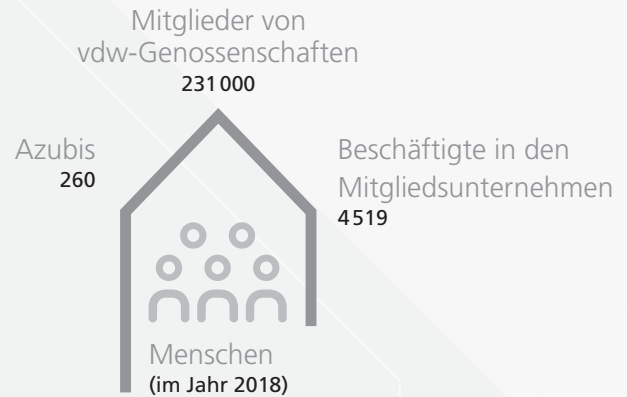
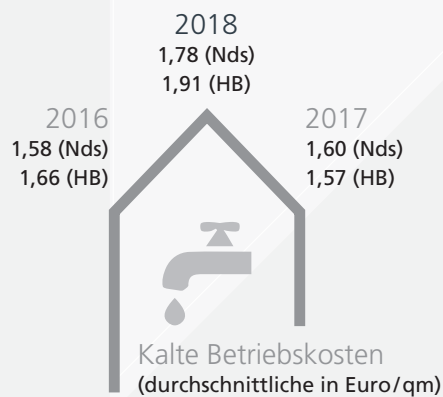
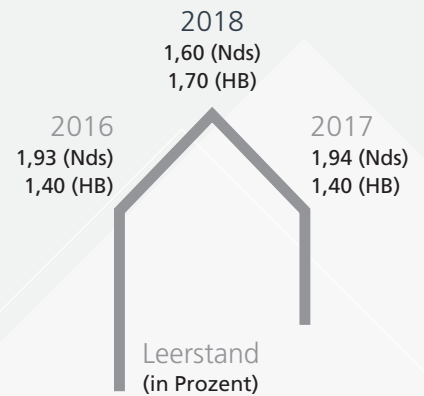
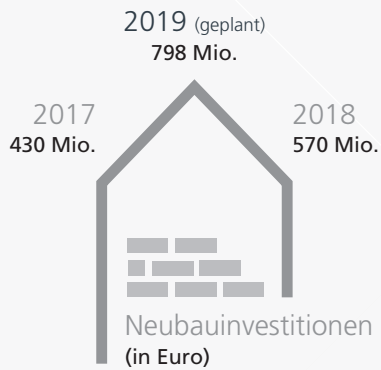




vdw-JAHRESBERICHT

Einleitung 01 | Stabsstelle und Quartiersarbeit 02 | Medien und Veranstaltungen 03 |
Rechtsberatung 04 | Planung und Technik 05 | Bildung 06 |
Betriebsvergleich 07 | Prüfung und Beratung 08 | Steuerberatung 09 |

vdw-Jahresstatistik 2018





Ereignisreiche Monate liegen hinter dem Verband. Und zumindest auf politischer Ebene sind ruhigere Zeiten nicht absehbar. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann dazu im Gespräch:

Frau Dr. Schmitt, zwei Monate sind Sie nun im Amt. Was ist in dieser Zeit passiert?

Dr. Susanne Schmitt: Ich habe ein sehr gut bestelltes Haus vorgefunden, ein motiviertes Team und gut strukturierte Abläufe. Ich konnte mich so in den ersten Wochen auf die zahlreichen interessanten Begegnungen und Gespräche mit Vertretern unserer Mitgliedsunternehmen konzentrieren. Dabei wurde deutlich, mit welchem Ideenreichtum, welchem Engagement und welcher Entschlossenheit die örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu Werke gehen. Ohne ihre Arbeit zugunsten der Mieterhaushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen wäre die Situation an den Wohnungsmärkten noch deutlich angespannter. Das verdient Lob und Anerkennung.

