertise benötigt wird – Variante drei –, würde der VdW südwest einen Partner aus seinem umfangreichen Qualitätsnetzwerk hinzuziehen und ihn entsprechend einbinden.

Die Vorstände resümieren: „Wir danken unseren Mitgliedern und allen an der Strategieentwicklung beteiligten Personen für das sehr inspirierende und konstruktive Zusammenwirken. Der Prozess wird uns die nächsten Jahre begleiten und soll darin münden, dass die Mitglieder sich mit allen Anliegen jederzeit an uns wenden können und Unterstützung erhalten. Die ersten Weichen dafür sind bereits gestellt – wir freuen uns auf alle kommenden Schritte und sind sicher, den Verband damit zukunftsfähig für alle Herausforderungen aufzustellen.“ ■



René Tumler

Strategische Unternehmensentwicklung
und Projekte
rene.tumler@vdwsuedwest.de

INTERVIEW MIT DEN VORSTÄNDEN DES VDW SÜDWEST

„WIR WOLLEN DER 360-GRAD-PARTNER SEIN“

? *Im vergangenen Jahr haben wir uns an dieser Stelle darüber unterhalten, dass die soziale Wohnungswirtschaft vor den größten Herausforderungen seit Jahrzehnten steht. Zwölf Monate später – hat sich daran etwas verändert?*

Dr. Axel Tausendpfund: Die Herausforderungen sind definitiv nicht kleiner geworden. Insbesondere die Folgen des weiter andauernden russischen Angriffskriegs auf die Ukraine sind immens. Die Auswirkungen auf die Energieversorgung haben zu weiteren komplexen Verordnungen und Verpflichtungen für unsere Mitgliedsunternehmen geführt. Es wird für sie immer mehr zur Quadratur des Kreises, sowohl sozial und ökologisch als auch ökonomisch verantwortungsvoll zu agieren. Denn die Zahl der Wohnungssuchenden steigt, die Klimaschutzvorgaben werden immer strenger und die Baukosten explodieren. Zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen, ist schwieriger denn je.

Claudia Brännler-Grötsch: In den vergangenen Monaten haben zudem die Zinsen angezogen. Wer heute ein neues Bauvorhaben in Angriff nimmt oder Bestandsgebäude sanieren möchte, muss noch präziser kalkulieren, damit die Kosten nicht aus dem Ruder laufen. Der Blick auf die Unternehmensfinanzen sollte daher umso gewissenhafter erfolgen. Nur wer Investitionen sorgfältig plant und die Liquidität sowie die Wirtschaftlichkeit aller Vorhaben auf Herz und Nieren prüft, kann verantwortungsvoll agieren. Zur Unterstützung bieten wir unseren Mitgliedsunternehmen das bewährte Tool zur Wirtschaftlichkeitsberechnung (vollständiger Finanzplan) und als neues Tool einen strategischen Wirtschafts- und Finanzplan an.

? *Besondere Herausforderungen bringt der Klimaschutz mit sich. Wie gehen der Verband und die Mitgliedsunternehmen damit um?*

Claudia Brännler-Grötsch: Wir tragen genauso wie unsere Mitgliedsunternehmen die Klimaschutzziele ohne Einschrän-

kung mit. Die Unternehmen richten auch verstärkt Ihre Geschäftsprozesse darauf aus, beispielsweise durch die Berichterstattung in digitaler Form mit Hilfe der elektronischen Signatur, um Papier zu sparen. Auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung ändert sich tiefgreifend durch die vom EU-Parlament verabschiedete Corporate-Sustainability-Reporting-Directive. Wir informieren unsere Mitglieder über die damit verbundenen Pflichten.

Dr. Axel Tausendpfund: Als erster Regionalverband haben wir zudem im vergangenen Jahr ein Kompetenzzentrum Klimaschutz gegründet. Darin bündeln wir alle Aktivitäten rund um die Themenfelder Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit. Das Portfolio ist ausgerichtet an den gesetzlichen Vorgaben und dem Bedarf der Mitglieder. Wir bieten die Entwicklung und Umsetzung von Klimastrategien, das Erstellen von CO₂-Bilanzen, die Vermittlung von Fachwissen sowie eine umfassende Beratung an. Parallel stehen unsere Experten im engen Austausch mit der Politik und Netzwerkpartnern, damit die Interessen der Mitglieder in den Planungs- und Entscheidungsprozessen angemessen berücksichtigt werden.

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

Claudia Brännler-Grötsch: Angesichts der insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen ist die Stimmung naturgemäß vielerorts etwas gedämpft. Durch Corona und mittlerweile den Ukraine-Krieg sind die Unternehmen gezwungen, Krisen zu managen, für die es bisher keine Lösungsblaupause gibt. Das ändert aber nichts daran, dass sie weiter mit Leib und Seele ihr Hauptziel verfolgen: bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir spüren einen guten Spirit, der es möglich macht, auch den aktuell großen Herausforderungen gerecht zu werden.



Den Bedarf der Mitgliedsunternehmen fest im Blick: Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brännler-Grötsch.

? Was ist Ihr Kernanliegen gegenüber Politik?

Dr. Axel Tausendpfund: Das Thema Wohnen muss auf der politischen Agenda in Bund und Ländern generell noch weiter nach oben rücken. Wir reden schließlich über ein Grundbedürfnis. Alle Menschen brauchen ein Zuhause, das sie sich leisten können und in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Unsere Mitgliedsunternehmen übernehmen dafür seit Jahrzehnten Verantwortung. Es muss ihnen auch in Zukunft möglich sein, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren, ohne die Mieten merklich erhöhen zu müssen. Deswegen steht jetzt auch die Politik mehr in der Verantwortung. Sie muss die Förderprogramme für Neubau und Modernisierung an die aktuellen Rahmenbedingungen anpassen, kostentreibende Bürokratie reduzieren, Genehmigungsverfahren beschleunigen und die Infrastruktur ausbauen – gerade im ländlichen Raum. Dass alle Menschen ein bezahlbares Zuhause finden, ist eine Grundvoraussetzung für den sozialen Frieden.

? Was kann der Verband tun, um seine Mitglieder noch besser zu unterstützen?

Dr. Axel Tausendpfund: Vor rund einem Jahr haben wir mit allen Mitarbeitenden einen Strategieprozess angestoßen, um den Verband „Fit für die Zukunft“ zu machen. Denn mit den

wachsenden Herausforderungen für die Unternehmen werden auch die Ansprüche an uns als Verband größer. Im Kern geht es darum, dem Bedarf unserer Mitgliedsunternehmen noch stärker gerecht zu werden.

Claudia Brännler-Grötsch: Uns war von vornherein wichtig, diesen Prozess nicht im stillen Kämmerlein ablaufen zu lassen und die Strategie auch nicht im Elfenbeinturm zu entwickeln. Deswegen haben wir von Beginn an den Verbandsrat und eine externe Strategieberatung eingebunden und alle Mitgliedsunternehmen über eine Umfrage beteiligt. Denn eine Strategie kann nur dann erfolgreich sein, wenn sie von allen mitgetragen wird.

Dr. Axel Tausendpfund: Im ersten Schritt wollen wir unsere Kompetenzen in den von uns bereits besetzten Schwerpunkten weiter ausbauen. Dann werden wir gemeinsam mit den Mitgliedern eruieren, mit welchen Services und Dienstleistungen wir ihnen einen zusätzlichen Mehrwert liefern können. Perspektivisch möchten wir für die Mitglieder in allen Belangen die erste Anlaufstelle sein. Der Verband als „360-Grad-Partner“ – das ist unser Anspruch und Ziel.

Claudia Brännler-Grötsch: Wir wollen für jedes Anliegen eine Lösung anbieten können. Entweder, indem wir die Kompetenz dafür im eigenen Haus haben, oder aber, indem wir innerhalb unseres Netzwerks Experten einbinden, die unmittelbar weiterhelfen können. Wichtig ist: Das Wesen unseres Verbandes mit den beiden Grundsäulen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern bleibt natürlich erhalten. ■

VDW SÜDWEST FORMULIERT POSITIONSPAPIER ZUR LANDTAGSWAHL

MEHR ZUHAUSE IN GANZ HESSEN

Alle Menschen brauchen ein Zuhause. Ein Zuhause, das sie sich leisten können. Ein Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Doch für viele Menschen wird es immer schwerer, eine Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Und diejenigen, die eine Wohnung haben, kämpfen mit hohen Mieten und nicht zuletzt wegen der exorbitanten Energiepreise mit hohen Nebenkosten.

Steigende Baukosten und Zinsen, Inflation, lange Genehmigungsverfahren und hohe Klimastandards machen es auch für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft fast unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren. Entsprechend sind die Baugenehmigungen seit vielen Monaten rückläufig und das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu schaffen, rückt in weite Ferne. Die Folge: Keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt für Mieterinnen und Mieter in Sicht.

Bei der Landtagswahl in Hessen am 8. Oktober wird daher auch das Thema Wohnen weit oben auf der Agenda der Parteien stehen. Denn die Politik ist mehr denn je gefragt, Lösungen zu entwickeln, damit die Menschen in Hessen eine Wohnung finden und damit ein Zuhause haben.

Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest übernehmen bereits seit Jahrzehnten soziale Verantwortung, stehen für faire Mieten und geben mehr als 1 Million Menschen ein bezahlbares Zuhause. Sie sind verlässlicher Partner für die Politik beim bezahlbaren Wohnen – darum muss die Politik die Rahmenbedingungen schaffen und erhalten, damit sie ihren sozialen Auftrag wahrnehmen können.

Zu Jahresbeginn 2022 hat der VdW südwest ein Positionspapier für die Landtagswahl verfasst, dessen Kern das „Zuhause“ ist. Damit es künftig „Mehr Zuhause in Hessen“ gibt, hat der Verband in seinem Papier vier Kernforderungen formuliert, die erfüllt sein müssen, um dieses Ziel zu erreichen:

1. Mehr schnelles Bauen
2. Mehr bezahlbare Wohnungen
3. Mehr geförderten Klimaschutz
4. Mehr Wohnen im ganzen Land.

Den Auftakt für die Kampagne zur Landtagswahl machte die Jahrespressekonferenz im Januar, bei der die Positionen des

Verbands vorgestellt wurden. Die Kernforderungen finden sich in sämtlichen Pressemitteilungen, Interviews und Statements sowie Social-Media-Aktivitäten wieder. Darüber hinaus fanden mit Vertretern von CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und FDP Gespräche statt, um sie bereits bei der Erstellung der Wahlprogramme für die Anliegen der Wohnungswirtschaft zu sensibilisieren und zu erläutern, welche Rahmenbedingungen nötig sind.

In Kassel wurde ein „WohWi-Talk“ veranstaltet, der zum direkten Austausch mit zur Wahl stehenden Politikern einlud. In Wetzlar fand ein Pressegespräch mit der lokalen Zeitung statt. Geplant bis zur Wahl sind außerdem eine Sonderausgabe des Verbandsmagazins VdWaktuell, ein Wahlprogramm-Check sowie eine Diskussionsrunde mit Landespolitikern, die die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) Hessen veranstaltet. Alle Maßnahmen haben zum Ziel, dass die Belange der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft von der Politik gehört werden und sich ihre Positionen im Koalitionsvertrag wiederfinden. ■

[Positionspapier zur Landtagswahl](#)



DIE VIER KAPITEL DES POSITIONSPAPIERS:



1 MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Alle Menschen in Hessen müssen die Sicherheit haben, sich die vier Wände leisten zu können, in denen sie leben. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis und kein Luxusgut. Doch die Realität sieht anders aus: Die Wartelisten mit Interessenten für bezahlbare Wohnungen werden immer länger.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind fest entschlossen, das zu ändern. Sie wollen den Menschen mehr bezahlbare Wohnungen und somit

Auf den jeweiligen Kapiteleinstiegsseiten sind die Ausgangssituation und die Kernforderungen formuliert.



2 MEHR SCHNELLES BAUEN

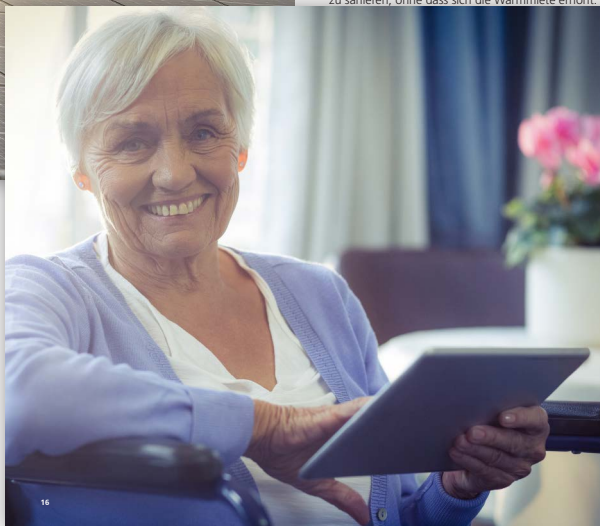
Rund 360.000 zusätzliche Wohnungen werden in Hessen bis 2040 benötigt, damit alle Menschen ein Zuhause haben. Doch der Weg von der Planung bis zur fertigen Wohnung ist oft zermürbend: zu lang, zu mühsam und zu teuer.

20.000 Bauvorschriften und meterweise Aktenordner, die sich im Laufe eines Bauverfahrens ansammeln, sprechen eine deutliche Sprache. Die überbordende Bürokratie bringt oft enorme Kosten mit sich und ist mitverantwortlich für den deutlichen Rückgang der Bauanträge und -genehmigungen. Sie muss dringend erheblich reduziert werden, damit schnell mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.



3 MEHR GEFÖRDERTER KLIMASCHUTZ

Viele Menschen wollen durch einen nachhaltigen Lebensstil zum Klimaschutz beitragen. Das fängt beim eigenen Zuhause an. Unsere Mitgliedsunternehmen haben bereits viele Häuser energetisch modernisiert, um die klimaschädlichen Emissionen zu reduzieren. Der finanzielle Kraftakt ist jedoch enorm. Laut einem Gutachten der Universität Regensburg sind in Hessen zur Erreichung der Klimaziele rund 1 Milliarde Euro pro Jahr zusätzlich nötig, um alle Mietwohnungen zu sanieren, ohne dass sich die Warmmiete erhöht.



4 MEHR WOHNEN IM GANZEN LAND

Die Menschen wollen selbstbestimmt am Ort ihrer Wahl wohnen – sowohl im Erwerbs- als auch im Seniorenalter. Dafür muss sich insbesondere die Infrastruktur abseits der großen Städte und Ballungszentren verbessern. Denn wo kein Arzt, kein Bäcker und kein Supermarkt in der Nähe sind und wo nur zweimal am Tag ein Bus fährt, zieht niemand hin.

Zwingend notwendig ist auch eine stärkere Digitalisierung des ländlichen Raums. Wer überwiegend aus dem Homeoffice arbeitet, braucht keinen kurzen Arbeitsweg, sondern vor allem eine schnelle Internetverbindung. Auf dem Land darf sich niemand „abgehängt“ fühlen. Es muss attraktiv sein, dort bis ins hohe Alter wohnen zu können.

POLITISCHE SCHWERPUNKTE DER VERBANDSARBEIT

FÖRDERUNG, WÄRMEPLANUNG UND ENERGIEGESETZE

Die soziale Wohnungswirtschaft erlebt die vermutlich schwierigsten Rahmenbedingungen seit vielen Jahrzehnten. In diesen Zeiten kommt der politischen Interessenvertretung eine noch größere Bedeutung zu. Beispielhaft aufgelistet sind die Themen, die in den vergangenen Monaten weit oben auf der Tagesordnung standen und die Gespräche und Diskussionen mit den politischen Entscheidern und Meinungsbildnern prägten.

