

vdw

aktuell

Das Verbandsmagazin der
Wohnungswirtschaft südwest
und saar



Erfolgreicher Verbandstag

Netzwerkplattform mit hochrangigen
politischen Gästen und vielen Impulsen

Wohnraumförderung:
Neue Regelungen in Hessen
und Rheinland-Pfalz

Ministerinnenreise:
Beispiele für gutes und
bezahlbares Wohnen

Neue Fördermitglieder:
EWR und Immoconn ab
1. Oktober mit dabei



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

Inhalt

04 Editorial

Schwerpunkt Verbandstag

06 Mitgliederversammlung

11 Hochkarätige politische Gäste

14 Fokus auf Klimaschutz

16 Beste Azubis ausgezeichnet

18 Champions beim Fußballdort

22 Dank an Aussteller und Sponsoren

24 Fachreise mit der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin

26 Jahrespressekonferenz des VdW südwest

28 Neue Fördermitglieder

29 Wohnungspolitisches Gespräch mit der Ministerin

30 Hessen: Aktuelle Gesetzgebungsverfahren

32 Zwei weitere regionale Netzwerktreffen

34 Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

35 Austausch in Nordhessen

36 News aus dem Saarland

37 Ehrung für AGV-Gremienmitglieder

38 Soziale Wohnraumförderung in Hessen und Rheinland-Pfalz

42 Erfolgsgeschichte eines Bündnisses

44 Mietvertrag von A-Z

45 Politische Diskussionsrunde in Offenbach

46 Revolution im Heizungskeller

48 Neu im Verband: Medine Köprü

49 Fachforum Wohnungswirtschaft

50 Überblick KI

52 75 Jahre WBG Bad Nauheim

52 Jubiläum der Horlofftal eG

53 Richtfest mit Staatssekretär

55 Prüferkongress in Potsdam

56 Betriebsvergleich: Jetzt noch mitmachen!

57 Webinarreihen Mietrecht

59 Steuern und Bilanzierung

67 Jubiläen

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

mit vielen wunderbaren Erinnerungen blicken wir auf unseren Verbands- tag Anfang September in Kaiserslautern zurück. Über 400 Teilnehmende aus dem Kreis unserer Mitglieds- und Partnerunternehmen bedeuten eine Rekordbeteiligung! Dazu so hochkarätige Gäste wie Ministerpräsident Alexander Schweitzer, Ministerin Doris Ahnen, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Professorin Elisabeth Endres – Verbandstagsherz, was willst Du mehr?

Sie alle haben dazu beigetragen, dass die Veranstaltung zu einem vollen Erfolg geworden ist! Dafür möchten wir ganz herzlich Danke sagen – und rücken die Highlights natürlich auch gerne in den Mittelpunkt der aktuellen Ausgabe unseres Verbandsmagazins.

Noch immer sind wir begeistert von der Energie, mit der alle das gemeinsame Ziel verfolgen: allen Menschen bezahlbares und klimafreundliches Wohnen zu ermöglichen. Trotz der vielen Herausforderungen spüren wir: Unsere Mitgliedsunternehmen stehen mit ganzem Herzen hinter dieser Mission. Genau dieser Spirit treibt auch uns im Verband an. Wir wollen ein noch stärkerer Partner für unsere Mitglieder sein, sie unterstützen, vernetzen und stärken – damit noch mehr Menschen in unserem Verbandsgebiet ein gutes bezahlbares Zuhause finden können.

Neben dem Verbandstag warten aber auch noch viele andere spannende Themen in unserem Magazin: Wir berichten über die regionalen Netzwerktreffen, die in Neustadt an der Weinstraße und Hofheim am Taunus auf gute Resonanz gestoßen sind. Zudem lenken wir das Augenmerk auf unsere wichtigsten politischen Positionen und Forderungen, die Sie zum Beispiel in den Artikeln zu unserer Jahrespressekonferenz, zu den Stellungnahmen zur HBO und zum Leerstandsgesetz sowie zur Wohnraumförderung in Hessen und Rheinland-Pfalz finden. Ein Rückblick auf unsere Fachreise mit Bauministerin Doris Ahnen darf natürlich auch nicht fehlen.

Was sonst noch im zurückliegenden Quartal die Verbandsarbeit geprägt hat? Das finden Sie schnell bei der Durchsicht der aktuellen Ausgabe heraus.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen



Dr. Axel Tausendpfund



Claudia Brünnler-Grötsch



Ein noch stärkerer Partner für die Mitgliedsunternehmen werden

Auf der Mitgliederversammlung während des Verbandstags in Kaiserslautern gaben die Vorstände des VdW südwest, Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünnler-Grötsch, einen Überblick über die Schwerpunkte des zurückliegenden Verbandsjahres.

Sie lobten ebenso wie der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges, wie engagiert die Mitgliedsunternehmen nach wie vor Verantwortung dafür übernehmen, dass immer mehr Menschen ein gutes und klimafreundliches Zuhause finden, das sie sich leisten können.

Dr. Axel Tausendpfund rückte in seinen Ausführungen zunächst die politischen Schwerpunkte der Interessenvertretung in den Fokus. Er hob hervor, dass in die Novelle der Hessischen Bauordnung zentrale Anliegen des VdW südwest aufgenommen wurden (Baupaket I). Dazu zählen Erleichterungen bei Aufstockung und Dachgeschoßausbau, Sonderregelungen im unbeplanten Innenbereich und auch Verbesserungen bei den Kfz-Stellplatzregelungen. In der Expertenkommission „Innovation im Bau“ bringe sich der Verband für weitere Verbesserungen ein, insbesondere mit Blick auf Regelungen zur Barrierefreiheit, zum Schallschutz, zu Technischen Baubestimmungen und zu kommunalen Satzungen.

Auch in Rheinland-Pfalz habe der VdW südwest intensiv an der Novelle der Bauordnung mitgewirkt. Einige Änderungen, etwa die Erleichterung der Umnutzung in Wohnraum und der Entfall

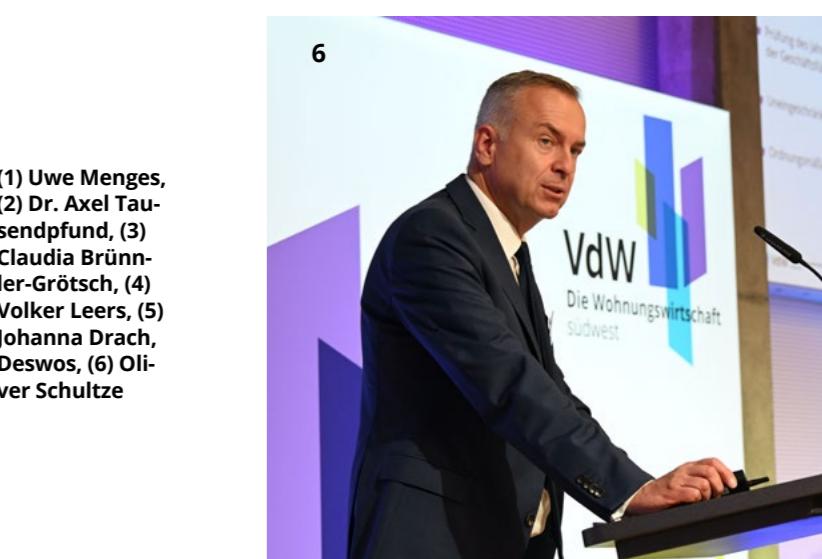
der Kfz-Stellplatzpflicht bei Aufstockung oder Dachgeschoßausbau seien zu begrüßen. Insgesamt nannte er die Novelle jedoch zu wenig ambitioniert. Sie bleibe hinter den Möglichkeiten zurück. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeite der VdW südwest nun auf weitere Verbesserungen hin.

Ein weiteres zentrales Thema sei in beiden Bundesländern nach wie vor die Wohnraumförderung, so Tausendpfund. Sowohl in Hessen als auch in Rheinland-Pfalz ständen Änderungen bevor. Der Verband habe sich intensiv für ausreichende Förder-Etats und eine gute Ausgestaltung der Programme eingesetzt. Es gebe jedoch noch Nachbesseungsbedarf. In Hessen kritisierte der Verband die geplanten Veränderungen bei den Zins- und Darlehenskonditionen. Man stehe dazu auch in engem Austausch mit dem Wirtschaftsministerium und Staatsekretärin Ines Fröhlich. In Rheinland-Pfalz



Ausgabe 3/2025 VdW aktuell

Die Spitzen des Verbandsrats Uwe Menges (2.v.l.) und Dr. Thomas Hain (r.) mit den Verbandsvorständen Claudia Brünnler-Grötsch (l.) und Dr. Axel Tausendpfund (2.v.r.).



(1) Uwe Menges,
(2) Dr. Axel Tau-
sendpfund, (3)
Claudia Brünn-
ler-Grötsch, (4)
Volker Leers, (5)
Johanna Drach,
Deswos, (6) Oli-
ver Schultze



Harald Seipp, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, stellte die Schwerpunkte der Ausschusssitzungen vor.

Ein wichtiges Thema sei auch die Novelle des Genossenschaftsrechts. Viele Aspekte begrüßte Brünnler-Grötsch, jedoch führten einzelne Änderungen zu Eingriffen in die Struktur der genossenschaftlichen Rechtsform und zu einer Gefährdung der Reputation. Dagegen werde sich der VdW südwest gemeinsam mit dem GdW nachdrücklich wehren, um diese Regelungen zu verhindern.

Brünnler-Grötsch ging auch auf die bilanzielle und steuerliche Behandlung von Klimaschutzmaßnahmen in Gebäuden ein und welche Veränderungen

für die Unternehmen damit verknüpft sind. Sie verwies zudem auf das Steuerliche Investitionsfortprogramm vom Juli dieses Jahres. Ziel sei ein „Investitionsbooster“, unter anderem durch die Einführung einer degressiven AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in Höhe von 30 Prozent, wenn die Investition zwischen dem 1.7.2025 und dem 1.1.2028 erfolgt. Für Elektrofahrzeuge gelte eine degressive AfA in Höhe von 75 Prozent der Anschaffungskosten im Investitionsjahr. Zudem werde die Körperschaftssteuer ab 2028 um 1 Prozentpunkt pro Jahr bis 2032 von derzeit 15 Prozent auf 10 Prozent abgesenkt.

Neues Tool der Steuerabteilung
Abschließend verwies Brünnler-Grötsch auf das neue „Digital Tax Compliance Management System“, das die Steuerabteilung im Verband

hingegen begrüßte der Verband die Verbesserungen bei der Modernisierungsförderung, forderte aber eine schnellere Bearbeitung der Anträge für Neubau- und Modernisierungsvorhaben, um den Unternehmen mehr Planungssicherheit zu geben.

laufenden Strategieprozess des Verbandes. Die Top-10-Projekte seien zum Teil schon erfolgreich abgeschlossen, andere schon weit vorangetrieben. Über allem stehe das Ziel, ein noch stärkerer Partner für die Mitgliedsunternehmen zu werden. Dafür werde das Dienstleistungsportfolio in allen Bereichen sukzessive erweitert, um den Unternehmen einen 360-Grad-Service bieten zu können.

Claudia Brünnler-Grötsch begann ihre Ausführungen mit einem Überblick über die „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) und erörterte, dass die finale Abstimmung des neuen Referentenentwurfs zur Nachhaltigkeitsberichterstattung noch ausstehe und erst danach die Umsetzung in deutsches Recht erfolgen solle.

Sie ging im Anschluss auf die ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen ein und stellte den dazu vom GdW erarbeiteten Standard vor. In diesem Kontext erläuterte sie auch die drei ESG-Kriterien der Banken, die sich auf die Themen Umwelt, Soziales und Gute Unternehmensführung fokussieren. Auch der VSME, der freiwillige EU-Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von kleinen und mittleren Unternehmen, rückte in den Blickpunkt („Von der Pflicht zur Kür“).

Vorstellung der Mietenkampagne

Den dritten Schwerpunkt seines Berichts widmete Tausendpfund der Kampagne „Deine Miete. Für Dein Zuhause“, die der Verband gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen ins Leben gerufen hat, um eine größere Akzeptanz von notwendigen Mieterhöhungen zu erreichen. Tausendpfund lobte das Zusammenspiel mit den Unternehmen, die die acht Kampagnenmotive vielfach in ihre Kommunikation eingebunden haben. So sei es gelungen, den Botschaften eine große Reichweite zu verleihen. Er rief dazu auf, die Motive auch weiter zu nutzen, da die Inhalte auch in den kommenden Monaten nicht an Bedeutung und Relevanz verlieren.

Gemeinsam gaben die beiden Vorstände im Folgenden einen Überblick über den

Die Entlastungen von Vorstand und Verbandsrat erfolgten einstimmig.



den Mitgliedern neu anbiete. Es ermögliche neben einer umfassenden Prozessdokumentation und einem klugen Risikomanagement auch automatisierte Workflows, Echtzeit-Transparenz sowie eine nachhaltige Compliance-Kultur und stärke so das Vertrauen von Finanzbehörden und Stakeholdern.

Der Abteilungsleiter und besondere Vertreter des Verbandes Oliver Schultze erörterte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 des VdW südwest, der uneingeschränkt bestätigt wurde. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde festgestellt. Schultze erläuterte darüber hinaus die Vermögens-, Kapital- und Ertragslage. Harald Seipp schloss als Vorsitzender des Prüfungsausschusses die Vorträge mit einem Verweis auf die Schwerpunkte der diesjährigen Ausschusssitzungen.

Verantwortung übernehmen

Der Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges hob hervor, dass Wohnen zu den größten sozialen Fragen unserer Zeit zähle. Die Situation auf den Wohnungsmärkten sei angespannter als je zuvor – der gesellschaftliche Zusammenhalt stehe auf dem Spiel, wenn nicht alle Menschen ein bezahlbares Zuhause fänden. Er betonte, dass der VdW südwest mit seinen Mitgliedsunternehmen seit vielen Jahren Verantwortung übernehme. Dem Verband gelinge es, sich bei den wichtigen Themen in den Ministerien und Entscheidungsgremien Gehör zu verschaffen und einen wesentlichen Beitrag dazu zu leisten, dass Bauen wieder schneller, einfacher und günstiger werden könne. Der eng mit dem Verbandsrat abgestimmte Strategieprozess sorge zudem dafür, dass die Mitgliedsunternehmen noch besser unterstützt werden und in Veranstaltungen und über die Dienstleistungen passgenau auf ihre Bedarfe zugeschnittene Hilfe erhielten.

Menges lobte das außerordentliche Engagement der Mitgliedsunternehmen und appellierte an sie, diesen Weg weiterzugehen. Ihre Erfahrungen, ihre Impulse, ihre Stimmen seien enorm wichtig, um mehr Menschen ein bezahlbares Zuhause zu ermöglichen. Der Verbandsratsvorsitzende schloss seine Ausführungen mit einem persönlichen Dank an die Mitglieder, den Verbandsvorstand und seine Kolleginnen und Kollegen im Verbandsrat. Er freue sich auf eine auch künftig konstruktive, vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Die Mitglieder entlasteten Vorstand und Verbandsrat einstimmig.



Die Teilnehmenden der Mitgliederversammlung erhielten einen Überblick über die Schwerpunkte der Verbandsarbeit.



Hochkarätige politische Gäste

Der erste Tag des Verbandstags stand ganz im Zeichen der Politik. Mit dem rheinland-pfälzischen Ministerpräsidenten Alexander Schweitzer, Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko hätte die Veranstaltung kaum hochkarätiger besetzt sein können.

„Es ist keineswegs selbstverständlich, dass bei den vollen Terminkalendern sowohl der Ministerpräsident als auch die Bauministerin und der GdW-Präsident bei unserer Veranstaltung zu Gast sind. Das wissen wir sehr zu schätzen und freuen uns, dass sie mit ihren Beiträgen den Verbandstag sehr bereichert haben“, sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest.