Wie sieht es mit den politischen Themen aus?

Dr. Schmitt: Die Arbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat als gutes Zwischenergebnis die Landesförderung von 400 Millionen Euro für den öffentlichen Wohnungsbau erbracht. Dennoch sind noch viele Fragen offen, die abgearbeitet werden müssen. Nur zwei Stichworte: Reform der Bauordnung und effizienteres Baulandmanagement. Weitere Themen, die auch für Bremen gelten, schließen sich an: Zukunft der Städtebauförderung, Ausgestaltung der Grundsteuer, Mietpreisbremse u.v.m. In Bremen wird es zudem darum gehen, eine neue Landesregierung davon zu überzeugen, von überzogenen ordnungspolitischen Eingriffen in den Wohnungsmarkt abzusehen. Konkret: Einen Mietendeckel lehnen wir kategorisch ab.

Herr Viemann, auch der Prüfungsbereich steht vor ständig neuen Herausforderungen.

Gerhard Viemann: Die Kooperation mit dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen funktioniert reibungslos und gewährleistet, dass wir zum einen allen Prüfungsaufträgen gerecht werden und zum anderen mit unserer wohnungswirtschaftlichen Expertise zu einem wichtigen

Unternehmensberater für unsere Mitglieder geworden sind. Die Jahresbilanz unserer Beratungsbereiche sind ausführlich in diesem Heft dargestellt.

Weitere Themen stehen an. Digitalisierung ist ein Stichwort.

Viemann: Bei der Unternehmensbefragung, die der vdw gemeinsam mit dem VNW initiiert hatte, ergab sich ein ausgesprochen differenziertes Bild der Gesamtsituation. Während ein Teil der Wohnungsunternehmen sich bereits intensiver mit digitalen Fragestellungen auseinandersetzt, bleiben andere an dieser Stelle noch zurückhaltend. Insgesamt scheint es an vielen Stellen noch Nachholbedarf zu geben, unter anderem wurden fehlende Digitalisierungsstrategien eingeräumt. Mit Seminaren und Fachtagungen sind wir den Erfordernissen schon nachgekommen. In Bezug auf die Folgen der Datenschutzgrundverordnung gibt es bei uns auch kompetente Ansprechpartner, die den Unternehmen weiterhelfen.

Noch eine Bitte an Sie beide – ein Ausblick auf die kommenden Monate.

Dr. Schmitt: Bei mir stehen zahlreiche Besuche bei den Mitgliedsunternehmen an. Ich freue mich schon auf die Begegnungen landauf, landab. Und dann natürlich auf den Verbandstag, der erstmals in Wilhelmshaven stattfinden wird. Außerdem gehen natürlich die Beratungen im Bündnis weiter, und in Bremen verfolgen wir aufmerksam den Fortgang der Koalitionsgespräche.

Viemann: In 2019 und 2020 sind wir stark mit der digitalen Transformation unserer Prüfungsprozesse beschäftigt. Wir implementieren eine neue Prüfsoftware und wollen zukünftig nur noch digital, das heißt papierlos, unsere Prüfungshandlungen dokumentieren. Das bedeutet natürlich auch, dass wir unseren Prüfungsprozess anpassen müssen und unsere Prüfer mit entsprechender Infrastruktur auszurüsten haben. Zugleich bewegen angespannte Mietmärkte diverse Kommunen in Niedersachsen dazu, über die Neugründung einer Wohnungsgesellschaft nachzudenken. Hier sind wir konkret an mehreren Gründungsinitiativen beteiligt. Auch dies wird in den kommenden Monaten ein Schwerpunkt unserer Arbeit sein.

Vielen Dank für das Gespräch.