Wohnraumförderung Hessen

Die Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung wurde in Hessen letztmalig 2020 angepasst. Auf maßgebliche Initiative des VdW südwest verankerte das Land damals signifikant bessere Förderkonditionen. Im Vergleich der Förderprogramme der Bundesländer war die hessische Förderung attraktiv und konkurrenzfähig. Aber: Aufgrund der dynamischen Marktsituation verloren die Förderbedingungen mit der Zeit zunehmend an Attraktivität.

Deswegen bestand Handlungsbedarf: In zahlreichen politischen Gesprächen, der Allianz für Wohnen sowie im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit setzte sich der VdW süd-

west seither für eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen ein. Mit Erfolg: Ende 2022 legte das Wirtschaftsministerium den Entwurf einer neuen Förderrichtlinie vor. Nach dem Anhörungsprozess und einer längeren regierungsinternen Abstimmung traten die neuen Förderkonditionen Ende Mai 2023 in Kraft. Viele Forderungen des Verbands wurden in der neuen Richtlinie aufgegriffen. So wurden die Grunddarlehensbeträge in den Programmen für geringe und mittlere Einkommen jeweils um rund 30 Prozent erhöht. Die Zinsfreiheit der Programme, die in der gegenwärtigen Situation ein größerer Vorteil ist, wurde beibehalten. Auch bei Modernisierungen fanden Anregungen des VdW südwest Berücksichtigung. So sind in diesem Programm nun auch erstmals energetische Maßnahmen förderfähig. Zudem ist erstmals die Kombination von sozialer Mietwohnraumförderung mit den Programmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) möglich, was vor allem die Modernisierungsförderung attraktiver macht.

Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz überarbeitet die Programme der sozialen Mietwohnraumförderung regelmäßig, so dass diese attraktiv



Der hessische Landtag in Wiesbaden – noch ist offen, ob die schwarz-grüne Koalition hier ab Oktober weiter regieren wird.

bleiben. Sowohl im Sommer 2022 als auch im März 2023 gab das Finanzministerium Rheinland-Pfalz Anpassungen der Programme bekannt. Letztere war erforderlich, da der Neubaustandard im geänderten Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum 1. Januar 2023 angehoben wurde und es, anders als 2022, keine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau gab.

Bei der Überarbeitung der Förderprogramme machte das Finanzministerium die Regelungen des vormaligen „Sonderprogramms zur Förderung des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus“ zum neuen „Normalprogramm“. Ursprünglich sollten die Konditionen dabei weitgehend unverändert bleiben. VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen wiesen in ihrer interessenpolitischen Arbeit und der Stellungnahme jedoch wiederholt darauf hin, dass aufgrund der weiter gestiegenen Bau- und Grundstückskosten zusätzliche Verbesserungen der Konditionen nötig seien, um die Programme weiterhin attraktiv zu halten. Der Einsatz hat sich gelohnt: Das Finanzministerium hob daraufhin nach dem Anhörungsverfahren die Grunddarlehen der Mietwohnungsbauförderung noch einmal deutlich an.

Energiepreisbremsen

Die in der Folge des russischen Angriffskrieges sprunghaft gestiegenen Energiepreise – vor allem bei Gas und Strom – beschäftigten Öffentlichkeit, Politik und auch Wohnungswirtschaft vor allem ab der zweiten Hälfte des Jahres 2022. Die Sorge war, dass große Teile der Bevölkerung mit den gestie-



Der Bundestag in Berlin – die Energiegesetzgebung dominierte viele Debatten.

genen Energiekosten überfordert sein würden. Verschiedene politische Maßnahmen zur Linderung der Situation und der finanziellen Ausmaße wurden diskutiert. Am Ende einigte sich die Bundesregierung auf zwei Maßnahmen: den Dezember-Abschlag und die Gas- und Strompreisbremse.

Der Dezember-Abschlag sah vor, Verbraucher im Dezember 2022 durch eine einmalige Soforthilfe von den dramatisch gestiegenen Kosten zu entlasten, bis ab 2023 die geplante Gaspreisbremse in Kraft treten sollte. An Mieter, sofern sie keine direkte Vertragsbeziehung mit dem Versorger hatten, sollte der Abschlag im Rahmen der den Dezember umfassenden Betriebskostenabrechnung weitergegeben werden. Allerdings gab es hier Ausnahmen für Fälle, in denen Vorauszah-

Der rheinland-pfälzische Landtag in Mainz: Hier regiert wie auf Bundesebene eine Ampelkoalition.





Wärmepumpen sollen sukzessive alte Gas- und Ölheizungen ersetzen.

lungen aufgrund gestiegener Energiekosten bereits angepasst wurden.

Die ebenfalls im Dezember vom Bundestag beschlossene Strom- und Gaspreisbremse legte eine Preisobergrenze fest, die ab März 2023 rückwirkend zum Januar 2023 gelten sollte. Analog zum Dezemberabschlag erfolgt auch in diesem Fall die Weitergabe an Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Allerdings waren die Detailregelungen der Preisbremse sehr komplex und die Betriebskostenabrechnungen werden die Praxistauglichkeit dieser Regelungen zeigen.

Aufgrund der Komplexität der Regelungen informierte und beriet der VdW südwest seine Mitgliedsunternehmen in enger Taktung über die aktuellen Entwicklungen.

Effizienzverordnungen

Nach dem Ausbleiben russischer Gaslieferungen und angesichts weiter steigender Preise setzte die Bundesregierung nicht nur auf preisdämpfende Maßnahmen bzw. finanzielle Unterstützungen für Bürgerinnen und Bürger, sondern nahm zudem die Effizienz von Heizungsanlagen in den Blick, um den Gasverbrauch auf diesem Wege weiter zu reduzieren. Im Laufe der zweiten Jahreshälfte wurden zwei Verordnungen zur Energiesicherung verabschiedet, die Kurzfristenergiesicherungsverordnung (EnSikuMaV) und die Mittelfristenergiesicherungsverordnung (EnSimiMaV). Die EnSikuMaV sah vor allem umfassende Informationspflichten über Preissteigerungen für Versorger und Eigentümer von Wohngebäuden vor, unter anderem über den Energieverbrauch und die Energiekosten des Gebäudes in der letzten Heizperiode, über die Höhe der voraussichtlichen Energiekosten des Gebäudes für die aktuelle Heizperiode und Informationen über das rechnerische Einsparpotenzial des Gebäudes. Die EnSimiMaV beab-

sichtigte vor allem Verpflichtungen zu einer Heizungsüberprüfung und -optimierung sowie die Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs in Gebäuden ab einer bestimmten Größe. Vor allem die Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs wurde aufgrund der eng gesetzten Fristen und des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwands in Verbindung mit einer teilweise geringen Energieeinsparung von der der Wohnungswirtschaft äußerst kritisch gesehen. Dies machte der VdW südwest mehrfach in Stellungnahmen und politischen Gesprächen deutlich.

Kommunale Wärmeplanung Hessen

Im November 2022 hat der Hessische Landtag eine Novelle des Hessischen Energiegesetzes beschlossen. Teil dieser Novelle war die Verpflichtung zur Durchführung einer kommunalen Wärmeplanung für Kommunen ab 20.000 Einwohnern ab November 2023. Der VdW südwest begrüßt die Einführung einer Verpflichtung zur kommunalen Wärmeplanung. Sie stellt eine essentielle Voraussetzung dar, um die Klimaziele im Gebäudebereich bestmöglich zu erreichen. Nur mit dem Wissen um die zukünftige Wärmeversorgung in einer Kommune können dort ansässige Unternehmen die Dekarbonisierung ihres Gebäudebestands planen und die vorhandenen Investitionsmittel effizient einsetzen. Da Investitionsentscheidungen jedoch schon während der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung getroffen werden müssen, ist entscheidend, dass Wohnungsunternehmen und große Bestandhalter in die Erstellung einbezogen werden. Darüber hinaus sind Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen ein Faktor, der die Wirtschaftlichkeit eines Netzausbaus entscheidend beeinflussen kann. Der VdW südwest setzt sich daher mit Nachdruck dafür ein, dass Wohnungsunternehmen in den hessischen Kommunen in die Erstellung der Wärmeplanung eingebunden werden. Ein Weg hierzu sind Austauschplattformen, welche die Landesregierung auf den Weg bringen sollte. ■



Matthias Berger

Politischer Referent Hessen/Rheinland-Pfalz
matthias.berger@vdwsuedwest.de



Dr. Axel Tausendpfund im Gespräch mit dem hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir.

POLITISCHE VERANSTALTUNGEN IN HESSEN UND RHEINLAND-PFALZ

ENGER KONTAKT ZU POLITISCHEN ENTSCHEIDERN

WOHWI-TALK IN KASSEL

Beim „Wohwi-Talk“ in Kassel diskutierten Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Uwe Flotho, Britta Marquardt (beide Vorstand Vereinigte Wohnstätten 1889 eG) und Uwe Gabriel (Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft GWG der Stadt Kassel) mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik über die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt. An dem intensiven Austausch beteiligten sich Hildegard Förster-Heldmann (Grüne, wohnungspolitische Sprecherin der Landtagsfraktion), Elke Barth (SPD, wohnungspolitische Sprecherin der Landtagsfraktion), Max Grotepaß (FDP, Kandidat Landtagswahl, Vorsitzender Kreisverband Werra-Meißner), Violetta Bock (Linke, Kandidatin Landtagswahl, Stadtverordnete Kassel) sowie weitere Mitgliedsunternehmen des Verbands aus Nordhessen.

Alle waren sich einig: Wir brauchen schnellstmöglich mehr bezahlbare Wohnungen. Aber: Explodierende Baukosten, Inflation, zähe und kostentreibende Genehmigungsverfahren

machen es vielen Unternehmen derzeit fast unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren.

Unstrittig war auch, dass das Thema Wohnen im Jahr der Landtagswahl in Hessen – und auch in der dann folgenden



Dr. Axel Tausendpfund (r.) diskutierte mit Hildegard Förster-Heldmann (Grüne), Max Grotepaß (FDP), Elke Barth (SPD) und Violetta Bock (Linke; v.l.n.r.).

Legislaturperiode – weit oben auf die Agenda gehört. Schließlich gehe es um ein Grundbedürfnis der Menschen und berge demnach große soziale Sprengkraft.

Der offene Austausch beim Wohwi-Talk wurde als guter Ansatz gelobt, um die jeweiligen Perspektiven besser zu verstehen und Lösungen zu entwickeln, die helfen, das gemeinsame Ziel zu erreichen: allen Menschen in Hessen ein bezahlbares Zuhause zu ermöglichen, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.

VERLEIHUNG GÜTESIEGEL

Die Einfamilien- und Doppelhäuser des Wohnkomplexes Westline im Frankfurter Stadtteil Riedberg haben im März das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ erhalten. Der hessische Innenminister Peter Beuth und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, überreichten das Siegel an Matthias Krieger, geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienunternehmensgruppe Krieger + Schramm, die Bauträger des Quartiers ist.



Matthias Krieger (M.) erhielt das Gütesiegel von Innenminister Peter Beuth (r.) und Dr. Axel Tausendpfund (l.).

Mit dem Gütesiegel zeichnet das hessische Ministerium des Innern und für Sport gemeinsam mit dem VdW südwest Projekte aus, die präventiv durch baulich-technische Sicherungsmaßnahmen, Quartiersgestaltung und geschicktes Sozialmanagement Kriminalität verhindern können und die Wohnsicherheit erfolgreich erhöhen.

WIESBADENER ERKLÄRUNG

Die Präsidentin der Architektenkammer Hessen (AKH) Brigitte Holz, VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund und Frank Achenbach von der IHK Offenbach übergaben am



Übergabe der Erklärung (v.l.n.r.): Frank Achenbach, Dr. Axel Tausendpfund, Brigitte Holz und Tarek Al-Wazir

22. Juli 2022 die „Wiesbadener Erklärung zur Stadt von morgen: gerecht, grün und produktiv“ an den Hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir. Die Unterzeichner bekennen sich darin zu den Grundsätzen der Neuen Leipzig Charta (2020), die die wichtigsten Leitlinien für einen nachhaltigen und gleichzeitig gemeinwohlorientierten Stadtumbau skizziert.

Städten und Kommunen kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn Hessen wie geplant bis 2045 klimaneutral werden soll. Deswegen fordern AKH und VdW südwest gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung, Planungspraxis und Zivilgesellschaft in der Wiesbadener Erklärung ein Zukunftsbündnis „Kooperative Stadt“ unter der Leitung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

[Link zur Wiesbadener Erklärung](#)

GROSSER FRANKFURTER BOGEN

Um Chancen für neues Wohnen, Arbeiten und Gestalten ging es Anfang September 2022 bei einer Veranstaltung der Landesinitiative Großer Frankfurter Bogen in Rüsselsheim. Im Fokus standen die Veränderungen auf dem Opel-Areal. Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir formulierte das Ziel, auf den frei werdenden Flächen des Areals bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren zu realisieren.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, lobte die Ansätze und Planungen, verwies in einer Podiumsdiskussion aber auch auf die schwierige Situation für die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Gerade mit Blick auf die optimierungsbedürftigen Förderprogramme und die enormen Bau- und Energiekosten werde es für sie immer schwerer, neuen klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Die Diskussionsrunde mit Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (4.v.l.) und Dr. Axel Tausendpfund (4.v.r.) erörterte die Herausforderungen für bezahlbaren Wohnraum.

PARLAMENTARISCHER ABEND RLP

Rund 80 Gäste, davon über 40 Landtagsabgeordnete, kamen im Juli 2022 auf Einladung von VdW südwest und VdW Rheinland-Westfalen zum Parlamentarischen Abend in den rheinland-pfälzischen Landtag. In einer Diskussionsrunde mit Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen betonten Matthias Berger (VdW südwest, Vertretung für den zu dieser Zeit in Quarantäne befindlichen Vorstand Dr. Axel Tausendpfund) und Alexander Rychter (VdW Rheinland Westfalen) unter anderem die Notwendigkeit einer attraktiven und verlässlichen Förderkulisse für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft. Sie hoben aber auch hervor, dass das Land hier bereits gute Grundlagen geschaffen habe. Gleichwohl sei die Gesamtsituation angesichts explodierender Energiepreise, hoher Materialkosten, Lieferengpässen und steigender Zinsen so schwierig wie nie zuvor. Diese Themen standen anschließend auch

im Fokus der intensiven Netzwerkgespräche zwischen Politikern, Verbandsvertretern und den weiteren Gästen.

POSITIONSPAPIER MIT ARCHITEKTENKAMMER RLP

Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft und die Architektenkammer Rheinland-Pfalz treten angesichts der stark gestiegenen Bau- und Energiepreise und der Herausforderungen im Klimaschutz in einem gemeinsamen Positionspapier für eine bessere Förderung für die energetischen Sanierung des Gebäudebestands ein. In der Bestandsentwicklung sehen sie entscheidende Hebel für eine Nachhaltigkeitsoffensive am Bau. Zentral sei es beispielsweise, in einer langfristig verlässlichen Förderung auf Bundes- und Landesebene die CO₂-Einsparung in den Mittelpunkt zu stellen. Dazu gehöre eine Lebenszyklusanalyse ebenso wie eine Betrachtung des gesamten Quartiers. Außerdem plädierten Architekten und Wohnungswirtschaft für eine Musterumbauordnung, die flexiblere Regelungen für den Umbau des Bestands zulasse. Das Positionspapier wurde auf einer gemeinsamen Veranstaltung am 21. November in Mainz im Beisein der rheinland-pfälzischen Finanzministerin Doris Ahnen vorgestellt. ■

Sowohl in Hessen als auch in Rheinland-Pfalz stehen wir in engem Austausch mit den politischen Entscheidern und Meinungsbildnern.

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand VdW südwest



V.l.n.r.: Matthias Berger (Politischer Referent VdW südwest), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland-Westfalen), Doris Ahnen (Finanzministerin RLP), Karl-Heinz Seeger (Vorsitzender ARGE RLP), Matthias Lammert MdL (Vizepräsident Landtag RLP).