Schweitzer begrüßte die Rolle des VdW südwest als einen der wichtigsten Ansprechpartner für das Thema bezahlbares Wohnen. Er betonte in seinem Vortrag, dass gute Lösungen nur im Dialog gefunden werden können. Den bisherigen guten Austausch möchte er deswegen unbedingt fortsetzen. Das unterstützte auch Ahnen in der anschließenden Podiumsdiskussion mit Gedaschko und Tausendpfund. Sie hob zudem den fairen und konstruktiven Umgang hervor, auch wenn man in der Sache naturgemäß teilweise unterschiedliche Standpunkte vertrete. Im Ergebnis habe dies in der Vergangenheit zu guten Lösungen für das bezahlbare Wohnen geführt, gerade auch mit Blick

auf die Förderprogramme. Den partnerschaftlichen Weg wolle sie weiter beschreiten.

Fast Lane für den Wohnungsbau
Gedaschko gab Einblicke in die politische Arbeit des GdW auf Bundesebene und betonte, dass der Wohnungsmangel längst zu einer sozialen und wirtschaftlichen Schicksalsfrage in Deutschland geworden sei. Deswegen begrüßte er den geplanten Bau-Turbo, forderte aber zusätzlich eine „Fast Lane“ für den Wohnungsbau, denn Wohnen sei ein Grundbedürfnis und Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Tausendpfund resümiert: „In den Vorträgen und Diskussionen ist deutlich geworden, dass Bauen nur dann schneller, einfacher und günstiger werden kann, wenn auf allen Ebenen – im Bund, in den Ländern und in den Kommunen – Verantwortung übernommen wird. So wie es unsere Mitgliedsunternehmen schon seit Jahren tun. Wir danken auch an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich für die guten Gespräche und die wertvollen Impulse.“



Gute Gesprächsatmosphäre
(v.l.): Uwe Menges, Doris Ahnen,
Dr. Axel Tausendpfund und
Alexander Schweitzer

Fokus auf Klimaschutz

Klimaschutz war das Schwerpunktthema am zweiten Tag des Verbandstags in Kaiserslautern. Dabei ging es insbesondere um die Initiative „Praxispfad CO2-Reduktion im Gebäudesektor“, die einen Paradigmenwechsel fordert: Weg von einer einseitigen Konzentration auf Energieeffizienz, hin zu einem praxisorientierten Ansatz für nachhaltigen Klimaschutz über die CO2-Reduktion.

Den Auftakt machte Professorin Elisabeth Endres, Leiterin des Instituts für Bauklimatik und Energie der Architektur an der TU Braunschweig. Sie gehört zu den Gründern der Praxispfad-Initiative und erörterte, dass eine Sanierung über den GEG-Mindeststandard hinaus nur noch geringe Effizienzvorteile bringen – und die Maßnahmen daher oft kein sinnvolles Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen. Deswegen sagt sie: „Es ist höchste Zeit, unsere Klimapolitik im Gebäudesektor zu hinterfragen und neue Wege zu gehen.“

Damit hat die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW) in Frankfurt bereits begonnen. Das Thema Klimapfad 2.0 wurde als Teilstrategie in eine Gesamtunternehmensstrategie eingebettet. Bis 2045 soll durch CO2-Reduktion die Klimaneutralität erreicht werden, wie die Geschäftsführer Andreas Schulz und Mario Emmermann darlegten – und zwar unter Beibehaltung des sozialen Kernauftrags bezahlbarer Wohnungen und der Erhaltung der ökonomischen Handlungsfähigkeit.



Benjamin Gaidel, stellvertretender Abteilungsleiter Bauwirtschaft bei Rheinwohnungsbau, skizzierte im Anschluss seine Erfahrungen beim Einbau von Wärmepumpen in energetisch nicht optimierten Gebäuden. Er ist überzeugt, dass die Vorteile klar überwiegen und dass potentielle Gegenargumente, wie zum Beispiel Lärmbelästigung, gut entkräftet werden können. Sein Fazit: Die größten Grenzen entstehen durch Zögern.

Klimaziele ambitioniert

In die Abschlussdiskussion wurden zu den genannten Referentinnen und Referenten auch Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW), und Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest eingebunden. Hain erörterte, warum er davon überzeugt ist, dass die Klimaziele nur über

den Paradigmenwechsel zu erreichen sind und dass die NHW deswegen auch dieser Klimastrategie folgt. Gleichzeitig hält er die Realisierung der Klimaneutralität bis 2045 jedoch für schwierig. Dies sei im Spannungsfeld zwischen sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung bis dahin kaum umsetzbar.

Politik in der Verantwortung

Tausendpfund unterstrich die Bedeutung des Klimaschutzes und lobte das Engagement der Mitgliedsunternehmen in diesem Segment. Der Verbandstag sei die perfekte Plattform, um sich über die neuen Wege und Best-Practice-Erfahrungen auszutauschen. Er hob hervor, dass auch die Politik den neuen Pfad unterstützen müsse. Denn nur mit den richtigen Rahmenbedingungen ließen sich die ambitionierten Klimaziele erreichen.



Die Wohnungswirtschaft südwest



Erörterten ihre Positionen zur Klimapolitik und die Strategien der Unternehmen: Dr. Thomas Hain (NHW), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), Andreas Schulz und Mario Emmermann (GSW Frankfurt) sowie Benjamin Gaidel (Rheinwohnungsbau, digital zugeschaltet).





Bild oben: Siegerinnen und Gratulanten: Anke Schnell (EBZ), Claudia Brünnler-Grötsch (VdW südwest), die Zweitplatzierte Celina Weisenborn, Annika Link (beide GWH), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest), die Drittplatzierte Alicia Roos und Oliver Hanneder (GEWO Wohnen Speyer).



Foto: Kristina Schäferl

Beste Azubis ausgezeichnet

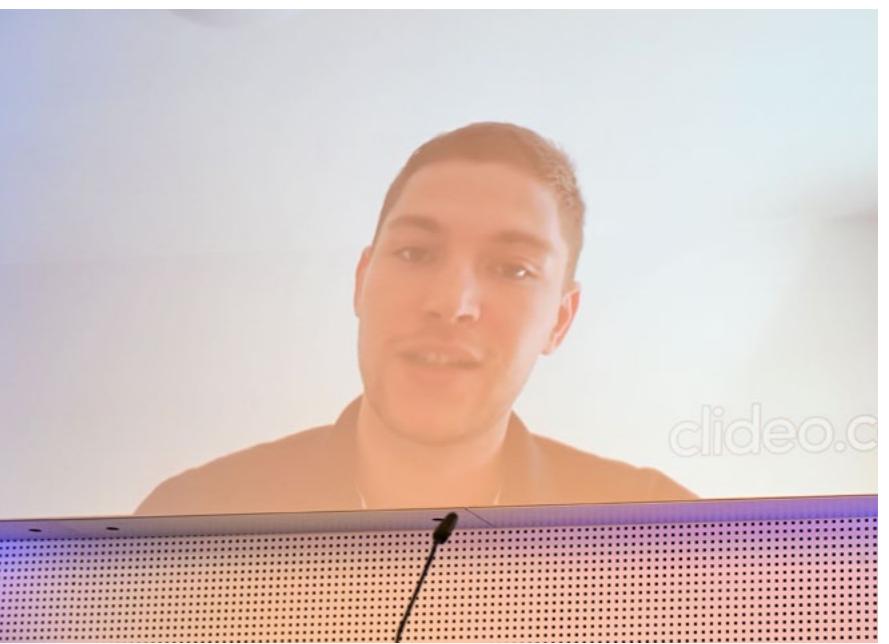
Auf dem Verbandstag in Kaiserslautern wurden am 4. September die besten Absolventinnen und Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann im Verbandsgebiet geehrt. Die ersten drei Plätze belegten:

1. Tiele Baxmann (GWH Wohnungs gesellschaft mbH Hessen)
2. Celina Weisenborn (GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen)
3. Alicia Roos (Gewo Wohnen Speyer)

Die Auszeichnungen – Urkunden und Bildungsgutscheine der EBZ Akademie im Wert von jeweils 250 Euro – überreichten die VdW südwest-Vorstände Dr. Axel Tausendpfund und Claudia Brünnler-Grötsch gemeinsam mit Anke Schnell, Relationship Managerin beim EBZ Frankfurt am Main. Als Vertreter der Ausbildungsbetriebe nahmen auch Annika Link (GWH) und Oliver Hanneder (Gewo Wohnen Speyer) an der Ehrung teil und würdigten die Leistungen ihrer Nachwuchskräfte.

Der VdW südwest gratuliert allen Absolventinnen und Absolventen zur erfolgreich bestandenen Abschlussprüfung und wünscht ihnen für den weiteren beruflichen Weg viel Erfolg!

Der Erstplatzierte Tiele Baxmann (GWH) konnte leider nicht vor Ort sein, sendete aber ein Grußwort.



Champions beim Fußballdart

Nachdem im vergangenen Jahr der Grundstein für sportliche Highlights beim Verbandstag gelegt wurde, ging es in diesem Jahr auch wieder sportlich zu. Der Wumms-Handball wurde gegen einen Fußball und eine überdimensionale Dartscheibe getauscht und fertig war „FLUPPI!“ – das Fußballdarts-Turnier des VdW südwest, bei dem Aussteller, Sponsoren und Mitglieder Gelegenheit hatten, ihre Treffsicherheit unter Beweis zu stellen.

Die Plätze auf dem Siegertreppchen waren sehr umkämpft. Am Ende setzten sich folgende Teilnehmende durch, die bei der feierlichen Abendveranstaltung am 3. September ausgezeichnet wurden:

78 Punkte reichen für Platz 1

Den ersten Platz erreichte Holger Pötzsch (TECE GmbH) mit einer Punktzahl von 78. Auf Platz zwei folgte mit 70 Punkten Markus Kretschmann (EWR AG), Platz drei ging an Marc Sendzik (Kalorimeta) mit 62 Punkten.

Mit 92 Punkten erzielte Marco Scheer von der Bau AG Kaiserslautern den

Spitzenwert unter den teilnehmenden Mitgliedsunternehmen und erhielt dafür den Sonderpreis in der Kategorie „Mitglieder“.

Wir gratulieren allen Gewinnern herzlich und danken allen Teilnehmenden für ihren sportlichen Einsatz!

Oben rechts (v.l.):
Gruppenfoto der Sieger mit den Vorständen:- Marco Scheer (Bau AG), Claudia Brünnler-Grötsch, Marc Sendzik (Kalorimeta), Dr. Axel Tausendpfund, Holger Pötzsch (TECE) und Markus Kretschmann (EWR).
Unten: Die Champions mit den Vorständen des VdW südwest.



Foto: Kristina Schäferl





Impressionen vom Verbandstag



Netzwerken in der Fachausstellung und bei der Abendveranstaltung, dazu begeisternde Kunststücke der Ballartisten – der Verbandstag hatte auch neben dem offiziellen Programm Einiges zu bieten.





Wir danken den Sponsoren und Ausstellern des Verbandstages 2025 in Kaiserslautern!

Ohne die wichtige Unterstützung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben wäre unser Verbandstag 2025 nicht möglich gewesen.

Wir danken allen Ausstellern und Sponsoren sehr herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weiterhin sehr gute sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Starke Projekte, starke Partner- schaften

Beeindruckende Beispiele für gutes und bezahlbares Wohnen standen im Mittelpunkt der Fachreise mit der rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 10. Juli.

An drei Stationen (Trier, Ingelheim/Heidesheim und Mainz) präsentierten Wohnungsbauunternehmen ihre Projekte. Vor Ort mit dabei: zahlreiche Landtagsabgeordnete sowie Vertreter aus der Wohnungswirtschaft, Architekten und lokale Medien.

Ingelheim und Heidesheim

Besonders erfreulich aus Sicht des VdW südwest waren die innovativen Lösungen des Mitgliedsunternehmens Wohnungsgesellschaft Ingelheim am Rhein:

Auf dem Thorschen Gelände in Ingelheim ist ein inklusives, generationenübergreifendes Quartier mit 83 Wohnungen entstanden, davon zahlreiche barrierefrei oder rollstuhlgerecht. Es zeichnet sich aus durch viel Grün, abwechslungsreiche Architektur und ein starkes Signal für gemeinschaftliches Wohnen.



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

Foto: Kristina Schäfer

– in denkmalgeschütztem Bestand und hochwertigen Neubauten. Ein lebendiges Quartier für alle Lebenslagen.

Auch in der siebten Auflage hat die Fachreise wieder einmal unter Beweis gestellt: Nur im Schulterschluss von Politik, Wohnungswirtschaft und Architektur können mehr bezahlbare Wohnungen entstehen, damit alle Menschen ein Zuhause finden, das sie sich leisten können.

Gutes Teamwork

Gutes bezahlbares Wohnen setzt Teamwork voraus. Ein herzlicher Dank gilt daher Ministerin Doris Ahnen, dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz, der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und dem VdW Rheinland Westfalen für den intensiven Austausch und das gemeinsame Engagement!

In den Heidesheimer Höfen wiederum entstehen über 200 neue Wohnungen – 100 davon öffentlich gefördert



Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ist ein wichtiger Partner für das bezahlbare Wohnen.

Spannende Einblicke in das bezahlbare Wohnen an drei Standorten: Doris Ahnen (rechts mit Dr. Axel Tausendpfund) lobte die innovativen Projekte. ISB-Vorstandssprecher Ulrich Link suchte den Dialog mit Adalbert Fettweiß, dem Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen (unten rechts).



Politik in der Pflicht

Sinkende Baugenehmigungszahlen, weniger Baufertigstellungen – der hessische Wohnungsmarkt ist weiter in großen Nöten. Ein Ende der Krise? Nicht absehbar. Der VdW südwest hat auf seiner Jahrespressekonferenz Ende August die Politik in die Pflicht genommen: Bessere Rahmenbedingungen – insbesondere gut ausgestaltete Förderprogramme – sind nötig, damit mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagte: „Wir brauchen dringend die Trendwende am Wohnungsmarkt. Wenn es nicht gelingt, allen Menschen ein Zuhause zu ermöglichen, das sie sich leisten können, setzen wir den gesellschaftlichen Frieden aufs Spiel.“

Wichtige Kennzahlen verdeutlichen das Ausmaß der Krise: Die Baugenehmigungszahlen blieben im ersten Halbjahr 2025 in Hessen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar nahezu konstant (+ 1,1%) – in absoluten Zahlen bedeuten die 7.739 Genehmigungen jedoch ein sehr niedriges Niveau. Bei den Baufertigstellungen ist sogar ein markanter Rückgang zu verzeichnen: Die Zahl sank 2024 von 21.292 auf 17.977 und damit um 15,6%.

Dem Bedarf an Wohnraum wird dies bei weitem nicht gerecht: Nach einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden in Hessen bis 2030 jährlich über 26.000 Wohnungen benötigt.

Viel zu wenig Wohnungen

Tausendpfund bereitet die Entwicklung große Sorge: „Schon jetzt gibt es viel zu wenig Wohnungen. Die Baufertigstellungen reichen bei weitem nicht aus, daran etwas zu ändern. Und da auch nur sehr wenig Baugenehmigungen erteilt wurden, ist die Perspektive auf mehr Wohnungen in der Zukunft ebenfalls verheerend.“

Das habe massive Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort. Gerade in

Ballungszentren wie dem Rhein-Main-Gebiet und in den Großstädten – also da, wo es die meisten Arbeitsplätze gibt – fänden Fachkräfte kaum mehr bezahlbare Wohnungen. Studierenden an den Hochschulstandorten ergehe es ähnlich. „Dadurch wird die wirtschaftliche Entwicklung im Bundesland stark ausgebremst“, mahnt Tausendpfund. Die Unternehmen suchten händeringend qualifiziertes Personal, aber ohne bezahlbare Wohnungen im Umfeld könnten attraktive Arbeitsplätze nicht besetzt werden.