**Ihre Dr. Susanne Schmitt
Ihr Gerhard Viemann**

Stabsstelle und Quartiersarbeit



VON SARAH
LEUNINGER

Das Projekt zur „Entwicklung einer Handlungshilfe für das Quartiersmanagement“ befindet sich bereits in seinem dritten Jahr und neigt sich daher langsam dem Ende zu. Alle Informationen zum Projekt sind nun schon seit einiger Zeit über die Projekt-Homepage www.wie-geht-quartier.de abrufbar. Aktuell laufen die Vorbereitungen für die Abschlussveranstaltung zum Projekt auf Hochtouren. In der Abschlussveranstaltung am 18. September 2019 ab 10 Uhr werden die Ergebnisse vorgestellt und die Strategien für Quartiersentwicklung gemeinsam diskutiert. Ergänzt wird die Veranstaltung durch einen Ausblick auf künftige Themen und Projekte im Quartier zu den komplexen generationengerechte Gestaltung, Technik und Senioren.

Zum Thema Quartier finden aktuell Gespräche mit der Bertelsmann-Stiftung, der HAWK Hildesheim, Göttingen, Holzminden und einigen Unternehmen des vdw statt, um ein Nachfolgeprojekt zu initiieren.

Mit der Weiterbildungsreihe „Wie geht Quartier? – vdw-Quartiersentwickler/in“ wurden von Februar bis März 2019 im Rahmen des Projekts zur „Entwicklung einer Handlungshilfe für das Quartiersmanagement“, das vom Land Niedersachsen gefördert wird, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, freier

Wohlfahrt, Kommunen und viele mehr in fünf Modulen zum Thema „Quartiersentwicklung“ qualifiziert.

Der Fachausschuss Quartiersentwicklung bearbeitet in seinen Sitzungen weiterhin verschiedene strukturelle Themen der Quartiersentwicklung. In der Sitzung im April 2019 war der Fachausschuss in Northeim bei der Wohnen in Northeim zu Gast. Zum Abschluss des Projekts ist die Erstellung eines Leitfadens geplant.

Das vom BMBF geförderte Forschungsprojekt „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DiverCity“, das gemeinsam im Verbund mit dem Landeskriminalamt Niedersachsen und dem Deutschen Institut für Urbanistik bearbeitet wird, steht bereits kurz vor seinem Meilenstein-Treffen. In einem Workshop mit den Akteuren aus der Wohnungswirtschaft wurde erörtert, dass wohnungswirtschaftliche Sicherheitsbegriff neben der Frage nach klassischen Schutzvorrichtungen vor Verbrechen auch eine sozialpolitische Perspektive sowie eine branchenspezifische Sichtweise z.B. auf bautechnische, bauplanerische und mietrechtliche Belange umfasst.

Der Fachausschuss Kleinere Wohnungsunternehmen widmet sich derzeit verstärkt dem Thema Digitalisierung. Nachdem die Stadtwerke Troisdorf das Tool „Walter“ zur Betriebskostenabrechnung vorgestellt haben, wurden

in einem gemeinsamen Workshop mit dem Start-Up Homevoice die Herausforderungen der Digitalisierung im Wohnungsunternehmen beleuchtet.

Im Bereich der Barrierefreiheit ist die Erstellung einer Plattform für barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen gemeinsam mit dem Blinden- und Sehbehinderten Verband Niedersachsen geplant. Ein Vorprojekt zum Hauptantrag „Barrierefreies Wohnen für ALLE“ wird seit Anfang Mai durch die Aktion Mensch Stiftung gefördert.

Das ganze Jahr hat den vdw das Bündnis für bezahlbares Wohnen begleitet. Mit dem Wohnungspolitischen Kongress im November 2018 wurde ein wesentlicher Akzent in der niedersächsischen Wohnungspolitik gesetzt. Das neue Wohnraumförderprogramm tritt voraussichtlich in den nächsten Wochen in Kraft. Dies ist nach den vergangenen Wochen und Monaten und nach langem Ringen ein wesentlicher Erfolg. Zu den neuen Richtlinien hat der vdw ausführlich Stellung genommen. Auch zu weiteren Themen haben verschiedene Arbeitsgruppen unter Beteiligung des vdw ihre Arbeit wieder aufgenommen. Im Bereich des Umbaus im Bestand durch Dachausbau, -aufstockung und Baulücken-Schließung geht es in schnellen Schritten auf eine gesetzliche Regelung zu, die wesentliche Regelungen der NBauO zeitweise aussetzt. ←