Lebhafte Podiumsdiskussion zum Thema „Nachhaltiges Wohnen“: Moderator Ralph Szepanski mit Alexander Rychter, Doris Ahnen (Finanzministerin RLP), Dr. Axel Tausendpfund, Joachim Becker (verdeckt) und Joachim Rind (Architektenkammer Rheinland-Pfalz; v.l.n.r.).

ERFOLGREICHE NETZWERK- UND BÜNDNISARBEIT DES VDW SÜDWEST

GEMEINSAM ZUM ZIEL

AWI HESSEN

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI Hessen) traf sich am 17. Mai 2023 mit Vertretern von vier Parteien zum wohnungspolitischen Frühstück in Wiesbaden. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., und Younes Ehrhardt, Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen, tauschten sich mit Jörg Michael Müller (CDU), Elke Barth (SPD), Oliver Stirböck (FDP) und Jan Fröhlich (Bündnis 90/ Grüne) über Klimaziele, Förderung, die Neubauproblematik und weitere aktuelle Themen aus. ■



Konstruktiver Austausch: Gerald Lipka, Dr. Axel Tausendpfund, Younes Ehrhardt, Oliver Stirböck, Elke Barth, Jörg Michael Müller und Jan Fröhlich (v.l.n.r.) beim wohnungspolitischen Frühstück der AWI Hessen.

BÜNDNIS FÜR DIE INNENSTADT



Das Bündnis mit Minister Tarek Al-Wazir (M.).

Hessen, die durch das Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ angestoßen werden konnten, sowie ein Ausblick auf die Zukunft des Bündnisses. Alle Partner wünschen sich eine Fortsetzung auch in der kommenden Legislaturperiode. Erklärtes Ziel ist es, durch Kooperationen und Vernetzung der verantwortlichen Akteure die unterschiedlichen Blickwinkel einzufangen und diese bei der Entwicklung des neuen Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“ und eines Zukunftsplans für die hessischen Innenstädte einfließen zu lassen. ■

Am 17. Mai 2023 trafen sich die Vertreter des Bündnisses für die Innenstadt mit dem Hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir zu ihrer insgesamt sechsten Sitzung. Schwerpunkte waren ein Rückblick auf die Projekte in ganz

ALLIANZ FÜR WOHNEN HESSEN

Die Allianz für Wohnen war ambitioniert gestartet und legte kurz nach Beginn der Legislaturperiode ein 12-Punkte-Programm vor, das unter maßgeblicher Beteiligung der Mitglieder erstellt wurde. Der VdW südwest hatte zahlreiche eigene Punkte platziert, darunter die Verbesserung der Programme der sozialen Wohnraumförderung, eine Steigerung der Attraktivität des Ankaufs von Belegungsrechten und die Einführung der Typengenehmigung in der Hessischen Bauordnung. Im Berichtszeitraum traf sich die Allianz zu zwei Plenumsitzungen. Beherrschendes Thema war die schwierige Lage im Wohnungsbau sowie ein Ausblick auf mögliche Schwerpunkte der Allianz in der nächsten Legislaturperiode. ■

IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU HESSEN

In schwieriger konjunktureller Lage haben sich Verbände und Institutionen der Initiative „Impulse für den Wohnungsbau – Hessen“ im März in Frankfurt getroffen, um über die Entwicklungen der Branche zu beraten. Im Fokus stand die



Matthias Berger (VdW südwest, 2.v.r.) mit den weiteren Mitgliedern der Initiative am Rande einer Pressekonferenz.

starke Zurückhaltung bei geplanten Bauprojekten. Damit wieder mehr gebaut werden kann, müssten auch die Rahmenbedingungen stimmen. Vor der Landtagswahl in Hessen positioniert sich die Initiative mit konkreten Forderungen an die Politik. ■



Gute Gespräche auch beim Sommerfest: Thomas Will (Wohnbau Mainz) mit Matthias Berger, Dr. Axel Tausendpfund und Ministerin Doris Ahnen (v.l.).

ZENTRUM BAUKULTUR RHEINLAND-PFALZ

Ende April startete die Wanderausstellung über die Projekte des Deutschen Bauherrenpreises im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz in Mainz. Alle Projekte stehen für die gelungene Verbindung von hoher architektonischer Qualität und tragbaren Kosten. Matthias Berger (VdW südwest) und Andreas Gröhbühl (VdW Rheinland Westfalen) moderierten bei der Ausstellungseröffnung eine Diskussionsrunde. Dort waren sich das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz sowie die Vertreter der Wohnungswirtschaft einig, dass die Qualitätssicherung, gepaart mit tragbaren Kosten, derzeit eine der wichtigsten Aufgaben ist. Das Ministerium hält dafür aktuell in Rheinland-Pfalz gute Förderkonditionen bereit, um Planungssicherheit für Investoren zu gewährleisten. ■

ARGE RHEINLAND-PFALZ

In der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (ARGE RLP) haben sich die 63 Mitgliedsunternehmen des VdW südwest und des VdW RW zusammengeschlossen. Ziel ist es, mit einer Stimme, die wohnungspolitischen Interessen zu vertreten. Die Vollversammlung fand am 5. Dezember 2022 in Mainz statt. Am 7. März veranstaltete die ARGE gemeinsam mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz eine Tagung zur Energie- und Wärmeversorgung für Wohngebäude. ■

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUEN RHEINLAND-PFALZ

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen kam am 15. Juli zu seiner 9. Plenumsitzung zusammen. Neben einem allgemeinen Austausch über die schwierige Lage im Wohnungsbau sowie die zukünftige Ausrichtung der Bündnisarbeit wurde eine neue Projektförderung vorgestellt. Mit „Gemeinsam besser – besser gemeinsam“ können interessierte Akteurinnen und Akteure Fördermittel erhalten, um etwa eine Wohngenossenschaft zu gründen. Auch Kommunen können von der Förderung profitieren, wenn sie öffentliche Grundstücke in einem Konzeptvergabeverfahren veräußern. ■



Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz traf sich in Mainz zur Plenumsitzung.

KLIMASCHUTZ, NACHHALTIGKEIT, PLANUNG UND TECHNIK

ENERGIEWENDE IST EIN TEAMSPORT

Gut ein Jahr ist es nun her, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Wirtschaftsministerium (BMWK) ihr Sofortprogramm für die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor vorgelegt haben. Das Strategiepapier steht unter dem sehr präsenten Eindruck der Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Energieversorgung und -preise und gibt die Marschrichtung für die kommenden Monate und Jahre vor: Es geht um Pflichten zur Überprüfung und Optimierung von Heizungssystemen, um CO₂-Bepreisung, Energieprelsbremsen, die erste Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, Überarbeitungen des Erneuerbare Energiegesetzes und des Energiewirtschaftsgesetzes sowie um ein Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende. Das Tempo, mit dem neue Gesetzesvorhaben eingebracht werden, erreichte ein Niveau, das neben der Ministeriumsbürokratie auch zunehmend alle weiteren Beteiligten am Gesetzgebungsprozess – von Experten und Verbänden bis hin zu den Abgeordneten selbst – an die Grenzen der Belastbarkeit bringt.

Trotz einer generell noch immer hohen Zustimmung zum Klimaschutz in der Bevölkerung geht durch den Wettstreit um

die Durchsetzung eigener – teils kurzfristiger – Partikularinteressen zunehmend die Zustimmung zu Gesetzen verloren, mit denen die Klimaziele erreicht werden sollen. Ausgerichtet an den Gesetzesvorgaben, definiert das Kompetenzzentrum Klimaschutz im VdW südwest sein Portfolio, um die Mitgliedsunternehmen bestmöglich zu unterstützen.

Neben regelmäßig durchgeführten Webinaren zu aktuellen Themen wie europäischer Gesetzgebung oder auch Mieterstrom fand im März 2023 eine Präsenzveranstaltung zum Thema „Wie heizen wir morgen?“ statt. Die Veranstaltung in Bad Kreuznach spannte den Bogen von politischen Rahmenbedingungen über Grundlagen von Heizungstechnologien wie Wärmepumpen und Nahwärmenetzen bis hin zu praktischen Umsetzungshinweisen und -beispielen. Der Bedarf an Beratung und Austausch nimmt nicht nur auf Seiten der Mitgliedsunternehmen zu, auch extern wird die Expertise des VdW südwest im Bereich Klimaschutzmaßnahmen zunehmend nachgefragt. Daraus resultieren Vorträge für Heizungsunternehmen, im Rahmen politischer Veranstaltungen, beim Verband kommunaler Unternehmen sowie in Netzwerken wie beispielsweise dem „Design the Future“, moderiert von Drees & Sommer. Die Maxime „Energiewende ist ein Team-sport“ setzt sich zumindest an der Stelle der Ausführenden zunehmend durch.

Der Blick in die Zukunft macht deutlich, dass diese Maxime die Grundlage für erfolgreiches Handeln ist: Die aufkommenden Pflichten zur nichtfinanziellen Berichterstattung (Stichwort EU-Taxonomie und Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) intensivieren den Austausch mit Finanzdienstleistern und erhöhen den Anspruch an Bestandsdaten. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Anspruch an die Digitalisierung der Bestandsbewirtschaftung.



INITIATIVE WOHNEN 2050

In der **Initiative Wohnen 2050 (IW.2050)** haben sich Wohnungsunternehmen und Verbände zusammengeschlossen, um mit geeinter Kompetenz und vereinten Ressourcen dem Klimawandel entgegen zu treten. Nachdem die erarbeiteten Werkzeuge zur Erstellung von Klimabilanzen und -strategien etabliert sind stehen zunehmend die Erschließung neuer Themenfelder wie Graue Emissionen und Kommunikation wie auch der generelle Austausch im Zentrum. In diesem Kontext stellte der diesjährige Fachkongress der IW.2050 als große Präsenzveranstaltung in Darmstadt ein Novum und zeitgleich einen großen Erfolg dar. Der Verband bringt sich als Mitgründer in die Austauschformate und die Mitarbeit ein, um auch den Austausch von Mitgliedern und Nicht-Mitglieder darzustellen und neu erlangte Erkenntnisse zu multiplizieren.

Der Ausbau von Photovoltaik, Elektromobilität und Wärmepumpen bedingt perspektivisch den intensivieren Austausch mit Netzbetreibern und spätestens die Kommunale Wärmeplanung erfordert die Zusammenarbeit mit kommunaler Verwaltung und Stadtwerken auch im Bereich der Energieversorgung. In diesen Themenfeldern nimmt der Verband seine Aufgabe als Vermittler und Vordenker wahr, um den Transformationsprozess bestmöglich mitgestalten zu können.

Neben den Beratungsleistungen in den Bereichen Klimabilanz, Erarbeitung einer Klimastrategie bis hin zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, die der VdW südwest bereits jetzt schon anbietet, können zunehmend auch qualitativ hochwertige Partnerunternehmen vermittelt werden, die die Mitgliedsunternehmen bestmöglich in einzelnen Fragestellungen begleiten können. So erweitert sich auch sukzessive das Netzwerk.

Bedeutet allein schon die beschriebenen Aufgaben einen großen Aufwand, werden die anstehenden Gesetzesänderungen die Wohnungswirtschaft zusätzlich beschäftigt halten: Das Gebäudeenergiegesetz wird sicherlich noch einmal revidiert und die BEG-Förderung angepasst werden. Auch beim Klimaschutzgesetz ist 2023 von neuen Verhandlungen auszugehen und das Klimaanpassungsgesetz wird verabschiedet werden. Fast schon unter dem allgemeinen Radar



Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiger Baustein für das Gelingen der Energiewende.

Dr. Sebastian-Johannes Ernst
Referent Klimaschutz und Nachhaltigkeit,
VdW südwest

”

kommt auch noch eine Novelle der Mieterstrom-Modalitäten hinzu.

Fest steht: Es bleibt weiterhin viel zu tun. Doch das Credo ist klar – „Packen wir es gemeinsam an“. Denn: Energiewende ist ein Teamsport. ■

KOMPETENZZENTRUM KLIMASCHUTZ



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst
sebastian-johannes.ernst@
vdwsuedwest.de
069-97065-145



Frauke Birgel
frauke.birgel@
vdwsuedwest.de
069-97065-245



Thomas Friede
thomas.friede@
vdwsuedwest.de
069-97065-133



Julia Kleizun
julia.kleizun@
vdwsuedwest.de
069-97065-196



ERP-UMSTELLUNGEN, KLIMASCHUTZ, CHECK TO CHANGE

UNTERNEHMEN MACHEN SICH FIT FÜR DIE DIGITALE ZUKUNFT

Die Ankündigung von Aareon im vergangenen Jahr, ihr Enterprise-Resource Planning-System (kurz: ERP-System) Wodis von Sigma auf Yuneo – und so in die Welt des Cloud-Computings – umzustellen, sorgte für viel Bewegung auf dem wohnungswirtschaftlichen ERP-Markt. Auch für das Referat Digitalisierung wurde es zu einem der Schwerpunktthemen des Berichtsjahres.

Viele Nutzer und Mitgliedsunternehmen sagten der schnellen Umstellung innerhalb der vorgegebenen Ablauffrist des bekannten Altsystems von Aareon bis Ende 2024 frühzeitig zu. Doch es blieben viele Fragen offen. Anders als bei der vorherigen Umstellung von GESS auf Wodis sollte es sich bei der aktuellen Umstellung nur um ein Upgrade auf der Oberfläche handeln. Während des Implementierungsprozesses kam es in der Praxis jedoch vermehrt zu Problemen, die zu einer gewissen Verunsicherung bei vielen Unternehmen der Wohnungswirtschaft führte. Dies wurde in zahlreichen Gesprächen mit Aareon, dem GdW und den Mitgliedsunternehmen deutlich.

Nach mehreren Verhandlungen mit Aareon konnte erreicht werden, dass das bisherige System nun doch eine längere,

vorerst unbegrenzte Laufzeit erhält, um die Umstellung zu erleichtern und nötige Korrekturen vorzunehmen. Auf einem Workshop, den der VdW südwest gemeinsam mit Aareon veranstaltete, wurden die existierenden Probleme noch einmal zusammengetragen und offen kommuniziert. Teilweise hatte Aareon zwischenzeitlich auch bereits Verbesserungen eingerichtet. Alle noch vorhandenen Defizite sollen ebenfalls sukzessive ausgeräumt werden. Die Unternehmen haben auch die Möglichkeit, sich bei Unklarheiten über einen direkten Draht unmittelbar an Aareon zu wenden.

Aufgrund der Bedeutung des Themas war es nur konsequent, dass das Thema der ERP-Umstellungen in den Sitzungen der Arbeitskreise ausführlich diskutiert wurde. So fand im Juli eine gemeinsame Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft 4.0 des VdW Südwest mit dem Fachausschuss MediaDigITal des vtw Thüringen im Rechenzentrum der Aareon AG statt. In dem intensiven und konstruktiven Austausch ging es um viele Fragen rund um Yuneo.

Doch auch weitere Themen nahm der Arbeitskreis in den Blickpunkt – insbesondere rückte das Schnittstellenthema Kli-

maschutz und Digitalisierung in den Vordergrund. Denn oft sind die Klimaschutzthemen, die die Wohnungswirtschaft beschäftigen, auch Digitalisierungsthemen. Sie sollten daher von Anfang an zusammen gedacht werden, damit die Digitalisierung zum technischen Rückgrat aller in der Umsetzung der Klimaziele erforderlichen Maßnahmen werden kann. Ob es nun das Smart Home, das smarte Gebäude oder ein ganzes Quartier betrifft – wann immer Klimaschutzmaßnahmen in ein Gebäude installiert werden, müssen auch Fragen der Digitalisierung mitgedacht werden. Deswegen standen unter anderem der Umgang mit den Gesetzen und Verordnungen zur Energieeinsparung, die Nutzung neu entstehender Daten aus den digitalen Klimamaßnahmen in Gebäuden oder Fragen zur CO₂-Bilanzierung auf der Tagesordnung. Weitere Inhalte waren die TKG-Novelle, die Digitalisierung der Baudokumentation, E-Mobilität und auch die Vorstellung des Check-to-Change.