Die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft tut alles dafür, um die Situation zu entschärfen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben die Unternehmen ihre Investitionen in den Wohnungsbau 2024 mit 1,36 Milliarden Euro auf einem sehr hohen Niveau gehalten. Aber: Kostendecken des Bauen ist ihnen kaum mehr mög-

lich. Dafür müssten sie Wohnungen zu Quadratmeterpreisen von 18 bis 20 Euro vermieten – Preise, die nicht dem Selbstverständnis der Unternehmen entsprechen. Mit 7,30 Euro pro Quadratmeter halten die im Verband organisierten Wohnungsbauunternehmen ihre durchschnittliche Nettokaltmiete weiter deutlich unter dem hessischen Durchschnitt.

Tausendpfund betonte: „Unsere Unternehmen nehmen ihre Verantwortung seit Jahren wahr. Wenn sie als Garant für faire Mieten nicht mehr in der Lage sind, neuen Wohnraum zu schaffen, leiden darunter alle Menschen, die sich keine teuren Wohnungen leisten können.“

Was also muss geschehen? Auch die Politik müsse Verantwortung übernehmen, und es den Unternehmen ermöglichen, mehr zu bauen, so Tau-

Dr. Axel Tausendpfund im Interview für die Sat.1 Nachrichtensendung 17:30 live.



„Wir brauchen dringend eine Kehrtwende. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht dafür in den Startlöchern – aber den Startschuss muss das Land geben.“

Dr. Axel Tausendpfund

sendpfund. Die Novelle der Bauordnung liefere gute Ansätze, das Bauen schneller, einfacher und günstiger zu machen. Wichtig seien laut dem Verbandsvorstand aber auch gute Wohnraumförderprogramme: „Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Hessen hätte 2024 den Bau von rund 30% mehr geförderten Wohnungen angehen können, wenn sie alle beantragten Fördergelder erhalten hätte.“ Doch der dafür seitens des Landes zur Verfügung gestellte Etat war in der jüngeren Vergangenheit zu knapp bemessen.

Wichtig sei zudem, die Förderkonditionen attraktiv zu halten. Nur dann würden die Gelder auch beantragt und abgerufen. Tausendpfund sagte: „Die Nachfrage nach Fördergeldern zeigt: Unsere Unternehmen wollen bauen! Es wäre daher geradezu absurd, bei dem enormen Bedarf an Wohnungen die Konditionen zu verschlechtern. Im Gegenteil: Das Land muss die Nachfrage als Chance nutzen, denn wir können es uns nicht leisten, die Krise weiter zu verschärfen.“ Er resümiert:

„Wir brauchen dringend eine Kehrtwende. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht dafür in den Startlöchern – aber den Startschuss muss das Land geben.“

 **Jan Voosen**
Abteilungsleiter Kommunikation
jan.voosen@vdsuedwest.de



Neue Fördermitglieder

Der VdW südwest begrüßt zwei neue Fördermitglieder:

Zum 1. Oktober haben sich die EWR AG und die Immoconn GmbH als Partner dem Verband angeschlossen.

Die EWR AG steht als Energiedeutsche Unternehmen für eine verantwortungsvolle Energieversorgung in Rheinhessen, dem hessischen Ried und der Pfalz – mit weit mehr als 100 Jahren Erfahrung. Rund 600 Mitarbeitende des mehrheitlich kommunalen Unternehmens arbeiten an der sicheren, zuverlässigen und nachhaltigen Versorgung von über 260.000 Kundinnen und Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Breitband.

Immoconn ist ein Produkt der Juconn GmbH, die Unternehmen bei der Umsetzung ihrer Digitalisierungsprojekte unterstützt. Der Fokus von Immoconn gilt dem energieeffizienten Gebäude und speziell dem digitalen Heizungsmonitoring. Immoconn bündelt das Heizungsportfolio von Liegenschaften auf einer Plattform, unabhängig von Typ, Hersteller oder Alter der Heizungsanlagen. Echtzeitdaten er-

möglichen Optimierungen, die die Energiekosten um durchschnittlich 20 Prozent senken.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, ist überzeugt, zwei exzellente neue Partner an Bord zu haben: „Ein herzliches Willkommen an die EWR AG und Immoconn. Mit ihrem Portfolio werden sie für unsere Mitgliedsunternehmen bei vielen Projekten wertvolle Unterstützung liefern können. Wir freuen uns auf die Kooperation!“

Marcus Wagner, Leiter Energielösungen und Prokurist bei der EWR AG, sagt: „Die Herausforderungen im Wohnungsbau sind vielfältig: steigende Baukosten, wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Gerade in Zeiten des Wandels braucht es starke Netzwerke,

die gemeinsam Lösungen entwickeln und Impulse setzen. Deshalb freuen wir uns, ab sofort Fördermitglied im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft zu sein.“

Christian König, Geschäftsführer der Juconn GmbH, sagt: „Wir freuen uns sehr über die Fördermitgliedschaft beim VdW Südwest. Viele unserer Kunden sind bereits im Verband organisiert – umso mehr schätzen wir die Möglichkeit, den Austausch nun direkt mitzugestalten. Mit unserem Fokus auf Heizungsoptimierung und digitale Unterstützung beim Klimapfad möchten wir die Mitgliedsunternehmen praxisnah und lösungsorientiert begleiten.“



Jan Voosen
Abteilungsleiter Kommunikation
jan.voosen@vdsuedwest.de

Wohnungspolitisches Gespräch mit Ministerin

Besser bauen für alle“ – unter diesem Motto wurde am 23. September im Zentrum Baukultur in Mainz diskutiert. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, tauschte sich mit Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen, Alexander Rychter (Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen) und Joachim Rind (Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz) darüber aus, wie Bauen endlich wieder einfacher, schneller und günstiger werden kann.

genug“ – dieser Gedanke könnte zur Leitlinie werden. Hoffnung macht die neue Landesbauordnung, die bereits wichtige Erleichterungen vorsieht.

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz wollen die Podiumsteilnehmenden nun weitere konkrete Lösungen entwickeln, um den Wohnungsbau im Land voranzubringen.

Das wohnungspolitische Gespräch wurde von den Verbänden der sozial orientierten Wohnungswirtschaft initiiert, fand in diesem Jahr bereits zum zweiten Mal statt – und 2026 geht es weiter.

Diskutierten im Mainzer Zentrum Baukultur (v.l.):
Moderatorin Patricia Küll,
Alexander Rychter, Doris Ahnen,
Dr. Axel Tausendpfund und
Joachim Rind.



Hessen: Aktuelle Gesetzgebungsverfahren

Der VdW südwest nahm am 8. September an zwei parlamentarischen Anhörungen zu Gesetzesnovellierungen im Hessischen Landtag, genauer gesagt im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, teil.

Zum einen ging es um die Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO), zum anderen um das geplante Leerstandsgesetz. Der Verband hatte sich bereits im Vorfeld der öffentlichen Anhörungen mit ausführlichen schriftlichen Stellungnahmen zu beiden Gesetzesentwürfen positioniert.

Hessische Bauordnung

Den aktuellen Gesetzesentwurf zur HBO (Baupaket I) beurteilt der VdW südwest insgesamt als einen guten Schritt in die richtige Richtung, um das Bauen schneller, einfacher und günstiger zu machen. Die aktuelle Novelle beinhaltet insbesondere maßgebliche Erleichterungen im Bestand bei Nachverdichtungsmaßnahmen wie Aufstockungen, Ausbauvorhaben, Umbauten und Umnutzungen. Diese Erleichterungen betreffen den Brandschutz, die statikbezogene Bauteilbetrachtung, Abstandsflächen, Aufenthaltsräume, Kfz-Stellplätze und Genehmigungsverfahren. Parallel weist der Verband aber auch auf einzelne Kritikpunkte hin, etwa die nicht weit genug gehenden Regelungen zur Re-

duzierung der Kfz-Stellplatzpflicht im Neubau.

Doch in Hessen heißt es ohnehin bereits: „Nach der Novelle (der HBO) ist vor der Novelle“. Die nächste Novellierung der HBO ist nämlich schon konkret in Sicht. Die Leitplanken werden derzeit wiederum in der vom Hessischen Wirtschaftsministerium eingesetzten Expertenkommission Innovation im Bau unter maßgeblicher Beteiligung des VdW südwest

Zwei Vorhaben seines Ministeriums stehen im Blickpunkt: Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori.



Foto: Peter Jülich-HMWW

erarbeitet. In dieser folgenden Novelle (Baupaket II) wird es vermehrt um Erleichterungen für den Neubau gehen. Hier stehen die Themen Barrierefreiheit, Widerspruchsverfahren, kommunales Satzungsrecht, energetische Verknüpfungen mit Bundesrecht, Schall- und Lärmschutz sowie die dringend erforderliche Überarbeitung bautechnischer Regelungen und der Technischen Ausführungsbestimmungen im Fokus.

Leerstandsgesetz

Das geplante Leerstandsgesetz lehnt der VdW südwest in Gänze ab. Der Verband moniert unter anderem, dass die Einführung des Gesetzes unverhältnismäßig sei, da die weit überwiegende Zahl leerstehender Wohnungen aus legitimen und nicht aus spekulativen Gründen unbelegt

sei, zum Beispiel im Zuge notwendiger Sanierungen. Das Gesetz schafft zudem zusätzliche bürokratische Anforderungen, die dem eigentlichen Plan zuwiderlaufen, Neubau und Modernisierungen zu vereinfachen. Anstelle der seitens der Politik proklamierten Deregulierung wird weitere Regulierung geschaffen. Auch der erforderliche personelle Aufbau bei den zuständigen kommunalen Behörden für ein weiteres neues behördliches Verfahren wird kritisch gesehen.

Dennoch ändert diese Erleichterung nichts an der grundsätzlich ablehnenden Haltung des Verbands. Über den Fortgang der Novellierungen halten wir Sie auf dem Laufenden.

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

ANZEIGE

IDEEN WIRKLICHKEIT WERDEN LASSEN

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Deshalb ist es wichtig, einen starken Partner an seiner Seite zu haben. Als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg. Warum wir das tun? Weil die Finanzierung von Immobilien für uns mehr als ein Geschäft ist.

dzhyp.de

DZ HYP

Premium Fördermitglied im GdW

Die Teilnehmenden des Netzwerk treffens in Hofheim mit Gastgeber Norman Diehl (HWB, links vorne).



Zwei weitere regionale Netzwerktreffen

Im August und September fanden zwei weitere regionale Netzwerktreffen des VdW südwest statt: in Neustadt an der Weinstraße und in Hofheim am Taunus. Die Treffen sind ein vom Verband im Rahmen des laufenden Strategieprozesses entwickeltes Dialogformat. Ziel ist es, über die Verbandsgruppen hinaus direkt mit den Mitgliedsunternehmen ins Gespräch zu kommen – insbesondere hinsichtlich aktueller und künftiger Herausforderungen der Wohnungswirtschaft.

Die Treffen finden bewusst in kleinerem Rahmen statt, um einen offenen und praxisnahen Austausch zu ermöglichen. Erörtert wird, welche konkreten Herausforderungen bestehen und in welcher Form der Verband bereits unterstützt und künftig noch gezielter unterstützen kann, um ein noch stärkerer Partner für die Mitglieder zu sein.

Im Fokus stehen Themen wie Klimaschutz, Wohnraumförderung, Digitalisierung, die Novelle der Hessischen Bauordnung und die Herausforderungen bei Neubauprojekten.

Unser Dank gilt allen Teilnehmenden und der WBG Neustadt sowie der Hofheimer Wohnungsbau GmbH als Gastgeber der Runden. Die Reihe der Netzwerktreffen wird fortgesetzt. Sobald die Termine und Orte feststehen, wird der VdW südwest seine Mitglieder informieren.

Die Diskussionsrunde in Neustadt an der Weinstraße mit Gastgeber Martin Ulmer (4.v.r. in der Tischreihe).





Austausch in Nordhessen

20 Teilnehmer kamen am 21. August zur Sitzung der Arbeitsgemeinschaft Nordhessischer Wohnungsunternehmen in Kassel zusammen. Gastgeber war die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, gab einleitend einen Überblick über die aktuellen Schwerpunkte der politischen Arbeit des Verbands und die Veranstaltungen des

VdW südwest. Im Anschluss rückten unter anderem die Umstellung der ERP-Systeme auf Yneo mit einem Praxisbericht der GWG Kassel und das serielle Bauen nach dem GdW-Verfahren in den Fokus.

Konstruktive Diskussionen

Wie bei allen bisherigen Treffen begrüßten die Mitglieder der Arbeits-

gemeinschaft auch bei der aktuellen Sitzung den konstruktiven Erfahrungsaustausch und die gemeinsamen Diskussionen über die Herausforderungen, vor denen die Wohnungsunternehmen derzeit stehen. Die Besichtigung eines Neubauprojekts zum gemeinschaftlichen Wohnen inklusive Clusterwohnungen rundete die Veranstaltung ab.

Kommunikation und Miteinander

Ende Juli war die GWH in Frankfurt erstmals Gastgeber für den Arbeitskreis Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des VdW südwest. Im Mittelpunkt der Sitzung standen Fragen, die viele Unternehmen beschäftigten: Wie verändert KI die Kommunikationsarbeit? Wie lässt sich die Arbeitgebermarke stärken? Wie muss die Kommunikation ausgerichtet werden, um den Aufgaben der Branche gemeinsam zu begegnen?

Gesellschaftlichen Beitrag aufzeigen

In der Ansprache von CEO Stefan Bürger gab er dem Arbeitskreis mit: „Verbandsarbeit lebt vom Miteinander – die zentralen Aufgaben, vor denen die Immobilienbranche steht, betreffen uns

alle. Gerade die Unternehmenskommunikation sollte aufzeigen, welchen gesellschaftlichen Beitrag sozialorientierte Wohnungswirtschaft leistet. Wenn es uns in der Kommunikation gelingt, Wirkungsketten transparent und verständlich zu vermitteln, sind wir in der Lage gemeinsam öffentliches Verständnis zu schaffen.“

Die Veranstaltung rundete ein Besuch im neuen GWH Campus und ein gemeinsames Mittagessen ab, das Raum für weiteren persönlichen Austausch bot.

Vielen Dank an alle digital und in Präsenz Teilnehmenden für den offenen Dialog und die inspirierenden Inhalte!



GWH-CEO Stefan Bürger (am Tischende) betonte die Bedeutung der Kommunikation für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft.



20 Teilnehmende sprachen in Kassel in den Räumen der Vereinigten Wohnstätten 1889 über die aktuellen Herausforderungen.

News aus dem Saarland

Kontinuität und frischer Wind im VdW saar

Die Mitgliederversammlung des VdW saar hat Volker Leers einstimmig als Verbandspräsidenten bestätigt. Leers ist Sprecher der Geschäftsführung der SBT Immobilien Gruppe und hat das Amt 2013 übernommen.

Darüber hinaus wurde der Verbandsrat neu gewählt. Mit Robert Tucovic von der Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH und Mirco Bertucci von der WOGE Saar (Wohnungsgesellschaft Saarland mbH) begrüßt das Gremium zwei neue Mitglieder. Knut Kempeni (Gemeinnützige Bau- und Siedlungs GmbH Saarlouis), Markus Arend (Allgemeine Baugenossenschaft Völklingen 1904 eG) und Guido Esseln (Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

Einstimmig als Verbandspräsident bestätigt: Volker Leers.



mbH Neunkirchen) wurden als Mitglieder des Verbandsrats bestätigt.

„Der Verbandsrat ist mit engagierten und erfahrenen Geschäftsführern aus dem Kreis unserer Mitgliedsunternehmen besetzt. Wir freuen uns auf eine kollegiale und konstruktive Zusammenarbeit für die kommenden Jahre im Interesse der sozial orientierten Wohnungswirtschaft im Saarland.“, so Verbandspräsident Leers.



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



Dr. Axel Tausendpfund, Oliver Hanneder, Uwe Menges, Birgit Welter, Frank Nieburg und Andreas Ruf (v.l.n.r.).