Medien und Veranstaltungen



VON
CARSTEN ENS

Ein engmaschiges Veranstaltungskonzept fördert beim vdw seit jeher für einen intensiven Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedsunternehmen. Das wohnungswirtschaftliche Netzwerk in Niedersachsen und Bremen profitiert davon in fachlicher und auch in interessenpolitischer Hinsicht. Das wurde gerade in den vergangenen Monaten mehr als deutlich, als sich der Verband in seiner Gesamtheit mit vielen Vorschlägen und Forderungen im Bündnis für bezahlbares Wohnen durchsetzen konnte.

Beim Verbandstag in Lüneburg hat der vdw an der Seite des Niedersächsischen Städtetages noch einmal gebündelt seine Ziele hinsichtlich einer Nejustierung der Wohnraumförderung formuliert. Fast 280 Teilnehmer, darunter Landtagsabgeordnete und hochrangige Vertreter unterschiedlicher Verbände, nutzten die Tagung, um den Dialog zwischen Politik und Wirtschaft zu vertiefen und Lösungswege aufzuzeigen. Zahlreiche Referenten, darunter GdW-Präsident Axel Gedaschko und der Bremer Professor Sven Voelpel, sorgten darüber hinaus für ein gewohnt breites Themenspektrum.

Mit Spannung erwartet wurde der 16. Wohnungspolitischen Kongress, denn im Mittelpunkt stand die Präsentation der Beratungsergebnisse des „Bündnisses“. Ministerpräsident Stephan Weil ließ sich die Gelegenheit nicht nehmen, um die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus in heutiger Zeit zu betonen. Er machte sich die Lösung der Engpässe beim bezahlbaren Wohnen zu eigen. Bauminister Olaf Lies lobte die Arbeit im Bündnis und sagte eine schnelle Umsetzung zu. Zum Kongress, zu dessen Organisatoren neben der NBank und der Landesregierung auch der vdw gehört, waren mehr als 300 Teilnehmer nach Langenhagen gekommen.

Mit einem sehr erfolgreichen „auf-takt 19“ ist der vdw ins neue Jahr gestartet. Die Kombination aus Fachtagung

und Neujahrsempfang fand erneut im Alten Rathaus von Hannover statt. Der Ortswechsel hat sich bewährt, denn der vdw konnte annähernd 250 Gäste begrüßen. Zentrales Thema am Vormittag: Partizipation und Bürgerbeteiligung. Wohnungsunternehmen, Stadtplaner und Kommunikationsexperten suchten nach Lösungen, wie bei größeren Bauvorhaben ein Konsens auch mit betroffenen Nachbarn hergestellt werden kann. Zu den Referenten zählte u.a. Prof. Dr. Klaus Selle aus Aachen. Beim Neujahrsempfang konnte der vdw Minister Olaf Lies und den Architekturjournalisten Gerhard Matzig von der Süddeutschen Zeitung begrüßen.

Die Fachtagung Digitalisierung in Hamburg, die der vdw gemeinsam mit dem VNW ausrichtet, zeigte erneut die Vielschichtigkeit des Themas. Hochkarätige Referenten sprachen über neue Geschäftsmodelle, smarte Angebote für die Wohnungswirtschaft, Sozialanalysen von Quartieren anhand von Daten aus sozialen Netzwerken, zeitgemäße Arbeitsplatzgestaltung und die intelligente Vernetzung von Menschen, Gebäuden und Geschäftsprozessen. Erneut verzeichnete die Tagung einen Teilnehmerrekord.