Jener Check-to-Change wurde bereits 2022 vom VdW südwest in Kooperation mit New Bricks, einer Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt aus der Taufe gehoben. Das Beratungsprojekt sollte den Reifegrad der Digitalisierung in den Unternehmen ermitteln und sie dabei unterstützen, ihr Unternehmen fit für die digitale Zukunft zu machen. Nach dem im vergangenen Jahr viele Sondersituationen wie die Gasmangellage und die zahlreichen neuen rechtlichen Vorgaben aus den Bundesministerien zum Klimawandel während der Ukraine-Krise den Start des Check-to-Change erschwert hatten, wird dieser nun wieder verstärkt angeboten.

Angewendet wurde er beispielsweise bereits von der Baugenossenschaft Odenwaldring eG in Offenbach als Startschuss



Offen und zielführend: Die Teilnehmenden des Aareon-Workshops lobten die Diskussionskultur.

ihrer neuen Digitalisierungsoffensive. Darüber hinaus diente der Check-to-Change der Ordnung und Priorisierung der Digitalisierungsthemen der Baugenossenschaft sowie der passenden Einführung von Projektmanagementthemen zur zielgerichteten Finalisierung der Digitalisierungsschritte.

Tanja Kötzel, Vorstand der Baugenossenschaft Odenwaldring, zeigte sich sehr zufrieden mit dem Check-to-Change für ihr Unternehmen. Ziel ist es nun, eine weitreichende Digitalisierung des Unternehmens mit dem Referat für Digitalisierung des VdW Südwest anzugehen. Zu den Kernthemen gehört neben der anstehenden ERP-Umstellung auch das papierlose Büro sowie die Einführung von digitalen Mietverträgen und Mieterakten.

Auch die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein (WBI) setzt bei der Digitalisierung weiterhin auf die Unterstützung des VdW südwest. Nach der Einführung eines Mieterinteressenmanagements, der digitalen Handwerkerkopplung und der Umstellung des Archivsystems folgen nun weitere Themen wie der digitale Rechnungsdurchlauf, die Einführung neuer Zeiterfassungssysteme und die Einführung einer Mieter-App an. ■



Benjamin Hanne

Referent für Digitalisierung

benjamin.hanne@vdwsuedwest.de



Christian Hardt

IT Audit und Prozesssicherheit

christian.hardt@vdwsuedwest.de



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND STEUERBERATUNG

UMFANGREICHES PORTFOLIO BIETET MEHRWERTE FÜR MITGLIEDSUNTERNEHMEN

Der Bereich „Prüfung und Steuern“ baut sukzessive sein Portfolio für die Mitgliedsunternehmen aus – und erweitert auch intern die Kapazitäten. Die folgenden Beispiele spiegeln exemplarisch die Weiterentwicklung des Bereichs im Berichtsjahr wider.

Prüfungsberichte in digitaler Form

Bereits Anfang 2022 hat der VdW südwest die qualifizierte elektronische Signatur eingeführt, insbesondere für Prüfungsberichte. Damit hat der Verband für die Wohnungsunternehmen die Voraussetzung geschaffen, diese Berichte ausschließlich in digitaler Form auszuliefern.

Viele Unternehmen haben von dieser Möglichkeit sofort Gebrauch gemacht und somit auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Ein weiterer Vorteil: Sie erfüllen damit auch die Anforderungen vieler Kreditinstitute, die ausschließlich digitale Prüfungsberichte statt gedruckter Exemplare akzeptieren.

Oft stoßen Wohnungsunternehmen bei weiteren Empfängern des Prüfungsberichts – zum Beispiel Aufsichtsratsmitglieder und Gesellschaftervertreter – aber auch noch auf den Wunsch, ein Printexemplar zu erhalten. Doch der Trend geht verstärkt in Richtung der digitalen Version. Daher ist auch davon auszugehen, dass insbesondere aus Nachhaltigkeitsgründen perspektivisch immer mehr Wohnungsunternehmen auf die Auslieferung gedruckter Prüfungsberichte gänzlich verzichten werden.

Neues Planungsinstrument

Seit Anfang 2023 bietet der VdW südwest seinen Mitgliedsunternehmen den so genannten „WiFiP“ an. Hinter der Abkürzung verbirgt sich der Strategische Wirtschafts- und Finanzplan. Mit diesem Planungsinstrument in Form einer Excel-Anwendung sind die Unternehmen in der Lage, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Bilanz- und Liquiditätsplanung rechenstechnisch miteinander zu verknüpfen. Auswirkungen zukünftiger Investitionen – beispielsweise zu den

Themen CO₂ Ausstoß, Klimapfad etc. – sind damit in einer integrierten Planungsrechnung sofort ersichtlich. Kurzum: Die Unternehmen erhalten einen wertvollen Einblick, wie sich künftig die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Berücksichtigung ihrer strategischen Zielsetzungen voraussichtlich entwickeln wird.

Die Planungsrechnung wird übersichtlich tabellarisch dargestellt und grafisch aufbereitet. Sie kann zudem mit allgemeinen und branchenspezifischen Kennzahlen verknüpft werden. Alternative Planungen lassen sich gestalten, abspeichern und wieder aufrufen sowie in einem Szenario-Vergleich in Ihren Auswirkungen auf einzelne Kennzahlen darstellen.

Das Tool wurde vor einigen Jahren von den VdW-Regionalverbänden in Norddeutschland und Niedersachsen-Bremen eingeführt und steht nun auch den Mitgliedern des VdW südwest zur Verfügung.

Peer Review erfolgreich

Perfektes Ergebnis: Die externe Qualitätskontrolle beim VdW südwest als Prüfungsverband hat im Dezember 2022 zu keinerlei Beanstandungen geführt und damit die höchste Qualitätsstufe erreicht. Alle sechs Jahre findet eine solche Kontrolle – sozusagen der „TÜV“ für den Prüfungsverband statt –, um sicherzustellen, dass die Grundsätze und Maßnahmen zur Qualitätssicherung gemäß den gesetzlichen Vorschriften insgesamt und bei der Durchführung einzelner Aufträge eingehalten werden.

Alle Fäden rund um die Einhaltung interner Qualitätsstandards laufen bei Juliane Pfeiffer zusammen, die seit Anfang 2022 für die Qualitätssicherung im Verband zuständig ist. Sie sorgt dafür, dass die Prüfer in einem zunehmend stärker regulierten Umfeld immer zu aktuellen Themen geschult werden, über neue Regelungen auf dem Laufenden sind und diese auch umsetzen. Ebenso zeichnet sie verantwortlich, dass die Kommunikation mit den Mitgliedern rund um Prüfungs- und Steuerberatungsthemen stets dem aktuellen Standard entspricht, so dass sich die Kollegen bei den Mandanten vor Ort voll auf die Kerntätigkeit des Prüfens konzentrieren können. Zudem ist Juliane Pfeiffer Ansprechpartnerin bei komplexeren Bilanzierungsfragen, die teilweise auch eine verbandsübergreifende Abstimmung erfordern.

Innenrevision

Eine immer größere Bedeutung für die Prüfungs- und Steuerexperten des VdW südwest gewinnt das Aufgabenfeld der so genannten Innenrevision. Seit 2015 wächst dieser Bereich kontinuierlich. Mit diversen Wohnungsunternehmen arbeitet der Verband diesbezüglich bereits vertrauensvoll zusammen.

Der Vorteil für die Unternehmen: Bei der Innenrevision profitieren sie von einer stetigen Verbesserung des internen Kontrollsystems ihrer wesentlichen Geschäftsprozesse. Gleichzeitig kann über die Revision nachgewiesen werden, dass die Unternehmen die steigenden Anforderungen an eine gute Führung, die so genannte „good corporate governance“, einhalten. Zielgruppe sind städtische Wohnungsunternehmen ab 5.000 Wohneinheiten. Sie nehmen jährlich Revisionsleistungen zusätzlich zur Jahresabschlussprüfung in Anspruch.

Wir bauen auch im Bereich Prüfung und Steuern sukzessive unser Portfolio für die Mitgliedsunternehmen aus.

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand VdW südwest

”

„Wir freuen uns, in diesem Aufgabenfeld unsere Expertise einbringen zu können und unsere Mitgliedsunternehmen zu unterstützen“, sagt Sebastian Pfeiffer, Wirtschaftsprüfer beim VdW südwest.

Gründungsberatung

Im Rahmen einer interdisziplinären Zusammenarbeit der Bereiche Prüfung, Steuern und Recht berät der VdW südwest unterstützend auch Kommunen bei der Gründung von kommunalen Wohnungsunternehmen. Ausgangspunkt der Beratungstätigkeit können beispielsweise die Überlegungen einer Kommune sein, ihren bislang im Haushalt geführten Immobilienbestand in eine eigene Gesellschaft zu übertragen.

Die Beratungstätigkeit ist sehr intensiv: Im ersten Schritt geht es um eine Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines solchen Unternehmens. Um dies beurteilen zu können, nehmen die Experten des Verbandes Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen, Plan-Bilanzen sowie Plan-Cash-Flow-Rechnungen vor. Parallel analysieren die Juristen, welche Rechtsform für ein Wohnungsunternehmen in Frage kommt und welche davon am vorteilhaftesten sein könnte. Bei der Analyse rücken auch steuerliche Fragestellungen in den Fokus. Die Untersuchungen konzentrieren sich dabei auf mögliche Belastungen durch die Grunderwerbsteuer sowie ertrag- und umsatzsteuerliche Aspekte.



Als „Talentscouts“ auf Messen unterwegs: Marcel Schulz, Sebastian Pfeiffer, Julia Kleizun, Danil Dudenkov und Mahmut Yigit.

Talentsuche auf Karrieremessen

Talente entdecken, Kontakte knüpfen, Netzwerke erweitern – mit dieser Zielsetzung hat sich der VdW südwest im Berichtsjahr auf drei Karrieremessen präsentiert: Im November 2022 an der Fachhochschule Aschaffenburg und an der Universität Marburg sowie im Mai 2023 an der Hochschule Darmstadt. Bei allen drei Veranstaltungen ist es gelungen mit zahlreichen Nachwuchskräften ins Gespräch zu kommen und sie teilweise auch für eine Mitarbeit im Verband zu begeistern. Ein Werkstudent und ein Praktikant waren bereits mehrere Wochen im VdW südwest beschäftigt. Im Bereich Klima-

schutz und Nachhaltigkeit konnte mit Frauke Birgel sogar eine Junior Referentin festangestellt werden.

An den Messen teilgenommen haben – in unterschiedlichen Konstellationen – für den Bereich Prüfung und Steuern Sebastian Pfeiffer, Mahmut Yigit, Julia Kleizun, Marcel Schulz, Nicolas Bansmann und Danil Dudenkov, für den Bereich der Interessenvertretung Benjamin Hanne. „Messebesuche eignen sich sehr gut, um uns als attraktiven Arbeitgeber, der in der Hochschullandschaft noch nicht so bekannt ist, zu präsentieren“, resümiert Sebastian Pfeiffer. In Zukunft seien weitere Teilnahmen bei ähnlichen Veranstaltungen geplant. ■



Oliver Schultze, WP, StB

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



Sebastian Pfeiffer, WP

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



Mahmut Yigit, WP

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



Juliane Pfeiffer

Certified Public Accountant
Qualitätssicherung
juliane.pfeiffer@vdwsuedwest.de



**GESELL
SCHAFT
BRAUCHT
GENOSSEN
SCHAFT**

**Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens**

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

SCHWERPUNKTE DER JURISTISCHEN ARBEIT

ALLES, WAS RECHT IST

Die Rechtsabteilung des VdW südwest war im Berichtsjahr mit einem großen Spektrum an Themen betraut. Die hier präsentierten Schwerpunkte sind nur ein Auszug der facettenreichen Arbeit. Insbesondere aufgrund dynamischer gesetzlicher Entwicklungen ist juristische Unterstützung bei den Mitgliedsunternehmen weiterhin stark nachgefragt.

Mustersatzung

Im September 2022 hat der GdW eine neue Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften herausgebracht. An der Erstellung war auch der VdW südwest beteiligt. Wesentliche Neuerungen sind insbesondere die Einführung neuer Durchführungsformen der Generalversammlung (digital, hybrid, schriftlich), die sich im Rahmen der Corona Pandemie entwickelt haben. Zudem wurde ein vereinfachtes Wahlsystem für die Wahlen zum Aufsichtsrat etabliert, das mehr Rechtssicherheit und Praktikabilität verspricht.

Alles Wissenswerte rund um die neuen Regelungen zur Mustersatzung präsentierte der VdW südwest im Januar 2023 seinen Mitgliedsunternehmen im Rahmen einer Präsenzveranstaltung in Frankfurt. Im Anschluss nutzten viele Genossenschaften das Dienstleistungsangebot des VdW, um ihre Satzung mit Hilfe der Rechtsabteilung des Verbandes zu aktualisieren und bestehende Rechtsunsicherheiten auszuräumen.



Justiziar Stephan Gerwing referierte über die Änderungen der GdW-Mustersatzung bei der Veranstaltung zum Genossenschaftsrecht.

Telekommunikationsgesetz (TKG)

Zum 1. Juli 2024 entfällt für die Unternehmen die Umlagemöglichkeit der Kosten der Breitbandkabelversorgung. Da die entscheidenden Weichenstellungen unserer Mitgliedsunternehmen im aktuellen Berichtsjahr eingeleitet werden mussten, bestand eine hohe Nachfrage nach rechtlicher, technischer und betriebswirtschaftlicher Unterstützung.

Die Rechtsabteilung des VdW südwest unterstützte sie mit zahlreichen Vertragsprüfungen von Versorgungsvereinbarungen mit den Telekommunikationsanbietern, die meistens eine Umstellung vom sogenannten Sammel- auf das Einzelinkasso vorsehen.

Der GdW hat sich ebenfalls intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und hat Rahmenvereinbarungen mit Telekommunikationsanbietern verhandelt. So erhalten die Mitgliedsunternehmen attraktive Optionen für die zukünftige Versorgung ihrer Liegenschaften, bei deren Umsetzung die Rechtsabteilung des Verbandes gerne unterstützt.

Energiegesetze

Im Zuge der Ukraine-Krise und der damit verbundenen Verteuerung der Energiepreise, wurden vom Gesetzgeber auf Bundes- und Länderebene zahlreiche Regelungen erlassen, die auf eine Sicherung der bezahlbaren Energieversorgung abzielten. Vor allem ging es darum, die durch die gestiegenen Energiepreise bedingten Mehrbelastungen der Bürgerinnen und Bürger abzufedern.

Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Regelwerke: die „Dezember-Soforthilfe“ (Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (EWSG)), die Preisbremsengesetze (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – EWPBG sowie Strompreisbremsengesetz – StromPBG) und die Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung (EnSiMiMaV und EnSikuMaV).

Daraus resultierte erheblicher rechtlicher Beratungsbedarf der Mitgliedsunternehmen, insbesondere zu Fragen der Informations-



Mietrecht im Fokus: Die beiden Juristen des VdW südwest, Martin Sturm (l.) und Stephan Gerwing (r.) mit Prof. Dr. Ulf Börstinghaus.

pflichten der Wohnungsunternehmen, zu Anpassungsmöglichkeiten bei den Betriebskostenvorauszahlungen und zur Verpflichtung der Durchführung von Heizungscheck und hydraulischem Abgleich. Um den Unternehmen Hilfsmittel an die Hand zu geben, hat der VdW südwest den GdW bei der Erstellung von Arbeitshilfen und umfassenden FAQs unterstützt, die jeweils die wesentlichen Pflichten der Unternehmen und Praxishinweise enthielten.