Fortbildungsveranstaltung

Der Umgang mit herausfordernden Miethalten stand im Mittelpunkt der Fortbildung, zu der der VdW saar am 13. und 14. August die Mitarbeitenden seiner Mitgliedsunternehmen begrüßte. Mit 33 Teilnehmenden war die Veranstaltung in den Räumlichkeiten der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft in Neunkirchen sehr gut besucht. Achim Dohmeier (EBZ Akademie) trug als sehr kompetenter und erfahrener Referent zum

Erfolg der Veranstaltung bei. In einem abwechslungsreichen Methodenmix vermittelte er die notwendigen Fähigkeiten für zielführende und serviceorientierte Kommunikation. Verbandsreferent Lorenz Wacker bedankt sich im Namen des VdW saar bei Achim Dohmeier, bei der gastgebenden Siedlungsgesellschaft sowie allen Teilnehmern für eine erfolgreiche Veranstaltung.

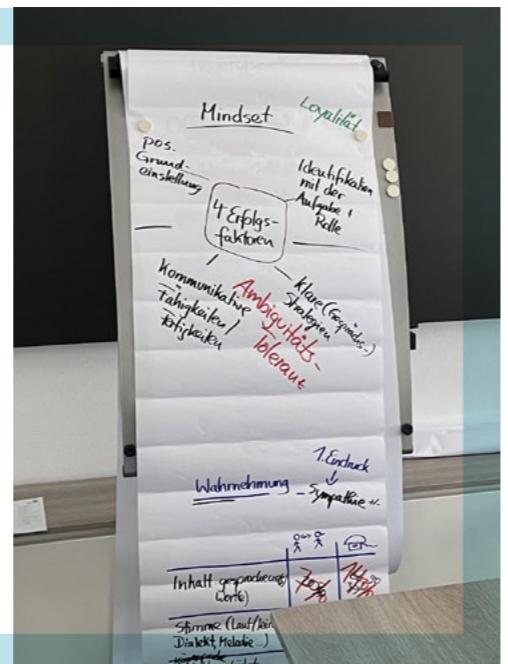


Foto: Kristina Schäfer und VdW saar

Ehrung für AGV-Gremienmitglieder

Der Arbeitgeberverband (AGV) der Deutschen Immobilienwirtschaft hat Ende September in Düsseldorf sein 75-jähriges Jubiläum gefeiert. Auch Vertreter der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest sind im AGV aktiv. Zwei von ihnen sind nun aus dem Verbandsausschuss ausgeschieden und wurden für ihre langjährigen Verdienste mit einer Ehrenurkunde ausgezeichnet: Uwe Menges (Vorstand Baugenossenschaft Rüsselsheim) und Andreas Ruf (ehemaliger

Geschäftsführer des GSW Frankfurt). Der Verbandsausschussvorsitzende Christoph Beck lobte das große Engagement der beiden und ihr konstruktives Mitwirken in allen Gremiensitzungen. Künftig sind aus den Reihen des VdW südwest Birgit Welter (Vorstand Oberurseler Wohnungsgenossenschaft), Oliver Hanneder (Geschäftsführer Gewo Wohnen Speyer) und Frank Nieburg (Vorstandsvorsitzender Sied-

lungswerk Fulda) in dem Ausschuss des AGV vertreten.

Verabschiedet wurde ebenfalls der langjährige Geschäftsführer Prof. Dr. Michael Worzalla. Ihm folgt Patricia Will als Geschäftsführerin nach.

Soziale Wohnraumförderung in Hessen

Der VdW südwest fordert Nachbesserungen bei Zinsen, Darlehen und Miethöhen, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Die hessische Landesregierung plant eine umfassende Anpassung der sozialen Mietwohnraumförderung. Ziel ist es, den Neubau und die Modernisierung von geförderten Wohnungen unter veränderten Marktbedingungen zu ermöglichen. Doch der VdW südwest warnt: Einige der geplanten Änderungen gefährden die Wirtschaftlichkeit zahlreicher Projekte – und damit den Bau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen.

Bedeutung der Förderung

„Unsere Mitgliedsunternehmen errichten und bewirtschaften rund 80 Prozent aller geförderten Wohnungen in Hessen“, erklärt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. „Schon geringfügige Verschlechterungen der Förderkonditionen können dazu führen, dass Projekte ins Minus kippen und gar nicht mehr realisiert werden.“ Steigende Baukosten, hohe Zinsen und ein insgesamt schwieriges wirtschaftliches Umfeld hätten den Wohnungsbau in eine Krise gestürzt. Ohne gezielte Förderung sei sozial orientierter Neubau kaum noch möglich.

Ein zentraler Vorschlag des Landes ist ein Metropolenzuschlag von 300 Euro auf das Grunddarlehen bei Grundstücks- werten ab 1.300 Euro pro Quadratmeter. Der VdW südwest begrüßt diesen Zu- schlag grundsätzlich, kritisiert jedoch die zu hoch angesetzte Wertschwelle. Mit den aktuellen Bodenrichtwerten würde fast ausschließlich Frankfurt profitieren. Der Verband fordert deshalb, die Schwelle auf 800 Euro pro Quadratmeter abzusenken und den Zuschlag zu staffeln – 300 Euro ab 800 Euro pro Quadratmeter und 500 Euro ab 1.300 Euro pro Quadratmeter.

Kritik an Förderzins

Besonders kritisch sieht der Verband die geplante Erhöhung des Förderzinses im Neubau von 0 auf 1 Prozent p.a. Diese Maßnahme würde die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte erheblich verschlechtern. Als Ausgleich fordert der VdW südwest eine Erhöhung der Finanzierungszuschüsse um fünf Prozentpunkte oder alternativ eine Anhebung der zulässigen Miethöhen um zehn Prozentpunkte. Außerdem plädiert der Verband für eine



Landtag in Wiesbaden

Foto: dietwaltherr - stock.adobe.com

Anhebung der Grunddarlehen um mindestens zehn Prozent, um Preissteigerungen seit 2022 auszugleichen.

Nachbesserungen nötig
Auch bei der Modernisierungsförderung sieht der Verband Nachbesserungsbedarf: Die Beibehaltung der Nullverzinsung wird begrüßt, kritisiert wird jedoch die geplante Anhebung der Tilgung von 2 auf 3,33 Prozent p.a. Sie würde die Liquidität der Unternehmen zu stark belasten. Stattdessen müsste die Tilgung bei 2 Prozent bleiben, wofür das Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz (WIPG) geändert werden müsste. Darüber hinaus fordert der VdW südwest, das Programm für mittlere Einkommen auf das gesamte südhessische Umland auszuweiten.

„Die Nachfrage nach Fördermitteln ist keine Folge hoher Renditeerwartungen, sondern eine Reaktion auf die Krise des Wohnungsbaus“, fasst Tausendpfund zusammen. „Die Programme dürfen nicht verschlechtert, sondern müssen gestärkt werden. Als eines der wirtschaftsstärksten Länder muss Hessen eine Führungsrolle übernehmen und mit guten Förderprogrammen Vorbild für den Bau bezahlbarer Wohnungen sein.“



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

ANZEIGE

An advertisement for WI Bank. It features a woman and a young child looking at architectural blueprints on a table. The woman is holding a pen and pointing at the plans. The background shows a bright room with a window. On the left, there is text in green boxes: "Wir machen Hessen stark.", "Bezahlbaren", "Wohnraum?", and "Machen wir.". At the bottom right, there is the WI Bank logo and the text "Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen".

Wir machen Hessen stark.

Bezahlbaren

Wohnraum?

Machen wir.

WI Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Wohnen bleibt ein Thema unserer Zeit – vor allem für junge Familien und Menschen mit kleinerem Budget. Als Förderbank des Landes Hessen bieten wir höchst attraktive Programme: für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen, für die Modernisierung von Bestand und für die Bildung von Wohneigentum.

Kurz: Wir bringen Projekte ins Rollen und helfen, Wohnraum möglich zu machen – mit gezielter Förderung und persönlicher Beratung. Für Hessen, für die Zukunft.

Sprechen Sie uns an – wir sind bereit.

www.wibank.de

Soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Der VdW südwest begrüßt Verbesserungen bei der Modernisierungsförderung – aber der Verband fordert auch eine schnellere Bearbeitung von Anträgen.

Das Land Rheinland-Pfalz plant eine Anpassung der Verwaltungsvorschriften zur sozialen Wohnraumförderung. Ziel ist es, Hemmnisse beim Bau und bei der Modernisierung von Wohnungen abzubauen und Verfahren zu vereinfachen.

„Die Konditionen der sozialen Wohnraumförderung sind entscheidend, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten“, erklärt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. „Unsere Mitgliedsunternehmen sind seit vielen Jahren verlässliche und verantwortungsvolle Partner des Landes – und brauchen ebenso verlässliche Rahmenbedingungen für die Planung ihrer Projekte.“

Ein Schwerpunkt der Änderungen liegt in der Modernisierungsförderung von Mietwohnungen. Die bisherige Vorgabe, dass mindestens die

Hälften der Wohnungen eines Gebäudes nur dann gefördert werden kann, wenn sie frei oder an Haushalte mit aktuellem Wohnberechtigungsschein

Kritikpunkt: Die lange Bearbeitungszeit der Förderanträge lähmmt Bauprojekte.



(WBS) vermietet sind, hatte die Wohnungswirtschaft vor große Probleme gestellt. Diese Vorgabe wird nun zurückgenommen: Künftig können auch vermietete Wohnungen ohne WBS gefördert werden, wenn dafür die Belegungs- und Mietbindungen um zehn statt bisher fünf Jahre verlängert werden. VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen hatten diese Änderung intensiv eingefordert und begrüßen die nun fundene Lösung.

Darüber hinaus sieht der Entwurf eine Förderung des seriellen, modularen und systemischen Bauens vor. Hemmnisse durch unterschiedliche technische Vorgaben in den Bundesländern sollen abgebaut und Abweichungen in den Fördervorschriften zugelassen werden – sowohl im sozi-

alen Mietwohnungsbau als auch bei Wohnheimen für Studierende und Auszubildende. Der VdW südwest sieht darin einen wichtigen Schritt, um schneller und kostengünstiger neuen Wohnraum zu schaffen.

Planungssicherheit gefährdet Kritisch beurteilt der Verband dagegen die nach wie vor langen Bearbeitungszeiten von Förderanträgen, die oft zwölf Monate und länger betragen. Diese verzögerten Verfahren erschweren die Planbarkeit und die Kombination mit anderen Förderprogrammen erheblich. Der Verband fordert deshalb, die Verwaltungsvorschriften insgesamt zu vereinfachen und die Abläufe bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) stärker zu digitalisieren.

„Die Richtung stimmt – aber jetzt kommt es darauf an, auch die Verfahren zu beschleunigen“, fasst Dr. Tausendpfund zusammen. „Wir stehen bereit, unsere Expertise einzubringen, damit die sozialen Wohnraumförderprogramme in Rheinland-Pfalz schneller wirken und mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.“



Matthias Berger
Abteilungsleiter Politik
matthias.berger@vdwsuedwest.de

ANZEIGE



Das Gateway für Ihre Gebäudedigitalisierung

- 100 % umlagefähig
- Modular erweiterbar
- Inklusive Einbau
- Reduktion der CO₂-Umlage



Systeme
comfort·energy·service

18 % geringerer Energiebedarf

- Kompatibel mit gängigen Heizsystemen
- Echtzeit-Überwachung und Fernoptimierung
- Plug-&-Play-Installation
- ISO 27001-zertifizierte Datensicherheit

navigator
GEBÄUDE



Erfolgs- geschichte eines Bündnisses

Mehr bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum in Rheinland-Pfalz schaffen – dafür setzt sich das Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen konsequent ein. Die aktuelle Sitzung Mitte September ganz im Zeichen des zehnjährigen Jubiläums des Bündnisses.

Ein guter Anlass, auf die bisherige erfolgreiche Arbeit zurückzublicken: Zu nennen ist hier vor allem die Etablierung eines neuen Wohnraumförderprogramms, das über die Jahre immer attraktiv gehalten wurde – sowohl hinsichtlich der Konditionen als auch hinsichtlich der Summe der finanziellen Mittel. Zusätzlich wurden viele gute Initiativen auf den Weg gebracht, etwa Leitfäden für die Innenentwicklung und der jüngste Wettbewerb „Wegbereiter 2040“.

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, sagt: „Das Bündnis ist stets ein Ort für kooperativen Austausch und Innovation. Die ersten zehn Jahre lassen sich mit einem Wort zusammenfassen: Erfolgsgeschichte.“ Denn einmal mehr zeige sich: Lösungen für den Wohnungsmarkt lassen sich nur gemeinsam entwickeln. Und wenn man es gemeinsam anpacke, gehe es auch voran.

Als Gründungsmitglied des Bündnisses dankt der VdW südwest allen Partnern für die engagierte Zusammenarbeit von Land, Kommunen und sozialen Akteuren mit der Wohnungswirtschaft. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!

**„Die ersten
zehn Jahre
lassen sich mit
einem Wort
zusammenfas-
sen: Erfolgsge-
schichte.“**

Dr. Axel Tausendpfund





Mietvertrag von A - Z

Der Abschluss von Mietverträgen gehört zum täglichen Geschäft der Wohnungsunternehmen. Dennoch gilt es, die Verträge von Zeit zu Zeit zu überprüfen – teils, weil sich die Gesetzeslage und Rechtsprechung ändern, teils aber auch, weil sich die Rahmenbedingungen für die Unternehmen und ihre Mieter ändern. Neue Sachverhalte kommen hinzu, wie zum Beispiel der Cannabisanbau und -konsum, andere treten (derzeit) in den Hintergrund, wie beispielsweise das Aufstellen von Parabolantennen.

In der diesjährigen Tagung der Veranstaltungsreihe „Aktuelles Mietrecht“

informierten die Juristen des VdW südwest die rund 35 Teilnehmenden über die aktualisierten Mustermietverträge des GdW sowie die derzeitige Rechtslage und aktuelle Urteile. Auch Umsetzungsmöglichkeiten für akute Probleme aus der Praxis wurden eingehend behandelt, so dass die diskussionsfreudigen Teilnehmenden die Möglichkeit hatten, alle für sie wichtigen Fragen anzusprechen.

Besonderes Interesse zeigten sie an den Themen Betriebskosten, Tod des Mieters und den zustimmungspflichtigen Handlungen des Mieters. Hier gaben die Juristen konkrete Tipps



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

und zeigten mögliche Handlungsspielräume für die Wohnungsunternehmen auf. Im persönlichen Kontakt untereinander sowie mit den Referenten konnten viele weitere Fragen aus der täglichen Arbeit geklärt werden.

Politische Diskussionsrunde in Offenbach

„Bezahlbar Wohnen in Offenbach. Welcher Weg ist der beste?“ Zu diesem Thema diskutierte Matthias Berger, Abteilungsleiter Politik im VdW südwest, Mitte September mit Martin Wilhelm (Stadtrat Offenbach), dem Politikwissenschaftler Professor Dr. Björn Egner (TU Darmstadt) und Katja Führ (1. Vorsitzende des Mieterbunds Offenbach). Eingeladen zu dem Panel hatte die SPD-Fraktion Offenbach.

Verantwortung übernehmen

Inhaltlich ging es unter anderem darum, welche Maßnahmen der Bund, das Land Hessen und die Stadt bereits ergriffen haben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor allem aber rückte in den Fokus, was zusätzlich passieren muss,

damit mehr Wohnungen entstehen können. Berger betonte, dass sich die Verantwortung auf mehrere Schultern verteile: „Damit Bauen wieder schneller, einfacher und günstiger wird, muss auf allen Ebenen kritisch hinterfragt werden, wo Optimierungspotenziale liegen.“

Auch Kommunen in der Pflicht

Er hob hervor, dass sich Rahmenbedingungen wie Materialpreise und Zinsen kaum beeinflussen ließen, dass es aber genügend andere Stellschrauben gebe, etwa die Landesbauordnung und Förderprogramme. Auch die Kommunen müssten überprüfen, wie beispielsweise Verwaltungsabläufe beschleunigt werden können, um die Kosten für bauwillige Unternehmen zu reduzieren.