Das 38. Zwischenahner Gespräch beschäftigte sich u.a. mit der Frage „Spaltet der Wohnungsmarkt die Gesellschaft?“ Wissenschaftler, Politiker, Unternehmer und Verbandsvertreter zeigten sich besorgt, weil sich die Wohnungsmarktsituation in vielen Städten und Ballungsgebieten zuspitzt. Erstmals zu Gast waren u.a. der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, Ulrich Ropertz, der WELT-Redakteur Michael Fabricius, die Immobilienweise Carolin Wandzik, der Präsident der Konrad-Adenauer-Stiftung, Norbert Lammert, der Europaexperte Christian Hacke, Wirtschaftsprofessor Peter Bofinger und die Zukunftsforscherin Christiane Varga.

Alle zwei Jahre findet der Gemeinsame Genossenschaftstag von vdw und

VNW statt, diesmal in Hamburg. Die gute Resonanz deutet darauf hin, dass die Verbände in zwei Jahren erneut zu einem Genossenschaftstag einladen.

Die Stadtgespräche, gemeinsam organisiert mit der Architektenkammer Niedersachsen, fanden in diesem Jahr in Oldenburg statt. Der Zuspruch an den beiden Abenden im Foyer der GSG Oldenburg war sehr gut.

Begleitet wurde der Veranstaltungsreigen durch eine intensive Pressearbeit. Der vdw ist für regionale und überregionale Medien wichtiger Ansprechpartner zu allen Fragen rund um den Wohnungsmarkt. Das vdw magazin und die regelmäßigen Newsletter vdw aktuell und vdw info sowie das Sonderheft zum Verbandstag tragen ebenfalls zur Information über die Branche bzw. zur vernetzten Kommunikation zwischen den Mitgliedsunternehmen bei.

Der Arbeitskreis Unternehmenskommunikation, zu dem rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von vdw-Mitgliedsunternehmen gehören, hat sich in den vergangenen zwölf Monaten drei Mal getroffen. Wichtige Themen: Digitalisierung, Partizipation, Nachhaltigkeitsberichterstattung etc.

Weiterhin engagiert sich die vdw-Öffentlichkeitsarbeit für das Präventionsthema „Sicherheit und Wohnen“ und ist damit wichtiges Bindeglied zwischen Landesregierung, der niedersächsischen Sicherheitspartnerschaft im Städtebau und der Wohnungswirtschaft. Auch in den zurückliegenden Monaten haben wieder verschiedene Wohnungsunternehmen das „Qualitätssiegel sicheres Wohnen“ erworben. Weit darüber hinaus gehen Forschungsvorhaben, die maßgeblich vom Landeskriminalamt und dem Deutschen Institut für Urbanistik im Auftrag der Bundesregierung durchgeführt werden. Das Projekt „Diversity“ läuft mittlerweile im zweiten Jahr. ←

Rechtsberatung



**VON HEINRICH
KLEINE ARNDT**

Auch in 2018/19 gehörte die Rechtsberatung zum Kerngeschäft des vdw. Der Beratungsbedarf ist groß.

Die Gesetzgeber auf den verschiedenen legislativen Stufen (EU, Bund, Länder) sind nach wie vor sehr produktiv. Daraus ergibt sich ein ständiger Informationsbedarf der Mitgliedsunternehmen. Als Beispiele für Gesetzesvorhaben, die die Arbeit der Immobilienunternehmen berühren, seien genannt:

- Das Mietrechtsanpassungsgesetz,
- die Datenschutz-Grundverordnung,
- die Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter nach der Gewerbeordnung,
- die Änderung des Genossenschaftsgesetzes.

Ein weiterer großer Rechtsberatungsbedarf ergibt sich in Folge mietrechtlicher BGH-Entscheidungen. Durch die in der Vergangenheit geschaffene Zuständigkeit des BGH in Wohnraummietsachen haben die mietrechtlichen Entscheidungen des BGH deutlich zugenommen, auch die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit ist eine ganz andere. Während früher die gleichen Rechtsfragen von Amts- und Landgerichten entschieden wurden, muss nun der BGH über Klauseln zu Schönheitsreparaturen oder Tierhaltung und über Fragen aus dem Betriebskostenrecht entscheiden.