Mietrecht

Im Berichtszeitraum stellte auch wieder die mietrechtliche Beratung einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Rechtsabtei-

lung des VdW südwest dar. Auch wenn die angekündigte Mietrechtsreform der Bundesregierung noch auf sich warten lässt, waren die Dauerbrenner, wie Betriebskosten, Modernisierungen, Mieterhöhungen und Schönheitsreparaturen Gegenstand zahlloser Anfragen der Mitgliedsunternehmen. Um sie vor dem Hintergrund der zahlreichen Entscheidungen des BGH – insbesondere zum Betriebskosten- und Mieterhöhungsrecht – auf den aktuellen Stand zu bringen, veranstaltete der VdW südwest im Mai 2023 eine Tagung zu aktuellen mietrechtlichen Themen in Frankfurt, bei der neben den VdW-Juristen auch der renommierte Mietrechtsexperte Professor



Dr. Ulf Börstinghaus einen Vortrag hielt. Zudem referierten die beiden Juristen des VdW südwest, Stephan Gerwing und Martin Sturm, zu aktuellen mietrechtlichen Themen auch auf weiteren Tagungen, unter anderem in Saarbrücken (mit dem VdW saar), Frankfurt (mit dem EBZ) und Eltville (mit der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft SFA). ■



Stephan Gerwing

Rechtsanwalt und Justiziar,
Besonderer Vertreter nach § 30 BGB
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de



Martin Sturm

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
martin.sturm@vdwsuedwest.de



Der Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung war erstmals mit einem Stand auf dem Verbandstag vertreten.

FACHKRÄFTESUCHE: HERAUSFORDERUNGEN FÜR PERSONALABTEILUNGEN

KLUGE KÖPFE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

In vielen Branchen ist er bereits sichtbar, in anderen weniger: der Fachkräftemangel. Die Folgen des demografischen Wandels verändern den Arbeitsmarkt und erfordern von Unternehmen zunächst einmal ein Bewusstsein für den Fachkräftemangel und dann ein Umdenken sowohl bei der Personalgewinnung als auch bei der Personalbindung. Damit Unternehmen fit für die Zukunft sind, ist es jetzt unerlässlich, dass sie sich mit diesen Themen intensiv auseinandersetzen und Konzepte entwickeln, wie sie nachhaltig Fachkräfte für sich gewinnen und halten können.

Strategische Ausrichtung statt Verwaltung

Was bedeutet diese Entwicklung für Personalabteilungen in Unternehmen? Ihre Aufgabe geht immer weiter weg von der reinen Personalverwaltung hin zu einer strategischen Ausrichtung. Personalabteilungen werden Teil der Unternehmenssteuerung und entlasten den Vorstand bzw. die Geschäftsführung. Personalierer müssen sowohl die Anforderungen aus dem Markt als auch aus der Belegschaft im Blick haben. Neue Themen wie Organisationsentwicklung oder Gesundheitsma-

nagement treten auf die Agenda. Und so ist der Bereich Human Resources von Bianka Ranzenberger auch beim VdW südwest eine neue Stabstelle, die seit August 2023 mit Kim Eichhorn verstärkt wurde.

Der Einstieg in der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft mag im Vergleich zu anderen Branchen bei Fachkräften weniger präsent sein, hat aber durchaus viele Vorteile zu bieten, die bei Bewerbern punkten. Beständigkeit, Innovation, Sicherheit, aber auch Sinnhaftigkeit und ein familiäres Umfeld gehören dazu. Diese Aspekte gilt es, den potentiellen neuen Mitarbeitern zu vermitteln. Bei der Personalgewinnung geht der Verband mittlerweile auch neue Wege und dies bisher sehr erfolgreich. In diesem Jahr hat der Verband erstmals am Girls' & Boys' Day teilgenommen, um bereits Schülern einen Einblick in die Arbeit eines wohnungswirtschaftlichen Verbandes zu geben. Außerdem ist die Präsenz mit einem Stand auf studentischen Karrieremessen eine gute Möglichkeit, sich als attraktiver Arbeitsgeber bei „young professionals“ vorzustellen. Über Messen in Darmstadt,

Aschaffenburg und Marburg suchte der Verband den Kontakt und konnte sowohl Praktikanten als auch Werkstudenten überzeugen. Am Stand mit dabei waren Kolleginnen und Kollegen aus dem Team von Sebastian Pfeiffer aus dem Bereich Prüfung und Steuern, die aus erster Hand und authentisch vom VdW südwest als Arbeitgeber berichtet haben. Und es hat sich gelohnt: Über eine Messe in Marburg ist Frauke Birgel als Praktikanten zum Verband gekommen. Beide Seiten waren so voneinander überzeugt, dass sie geblieben und seit dem 1. Juli Juniorreferentin im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit tätig ist.

Employer Branding

Bei vielen Wohnungsunternehmen geht es wie auch beim Verband erstmal darum, am Arbeitsmarkt für Fachkräfte sichtbar zu sein. Der GdW unterstützt dabei mit der Kampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ – eine Jobbörse, bei der Unternehmen Stellen schalten können – sowie mit der Arbeitgeberattraktivitätskampagne. Hierfür stellt der GdW kostenfrei einen Messestand für Recruiting-Aktivitäten zur Verfügung. Erste Mitgliedsunternehmen haben dieses Angebot bereits genutzt. Arbeitgeberattraktivität ist ein zentrales Thema des Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung, den Sabine Oefner seit vielen Jahren betreut, was sich auch daran zeigte, dass das Gremium als erster Fachausschuss überhaupt mit einem Stand beim Verbandstag vertreten war.



Auf Karrieremessen stellten Mitarbeiter des VdW südwest Nachwuchskräften den Verband vor.

Wichtig bei der Mitarbeitergewinnung ist letztlich aber auch, zu beachten, welche Kriterien für die Zielgruppe entscheidend sind. Priorität haben Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten, Vergütung und flexible Arbeitszeitmodelle. Für Personaler gilt daher: Gestalten sie Stellenausschreibungen, Auswahlverfahren und Personalauswahl bedarfsgerecht und individuell.

Gutes Employer Branding ist entscheidend. Deshalb hat das EBZ den Ball aufgenommen und über neovid einen Leitfaden dazu entwickelt.

Mitarbeiter langfristig binden

Als Arbeitgeber muss man sich der unternehmensspezifischen Benefits bewusst sein und mit betrieblichen Leistungen bei Kandidaten werben. Gleichwohl dürfen aber auch die Mitarbeiter nicht aus dem Blick geraten. Diese gilt es zu halten und zu binden, denn ihre Kenntnisse und Qualifikationen sind eine wichtige Basis für das Unternehmen. Hier lohnt sich die Zusammenarbeit mit den Betriebsparteien.

Insgesamt wird das Thema Personal in Zeiten des Fachkräftemangels immer wichtiger und gleichzeitig komplexer. Es lohnt sich durchaus „out of the box“ zu denken, sich seiner eigenen Stärken bewusst und mutig zu sein, auch mal neue Wege zu gehen. ■



Beim Boys' Day war Ege (12) beim Verband zu Gast. Sein Vater Atila Erkmen (l.) arbeitet bereits beim VdW südwest.



Bianka Ranzenberger

Human Resources

bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de



Sabine Oefner

Referentin für berufliche Bildung

sabine.oefner@vdwsuedwest.de



BREITE KOMMUNIKATIONSKLAVIATUR FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN

NEWS, NEWS, NEWS

Die Kommunikationsaktivitäten des VdW südwest untergliedern sich in drei Bereiche: die Mitgliederkommunikation, die Kommunikation gegenüber Politikern und Meinungsbildnern sowie die klassische Pressearbeit mit Journalisten.

Für die Mitgliedsunternehmen ist eine der wichtigsten Informationsquellen der wöchentliche digitale Newsletter „VdW südwest News“. Sechs bis zehn Meldungen pro Woche halten die Empfänger des Newsletters auf dem Laufenden über aktuelle politische und wirtschaftliche Diskussionen, Statements und Positionen des Verbandes sowie über interessante Veranstaltungen. Den Newsletter flankiert das quartalsweise erscheinende digitale Verbandsmagazin „VdWaktuell“ mit Themen aus allen Bereichen der Verbandsarbeit und Projekt-Highlights der Mitgliedsunternehmen. Sehr bedeutsame Themen, über die die Mitgliedsunternehmen kurzfristig informiert werden sollen, kommuniziert der VdW südwest per E-Mail-Rundschreiben (im Berichtsjahr über 100 Schreiben). Sie richten sich in erster Linie an die Vorstände und Führungskräfte.

Im Rahmen der politischen Kommunikation finden viele Hintergrundgespräche mit Abgeordneten und Vertretern von Ministerien statt. Auch Veranstaltungen wie parlamentarische Abende, Politikfrühstücke und Diskussionsforen – wie etwa

im Vorfeld der Landtagswahl – sind wichtige Elemente in der Gesamtklaviatur. Hinzu kommen zahlreiche Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben, politische Statements und Botschaften, gerade auch in den sozialen Medien (siehe auch S. 38), insbesondere über X (ehemals Twitter) und LinkedIn.

Um die Standpunkte und Werte des Verbands und seiner Mitgliedsunternehmen einer möglichst breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen, ist die Pressearbeit das wichtigste Element. Standardtool ist in diesem Kontext die klassische Pressemeldung: Rund fünfundzwanzig Mal im vergangenen Jahr hat der VdW südwest Nachrichten und Statements veröffentlicht. Zu besonderen Anlässen richtet der Verband auch Pressekonferenzen aus, teils eigenständig wie bei der Jahresauftakt-PK und teils in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) in Hessen. Darüber hinaus sind Hintergrundgespräche mit Journalisten wichtig zur allgemeinen Information und zur Sensibilisierung für die aktuell im Fokus stehenden Themen der Wohnungswirtschaft.

Da sich die Kommunikation stetig weiterentwickelt, prüft der VdW südwest regelmäßig, welche Kanäle, Plattformen und Medien zusätzlich bespielt werden können, um am Puls der Zeit agieren zu können. ■



Jan Voosen

Pressesprecher,
Referent Verbandskommunikation
jan.voosen@vdwsuedwest.de



Fee Kaiser

Pressesprecherin,
Referentin Verbandskommunikation
fee.kaiser@vdwsuedwest.de

MEDIENRESONANZ

TV

Gesamtreichweite: Über 3 Millionen Zuschauer



PRINT

Reichweite pro Meldung z.T. über 1 Million Leser

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Frankfurter Rundschau

Frankfurter
Neue Presse
Tages Anzeiger

dpa ●●● DARMSTÄDTER ECHO

IMMOBILIENZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Fuldaer Zeitung Wezlarer Neue Zeitung

WEB UND RADIO

Reichweite pro News z.T. über 1,5 Million Webseitenbesucher und Hörer

ZEIT ONLINE

R T L NEWS

hr iNFO

hessenschau

Süddeutsche Zeitung

stern

RADIO
FRANKFURT

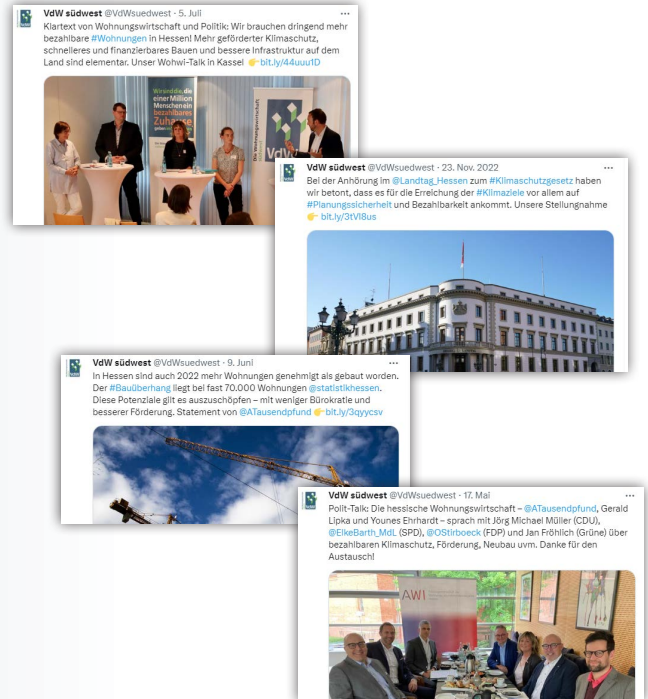
tagesschau.de

VDW SÜDWEST AUF SOCIAL MEDIA

QUO VADIS „X“?

Lange Jahre war Twitter der Social-Media-Kommunikationskanal mit der größten politischen Relevanz. Auch der VdW südwest hat seine Präsenz dort sukzessive ausgebaut – sowohl was die Frequenz der Tweets angeht als auch hinsichtlich der Follower-Zahlen. Seit jedoch Elon Musk Twitter übernommen und mittlerweile in „X“ umbenannt hat, scheint nicht nur das Image des Kanals, sondern auch seine Relevanz mehr und mehr abzunehmen.

Bei den Follower-Zahlen des VdW südwest ist noch kein Rückgang zu verzeichnen und wichtige politische Kontakte aus den Ministerien und Behörden sind weiter an den Tweets des Verbandes interessiert. Dennoch verzeichnet auch der Kanal des VdW südwest sinkende Klickzahlen. Fakt ist aber: Die politische und journalistische Community ist – wohl auch mangels echter Alternativen – nach wie vor auf „X“ aktiv, so dass der VdW südwest den Kanal künftig vorerst weiter bespielen wird. „Wir beobachten die Entwicklung sehr genau und werden neuen politischen Kommunikationskanälen gegenüber sehr aufgeschlossen sein“, sagt Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund. Das Beispiel Mastodon zeige aber auch, dass nicht jeder neue Kanal automatisch eine gleichwertige Alternative darstelle.



VERSTÄRKTE LINKEDIN-PRÄSENZ

Zum Verbandstag 2022 hat der VdW südwest seine LinkedIn-Präsenz aus der Taufe gehoben. Während „X“ als soziales Medium der politischen Kommunikation (noch) die führende Rolle einnimmt, hat sich LinkedIn als Plattform Nummer eins im Netz für die Kommunikation mit den Mitgliedsunternehmen und Netzwerkpartnern entwickelt. Mit über 400 Followern erreichen die Beiträge des VdW südwest bereits eine recht große Zielgruppe.

Neben Berichten über die politische Interessenvertretung finden auf dem Kanal vor allem auch Themen aus den Mitgliedsunternehmen Erwähnung, beispielsweise Jubiläumsveranstaltungen und besonders erfolgreiche Projekte aus der sozialen Wohnungswirtschaft. Perspektivisch wird eine noch breitere Vernetzung mit den Mitgliedsunternehmen angestrebt. Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund lädt alle diejenigen Mitglieder, die noch nicht auf LinkedIn aktiv sind, ein, dort ebenfalls eine Präsenz zu eröffnen: „Selbst als passiver Nutzer erzielen alle einen großen Mehrwert, die dem VdW südwest und vielen weiteren spannenden Profilen aus der Branche und der Politik folgen und so einen weitreichenden Informationsüberblick erhalten.“ Der VdW südwest wird auch in Zukunft auf LinkedIn sehr aktiv bleiben. ■



**WARMER
WÄNDE**

**TROTZ
WÄRMEN-
WENDE!**

Realistische Ziele und bezahlbare
Umsetzung – dann klappt´s.

www.gdw.de



JAHRESVERANSTALTUNG DES VdW SÜDWEST IN FULDA

VERBANDSTAG 2022 MIT HOCHKARÄTIGEN GÄSTEN

„Quadratur des Kreises? Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung“ – so lautete das Motto des Verbandstages 2022 des VdW südwest in Fulda.