Matthias Berger (M.) im Gespräch mit Prof. Dr. Björn Egner (2.v.l.), Katja Führ (2.v.r.) und Martin Wilhelm (r.).



Revolution im Heizungskeller

Nachhaltigkeitsziele, Berichtspflichten, Energiekosten, Fachkräftemangel: Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Aufgaben. Optimierte Heizungsanlagen spielen bei der Lösung eine Schlüsselrolle.

Heizungsanlagen haben den größten Anteil am Energieverbrauch eines Gebäudes. Das wird gerade jetzt zu Beginn der Heizperiode wieder deutlich. Doch rund 50 Prozent der Anlagen in Deutschland sind laut Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie veraltet und ineffizient. Entsprechend groß ist das Einspar- und Optimierungspotenzial.

„Selbst moderne Anlagen bleiben hinter ihren Möglichkeiten zurück. Wartung und Optimierung erfolgen oft manuell, ohne systematische Datenanalyse“, sagt Sven Rausch, Experte für Anwendungen künstlicher Intelligenz und CEO von Rausch Technology. Die Folge: zu wenig Steuerung, zu hohe Heizkosten und zu viele CO2-Emissionen – eine Belastung für Mieter wie für Eigentümer.

Innovative, speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte Systeme können Heizungsanlagen optimieren und ihre Effizienz entscheidend steigern. Idealerweise können solche Systeme:

- Temperaturwerte digital auslesen und analysieren,
- mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) Handlungsempfehlungen geben,
- Daten nutzen, um gesetzliche An-

- forderungen zu erfüllen,
- einen effizienten Betrieb von Heizungs-Anlagen sicherstellen,
- und so den Einstieg in die Gebäudedigitalisierung ermöglichen.

Fakt ist: Mit einer optimierten Steuerung und Wartung von Heizungsanlagen lassen sich der Energieverbrauch und die laufenden Kosten senken. Alarmmeldungen helfen, Schäden vorzubeugen und teure Reparaturen zu vermeiden, da die Verantwortlichen rechtzeitig handeln können. Eine gute Lösung muss zukunftsfähig sein: Sie sollte sich einfach integrieren und erweitern lassen, ohne laufende Prozesse zu stören.

Die Wohnungswirtschaft braucht zukunftssichere, praxisnahe und einfach zu installierende, Lösungen. Nur dann sind die Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen. Ideal sind Lösungen, die aus Forschung, Startups, Infrastruktur-Anbietern und Praxis-Pionieren entstanden sind.

Ein Beispiel ist das Forschungsprojekt KI-NERGY: Hier haben die senercon GmbH, die Universität Würzburg und Rausch Technology ein umfassendes, KI-gestütztes System für die Optimie-

rung von Heizungsanlagen entwickelt – gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Vodafone Immobilienwirtschaft hat das Projekt nun als GK4.0 Heizungsprofi erfolgreich im Markt erprobt.

Der GK4.0 Heizungsprofi begegnet ineffizienten Heizungsanlagen mit einem innovativen System aus mehreren Technologien. Eine Datenplattform sammelt kontinuierlich Messwerte wie Temperaturen, Volumenströme und Energieverbräuche. „Die Herausforderung liegt in der Auswertung der Datenflut“, sagt Rausch. In Zeiten rarer Fachkräfte analysiert eine KI diese Daten und klassifiziert verschiedenste Betriebszustände der Heizungsanlagen. So generiert das System konkrete Handlungsempfehlungen zur Optimierung. Das Ergebnis im KI-NERGY-Projekt: eine Energieeinsparung von rund 24 Prozent.

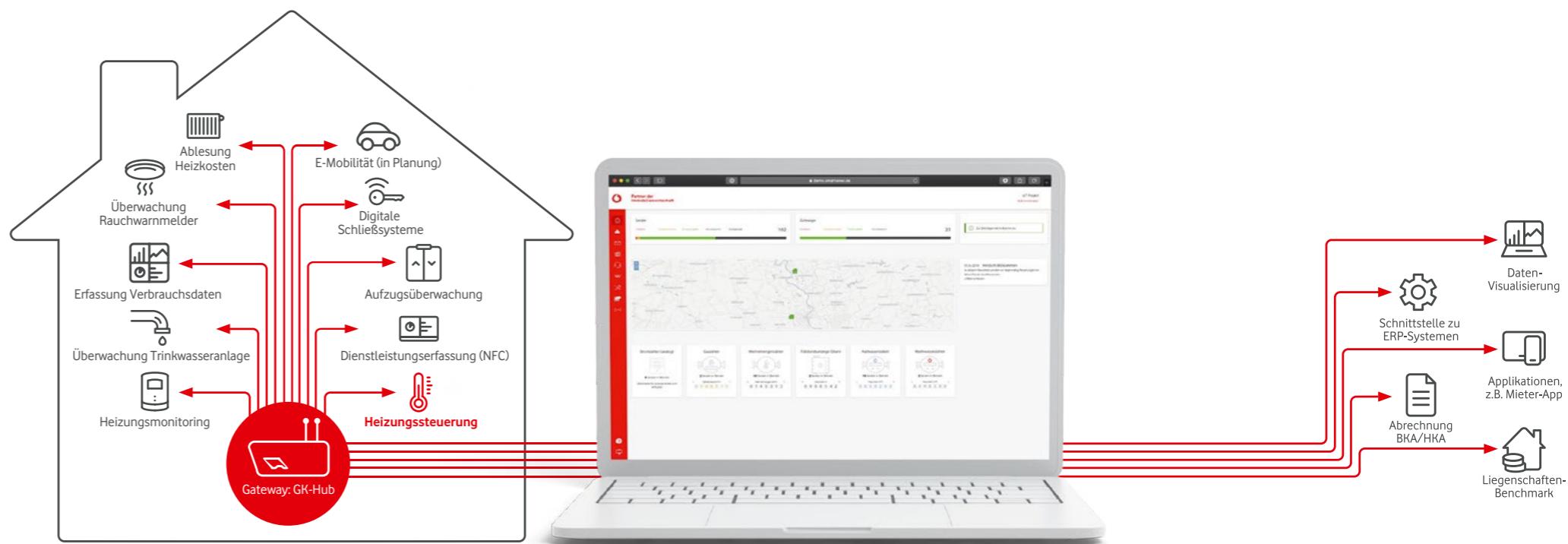
In der Praxis ist ein solches System schnell einsatzbereit: Im Heizungskeller wird eine funkbasierte IoT-Infrastruktur mit Temperaturfühlern installiert. Die Sensoren erfassen im 5-Minuten-Takt Messwerte. Diese werden von der KI ausgewertet und über die zentrale Cloud der Vodafone Immobilienwirtschaft jederzeit und

ortsunabhängig bereitgestellt. Wichtig: Die Kontrolle über die Daten bleiben in den Händen der Wohnungswirtschaft.

Energieeffiziente Heizungen sind nur der Anfang: Eigentümer und Verwalter wollen die Kosten auch in anderen Bereichen senken und kompatible sowie zukunftsfähige technische Lösungen installieren. So erfüllen sie gesetzliche Vorgaben – und können sich ebenso wettbewerbsfähig wie nachhaltig aufstellen. Ein digitales Gebäudemanagement mit zentraler Infrastruktur löst maximal viele dieser Aufgabenstellungen. Das Ziel ist eine umfassende Gebäudekonnektivität – und die Basis dafür wird im Heizungskeller gelegt.



Lucia Linack
Abteilungsleiterin
Product Development
bei der Vodafone
Immobilienwirtschaft



Medine Köprü verstärkt Team der Wirtschaftsprüfung

Verstärkung für die Wirtschaftsprüfungsabteilung des VdW südwest: Seit dem 1. September ist Medine Köprü als Junior Audit Consultant im Verband tätig. Zum Team gehört sie sogar schon länger, denn als Praktikantin und Werkstudentin hat sie bereits viel Erfahrung beim VdW südwest sammeln können.



Die gebürtige Gießenerin hat nach dem Abitur Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung an der Technischen Hochschule Mittelhessen studiert. Auf einer Absolventenmesse in Darmstadt wurde sie im Juni 2023 erstmals auf den Verband aufmerksam.

Ein paar Monate später im Oktober begann sie dann in der Wirtschaftsprüfungsabteilung ein freiwilliges Praktikum. „Ich wollte herausfinden, ob mir mein Studienschwerpunkt in der Praxis genauso gut gefällt wie in der Theorie“, sagt Medine Köprü. Schnell war klar: Ja, das ist der Fall. Im Mai 2024 schloss sie ein sechsmaliges Pflichtpraktikum an, ab November 2024 war sie dann zehn Monate als Werkstudentin im Verband tätig.

Vorbildliche Entwicklung

Mahmut Yigit gibt das Kompliment gerne zurück: „Es ist schön zu sehen, wie aus dem ersten Kontakt auf der Messe eine erfolgreiche gemeinsame

geschrieben. Eine Doppelbelastung, die nur möglich war, weil sie der Verband als Arbeitgeber unterstützt hat, wie Medine Köprü sagt: „Ich bin allen hier sehr dankbar – vom Vorstand über die Abteilungsleiter bis hin zu den Kolleginnen und Kollegen in der Prüfungsabteilung und in der Berichtsfertigung. Von allen konnte ich etwas lernen und hatte auch mit ihrer Unterstützung überhaupt erst die Möglichkeit, meinen Studienabschluss und die Tätigkeit im Verband unter einen Hut zu bringen.“ Ihr besonderer Dank gilt ihrem Mentor und Abteilungsleiter Mahmut Yigit. „Er hat mich nicht nur fachlich weitergebildet, sondern auch dazu beigetragen, mein Selbstvertrauen zu stärken und mich persönlich weiterzuentwickeln.“

Was ihr besonders am Verband gefällt? „Vor allem das gute Teamwork und das respektvolle Miteinander“, hebt Medine Köprü hervor. So lasse sich auch ein großes Arbeitspensum besser bewältigen. Kraft tankt sie dafür auch gerne mit Freunden und bei ihrer Familie, die sie an den Wochenenden oft in Gießen besucht. „Naherholung“ in Frankfurt findet sie aber auch: Sie testet sehr gerne gemütliche Cafés und Restaurants – und ist für neue Tipps immer offen!

Foto: privat
Wir freuen uns sehr, Medine Köprü an Bord zu haben – auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!



Fachforum Wohnungswirtschaft

Das Fachforum Wohnungswirtschaft geht in die dritte Runde: Auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen die Top-Themen der Wohnungswirtschaft aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht vorstellen. Zusätzlich gilt ein besonderes Augenmerk dem Datenschutz und der Cybersicherheit.

Seien Sie dabei – wir freuen uns auf inspirierende Vorträge und spannende Diskussionen mit Ihnen!



Best Western Plus Welcome Hotel
Leonardo-da-Vinci-Allee 2
60486 Frankfurt a.M.



13. November 2025
10:00 - 16:00 Uhr

anmelden



Überblick KI

KI leicht gemacht: ausprobieren, verstehen, anwenden

KI klingt spannend – aber was bringt sie mir konkret im Alltag?

In unserem Praxiswebinar gehen wir genau dieser Frage nach. Gemeinsam entdecken wir, was Künstliche Intelligenz heute schon kann, wo sie Ihnen die Arbeit erleichtert und wie Sie die Tools

direkt selbst ausprobieren können. Anhand praxisnaher Beispiele erleben Sie live, wie KI funktioniert – und erhalten Tipps, wie Sie das Gelernte im eigenen Unternehmen weiter nutzen können.

Machen Sie mit, probieren Sie aus und nehmen Sie neue Ideen für Ihren Arbeitsalltag mit

Online per MS Teams

18. November, 10:00 - 12:30 Uhr

[Anmeldung](#)

ANZEIGE



Technik fürs Leben

Einfach nachhaltige Wärme in der Wohnungswirtschaft!

Regenerative Wärme für die Wohnungswirtschaft.
Ihre Bosch Lösungen für die Sanierung.



Luft-Wasser-Wärmepumpen



Dezentrale Wohnungsstationen



Arbeitshilfe des GdW zu KI

Der GdW hat eine neue Arbeitshilfe zur generativen KI in der Wohnungswirtschaft veröffentlicht – und wir finden: Sie ist sehr gelungen! Deshalb stellen wir sie hier noch einmal gesondert vor.

Die Publikation bietet nicht nur fachliche Erläuterungen zur Funktionsweise von Sprachmodellen, sondern behandelt auch weiterführende Themen wie RAG-Systeme, MCP sowie eine Vielzahl konkreter Anwendungsbeispiele aus der Wohnungswirtschaft.

Besonders spannend:

1. Ein Muster für eine unternehmensspezifische KI-Richtlinie
2. Eine Vorlage für eine Roadmap zur Einführung generativer KI im Unternehmen

[zur Arbeitshilfe](#)

Was kommt als Nächstes?
Eine fachliche Ergänzung ist bereits in Vorbereitung.
Geplant ist eine Übersicht zu verschiedenen Betriebsmodellen für KI-Anwendungen, die näher erläutert und verglichen werden sollen.

Wir halten Sie auf dem Laufenden.



Masterarbeit KI: Niedrigschwellige KI im Alltag – Was unsere Branche heute schon nutzt

Künstliche Intelligenz ist in der Wohnungswirtschaft angekommen – pragmatisch, bezahlbar und mit spürbarem Nutzen. Eine aktuelle Masterarbeit, die in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest entstanden ist, zeigt: Besonders niedrigschwellige KI-Lösungen bringen schnell Wirkung – ohne Großprojekt.

Im Fokus stehen drei Felder: (1) Kundenservice, z. B. KI-Telefonassistenten, die Anrufe rund um die Uhr annehmen, Anliegen strukturiert erfassen und automatisch ins CRM übergeben. (2) Text & Verwaltung, wo generative KI Briefe, E-Mails oder Protokolle vorformuliert und so wertvolle Zeit spart. (3) Prozessautomation, etwa mit OCR + RPA, die Posteingang und Ablage verlässlich automatisiert.

Die Interviews mit Mitgliedern des VdW südwest zeigen: Es gibt deutliche Effizienzgewinne – gleichzeitig bleiben Datenschutz, Akzeptanz und Integration zentrale Erfolgsfaktoren. Dort helfen klare Richtlinien, Schulungen und ein schrittweises Vorgehen mit Pilotierungen.

Unser Fazit: KI ist kein Selbstzweck, sondern ein Werkzeug, das Teams entlastet und Service verbessert – gerade für gemeinwohlorientierte Unternehmen mit knappen Ressourcen. Wer heute klein anfängt, baut Know-how auf und skaliert morgen.

Die vollständige Masterarbeit mit allen Details und Praxisinterviews finden Sie [hier](#):

dormakaba

Ihr Partner für innovative,
sichere und nachhaltige
Zutrittslösungen.

Hardware, Software und
Dienstleistungen aus einer Hand.



ANZEIGE

75 Jahre WBG Bad Nauheim

Am 19. September lud die Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft (WBG) zur 75-Jahr-Feier in ihren neuen Unternehmenssitz ein. VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund überreichte die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft an den Geschäftsführer Holger Münch und den Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Kreß.

In seinem Grußwort lobte Tausendpfund die WBG als sozial orientiertes Unternehmen, das dafür sorgt, dass breite Bevölkerungsgruppen zu fairen Preisen im erweiterten Rhein-Main-Gebiet leben können. Dank weitsichtigem und vernünftigen Wirtschaften habe sich die WBG zu einer der größten Wohnungsbaugesellschaften in Mittelhessen entwickelt. Sie sei ein Paradebeispiel dafür, wie Verantwortung für bezahlbares Wohnen in der Praxis gelebt werde.

Auch an dieser Stelle noch einmal herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum und auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!

Dr. Axel Tausendpfund (l.) überreichte die Jubiläumsurkunde an **Holger Münch (M.)** und **Klaus Kreß (r.)**.



Jubiläum der Horlofftal eG

75 Jahre wird die Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal in diesem Jahr – und lud zu diesem Anlass Ende Juni zur Jubiläumsfeier nach Hungen ein. Zu den Gratulanten gehörte neben zahlreichen lokalen Politik- und Wirtschaftsvertretern auch Stephan Gerwing, Justiziar des VdW südwest. Er überreichte dem geschäftsführenden Vorstand der Genossenschaft Holger Frutig und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats Prof. Dr. Dirk Engelhardt die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft und lobte in seinem Grußwort die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft in den vergangenen Jahren. Selbst unter nicht immer leichten Rahmenbedingungen sei es stets gelungen, den Mitgliedern moderne,

zeitgemäße und preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch an dieser Stelle noch einmal herzlichen Glückwunsch!



Übergabe der Jubiläumsurkunde:
Stephan Gerwing,
Holger Frutig und
Prof. Dr. Dirk Engelhardt
(v.l.).

Richtfest mit Staatssekretär

Wenn das kein Grund zum Feiern ist: Bei der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft (GWSBG) Marburg-Cappel stand Mitte September in Kirchhain das Richtfest für das erste Neubauprojekt seit vielen Jahren an. Drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohnungen entstehen in moderner Bauweise. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie sich sowohl für den sozialen Wohnungsbau als auch für den freifinanzierten Wohnungsmarkt eignen.

Eine Besonderheit: Alle Gebäude sind kreislauffähig und damit besonders nachhaltig konzipiert. Während das Erdgeschoss in Poroton-Bauweise errichtet wurde, besteht das Obergeschoss aus Holz. Für die Energieversorgung sorgen eine Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage auf den Dächern.

Bei den Feierlichkeiten waren unter anderem Sören Bartol (Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Digitales und Verkehr) und Landrat Jens Womelsdorf zu Gast. Stefan Funk, Vorstandsvorsitzender der GWSBG, und Gayane Siebert, Vorstand der GWSBG, führten die Gäste durch die Gebäude, die sich in unterschiedlichen Bauphasen befinden. Mit der Vermietung soll ab Sommer 2026 gestartet werden.



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



Bestes Wetter und fröhliche Gesichter beim Richtfest der GWSBG mit Staatssekretär Sören Bartol (r. im blauen Anzug).



Prüferkongress in Potsdam

Zu wichtigen Themen rund um die Wohnungswirtschaft und Prüfung lud der GdW am 28. und 29. August zum 25. Prüferkongress nach Potsdam ein. An der Jubiläumsveranstaltung nahmen rund 80 Fachkolleginnen und -kollegen aus den regionalen Prüfungsverbänden des GdW und den angeschlossenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften teil, darunter auch Vorstand Claudia Brünnler-Grötsch und die Abteilungsleiter Oliver Schultze, Mahmut Yigit und Thomas Friede vom VdW südwest.



Intensive Diskussionen und Netzwerken standen im Mittelpunkt des 25. Prüferkongresses.

Foto: GdW

Auch in diesem Jahr konnte der Kongress wieder mit spannenden Rednern aufwarten. Professor Dr. Martin Pehnt, Geschäftsführer und wissenschaftlicher Vorstand des ifeu Instituts in Heidelberg, berichtete über die Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie in deutsches Recht. Das ifeu Institut hat hier ein umfassendes Gutachten im Auftrag des Bundeswirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) erstellt und berät das Ministerium bei der Umsetzung.

Nachhaltigkeitskodex

Jenny Garcia, Senior-Referentin beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) in Berlin, erläuterte die Weiterentwicklung des DNK. Konkret ging es dabei um das Modul zum freiwilligen europäischen Standard VSME. Der GdW und der DNK sind in enger Abstimmung zu einer Branchenergänzung in Weiterentwicklung zum DNK. In Kürze wird es für die Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Re-

gionalverbände auch wieder einen Leitfaden als Arbeitshilfe geben.

Bericht aus dem IFA

Daran anschließend berichteten Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, und Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft beim GdW, über Neues aus dem Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW). Schwerpunktmäßig ging es um den neuen IFA 1 zur Bilanzierung von Modernisierungskosten und Klimainvestitionen im Zusammenspiel mit dem Entwurf eines neuen Schreibens des Bundesfinanzministeriums (BMF) zu dieser Thematik.

Sie zeigten inspirierende Möglichkeiten auf, die wohnungswirtschaftlich geprägte Prüfung effizienter und schneller zu gestalten.

Kostenreduziertes Bauen

Der Kongress fand seinen Abschluss mit dem Vortrag von Michael Neitzel, Geschäftsführer von Neitzel Consultants, der die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ sowie die dazugehörige Arbeitshilfe des GdW vorstellte, die in Kürze erscheinen wird.



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

Betriebsvergleich: Jetzt noch mitmachen!

In diesem Jahr führt der VdW südwest wieder gemeinsam mit anderen Regionalverbänden des GdW den Betriebsvergleich für das Geschäftsjahr 2024 durch.

Kennzahlen sind ein wichtiges Instrument für erfolgreiche Unternehmenssteuerung, um Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und um durch den Vergleich mit Branchenvergleichszahlen Optimierungspotentiale aufzudecken. Der Betriebsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände dient schon seit mehreren Jahren einer Vielzahl von Mitgliedsunternehmen als Benchmarking-Tool. Die im Betriebsvergleich enthaltenen Kennzahlen ergeben sich überwiegend aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss und einigen Zusatzinformationen.

Der für den Betriebsvergleich 2024 notwendige Excel-Erfassungsbogen steht im Internet zum bereit: Betriebsvergleich 2024 – Download Erfassungsbogen

Die Rückgabe des ausgefüllten Erfassungsbogens erbitten wir möglichst per E-Mail bis zum 15. Oktober 2025. Je mehr sich beteiligen, desto aussagekräftiger wird die Statistik.

Weitere Informationen liefert auch das Rundschreiben vom 25. Juni. Gerne können Sie sich bei Fragen an Oliver Schultze (oliver.schultze@vdwsuedwest.de) wenden.



Der Betriebsvergleich dient vielen Mitgliedsunternehmen als wichtiges Benchmarking-Tool.

Foto: Kenishirote - stock.adobe.com

Webinarreihe Mietrecht kurz & knapp

Für Wohnungsunternehmen ist es unerlässlich, die gegenwärtigen und zu erwartenden gesetzlichen Regelungen im Mietrecht sowie die aktuelle Rechtsprechung zu kennen.

Unsere 6-teilige Webinarreihe „Mietrecht kurz und knapp“ orientiert sich am klassischen Ablauf eines Mietverhältnisses und gibt einen Überblick über relevante Fragen aus der mietrechtlichen Praxis.

In den verbleibenden Teilen der Webinarreihe stehen insbesondere die Pflichten der Vertragsparteien während des Mietverhältnisses im Fokus. Zudem werden die Möglichkeiten der Beendigung des Mietverhältnisses beleuchtet. Diese umfassen insbesondere die Themen Schönheitsreparaturen und Tod des Mieters. Ferner werden auch aktuelle Probleme, wie der Umgang mit dem Cannabisgesetz, behandelt.

Termine:
23. Oktober von 14:00 bis 15:30 Uhr
Webinar 5: Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis

4. Dezember von 14:00 bis 15:30 Uhr
Webinar 6: Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

[Anmelden](#)

ANZEIGE



FIX UND FERTIG

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

FIX FERTIG

GdW
Gesamtdeutsche Wirtschaftsvereinigung
Deutschland

PARTNER
Rahmenvertrag
serielles und
modulares
Bauen



Ihre Ansprechpartnerin
Linda Klinkert
+49(2294)696-4886
linda.klinkert@alho.com
www.alho.com

ALHO
MODULARE GEBAUDE



Steuern und Bilanzierung

Information im 3. Quartal 2025

Einkommensteuer

Größere Wohnung wegen Homeoffice: Umzugskosten lassen sich nicht als Werbungskosten abziehen

Viele Berufstätige mit kleinen Wohnungen haben im New-Work-Zeitalter durch die Arbeit von zu Hause aus plötzlich einen erheblich höheren Platzbedarf und keine Lust mehr auf Homeoffice am Küchentisch. So auch ein Ehepaar aus Hamburg, das eine Wohnung von 65 qm bewohnte und während der Corona-Pandemie und danach im Homeoffice gearbeitet hatte. Da sich die benötigten Platzverhältnisse und die fehlenden Arbeitszimmer als problematisch erwiesen, zog das Ehepaar im Juli 2020 in eine rund 110 qm große Wohnung mit zwei Arbeitszimmern unweit ihrer bisherigen Wohnung. Die Umzugskosten setzte das Ehepaar als Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung an.

Der Bundesfinanzhof (BFH) lehnte ihren Werbungskostenabzug nun jedoch ab und erklärte, dass ein Abzug von Umzugskosten auch dann ausgeschlossen sei, wenn Steuerzahler zwangsweise zum Arbeiten im häuslichen Bereich angehalten sind oder durch die Arbeit im Homeoffice besser ihr Berufs- und Familienleben ver-

einbaren können. Der Umzug in die größere Wohnung war nach Gerichtsmeinung nicht beruflich veranlasst. Der BFH erklärte, dass die Wohnung grundsätzlich dem privaten Lebensbereich zuzurechnen sei und die Kosten für einen Wechsel der Wohnung daher regelmäßig zu den steuerlich nicht abziehbaren Kosten der Lebensführung zählen.

Etwas anderes gilt nur, wenn die berufliche Tätigkeit des Steuerzahlers den entscheidenden Grund für den Wohnungswchsel dargestellt und private Umstände hierfür eine allenfalls ganz untergeordnete Rolle spielen. Dies kann aber nur aufgrund außerhalb der Wohnung liegender Umstände bejaht werden, etwa wenn der Umzug die Folge eines Arbeitsplatzwechsels ist oder sich die Fahrt zur Arbeit durch den Umzug um mindestens eine Stunde täglich vermindert. Die Möglichkeit, in der neuen Wohnung (erstmals) ein Arbeitszimmer einzurichten, genügt zur Begründung einer beruflichen Veranlassung des Umzugs hingegen nicht.

Die Wahl einer Wohnung, insbesondere deren Lage, Größe, Zuschnitt und Nutzung, ist vielmehr vom Geschmack, den Lebensgewohnheiten, von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln, der familiären Si-

tuation und anderen privat bestimmten Vorentscheidungen des Steuerzahlers abhängig. Daran ändert auch die zunehmende Akzeptanz von Homeoffice, Tele- und sog. Remote-Arbeit nichts. Die Entscheidung, in der neuen, größeren Wohnung (erstmals) ein Zimmer als Arbeitszimmer zu nutzen oder die Berufstätigkeit im privaten Lebensbereich (weiterhin) in einer „Arbeitscke“ auszuüben, beruht auch in Zeiten einer gewandelten Arbeitswelt nicht auf nahezu ausschließlich objektiven beruflichen Kriterien.

BFH, Urt. v. 05.02.2025 – VI R 3/23

Photovoltaikanlagen: Können Betriebsausgaben weiterhin berücksichtigt werden?

Seit dem Jahr 2022 gilt für viele kleinere Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), dass die Einkünfte daraus steuerfrei sind. Im Gegenzug können jedoch auch die Betriebsausgaben nicht mehr berücksichtigt werden. Die Regelung führte insofern zu einer Erleichterung, dass kein Gewinn oder Verlust mehr ermittelt werden musste. Aber gilt das Betriebsausgabenabzugsverbot generell oder gibt es Ausnahmen? Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste im Streitfall entscheiden.

Foto: Phirnwillai - adobe.stock.com

Die Ehegatten betrieben zusammen als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eine PV-Anlage. Den Gewinn ermittelten sie per Einnahmenüberschussrechnung. Es bestand ein Einspeisevertrag mit den Stadtwerken. Ende 2021 machten die Stadtwerke die Rückzahlung von überzähligen Einspeisevergütungen der Jahre 2018 bis 2021 geltend. Die GbR leistete die Rückzahlung in den Monaten Januar bis Juni 2022. In ihrer Einkommensteuererklärung 2022 gaben die Kläger einen gewerblichen Verlust aus der PV-Anlage an, den das Finanzamt allerdings unberücksichtigt ließ.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die Rückzahlung der Einspeisevergütungen ist als Betriebsausgabe abzugsfähig. Ein Abzug sei nicht ausgeschlossen, denn im Streitfall bestehe kein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Ausgaben (Rückzahlung für Vorjahre) und den steuerfreien Einnahmen des Jahres 2022, da sie nicht durch dasselbe Ereignis veranlasst seien. Nach Ansicht des Senats ergibt sich dadurch keine Einschränkung eines gegebenen Betriebsausgabenabzugs, so dass die Rückzahlung im Streitfall zu einem uneingeschränkten Betriebsausgabenabzug führe. Auch aus dem Gesetzeswortlaut lasse sich nicht erkennen, dass grundsätzlich keine gewerblichen Einkünfte aus einer PV-Anlage mehr zu berücksichtigen seien.

FG Niedersachsen, Urt. v. 11.12.2024 – 9 K 83/24, Rev. (BFH: X R 2/25)

Firmenfahrzeuge: Nutzung eines Privatwagens zusätzlich zum Dienstwagen

Manchmal stellt der Arbeitgeber einen Dienstwagen zur Verfügung. Je nach Vereinbarung können Sie dieses Fahrzeug auch für private Fahrten nutzen. Für die private Nutzung des Fahrzeugs müssen Sie einen sogenannten geldwerten Vorteil versteuern. Für die Berechnung dieses Betrags gibt es gewisse Regelungen. Auch können Sie

die Kosten beruflicher Fahrten nicht als Werbungskosten berücksichtigen. Was ist aber, wenn Sie Ihren Privatwagen für berufliche Fahrten nutzen? Können die dabei entstandenen Kosten dann berücksichtigt werden oder hätten Sie den Firmenwagen nutzen müssen? Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste hierüber entscheiden.

Im Privatvermögen des Klägers befand sich ein Audi TT. Zudem hatte sein Arbeitgeber ihm einen Multivan zur Verfügung gestellt, den er auch privat nutzen durfte. In 2021 machte der Kläger Kosten für drei Dienstfahrten (unter anderem ein Abteilungstreffen) mit seinem Privat-Pkw als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt versagte jedoch den Abzug. Es sei nicht nachgewiesen, in welchem Umfang beruflich bedingte Aufwendungen wirklich angefallen seien. Auch seien Abteilungstreffen der privaten Lebensführung zuzurechnen.

Das FG hingegen gab dem Kläger recht. Grundsätzlich wird bei einem zur Verfügung gestellten Firmenwagen angenommen, dass dieser auch für berufliche Fahrten genutzt wird. Bei tatsächlicher beruflicher Nutzung eines daneben vorhandenen Privatfahrzeugs muss diese Nutzung nachgewiesen werden. Wird ein solcher Nachweis erbracht, steht ein überlassener Firmenwagen dem Werbungskostenabzug nicht entgegen. Der Kläger hatte neben dem Audi keine weiteren Privatfahrzeuge. Er legte dar, den Dienstwagen seiner Ehefrau überlassen zu haben, da ein Transport ihrer drei minderjährigen Kinder in dem Audi TT nicht möglich gewesen sei, seine Familie aufgrund des ländlichen Wohnorts aber auf ein Fahrzeug angewiesen gewesen sei. Des Weiteren hatte der Kläger Tankquittungen aus dem Dienstreisezeitraum vorgelegt, die aufgrund des getankten Kraftstoffs seine Nutzung des Privatfahrzeugs belegen.