In einer emotionalen Rede skizzierte Vorstand Dr. Axel Tausendpfund die äußerst schwierigen Rahmenbedingungen, denen sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft gegenüber sieht. Er forderte eine stärkere Unterstützung seitens der Politik, die mit hochrangigen Vertretern an der Veranstaltung teilnahmen. Sören Bartol (Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) und Jens Deutschendorf (Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen) lobten den inhaltsreichen und konstruktiven Austausch mit den Vertretern Mitgliedern des Verbandes.

Politik und Soziales

Auch GdW-Präsident Axel Gedaschko machte sich in seiner Rede für mehr Pragmatismus und konkrete Hilfen der Politik stark, damit der gesellschaftliche Frieden gesichert werde. Weitere Beiträge lieferten unter anderem Professor Dr. Torsten Bölting (Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung) und Astrid Meinicke (stellvertretende Leiterin der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, Deswos). Auch die Ehrung der jahrgangsbesten Auszubildenden zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest war wieder ein fester Programmpunkt.

Die Teilnehmenden lobten Inhalte und Atmosphäre der Veranstaltung. Einhelliger Tenor: Schön, dass die wohnungswirtschaftliche „Familie“ nach der coronabedingten Pause endlich wieder einmal in Präsenz zur Jahrestagung zusammenkommen konnte! ■



Die Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünner-Grötsch mit dem Verbandsratsvorsitzenden Uwe Menges und seinem Stellvertreter Dr. Thomas Hain (v.l.)



Podiumsdiskussion mit Jens Deutschendorf, Dr. Axel Tausendpfund, Eva-Maria Winckelmann (Mleterbund) und Sören Bartol (v.l., rechts Moderatorin Katie Gallus).



GdW-Präsident Axel Gedaschko



Professor Dr. Torsten Bölting



In den Pausen herrschte großer Andrang an den Ständen der Aussteller.



Netzwerken bei der Festveranstaltung am Abend.



Langjährige Partner: Die Verbandsvertreter mit Astrid Meinicke von der DESWOS (2.v.r.).

SOMMERFACHREISE MIT AXEL GEDASCHKO IN FRANKFURT AM MAIN

GDW-PRÄSIDENT BESICHTIGT PROJEKTE DER VERBANDSMITGLIEDER

Für viele Menschen gerade in Städten wie Frankfurt wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Bedarf an Wohnraum ist enorm, doch explodierende Baukosten, gestiegene Zinsen, Fachkräftemangel und hohe Klimaschutzstandards machen es insbesondere den sozial orientierten Wohnungsunternehmen fast unmöglich, neue bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Wie es trotzdem gelingen kann, gut und bezahlbar zu bauen, zeigten drei Projekte, die GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der traditionellen Sommerfachreise – diesmal in Frankfurt am Main – besichtigte. Die Reise führte die Delegation zu drei Stationen:

Drei Projekte im Fokus

Los ging es in der Platensiedlung, wo die ABG Frankfurt Holding GmbH Deutschlands größtes Projekt für Aufstockung in Verbindung mit Nachverdichtung umsetzt. Dort entstehen

680 neue Wohnungen, die Hälfte davon gefördert. Die ABG ist damit frühzeitig neue Wege gegangen und hat eindrucksvoll gezeigt, wie in kurzer Zeit bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.

Gleiches gilt für die die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt: Auf Hessens größter Baustelle errichtet sie nicht nur ein Neubauprojekt, sondern ein ganzes Stadtquartier mitten in Frankfurt. Rund 2.000 Wohnungen werden hier über 6.000 Menschen ein Zuhause geben.

Als dritte Station besichtigten die Teilnehmer ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG zusammen mit dem Verein Gemeinsam Suffizient Leben e.V. baut. Das energieeffiziente Passivhaus zeichnet sich durch intelligent geplante Grundrisse aus, damit wenig Energie verbraucht und Unterhaltskosten reduziert werden. ■



1



2



3



Die Platensiedlung der ABG Frankfurt Holding GmbH (Fotos 1-3), Hessens größte Baustelle im Schönhof-Viertel von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Fotos 4-6) und das Gemeinschaftliche Wohnprojekt Suffizient Leben der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main (Fotos 7-9) waren die Stationen der Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko. In Begleitung von Dr. Axel Tausendpfund wurde er begrüßt von Frank Junker (Vorsitzender der ABG-Geschäftsführung), Dr. Thomas Hain (Leitender NHW-Geschäftsführer) und Monika Fontaine-Kretschmer (NHW-Geschäftsführerin) sowie von Yavuz Teczan (Vorstandsvorsitzender WBG Frankfurt) und Cora Lehnert (Vorstand WBG Frankfurt). Zu den Gästen der Reise zählten unter anderem Professor Marcus Gwechenberger (Planungsdezernent Stadt Frankfurt), Dr. Martin Kraushaar (Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), seine Stellvertreterin Gertrudis Peters, Ulrich Caspar (Präsident IHK Frankfurt), Thilo Vorhauer (Abteilungsleiter Wärmewende und Energieeffizienz LEA Hessen), Elke Barth (Wohnungspolitische Sprecherin der SPD in Hessen) sowie Miriam Dahlke (MdB Grüne, Hessen).





Thomas Horn (Regionalverband FrankfurtRheinMain), Ulrich Caspar (IHK Frankfurt), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Kim Gänz (Lidl) und Gerald Lipka (BfW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland).

KONGRESS „FRANKFURTRHEINMAIN BAUT!“

DIE SUCHE NACH DEM TURBO FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Wo bleibt der Turbo für den Wohnungsbau? Das fragten die Immobilienverbände VdW südwest und BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, der Regionalverband Frankfurt-RheinMain und die IHK Frankfurt am Main beim Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ am 19. Juli.

Impulse und zahlreiche Ansätze für die Diskussionen lieferten unter anderem Professorin Lamia Messari-Becker, der Planungsdezernent der Stadt Frankfurt Professor Marcus Gwechenberger und Dr. Karsten McGovern (Geschäftsführer der LEA LandesEnergieAgentur Hessen).

Ein Fokus der Diskussionen lag auf der Energiewende im Gebäudesektor. Dr. Axel Tausendpfund betonte die Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung. Wichtig sei, dass die Wohnungswirtschaft frühzeitig eingebunden werde. Denn: „Die nötigen Klimaschutzmaßnahmen erfordern große Investitionen. Entscheidend ist deswegen Planungssicherheit, um jeden Euro zielgenau an der richtigen Stelle einsetzen zu können.“ Die gesamte Wärmewende sei ein Team sport, so Tausendpfund. Die Wohnungswirtschaft müsse daher von Anfang an mit am Tisch sitzen.

Die rund 250 Teilnehmenden lobten den konstruktiven Diskurs und die umfangreichen Netzwerkmöglichkeiten. Zahlreiche Medien wie die F.A.Z., Frankfurter Rundschau, FNP und Radio Frankfurt haben berichtet. ■



Die Ausstellung war eine gute Netzwerkplattform.



Politische Diskussionen und intensiver Austausch: Prof. Lamia Messari-Becker (oben links), Frankfurts Planungsdezernent Professor Marcus Gwechenberger (rechts, 2. Bild v.u.), Sybille Wegerich (bauverein AG, im Bild links unten in der Mitte) und viele weitere Expertinnen und Experten lieferten zahlreiche Impulse und Statements.



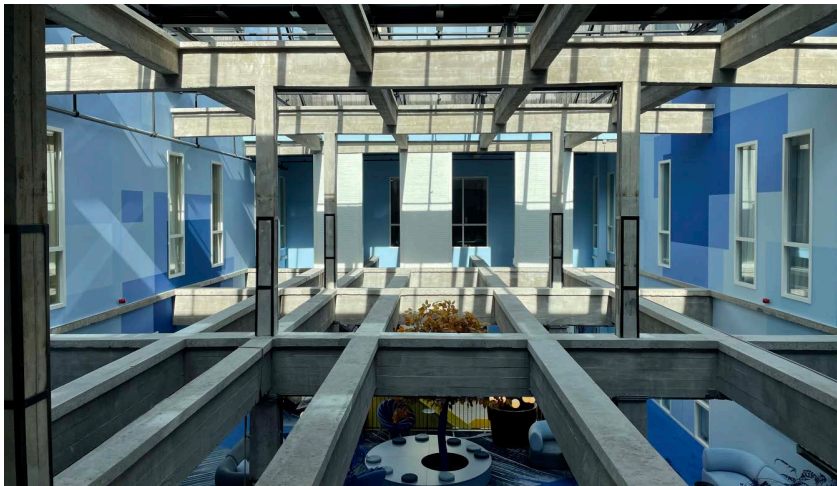
DELEGATIONSREISEN MIT JENS DEUTSCHENDORF

MIT DEM STAATSEKRETÄR UNTERWEGS IN ROTTERDAM UND KOPENHAGEN

In den vergangenen Monaten war der VdW südwest zweimal mit Staatssekretär Jens Deutschendorf (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) auf Fachreisen unterwegs.

Eines der Ziele war im vergangenen September Rotterdam. Dort tauschte sich eine Delegation aus Architekten, Stadtplanern, Verbands- und Politikvertretern mit Experten über nachhaltiges Bauen aus. Für den VdW südwest begleitete Dr. Sebastian-Johannes Ernst (Referent Klimaschutz und Nach-

haltigkeit) die Fachreise. Rotterdam gilt als eines der Zentren anspruchsvoller nachhaltiger Architektur in Europa. Die Delegation besichtigte unter anderem die Projekte Fenix I, SAWA und Little C. Der Leiter der Stadtplanung, Mattijs van Ruijven erörterte, warum sich die Stadtentwicklung vor Ort so viel schneller umsetzen lässt als in vielen anderen Städten. Zu den Grundvoraussetzungen gehören für ihn vor allem Transparenz, Motivation, Beteiligung und der Wille, gute Gedanken gemeinsam in ein Ergebnis münden zu lassen. Auch ein gesundes Maß Pragmatismus sei unverzichtbar.



Hotel Bruno: Entwicklung von neuem Raum aus bestehender Bausubstanz



Stadtviertel Little C.



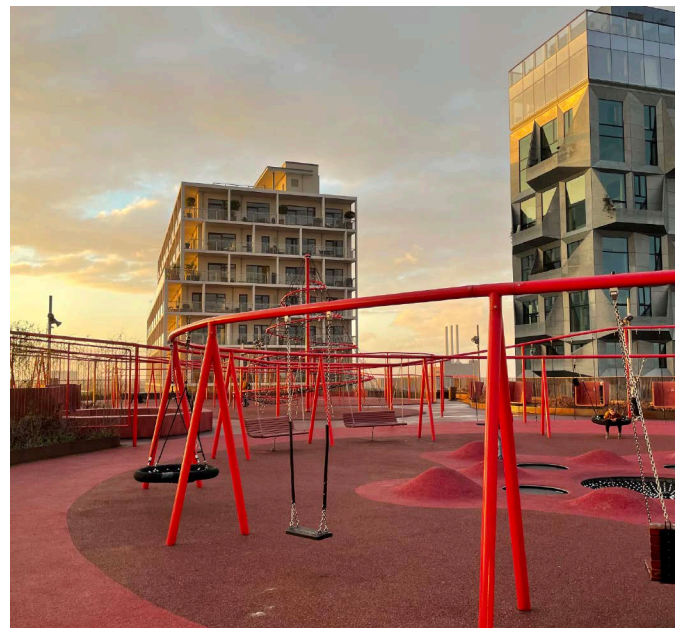
Die Rotterdam-Delegation bei ihrem Besuch des Stadtviertels Little C.



Die Teilnehmer der Kopenhagen-Delegation bei ihrem Besuch bei State of Green.



Beim Empfang in der Deutschen Botschaft: (v.l.) Laura Sophie Jacobus (VdW südwest), Brigitte Holz (AKH), Gerald Lipka (BFW), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW), Dr. Monika Meyer (IWU).



Der Spielplatz „Park'n'Play“ erstreckt sich in einem leuchtenden Rot über der Hafenkulisse Kopenhagens.

Um kommunale Wärmeplanung, energetische Gebäudemodernisierung, Verkehrsmanagement und Nahmobilität ging es bei der zweiten Reise. Ziel war Ende Oktober und Anfang November die dänische Hauptstadt Kopenhagen. Dänemark gilt hinsichtlich seiner Klimapolitik weltweit als Vorbild. Klimaneutralität bis 2025 wird Kopenhagen zwar knapp verfehlen, aber Dänemark hat bereits früh erkannt, dass es neuer Ansätze bedarf, um den Klimaschutz voranzutreiben. So hat das Land unter anderem seit 1990 den Anteil erneuer-

barer Energien an der Energieproduktion ständig erhöht. Die Delegation mit Laura-Sophie Jacobus, Referentin beim VdW südwest für Planung, Technik und Energie, erhielt spannende Einblicke, wie das Land die Energieeffizienz vorantreibt und was sich Nachbarländer abschauen können – insbesondere mit Blick auf die kommunale Wärmeplanung. Sie gilt als ein wichtiger Baustein zur Minderung der Treibhausgasemissionen und zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. ■

VERANSTALTUNGSÜBERSICHT UND AUSBLICK

Veranstaltungen 2022/2023

Veranstaltung	Datum
Verbandstag 2022 in Fulda	14.-15.09.2022
Niedriginvestive Sofortmaßnahmen. Teil 5: Mieterstrom	17.11.2022
Gesprächsabend „Nachhaltiges Wohnen – Positionen“ Gemeinsame Veranstaltung mit der Architektenkammer und dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz	21.11.2022
Umsetzung der Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung (EnSikuMaV und EnSimiMaV) und Energiepreisbremse	24.11.2022
Aktuelles Genossenschaftsrecht. Die neue Mustersatzung des GdW	12.01.2023
Aktuelles zur Bilanzierung bei Wohnungsunternehmen	19.01.2023
Energie- und Wärmeversorgung für Wohngebäude (mit VdW RW und Energieagentur RLP)	07.03.2023
10. Forum Personal (mit dem EBZ und dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft)	24.-25.04.2023
Was bringt die GEG-Novelle?	27.04.2023
Die neue Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung in Hessen und die neue KfW-Förderung	05.05.2023
Aktuelles Mietrecht	10.05.2023
Tagung Mietrecht VdW saar	20.06.2023
WohWi-Talk vor der Landtagswahl Hessen	04.07.2023
Kongress FrankfurtRheinMain baut!	19.07.2023
Sommerfachreise mit GdW-Präsident Axel Gedaschko in Frankfurt am Main	16.08.2023
Glasfaserausbaustrategien der Netzbetreiber	30.08.2023
AWI-Talk „Landtagswahl als Richtungswahl“	05.09.2023

Ausblick

Veranstaltung	Datum
Azubi-Camp 2023	23.-25.10.2023
Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte	05.11.2023
11. Forum Personal (mit dem EBZ und dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft)	
Verbandstag 2024 in Wetzlar	11.-12.09.2024

FÖRDERMITGLIEDER DES VDW SÜDWEST

Aareal

 **Aareon**



ASSA ABLOY

ASW südwest
Ihr Versicherungs- und Finanzdienstleister 

**B&O
BAU**



DKB
Deutsche Kreditbank AG

DR. KLEIN

 **DZ HYP**

 **Frankfurter
Sparkasse 1822**

+GF+

 **Haus
Aja Textor-Goethe**

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

ista

 **Neue Wohnraumhilfe
gGmbH**

NT ImmoConsult

PYÜR

 **REHNIG
GROUP**

 **Südwestdeutsche Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.**

T

 **Treuhandgesellschaft
südwest
TdW**

 **Vaillant**

VIESMANN

 **Partner der
Immobilienwirtschaft**

 **wisag**

 **Die Wohnungswirtschaft
im Westen
VdW**

 **Die Wohnungswirtschaft
Saarland
VdW**

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 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 Südwestdeutsche 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

Siedlungsgenossenschaft der Frankfurter Polizeibeamten eG, Frankfurt am Main

Unternehmensgruppe 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 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

Haßlocher Immobilien GmbH & Co. KG, Haßloch

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

LEUCHTTURMPROJEKTE DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN

ERFOLGREICHE PRAXISBEISPIELE

Nicht ohne Grund gelten die Zeiten für die soziale Wohnungswirtschaft derzeit als sehr herausfordernd. Dass es dennoch möglich ist, tolle wegweisende Projekte zum Erfolg zu führen, zeigen die Beispiele unserer Mitgliedsunternehmen auf den folgenden beiden Doppelseiten. Die Auswahl ist selbstverständlich nicht abschließend.