FG Niedersachsen, Urt. v. 18.09.2024 – 9

K 183/23, Rev. (BFH: VI R 30/24)

Gehaltsverhandlung: Steuerfreie Gehaltsextras optimieren den Nettolohn

Arbeitgeber und Arbeitnehmer sind gleichermaßen daran interessiert, dass vom Bruttogehalt möglichst viel Netto beim Arbeitnehmer ankommt. Eine klassische Gehaltserhöhung führt oft dazu, dass aufgrund der Lohnabzüge nur ein Teil des Geldes tatsächlich zur Auszahlung kommt. Eine attraktive Alternative bieten hier steuerfreie oder steuerbegünstigte Arbeitgeberleistungen. Arbeitgeber sollten diese Alternativen bei einer Gehaltsverhandlung kennen, um sowohl sich selbst als auch ihre Mitarbeiter optimal finanziell entlasten zu können. Hierbei bieten sich folgende Benefits an:

- Sachleistungen und Gutscheine: Arbeitgeber können ihren Mitarbeitern steuerfreie Sachbezüge im Wert von bis zu 50 € monatlich gewähren, beispielsweise in Form von Gutscheinen für das Tanken, den Einzelhandel oder Online-Shops.
- Steuerfreie Zusatzleistungen: Viele Arbeitgeber überlassen ihren Mitarbeitern Arbeitsmittel wie Smartphones, Tablets oder Laptops. Die Möglichkeit, diese auch privat zu nutzen, ist steuerfrei. Ebenso können im Betrieb auch

E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge steuerfrei zur Verfügung gestellt werden.

- Firmenwagen oder Dienstrad: Die Bereitstellung eines Dienstwagens oder eines Firmenfahrrads ist eine attraktive Möglichkeit, Arbeitnehmer finanziell zu entlasten. Die private Nutzung eines Firmenwagens muss zwar als geldwerte Vorteil versteuert werden, jedoch können Arbeitgeber auch Tank- oder Wartungskosten übernehmen. Das Firmenfahrrad kann entweder im Wege einer Gehaltsumwandlung oder zusätzlich

zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn zur Verfügung gestellt werden.

- Betriebliche Altersvorsorge: Zahlungen der Arbeitgeber in die betriebliche Altersvorsorge der Mitarbeiter sind bis zum Betrag von 3.864 € (2025) jährlich beitragsfrei in der Sozialversicherung. Bei der Lohn- und Einkommensteuer gilt ein Freibetrag von 7.728 € (2025) jährlich. Zudem gibt es auch die Möglichkeit, dass Arbeitnehmer durch Entgeltumwandlung selbst einen Teil ihres Gehalts einbringen. Arbeitgeber sind in diesem Fall verpflichtet, einen Zuschuss von maximal 15 % auf die umgewandelten Beträge zu leisten.
- Zuschüsse für Kinderbetreuung: Arbeitgeber können steuerfreie Zuschüsse für die Kinderbetreuung nicht schulpflichtiger Kinder leisten.
- Zuschüsse für Nahverkehr und Weiterbildung: Die Kostenübernahme für ein Jobticket oder Zuschüsse zur Bahncard sind steuerlich attraktiv. Auch bestimmte Weiterbildungsmaßnahmen oder Sprachkurse können durch Arbeitgeber steuerfrei gefördert werden.
- Gesundheitsförderung: Arbeitgeber können bis zu 600 € pro Jahr steuerfrei für Maßnahmen zur Gesundheitsförderung ihrer Mitarbeiter aufwenden, z.B. für bestimmte Sportkurse, Rückenschule oder zur Stressbewältigung.
- Kontoführungsprauschale: Kontoführungsgebühren für das Gehaltskonto werden vom Finanzamt (FA) pauschal mit 16 € anerkannt.
- Verpflegungspauschale: Berufstätige können für beruflich erforderliche Reisen einen Verpflegungszuschlag in Abhängigkeit von der Reisedauer geltend machen. Dauert die Dienstreise mehr als acht Stunden, gibt es 14 € pauschal. Überschreitet die Auswärtstätigkeit volle 24 Stunden, sind es 28 € pro Tag. Der An- und der Abreisetag bei mehrtägigen Reisen werden mit 14 € angesetzt.
- Umzugskostenpauschale: Ist ein Umzug beruflich veranlasst, erkennt das FA für die berufstätige Person pauschal Umzugskosten von 964 € an. Ziehen weitere Familienmitglieder um, gibt es für jedes weitere Haushaltmitglied 643 € zusätzlich.
- Sonderausgaben-Pauschbetrag: Bei den Sonderausgaben erkennt der Fiskus eine Pauschale von 36 € pro Jahr an.
- Sparer-Pauschbetrag: Einkünfte aus Kapitalvermögen bleiben bis 1.000 € pro Jahr und Steuerzahler steuerfrei.
- Pflege-Pauschbetrag: Wird eine Angehörige oder nahestehende Person in deren oder im eigenen Haushalt gepflegt, steht dem Pflegenden eine Pauschale für die Pflegeleistung zu. Die Höhe richtet sich nach dem Pflegegrad der betreuten Person. Die steuerliche Entlastung beginnt bei einem Pflegegrad von 2 mit 600 € und geht bis zu 1.800 € bei einem Pflegegrad von 4, 5 oder dem Merkmal H.
- Behinderten-Pauschbetrag: Die Höhe des Pauschbetrags hängt vom ärztlich festgestellten und amtlich bescheinigten Grad der Behinderung (GdB) ab. Bei einem GdB von 20 wird eine Jahrespauschale in Höhe von 384 € gewährt, diese steigert sich bis auf 2.840 €. Hilflosen und blinden Menschen stehen 7.400 € zu. Auch bei einem Pflegegrad von 4 oder 5 kann der Behinderten-Pauschbetrag genutzt werden. Zusätzlich gibt es eine behinderungsbedingte Fahrtkostenpauschale: Menschen mit dem Merkzeichen aG, bI, TBI oder H steht ein Pauschbetrag von 4.500 € zu. Beträgt der GdB mindestens 80 oder 70 mit dem Merkzeichen G, werden pauschal 900 € gewährt.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 3/2025 v. 07.04.2025

Einkommensteuererklärung 2024: Diese zehn Pauschalen sollten Steuerzahler kennen

Um die eigene Steuerlast zu reduzie-

ren, sammeln Steuerzahler über das Jahr verteilt häufig eine Vielzahl von Belegen. Der Fleiß wird nicht immer belohnt, denn bei einigen Kostenarten greifen Pauschalen - meist, wenn die tatsächlich nachgewiesenen Kosten niedriger sind. Diese zehn Pauschalen sollten Steuerzahler für die Einkommensteuererklärung 2024 unbedingt kennen:

- Werbungskosten-Pauschbetrag: Die Pauschale für berufliche Ausgaben (Werbungskosten) steht allen Steuerzahldern zu, die bei einem Arbeitgeber angestellt sind. Für die Steuererklärung 2024 werden 1.230 € gewährt.
- Entfernungspauschale: Der einfache Weg zur Arbeit wird für jeden Arbeitstag vom ersten bis zum 20. Kilometer mit einer Kilometerpauschale von 30 Cent je Kilometer berücksichtigt. Ab dem 21. Kilometer gibt es pauschal 38 Cent je Kilometer.
- Homeoffice-Pauschale: Für alle Arbeitnehmer, die zu Hause arbeiten, gibt es die Homeoffice-Pauschale. Dabei werden für jeden häuslichen Arbeitstag pauschal 6 € anerkannt. Dies kann für bis zu 210 Arbeitstage im Jahr genutzt werden. Maximal kommen so 1.260 € pauschal zusammen.
- Kontoführungsprauschale: Kontoführungsgebühren für das Gehaltskonto werden vom Finanzamt (FA) pauschal mit 16 € anerkannt.
- Verpflegungspauschale: Berufstätige können für beruflich erforderliche Reisen einen Verpflegungszuschlag in Abhängigkeit von der Reisedauer geltend machen. Dauert die Dienstreise mehr als acht Stunden, gibt es 14 € pauschal. Überschreitet die Auswärtstätigkeit volle 24 Stunden, sind es 28 € pro Tag. Der An- und der Abreisetag bei mehrtägigen Reisen werden mit 14 € angesetzt.
- Umzugskostenpauschale: Ist ein Umzug beruflich veranlasst, erkennt das FA für die berufstätige Person pauschal Umzugskosten von 964 € an. Ziehen weitere Familienmitglieder um, gibt es für jedes weitere Haushaltmitglied 643 € zusätzlich.
- Sonderausgaben-Pauschbetrag: Bei den Sonderausgaben erkennt der Fiskus eine Pauschale von 36 € pro Jahr an.
- Sparer-Pauschbetrag: Einkünfte aus Kapitalvermögen bleiben bis 1.000 € pro Jahr und Steuerzahler steuerfrei.
- Pflege-Pauschbetrag: Wird eine Angehörige oder nahestehende Person in deren oder im eigenen Haushalt gepflegt, steht dem Pflegenden eine Pauschale für die Pflegeleistung zu. Die Höhe richtet sich nach dem Pflegegrad der betreuten Person. Die steuerliche Entlastung beginnt bei einem Pflegegrad von 2 mit 600 € und geht bis zu 1.800 € bei einem Pflegegrad von 4, 5 oder dem Merkmal H.
- Behinderten-Pauschbetrag: Die Höhe des Pauschbetrags hängt vom ärztlich festgestellten und amtlich bescheinigten Grad der Behinderung (GdB) ab. Bei einem GdB von 20 wird eine Jahrespauschale in Höhe von 384 € gewährt, diese steigert sich bis auf 2.840 €. Hilflosen und blinden Menschen stehen 7.400 € zu. Auch bei einem Pflegegrad von 4 oder 5 kann der Behinderten-Pauschbetrag genutzt werden. Zusätzlich gibt es eine behinderungsbedingte Fahrtkostenpauschale: Menschen mit dem Merkzeichen aG, bI, TBI oder H steht ein Pauschbetrag von 4.500 € zu. Beträgt der GdB mindestens 80 oder 70 mit dem Merkzeichen G, werden pauschal 900 € gewährt.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 29.04.2025

Politik bringt Wachstumsbooster auf den Weg: Unternehmer können neue Superabschreibung nutzen

Um Deutschland auf Wachstums-

kurs zu bringen und die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern, hat das Bundeskabinett im Juni 2025 einen Gesetzesentwurf für ein steuerliches Investitionsofortprogramm auf den Weg gebracht. Der Finanzausschuss hat den Gesetzesentwurf bereits genehmigt, die Koalitionsfraktionen rechnen mit einer breiten Zustimmung im Bundesrat. Folgende Maßnahmen aus dem Gesetzespaket sollten Unternehmen unbedingt kennen:

- Neue 30%-Abschreibung (AfA) für Unternehmen: Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens können im Jahr der Anschaffung mit bis zu 30 % abgeschrieben werden (maximal das 3-Fache der linearen AfA). Diese neue degressive AfA gilt für Investitionen ab dem 01.07.2025 und bis zum 31.12.2027.
- Absenkung der Körperschaftsteuer: Der Körperschaftsteuersatz sinkt ab 2028 schrittweise von 15 % auf 10 % (jährlich um einen Prozentpunkt bis 2032). Kapitalgesellschaften werden dadurch erheblich steuerlich entlastet.
- Neue Sonderabschreibung für E-Fahrzeuge: Rein elektrische Fahrzeuge, die in der Zeit ab dem 01.07.2025 bis zum 31.12.2027 angeschafft werden, können wie folgt abgeschrieben werden: 75 % im Anschaffungsjahr, 10 % im zweiten Jahr, 5 % jeweils im dritten und vierten Jahr, 3 % im fünften Jahr und 2 % im sechsten Jahr.
- Neue Preisgrenze für E-Dienstwagen: Die Bruttolistenpreisgrenze für E-Dienstwagen steigt von 70.000 € auf 100.000 €, so dass die für E-Mobilität geltenden Steuervergünstigungen auch auf höherpreisige Fahrzeuge anwendbar sind. Die Anhebung gilt für Fahrzeuge, die ab dem 01.07.2025 angeschafft werden.
- Investitionsbooster in Forschung: Um Investitionen in Forschung zu fördern, wird bei der Forschungszulage die Bemessungsgrundlage erhöht; auch die förderfähigen

Aufwendungen werden ausgeweitet.

*BMF, Pressemitteilung v. 04.06.2025
Umsatzsteuer*

Steuerberaterverband fordert Klärstellung: E-Rechnungen von Kleinunternehmern

Seit dem 01.01.2025 gelten geänderte steuerliche Regeln für Kleinunternehmer. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 wurde insbesondere § 19 Umsatzsteuergesetz neu gefasst sowie ergänzend § 34a Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung neu eingeführt. Diese Änderungen betreffen auch das Ausstellen von Rechnungen und insbesondere die Frage, ob und wann Kleinunternehmer elektronische Rechnungen (E-Rechnungen) verwenden dürfen oder müssen.

Grundsätzlich erlaubt das Gesetz Kleinunternehmern trotz der allgemeinen E-Rechnungspflicht, weiterhin „sonstige Rechnungen“ zu verwenden, also Rechnungen in Papierform oder als PDF. Mit Schreiben vom 18.03.2025 veröffentlichte das Bundesfinanzministerium seine Sichtweise auf die neuen Regelungen. Dort heißt es: Möchte ein Kleinunternehmer freiwillig eine E-Rechnung ausstellen, bedarf dies der Zustimmung des Empfängers.

Der Deutsche Steuerberaterverband (DStV) hält diese Einschränkung für unnötig, zudem sorge sie für Verunsicherung. Denn laut Gesetz ist eine solche Zustimmung seit Anfang 2025 im inländischen Geschäftsverkehr nicht mehr erforderlich. Der DStV forderte daher das Ministerium auf, die betreffenden Aussagen in seiner Verwaltungsanweisung zu streichen oder zumindest klarer zu formulieren. Ziel ist eine rechtssichere und einfache Anwendung der neuen Regelung - insbesondere für Kleinunternehmer, die freiwillig die modernen digitalen Rechnungsformate nutzen möchten. Hinweis: Kleinunternehmer dürfen

weiterhin Rechnungen in Papierform oder als PDF ausstellen. Möchten Sie hingegen E-Rechnungen nutzen, sollten Sie sich bis zur endgültigen Klärung der Regelung vorsichtshalber mit Ihren Geschäftspartnern abstimmen.

*Deutscher Steuerberaterverband (DStV),
Online-Meldung v. 10.04.2025*

Entwurf des BMF: Neues von der E-Rechnungspflicht

Wie wird die Umsetzung der verpflichtenden E-Rechnung in der Praxis konkret gestaltet und welche Auswirkungen hat das auf Unternehmen? Am 25.06.2025 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) den Entwurf eines zweiten Schreibens zur verpflichtenden Einführung der elektronischen Rechnung (E-Rechnung) bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen veröffentlicht. Seit dem 01.01.2025 ist die E-Rechnung gesetzlich vorgeschrieben. Der aktuelle Entwurf präzisiert die bisherigen Regelungen, klärt offene Fragen aus der Praxis und bereitet umfassende Änderungen im Umsatzsteuer-Anwendungserlass vor.

Eine wesentliche Neuerung betrifft die klare Abgrenzung zwischen E-Rechnungen im strukturierten Format gemäß der Norm EN 16931 und den „sonstigen Rechnungen“. Rechnungen, die nicht dem strukturierten Format entsprechen, gelten weiterhin als sonstige elektronische Rechnungen (z.B. PDF) und berechtigen nur während der gesetzlich vorgesehenen Übergangsfristen bis Ende 2026 bzw. 2027 zum Vorsteuerabzug. Danach wird der Vorsteuerabzug grundsätzlich nur noch bei formal korrekten E-Rechnungen gewährt. Weist eine E-Rechnung inhaltliche Fehler - etwa fehlende Pflichtangaben - auf, liegt laut BMF zwar weiterhin eine E-Rechnung vor. Diese gilt jedoch nicht als ordnungsgemäß - mit der Folge, dass der Vorsteuerabzug in solchen Fällen ausgeschlossen ist.