ABG FRANKFURT HOLDING

Soziale Wohnprojekte: neue Unterkünfte für wohnungslose Familien

Die ABG FRANKFURT HOLDING realisiert in Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt Neubauprojekte, in denen vor allem wohnungslose Familien mit und ohne Fluchthintergrund mit Wohnraum versorgt werden können. Zusätzlich entstehen auch geförderte Wohnungen. Bis 2024 stellt die ABG sechs Neubauten mit insgesamt 183 Wohnungen fertig, von denen 121 an soziale Träger vermietet werden. Eine im Sommer 2022 im Süden Frankfurts erstbezogene Unterkunft bietet 26 Wohnungen für Menschen in prekären Lebenslagen. ■



BASF WOHNEN + BAUEN

Urban Gardening Projekt „Ackerpause“

Die BASF Wohnen + Bauen entwickelt mit verschiedenen Projekten ihre Grünflächen mit nachhaltigen Nutzungskonzepten weiter. Im Quartier „Ehemaliges Jugenddorf Limburgerhof“ wurde mit den MieterInnen in diesem Rahmen ein Hochbeetgarten angelegt, der in Kooperation mit dem Unternehmen Ackerpause entstand. Seit Mai 2023 werden dort unter fachkundiger Anleitung eines Ackercoaches Kräuter, Salate und Gemüse angebaut und geerntet. Das Projekt stärkt die Gemeinschaft und begeistert Jung und Alt. ■



GAG LUDWIGSHAFEN

Digitaltag für alle Mitarbeitenden

Im vergangenen Sommer lud Vorstand Wolfgang van Vliet zur zweiten Auflage des Digitaltags für alle Mitarbeitenden der GAG Ludwigshafen ein. Im ehemaligen Hallenbad der Stadt, dem Freischwimmer, trafen sich die 200 Mitarbeitenden analog, um sich über die Digitalisierung zu informieren. Vorträge und Workshops zu den Themen der Wohnungswirtschaft waren gut besucht. Zum Abschluss wurde im sonnigen Innenhof gemeinsam gegrillt. Fortsetzung folgt! ■



BAD NAUHEIMER WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT

Wärmeversorgung mit kalter Nahwärme

Ende 2022 hat die Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft ein Neubauprojekt mit insgesamt 18 Wohneinheiten in zwei Gebäuden fertiggestellt. Das Besondere: Die Wärmeversorgung erfolgt mit kalter Nahwärme – sehr klimaschonend und effizient. Kalte Nahwärme nutzt die konstante Bodentemperatur von ca. 10 Grad, die ab einer gewissen Tiefe ganzjährig vorherrscht. Die Erdwärme wird mithilfe von Kollektoren gewonnen, die in den Boden eingelassen werden. Ein Wasser-Glykol-Gemisch nimmt die Erdwärme auf und transportiert sie über unterirdisch verlegte Leitungen auf die Grundstücke. In den Gebäuden sorgen Wärmepumpen für einen Temperaturanstieg für Heizung und Warmwasser. Verglichen mit der klassischen Fernwärme entstehen keine Wärmeverluste. Das Gebäude befindet sich in einem größerem Neubaugebiet, das komplett an das Kalte Nahwärmenetz angebunden ist und



bei dem die Abnahme im Bebauungsplan schon verpflichtend geregelt wurde. ■



BAUVEREIN AG

Postsiedlung: Energiebilanz im Quartier verbessert

2008 begann die bauverein AG damit, die Häuser in der „Postsiedlung“ zu modernisieren und aufzustocken. In der zum Quartier gehörenden Moltkestraße 3-19 eignete sich die Bausubstanz dafür aber nicht. Fünf Gebäude wurden daher zurückgebaut, um den Raum für sechs Neubauten zu nutzen. Die Moltkestraße 3-19 ist Teil des Forschungsprojekts „SWIVT“, bei dem nicht das Einzelgebäude betrachtet wird, sondern das ganze Quartier. Ziel des Projekts von bauverein AG und TU Darmstadt ist es, die Energiebilanz des Quartiers um ca. 30% zu verbessern. Für die Moltkestraße bedeutet das, dass in der Energiezentrale Blockheizkraftwerke neben Wärmepumpen mit Gaskesseln zusammenwirken. Zudem wird durch Photovoltaik Mieterstrom erzeugt. ■



BAUGENOSSENSCHAFT LANGEN

Floripark – der naturnahe Park im Quartier

Die Baugenossenschaft Langen eG hat 120.000 Euro aus Eigenmitteln in ihr Pilotprojekt „Floripark – Klein. Fein. Miteinander.“ investiert. Auf einer 1.000 Quadratmeter großen Freifläche ist bis Mai 2023 ein naturnaher Park mit widerstandsfähigen, hitzeresistenten, heimischen Wildpflanzen entstanden, die zur Artenvielfalt und Klimaanpassung beitragen. Der Floripark dient der Quartiersverschönerung, der Steigerung der Lebensqualität und ist ein Ort für gemeinsames Miteinander und Aktionen. ■

[Video zum Floripark](#)

GEWOBAU RÜSSELSHEIM

Wohnen findet Innenstadt – „Wohnen am Friedensplatz“

Unter diesem Leitmotiv realisiert die gewobau Rüsselsheim Wohnprojekte, die urbanes, innenstadtnahes Wohnen gewährleisten. Mit dem Neubauprojekt „Wohnen am Friedensplatz“ mit insgesamt 78 Mietwohnungen für eine breite, generationenübergreifende Zielgruppe weist die gewobau den Weg in die Zukunft. Die vier Gebäudeabschnitte, darunter das Hofhaus in Holzständerbauweise, mit begrüntem Dach und vertikaler Begrünung im Gesamtkomplex sowie ein Spielplatz runden das Projekt in ganz besonderer Weise ab. ■



GEMEINNÜTZIGES SIEDLUNGSWERK FRANKFURT/MAIN

Alle Generationen auf einem Grundstück

Durch Neuordnung und Verkauf eines Teilgrundstücks am Gabelsberger Platz finanzierte die Evangelische Luthergemeinde Rüsselsheim den Umbau ihres Kirchengebäudes und den Neubau von Gemeinderäumen. Der Bebauungsplan sah drei Neubauten vor, die nicht nur farblich miteinander in Beziehung stehen: eine Kita, ein Mehrfamilienwohnhaus und ein Wohnheim für Studierende. Zunächst entstand die Kita, deren Außengelände im Zentrum des neuen Ensembles liegt und den Anwohnern Ausblick ins Grüne gewährt. Dann folgten die beiden Wohngebäude. Ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus beherbergt nun die zentrale Heizungsanlage, Mieterkeller und die Infrastruktur für das Wohnheim, das am westlichen Rand des Areals entstand und Wohnraum für 92 Studierende auf vier Etagen schafft. ■

WOHNBAU MAINZ GMBH

„Zuhause in Mainz am Karoline-Stern-Platz“

Seit Ende 2022 ziehen Mieterinnen und Mieter in 156 Wohnungen des neuen Quartiers der Wohnbau Mainz am Karoline-Stern-Platz ein. 55 Prozent der 2-4 Zimmerwohnungen sind gefördert. Die Attraktivität dieses Wohnbauprojektes steigert ein Nachbarschaftscafé, ein naher Spielplatz und eine Kita sowie die Versorgungssicherheit über einen Pflegedienst, der 24 Stunden verfügbar ist. Das Angebot richtet sich an Jung und Alt, an Menschen mit und ohne Handicap. Eine Quartiersmanagerin koordiniert das Mieterengagement und unterstützt bei Fragen. ■



WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT DER JUSTIZANGEHÖRIGEN FRANKFURT AM MAIN

Animal-Aided Design im Wohnumfeld

Die Einbeziehung der Bedürfnisse von Tierarten (Animal-Aided Design) war für die Juba Genossenschaft ein wichtiges Anliegen bei der Aufstockung und Sanierung eines Wohnquartiers in Enkheim. Für Braunbrustigel und Admirale wurden in den Grünanlagen Nahrungsquellen und Brutbereiche geschaffen, für Haussperlinge auch Nistkästen unmittelbar an den Gebäudefassaden. Mit den ökologisch sinnvollen und in ästhetisch ansprechenden Maßnahmen trägt die Juba Genossenschaft nachhaltig zum Schutz und zur Entwicklung der urbanen biologischen Vielfalt im Wohnumfeld bei. ■



UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

NHW realisiert erstmals inklusive WG für Menschen mit und ohne Behinderung

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat zusammen mit der Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. erstmals eine inklusive Wohngemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung realisiert. Der Neubau im Frankfurter Stadtteil Bornheim besteht aus 54 Wohnungen, die WG befindet sich im Erdgeschoss. Neben individuellen Schlafräumen gibt es große Gemeinschaftsräume, zwei Badezimmer, eine Gästetoilette sowie zwei Terrassen. Die Architektur des Gebäudes integriert ortstypische Merkmale aus der umgebenden Gründerzeitbebauung. Als urbanes „Hofhaus“ bietet das Gebäude einen nach Südosten offenen, begrünten Hof und eine gemeinschaftlich genutzte Grünanlage mit Spielmöglichkeiten für Kinder. ■

KWB RHEINGAU TAUNUS

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in modularer Bauweise

In Taunusstein hat die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus in der Gottfried-Keller-Straße ein Quartier mit 72 Wohneinheiten in modularer Bauweise auf Grundlage der Rahmenvereinbarung serielles Bauen errichtet. Die Modulbauweise wurde unter anderem deswegen gewählt, um die Einschränkungen für die Anwohner des Quartiers so gering wie möglich zu halten. Das Grundstück war von der Stadt Taunusstein im Rahmen einer Konzeptvergabe zur Nutzung mit öffentlich geförderten Wohnungen ausgeschrieben. Wohnberechtigt sind dort Haushalte mit niedrigem Einkommen, die Nettokaltmiete beträgt 7,80 Euro pro Quadratmeter. ■



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

(ehemals 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 haben zwei Sitzungen stattgefunden, am 9. Februar 2023 bei der GWSB Marburg eG und am 15. Juni 2023 bei der OWG Oberursel eG.

Im Mittelpunkt standen die aktuellen politischen Entwicklungen zum Klimaschutz und der unternehmerische Umgang mit den daraus resultierenden Herausforderungen. Gepaart mit den Gesetzen und Verordnungen zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges sind die Herausforderungen enorm. Während in der ersten Sitzung noch die Inhalte der Änderungen und Aktualisierungen der neuen GdW-Mustersatzung (Ausgabe September 2022) im Fokus standen, konnten erste Genossenschaften bereits in der zweiten Sitzung über praktische Erfahrungen bei der Umsetzung berichten. In beiden Sitzungen wurde zudem intensiv über aktuelle Probleme bei der ERP-Systemumstellung auf Aareon-Yuneo diskutiert.

Die VdW-Vorstände und die VdW-Juristen informierten die Fachausschussmitglieder auch umfassend über weitere aktuelle Entwicklungen aus den Bereichen Wohnungspolitik, Recht, Genossenschaftswesen und Prüfung/Steuern. Zudem wurde in Marburg das neue Kompetenzzentrum Klimaschutz des VdW südwest vorgestellt.

Der Fachausschussvorsitzende Ulrich Tokarski (VBS Frankfurt) hielt die Ausschussmitglieder darüber hinaus über die Aktivitäten der Bundesarbeitsgemeinschaft der Genossenschaften auf dem Laufenden. Außerdem im Fokus standen die Themen E-Mobilität, Telekommunikationsversorgung und Wohnraumförderung, die mit speziellem Blick auf die Bedürfnisse der Wohnungsbaugenossenschaften analysiert wurde.

FACHAUSSCHUSS FÜR KAPITALGESELLSCHAFTEN

Der Fachausschuss Kapitalgesellschaften hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen. Zahlreiche neue Unternehmensvertreter entschieden sich für eine Mitgliedschaft im Ausschuss. Im Berichtszeitraum tagte der Ausschuss zweimal – in beiden Fällen in als virtuelle Sitzung.

Beherrschendes Thema der Sitzung im Herbst 2022 waren die energiepolitischen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, die damit verbundenen Energiepreissteigerungen und die Maßnahmen der Bundesregierung zur Preisregulierung und hinsichtlich der Energieeffizienz von Wohngebäuden.

Die Sitzung im Frühjahr 2023 war geprägt von den Anpassungen der Programme der sozialen Wohnraumförderung in beiden Bundesländern. Während Anpassungen in Rheinland-Pfalz in regelmäßigen Abständen erfolgen, war es die erste Verbesserung der Wohnraumförderung in Hessen seit 2020.





Frank Ließ

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

FACHAUSSCHUSS FÜR BETRIEBSWIRTSCHAFT

Im Berichtszeitraum fand eine Sitzung des Fachausschusses für Betriebswirtschaft statt. Gastgebendes Unternehmen war am 14. Oktober 2022 die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel.

Im Mittelpunkt stand zunächst die Umsetzung der Corporate Social Responsibility-Richtlinie und die Zukunft des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft beim GdW verdeutlichte, dass ab 2025 auch kommunale Wohnungsunternehmen, die ihren Jahresabschluss nach den Regeln für große Kapitalgesellschaften aufzustellen haben, eine Nachhaltigkeitsberichterstattung in den Lagebericht aufnehmen müssen, auch wenn sie die Kriterien für große Kapitalgesellschaften gar nicht erfüllen.

Markus Assel, Geschäftsführer der DeGefS Deutsche Gesellschaft für Standortmanagement mbH, Berlin, referierte über mögliche Stolpersteine beim Abschluss von Mietverträgen über Dachflächen mit Mobilfunkbetreibern. Er gab Empfehlungen zur Optimierung der Verträge – vor allem für die Bereiche Haftung, Umfang der Mietsache und Sonderkündigungsrechte.

Als drittes großes Thema stellte Sven Brünau (NT ImmoConsult – Gesellschaft zur Beratung von Immobilienunternehmen mbH) das Darlehens- und Beleihungsmanagement dar. Ein ganz wesentliches Ziel ist dabei die Optimierung der Beleihungsstrukturen, um freie Sicherheiten zu schaffen. Außerdem geht es um die Vermeidung von Klumpenrisiken, die Wahl der besten Finanzierungsprodukte und die Optimierung der Kreditkosten.



Andrea Urban

Vorsitzende
GWH Wohnungsgesellschaft mbH
Hessen,
Frankfurt am Main

FACHAUSSCHUSS FÜR RECHT

Im Berichtszeitraum fanden drei Sitzungen des Fachausschusses für Recht am 12. Oktober 2022 beim Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt, sowie am 15. Februar bei der ABG Frankfurt Holding und am 14. Juni 2023 statt, letztere zusammen mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen bei der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt.

Im Mittelpunkt standen insbesondere Umsetzungsfragen zu aktuellen energierechtlichen Themen, die sich vor dem Hintergrund des Ukrainekrieges mit starken Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft ergaben. Rechtliche Fragen der Maßnahmenpakete, die zu einer Sicherung der Energieversorgung geschnürt worden sind, wurden intensiv beleuchtet, insbesondere bezüglich des Umgangs mit den Vorgaben zum hydraulischen Abgleich und zur Dezember-Soforthilfe.