Ein weiterer Schwerpunkt des Ent-

wurfs ist die Validierung eingehender E-Rechnungen. Unternehmen sind künftig verpflichtet, sicherzustellen, dass E-Rechnungen den Anforderungen der Norm EN 16931 entsprechen. Ziel ist es, Fehler frühzeitig zu erkennen und steuerliche Risiken zu vermeiden. Hierzu verweist das BMF auf geeignete technische Validierungsverfahren wie etwa das RSM invoice Testkit.

Im Hinblick auf die E-Rechnungspflicht für Kleinunternehmer stellt das BMF klar, dass diese weiterhin von der Verpflichtung zur Ausstellung strukturierter E-Rechnungen ausgenommen sind. Sie dürfen auch künftig „sonstige Rechnungen“ im Papier- oder PDF-Format verwenden, sofern der Rechnungsempfänger zustimmt. Die Zustimmung kann formlos oder auch konkludent erfolgen. Gleichzeitig sind Kleinunternehmer jedoch verpflichtet, technisch in der Lage zu sein, strukturierte E-Rechnungen zu empfangen. Mit dem Vorhandensein eines E-Mail-Postfachs ist diese Voraussetzung bereits erfüllt.

Hinweis: Der Entwurf wurde den Wirtschaftsverbänden zur Stellungnahme übermittelt und ist zudem zu Informationszwecken bereits jetzt öffentlich zugänglich. Die finale Veröffentlichung ist für das vierte Quartal 2025 vorgesehen.

BMF-Schreiben, Entwurf v. 25.06.2025 – III C 2 - S 7287-a/00019/007/230

Gewerbesteuer

Gewerbesteuerliche Kürzung: Schädlichkeit von mitvermieteten Betriebsvorrichtungen

Wenn Ihr Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwaltet und nutzt oder Wohnungsbauten betreut oder Häuser errichtet, können Sie eine Kürzung im Rahmen der Gewerbesteuer in Höhe des Gewinns beantragen, der

auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Dies nennt sich „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“. Eine Kürzung ist also möglich, wenn „ausschließlich“ eigener Grundbesitz genutzt und verwaltet wird. Das nennt sich Ausschließlichkeitsgebot. Aber was ist, wenn neben dem Grundbesitz noch Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden? Darüber musste das Finanzgericht Münster (FG) in einem Streitfall entscheiden.

Die Klägerin ist die Rechtsnachfolgerin der D-GmbH. Diese besaß eine mit einer Logistikhalle bebaute Gewerbeimmobilie. In der Halle befanden sich Hochregallager, die nicht automatisiert betrieben wurden. Die D-GmbH vermietete je eine Teilfläche des Objekts sowie die entsprechenden Hochregallager an die Firmen G und J. Ende 2018 veräußerte sie das Grundstück. Für die Jahre 2017 und 2018 beantragte sie die erweiterte Gewerbeertragskürzung. Das Finanzamt lehnte dies jedoch ab.

Die Richter des FG sahen das anders. Die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung ist zu gewähren. Neben den Teileflächen wurden noch die Hochregallager als Betriebsvorrichtungen an G und J mitüberlassen. Nach dem Gesetz ist dies aber nur kürzungsschädlich, wenn die Mitvermietung entgeltlich erfolgt. Ein Entgelt für die Hochregale zahlte nur G. Die Mitüberlassung der Regale an G ist jedoch als für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung unschädliche Nebentätigkeit anzusehen. Im Streitfall wurde eine Lagerhalle vermietet. Für die Unentbehrlichkeit der Mitvermietung der Hochregale spricht schon deren feste Verbindung mit dem Grundstück: Sie waren mit langen Schrauben fest im Boden verankert.

Nach Ansicht des Gerichts ist der Umfang der Mitvermietung der Betriebsvorrichtungen als gering anzusehen, wenn die Anschaffungskosten der Betriebsvorrichtungen weniger als 5 % der Gesamtanschaffungskosten be-

ragen. Das war im Streitfall gegeben. Hinweis: Wir erläutern Ihnen gerne die Voraussetzungen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Fragen Sie uns!

FG Münster, Urt. v. 12.03.2025 – 10 K 1656/21 G, Rev. (BFH: III R 11/25)

Vermietung und Verpachtung: Erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei fehlender Gewinnerzielungsabsicht

Wenn Sie als Privatperson Objekte vermieten, erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Vermietet hingegen eine GmbH, an der nur Sie beteiligt sind, die Objekte, so muss die GmbH auf den erzielten Gewinn auch noch Gewerbesteuer zahlen. Liegt lediglich eine Vermögensverwaltung vor, kann eine Kürzung der Gewerbesteuer beantragt werden. Hierfür sind allerdings gewisse Voraussetzungen einzuhalten. Eine davon ist, dass keine Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Das Finanzgericht Münster (FG) musste entscheiden, ob diese Regeln auch gelten, wenn eigentlich keine Gewinnerzielungsabsicht bei der Vermietung vorliegt.

Die Klägerin ist eine GmbH, die überwiegend eigenen Grundbesitz verwaltet. Sie mietete aber auch gewerbliche Räume zum Betrieb einer Gaststätte an, die sie an eine andere GmbH weiterverpachtete. Das Finanzamt versagte die von der Klägerin beantragte erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer, da Betriebsvorrichtungen (z.B. Kühlcontainer) mitvermietet wurden. Nach Ansicht der Klägerin war ihre Tätigkeit jedoch rein vermögensverwaltend, da keine Gewinnerzielungsabsicht bei der Weitervermietung bestanden habe.

Das FG wies die Klage ab. Neben der Voraussetzung, dass keine Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden, ist es erforderlich, dass nur eigener Grundbesitz verwaltet wird. Somit schließt die Vermietung fremden

Grundbesitzes die erweiterte Kürzung aus. Ob bei der Klägerin eine Gewinnerzielungsabsicht bestehe, sei unerheblich, da die gesamte Tätigkeit von Kapitalgesellschaften als gewerblich gelte. Unabhängig davon habe die Klägerin die fehlende Gewinnerzielungsabsicht nicht nachgewiesen. Die von ihr angesetzten Gemeinkosten seien nicht sachgerecht zugeordnet und auch der Höhe nach nicht plausibel. Schließlich wäre ihr die erweiterte Kürzung selbst dann zu versagen gewesen, wenn der Gewinnerzielungsabsicht Bedeutung zukäme. Denn ein aus fehlender Gewinnerzielungsabsicht entstehender Verlust hätte eine verdeckte Gewinnausschüttung zur Folge.

FG Münster, Urt. v. 26.03.2025 – 13 K 391/23 G

Grundsteuer

Grundsteuer: Bundesmodell als verfassungsgemäß bewertet

Seit dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer aufgrund neuer Bewertungsregeln anders berechnet als zuvor. Die Berechnung hängt nun vom Grundsteuerwert ab. Dieser wird entsprechend der in Ihrem Bundesland geltenden Regelung ermittelt. Viele Bundesländer haben das sogenannte Bundesmodell übernommen, so auch Nordrhein-Westfalen. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste kürzlich darüber entscheiden, ob die neuen Bewertungsregelungen gegen die Verfassung verstößen.

Die Klägerin ist anteilige Miteigentümerin eines Grundstücks und auch Sondereigentümerin von zwei Wohnungen. Für beide wirtschaftlichen Einheiten hatte sie eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben. Das Finanzamt erließ die Bescheide erklärungsgemäß. Dennoch begehrte die Klägerin die ersatzlose Aufhebung der beiden Bescheide, da sie die zugrundeliegenden Bewertungsvorschriften für verfas-

sungswidrig hielt.

Das FG wies die Klage jedoch ab. Nach Ansicht des Gerichts besteht keine Veranlassung, das Bundesverfassungsgericht diesbezüglich anzurufen. Etwaige Ungleichbehandlungen durch die Bewertungsvorschriften seien gerechtfertigt bzw. reichten jedenfalls nicht aus, um von der Überzeugung der Verfassungswidrigkeit der angegriffenen Vorschriften auszugehen. Insbesondere führe die Heranziehung von Bodenrichtwerten nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Auch wenn diese als durchschnittliche Lagewerte mitunter ungenau sein könnten, seien derartige Wertabweichungen regelmäßig deutlich geringfügiger, als die Klägerin dies einzuschätzen scheine. Ungerechtfertigte Eingriffe in andere Freiheitsrechte seien nicht ersichtlich. Die Erfüllung abgabenrechtlicher Mitwirkungspflichten - insbesondere in Form von Steuererklärungen - sei den Steuerpflichtigen zumutbar.

Hinweis: Auch in anderen Bundesländern sind weiterhin Klagen gegen die neue Grundsteuer anhängig.

FG Düsseldorf, Bescheid v. 26.02.2025 – 11 K 2309/23 BG, Rev. (BFH: II R 22/25)

Sonstiges

Steuerhinterziehung und leichtfertige Steuerkürzung:

Auch ohne Vorsatz können Bußgelder fällig werden

Steuervergehen sind in Deutschland keine Seltenheit. Für 2023 sind in der Statistik des Bundesfinanzministeriums (BMF) fast 47.900 Verfahren wegen Steuerstrafaten aufgelistet, die von den Bußgeld- und Strafsachstellen der Finanzämter bearbeitet worden sind. Dabei setzten die Behörden alleine für Steuerordnungswidrigkeiten Bußgelder von insgesamt rund 16 Mio. € fest. Dazu kamen bundesweit 34.600 Fälle der Steuerfahndung.

Dabei wurden entgangene Steuern in Höhe von rund 2,5 Mrd. € festgestellt. Freiheitsstrafen wurden in einem Gesamtumfang von sage und schreibe 1.460 Jahren verhängt.

Wer durch vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben ungerechtfertigte Steuervorteile erlangt, begeht eine strafbare Steuerhinterziehung. Dies ist z.B. der Fall, wenn dem Finanzamt (FA) gegenüber Einnahmen verschwiegen werden. Geschieht so etwas versehentlich oder aus Unwissenheit, handelt es sich um eine leichtfertige Steuerkürzung. Dies ist im rechtlichen Sinn zwar keine Straftat, aber eine Ordnungswidrigkeit. Die Gefahr, im Gefängnis zu landen, besteht allerdings nur bei der vorsätzlichen Steuerhinterziehung. In schweren Fällen kann eine Freiheitsstrafe von bis zu zehn Jahren verhängt werden. Viele Fälle von Steuerhinterziehung enden jedoch mit einer Geldstrafe.

Zur Kasse gebeten werden kann auch, wenn man lediglich leichtfertig Steuern verkürzt bzw. ungerechtfertigte Steuervorteile erlangt. Zum Beispiel wenn man ohne Absicht falsche oder unvollständige Angaben in der Steuererklärung macht. Das FA wird dann im Einzelfall prüfen, ob von einer leichtfertigen Steuerkürzung oder von einem vorsätzlichen Handeln auszugehen ist. Bei der leichtfertigen Steuerkürzung handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann. Die Steuerhinterziehung ist dagegen als Straftatbestand eingestuft.

Wer sich versehentlich oder aus Unwissenheit einer leichtfertigen Steuerkürzung schuldig gemacht hat, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Geldstrafe vermeiden. Und zwar in den folgenden beiden Fällen:

- Ist noch kein Straf- oder Bußgeldverfahren eingeleitet und bekannt gegeben worden, kann man eine Geldbuße abwenden,

indem man falsche Angaben berichtet, unvollständige Angaben ergänzt oder unterlassene Angaben nachholt.

- Sind die Steuerkürzungen bereits eingetreten oder Steuervorteile schon erlangt, kann man eine Geldbuße abwenden, indem man die verkürzten Steuern innerhalb einer vom FA festgesetzten und angemessenen Frist nachzahlt.
- Hinweis: Auch bei einer Steuerhinterziehung lässt sich unter Umständen eine Strafe vermeiden - und zwar durch Abgabe einer Selbstanzeige. Ob man dann tatsächlich straffrei bleibt, ist aber an zahlreiche Vorgaben geknüpft.

Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Pressemitteilung v. 07.04.2025

Achtung, Trickbetrug! Gefälschte Steuerpost fordert zu Zahlungen auf

Wer einen Brief vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in seinem Briefkasten vorfindet, vermutet erst einmal einen behördlichen Hintergrund. Bei ihnen ist momentan allerdings erhöhte Vorsicht geboten, denn Betrüger versenden verstärkt Schreiben im Namen des BZSt, in denen sie zu Steuerzahlungen aufgrund der verpäteten Abgabe der Steuererklärung 2023 auffordern.

Die gefälschte Post sieht auf den ersten Blick täuschend echt aus. Bei genauerer Betrachtung fallen jedoch einige Ungereimtheiten auf: Entscheidende Angaben sind in der Regel falsch oder fehlen ganz (z.B. die Steuernummer oder Identifikationsnummer). Auch die Datierung ist mitunter unschlüssig. Auf der ersten Seite wird behauptet, das Finanzamt habe das BZSt beauftragt, diesen Fall zu übernehmen. Weiterhin wird vorgetauscht, die Steuererklärung für das Jahr 2023 sei zu spät eingegangen. Aufgrund dieser falschen Tatsachen setzt der Absender einen Verspä-

tungszuschlag fest und beruft sich dabei auf die Steuergesetzgebung. Auffällig ist zudem, dass der Adressat in der Anrede nicht namentlich angesprochen wird - die Schreiben beginnen mit „Sehr geehrte Steuerzahlerin und sehr geehrter Steuerzahler“.

Hinweis: Solch allgemeine Anreden sind oft schon ein Hinweis auf Fälschungen. Das Finanzamt kennt den Namen und die Identifikationsnummer des Empfängers und verwendet diese in seiner Kommunikation.

Die zweite Seite der gefälschten Schreiben soll eine Rechnung darstellen. Der Leser wird aufgefordert, 350,11 € auf ein Konto zu überweisen. Auf der vermeintlichen Rechnung ist ein QR-Code zu finden, der vermutlich auf eine betrügerische Website von Cyberkriminellen führt. Zudem wird starker Druck aufgebaut, indem erklärt wird, dass der Empfänger nur zwei Tage Zeit habe, um die Überweisung zu tätigen. Sollte keine Zahlung erfolgen, würden den Adressaten weitere finanzielle Strafen drohen; auch von Pfändung ist die Rede.

Bei den Kontoangaben fällt auf, dass es sich nicht um eine deutsche Kontoverbindung handelt. Die IBAN deutscher Konten beginnt immer mit der Buchstabenkombination „DE“. Auf dem Betrugsschreiben beginnt die Kontoverbindung indes mit „ES“ - was für Spanien steht.

Hinweis: Die Steuerbehörden würden eine Zahlung niemals auf ein ausländisches Konto und nicht innerhalb von zwei Tagen einfordern. Auch mit einer Pfändung würden echte Finanzämter nicht vorschnell drohen. Betrügerische Schreiben lassen sich zudem entlarven, indem die eigene Identifikationsnummer oder Steuernummer mit den im Brief gemachten Angaben verglichen wird. Steuerzahler sollten wissen, dass ausnahmslos das örtliche Finanzamt für die Einkommensteuerveranlagung zuständig ist; das BZSt hat andere Aufgaben. Wer

eine Fälschung vermutet, sollte sein zuständiges Finanzamt kontaktieren.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 26.05.2025



Tim Ladewig
Abteilungsleiter Steuern
tim.ladewig@vdwsuedwest.de



Jubiläen

Oktober bis Dezember 2025

125 Jahre

Volks-Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main // 20.11.1900
Gemeinnützige Baugenossenschaft zu Homburg vor der Höhe von 1900 eG, Bad Homburg v.d.Höhe // 01.12.1900

105 Jahre

Kreiswohnungsverband Ludwigshafen/Rh. - K.d.ö.R. -Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Ludwigshafen am Rhein // 01.11.1920
Baugenossenschaft Viernheim eG Viernheim // 07.11.1920

75 Jahre

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG, Frankfurt // 03.11.1950

Jubiläen der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest

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