Einen weiteren Schwerpunkt stellten Rechtsfragen zur künftigen Ausrichtung der Unternehmen im Hinblick auf die Telekommunikationsversorgung dar. Ebenfalls auf der Agenda standen der rechtssichere Umgang mit Balkonkraftwerken und aktuelle BGH-Entscheidungen zum Mietrecht. Entsprechende Umsetzungserfordernisse wurden erarbeitet und an alle Mitgliedsunternehmen kommuniziert.

Weitere Themen der Sitzungen waren das neue Hinweisgeberschutzgesetz, der Umgang mit Betriebskosten von Photovoltaikanlagen sowie der Bericht über die Aktivitäten des Fachausschusses Recht des GdW. VdW-Justiziar Stephan Gerwing berichtete zudem über aktuelle Entwicklungen in Verband und Wohnungspolitik.

In der Juni-Sitzung wurde zudem die langjährige Fachausschussvorsitzende Andrea Urban von der GWH mit großem Dank aller Teilnehmenden verabschiedet.

**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 fand die Sitzung im zweiten Halbjahr 2022 als Videokonferenz statt, die erste Sitzung in 2023 konnte in Präsenz durchgeführt werden.

Ein wichtiger Inhalt war der Austausch über die Erfahrungen mit der Grundsteuerreform. Die Fristverlängerung bis zum 31. Januar 2023 hat vielen Wohnungsunternehmen geholfen, die Grundsteuererklärungen fristgerecht abzugeben. Viele Mitgliedsunternehmen haben auch bereits die Steuerbescheide erhalten. Diese sind sorgfältig zu prüfen, da beispielsweise gerade bei der Aufteilung von Flurstücken mit mehreren Gebäuden der Grund und Boden mehrfach berücksichtigt wurde. Werden solche Unstimmigkeiten oder nachträglich Fehler in den Grundsteuererklärungen festgestellt, sollte innerhalb der einmonatigen Rechtsbehelfsfrist Einspruch eingelegt werden.

Um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, sind die Wohnungsunternehmen in der aktuellen Zeit häufig auf Zuschüsse angewiesen. Die Entwicklung im Bereich „Zuschüsse“, insbesondere die umsatzsteuerliche Behandlung von Investitionszuschüssen für Modernisierungsmaßnahmen und Ankäufe von Belegungsrechten, stand daher auch im Fokus der Sitzungen. Gleiches gilt für die Elektromobilität mit ihren umsatz-, lohn- und gewerbesteuerlichen Besonderheiten bei der Nutzung von E-Fahrzeugen oder E-Bikes.

ERFAHRUNGSAUSTAUSCH SOZIALARBEIT

In den Treffen des Erfahrungsaustausch Sozialarbeit geht es um das gesamte soziale Engagement der Wohnungswirtschaft mit allen seinen Facetten – von Sozialmanagement-Konzepten über den Einsatz von Mediatoren bis hin zu Förderung von Sport, Kunst und Kultur in den Quartieren. Die lebendigen Debatten repräsentieren das Herzblut, mit dem die Teilnehmenden sich engagieren.

FACHAUSSCHUSS FÜR PLANUNG UND TECHNIK

Im Berichtsjahr 2022/2023 tagte der Fachausschuss für Planung und Technik zweimal. Der Ukraine-Krieg und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft prägten die Themen der ersten Zusammenkunft. Auf der Agenda standen die steigenden Energie- und Baupreise und die Umsetzung der Klimaziele. In guter Tradition stellte das gastgebende Unternehmen, die GBS Herborn, zwei Best-Practice-Beispiele vor. Die Teilnehmer erhielten zudem einen Überblick über aktuelle Gesetzgebungen zur Energieeinsparung und diskutierten über die Umsetzung der EnSikuMaV und EnSimiMaV in den Unternehmen. Des Weiteren wurde das neue Beratungsangebot des VdW südwest zum Thema E-Mobilität vorgestellt.

Auch in der zweiten Sitzung dominierten die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz. In den Blickpunkt rückte ein Vorhaben der Baugenossenschaft Kelsterbach. Die Energieversorgung des Projekts erfolgt über eine Wärmepumpe mit Solar-Luft-Kollektor und Eisspeicher. Im Anschluss wurde die Recycling-Aufstockung der Nassauischen Heimstätte präsentiert, die innovativ an das Thema Recycling herangegangen ist. Welche Hindernisse es aktuell beim Einsatz recycelter Baumaterialien gibt und welche Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, diskutierten die Teilnehmer im Anschluss.

ARBEITSKREIS WOHNUNGSWIRTSCHAFT 4.0

Beim AK Wohnungswirtschaft 4.0 wiederum werden die aktuellsten Entwicklungen, moderne Lösungen und der neueste technologische Stand der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft diskutiert. Hier rückten zuletzt ERP-Umstellungen, die Rolle der Digitalisierung bei der Umsetzung der Klimaziele und digitale Roadmaps, zum Beispiel mit Hilfe des Check-to-Change in den Mittelpunkt.



Günter Schwarz

Vorsitzender
WWG Wetzlarer Wohnungs-
gesellschaft mbH,
Wetzlar

FACHAUSSCHUSS FÜR BERUFLICHE BILDUNG UND PERSONALENTWICKLUNG

Fachkräftemangel ist nicht nur eins der vier Schwerpunktthemen, mit denen sich die Fachausschüsse des VdW südwest im Berichtszeitraum auseinandersetzen, sondern dominierte auch mit all seinen Facetten die Sitzungen des Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Auf dem Verbandstag in Fulda präsentierte er als erstes Gremium eines Regionalverbandes überhaupt mit einem eigenen Stand die beiden deutschlandweiten Kampagnen der Wohnungswirtschaft, die Azubi- und die Arbeitgeberkampagne. Interessierte Besucher konnten sich hier nicht nur über inhaltliche Fragen zur Ausbildung, sondern auch über die zahlreichen Werbematerialien informieren, die den Mitgliedsunternehmen kostengünstig und individuell gestaltet zur Verfügung stehen.

In der Frühjahrssitzung stiegen die Mitglieder des Ausschusses noch tiefer in das Thema ein: bei einem Workshop zum Thema Employer Branding, bei dem sie individuell die Arbeitgeberattraktivität ihres Unternehmens auf den Prüfstand stellen konnten und Handlungsempfehlungen erhielten.

Abgerundet wurden die Sitzung durch Beispiele von New Work in der praktischen Umsetzung und die detaillierte Befassung mit dem sogenannten „Employee Lifecycle“, einem Modell, das die Entwicklung eines Arbeitnehmers innerhalb eines Unternehmens durch mehrere Phasen mit dem Ziel abbildet, die Unternehmensbindung zu stärken.



Ralph Stegner

Vorsitzender
Bauhilfe Pirmasens GmbH,
Pirmasens

FACHAUSSCHUSS FÜR EDV

Im technisch- und praxisorientierten, wachsenden Fachausschuss EDV und Organisation tauschen sich IT-Experten anhand von Best-Practice-Beispielen aus und diskutieren deren technische Umsetzungen. Zentrale Themen waren ein Vortrag zum Umgang mit einer Cyberattacke, der Erfahrungsaustausch zum Thema IT-Sicherheit in Bezug auf MS Office 365 sowie die Vorstellung einer Alternativsoftware mit deutschem Serverstandort. Außerdem ging es um die Digitalisierung im Zusammenhang mit der Heizkostenverordnung samt Best-Practice-Beispiel zur Umsetzung. Zudem stellte sich der neue IT-Berater des VdW Südwest, Christian Hardt, vor.

ARBEITSKREIS PRESSE- UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zielt darauf auf, die Kommunikation zwischen Unternehmen und Verband noch enger zu vernetzen und durch gegenseitige Impulse zu optimieren. Gleichzeitig profitieren die Kommunikatoren aus den Unternehmen von den jeweiligen Best-Practice-Beispielen ihrer Kolleginnen und Kollegen, etwa bei der Mieterkommunikation, Publikationserstellung oder im Umgang mit der Presse.



Ein Teil der Mitglieder des AK Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim Treffen in Ludwigshafen.

ANSPRECHPARTNER INTERESSENVERTRETUNG:



RA Dr. Axel Tausendpfund

Vorstand, Verbandsdirektor

axel.tausendpfund@vdwsuedwest.de



Sabine Wriedt

Vorstands- und Teamassistentin

sabine.wriedt@vdwsuedwest.de



Therese Schmude

Teamassistentin

therese.schmude@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



RAin Helena Rhein

Referentin für Recht, Syndikusrechtsanwältin (in Elternzeit)

helena.rhein@vdwsuedwest.de



Matthias Berger

Politischer Referent,
Persönlicher Referent des Vorstands

matthias.berger@vdwsuedwest.de



Jan Voosen

Pressesprecher / Referent für
Verbandskommunikation

jan.voosen@vdwsuedwest.de



Fee Kaiser

Pressesprecherin, Referentin für
Verbandskommunikation

fee.kaiser@vdwsuedwest.de



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit

sebastian-johannes.ernst@
vdwsuedwest.de



Frauke Birgel

Junior-Referentin für Klimaschutz und
Nachhaltigkeit

frauke.birgel@vdwsuedwest.de



Benjamin Hanne

Referent für Digitalisierung

benjamin.hanne@vdwsuedwest.de



Sabine Oefner

Referentin für Berufliche Bildung und
Personalentwicklung, Assistenz Rechts-
abteilung

sabine.oefner@vdwsuedwest.de



Bianka Ranzenberger

Human Resources

bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de



Kim Eichhorn

Mitarbeiterin Human Resources

kim.eichhorn@vdwsuedwest.de



René Tumler

Strategische Unternehmensentwicklung
und Projekte

rene.tumler@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

ANSPRECHPARTNER PRÜFUNG & STEUERN:



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

claudia.bruennler-groetsch@vdwsuedwest.de



Nicole König
Vorstandsassistenz

nicole.koenig@vdwsuedwest.de



Oliver Schultze, WP, StB

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



Sebastian Pfeiffer, WP
Abteilungsleiter; Prüfung und
betriebswirtschaftliche Beratung

sebastian.pfeiffer@vdwsuedwest.de



Mahmut Yigit, WP
Abteilungsleiter; Prüfung und
betriebswirtschaftliche Beratung

mahmut.yigit@vdwsuedwest.de



Thomas Friede, WP
Abteilungsleiter, Prüfung und
betriebswirtschaftliche Beratung

thomas.friede@vdwsuedwest.de



Christian Hardt
IT Audit und Prozesssicherheit

christian.hardt@vdwsuedwest.de



Juliane Pfeiffer
Certified Public Accountant
Qualitätssicherung

juliane.pfeiffer@vdwsuedwest.de



Anke Kirchof, StB
Steuerabteilung, Abteilungsleiterin

anke.kirchof@vdwsuedwest.de



Heike Lang, StB
Steuerabteilung

heike.lang@vdwsuedwest.de



Elke Preuß, StB
Steuerabteilung

elke.preuss@vdwsuedwest.de



Hubert Eisenreich, StB
Steuerabteilung

hubert.eisenreich@vdwsuedwest.de



Marion Fallak, StB
Steuerabteilung
(in Elternzeit)

marion.fallak@vdwsuedwest.de



Julia Kleizun, StB
Steuerabteilung

julia.kleizun@vdwsuedwest.de



Marcel Schulz
Steuerabteilung

marcel.schulz@vdwsuedwest.de

JUBILÄEN

Juli 2023 – Juni 2024

2023

120 JAHRE

| Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim
| Baugenossenschaft Steinheim am Main eG, Hanau

105 JAHRE

| Offenbacher Baugenossenschaft Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für Offenbach Stadt und Land eG, Offenbach

75 JAHRE

| Gemeinnützige Sodener Baugenossenschaft eG, Bad Soden
| Baugenossenschaft Selbsthilfe Geisenheim eG, Geisenheim
| Baugenossenschaft Busecker Tal eG, Buseck
| Baugenossenschaft Birkenau eG, Birkenau



2024

130 JAHRE

- | Bauverein „Eigener Herd ist Goldes wert“ eG, Friedberg
- | Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, Gießen
- | Bauverein 1894 zu Kassel Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG, Kassel

125 JAHRE

- | Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Witzenhausen
- | Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG, Frankfurt

110 JAHRE

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

105 JAHRE

- | Baugenossenschaft Odenwaldring eG, Offenbach
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Speyer
- | WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, Neustadt
- | Erbbau-Genossenschaft Kassel eG, Kassel
- | Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofopfer eG, Kassel
- | Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG, Frankfurt

100 JAHRE

- | Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergen-Enkheim eG, Frankfurt
- | GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt

85 JAHRE

- | Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Nidda, Nidda

75 JAHRE

- | Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG, Wächtersbach
- | KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus, Bad Schwalbach
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Hainstadt/Main, Hainburg
- | Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lorch
- | Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Büdingen eG, Büdingen
- | GEWOBAU Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neu-Isenburg
- | Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt
- | GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft GmbH, Wiesbaden
- | Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, Speyer
- | Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG, Kelsterbach
- | Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Oppenheim
- | Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Klein-Auheim eG, Hanau
- | GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt
- | Wohnungsbaugenossenschaft „Bauhilfe“ eG, Haßloch

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
X (Twitter): @vdwsuedwest
LinkedIn: <https://de.linkedin.com/company/vdwsuedwest>

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

Redaktion:

Jan Voosen, Fee Kaiser

Layout:

Jan Walter Hofmann, Mörfelden-Walldorf

Bildnachweis:

- | | | | |
|--------------|--|---------------|---|
| Seite 2-3: | VdW südwest (2), stock.adobe.com – Philipp, Kristina Schäfer (2), Georg Fischer | Seite 32-33: | VdW südwest, stock.adobe.com – Robert Kneschke |
| Seite 4: | Kristina Schäfer | Seite 34-35: | Kristina Schäfer, VdW südwest |
| Seite 6-9: | feedback Werbeagentur GmbH | Seite 36, 38: | stock.adobe.com – Alexander Limbach |
| Seite 10-11: | VdW südwest | Seite 40-41: | Kristina Schäfer |
| Seite 12: | Arthur Grande | Seite 42-43: | Karin Berneburg |
| Seite 13: | Kristina Schäfer | Seite 44-45: | Felix Holland |
| Seite 14-15: | stock.adobe.com – Philipp, Prostock-studio, Piman Khrutmuang, mmphoto, WavebreakMediaMacro | Seite 47-48: | Katharina Rauh, VdW südwest, HMWEVW |
| Seite 16-17: | stock.adobe.com – travelview, frank peters, Sina Ettmer | Seite 52: | ABG/Jochen Müller, BASF Wohnen + Bauen, Ben Pakalski (Ludwigshafen) |
| Seite 18: | stock.adobe.com – napa74 | Seite 53: | Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft, Entega AG, Baugenossenschaft Langen eG |
| Seite 19: | Felix Holland, VdW südwest | Seite 54: | Vollformat, Volker Dziemballa; Gemeinnütziges Siedlungswerk Frankfurt/Main; Wohnbau Mainz GmbH |
| Seite 20-21: | Marika Sturm, AKH/Christoph Rau, Stadt Rüsselsheim am Main, Kristina Schäfer (2) | Seite 55: | Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main, NHW/Barbara Staubach, Lothar Rehermann |
| Seite 22-23: | VdW südwest, AKH/KdöR, FuP Kommunikation, Kristina Schäfer (2) | Seite 58: | stock.adobe.com – apinan |
| Seite 24-25: | stock.adobe.com – CYB3RUSS, Georg Fischer | Seite 61: | BASF Wohnen + Bauen |
| Seite 26-27: | stock.adobe.com – photon_photo, Aareon | Seite 62-65: | VdW südwest |
| Seite 28: | stock.adobe.com – crizzystudio | Seite 66-67: | stock.adobe.com – Alexander Limbach |
| Seite 30: | VdW südwest | | |

Die Wohnungswirtschaft
südwest