Die wohnungsrechtlichen Informationen über neue Gesetzesvorhaben und aktuelle Urteile erhalten die Mitgliedsunternehmen durch die vdw-Publikationen vdw-magazin und vdw-aktuell, durch Sonderveröffentlichungen und in Fortbildungsseminaren.

Die Wohnungsgenossenschaften haben im Berichtszeitraum die überarbeitete GdW-Mustersatzung mit Erläuterungen erhalten, die unter Mitwirkung des vdw Justitiar im GdW Rechtsausschuss erarbeitet wurde.

Rechtsfragen, die sich auf konkrete Einzelthemen beziehen, werden im Rahmen der telefonischen Rechtsberatung gelöst. Auch in 2018/19 haben die Mitgliedsunternehmen des vdw die telefonische Rechtsberatung des vdw intensiv genutzt. Die Mitarbeiter aus den Mitgliedsunternehmen wenden sich entweder an den Juristen des vdw, Rechtsanwalt Heinrich Kleine Arndt, oder setzen sich direkt mit der Rechtsanwaltskanzlei SRK in Kontakt (Tel.: 0511 9098-40) (www.srk-kanzlei.de), die mit dem vdw kooperiert.

Die Rechtsanwaltskanzlei SRK ist personell breit aufgestellt. Es können dort u.a. Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Arbeitsrecht, Erbrecht, Urheber- und Medienrecht um Rat gefragt werden.

Insgesamt wurden durch die Rechtsanwaltskanzlei 393 Beratungen durchgeführt, durch den Justitiar des Verbandes 362 Beratungen.

Ein Schwerpunkt der Einzelfallberatung des vdw Justitiars lag aufgrund der Umsetzung der GdW-Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften auf dem Gebiet des Genossenschaftsrechts mit 159 Beratungen. An zweiter Stelle folgte das Mietrecht mit 101 Beratungen.

Bei der Beratung durch das Rechtsanwaltsbüro lag neben dem Mietrecht der Schwerpunkt der Beratungen im Bereich Wohnungseigentumsrecht.

Der vdw-Justitiar bietet miet- und genossenschaftsrechtliche Seminare, Fortbildungen zum Thema Compliance, Vorträge zu rechtlichen Thematiken an und arbeitet in den Fachausschüssen des GdW auf Bundesebene im Rahmen der Stellungnahmen für aktuelle Gesetzesvorhaben und bei der Erstellung der vom Haufe-Verlag herausgegebenen Vertragsformulare mit. Die Mietvertragsformulare müssen wegen der Vielzahl der mietrechtlichen BGH-Entscheidungen häufiger als in der Vergangenheit den aktuellen Entwicklungen angepasst werden.

Im Rahmen der Kooperation mit dem VNW ist Heinrich Kleine Arndt auch Mitglied in dem dortigen FA Recht. In der BBS Springe unterrichtet Heinrich Kleine Arndt im Lernfeld „Wohnräume vermieten“ (Mietrecht). ←

Planung und Technik



VON
HIRAM KAHLER

Das vom vdw initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ hat bereits erste Ergebnisse z.B. bei der signifikanten Aufstockung der Förderung von sozialem Wohnraum gebracht. Viele weitere Bereiche, wie die Erleichterung von Bauvorschriften, allem rund um die Gebäudeplanung und Ausführung oder die Entwicklung im Bestand wurden bearbeitet, um günstigeres Bauen zu ermöglichen. Um hier Fortschritte zu erreichen wurden in vielen Arbeitskreisen und Sitzungen Vorschläge gemacht die nun im Detail ausgearbeitet werden. Darin ist das Referat Planung und Technik involviert und gestaltet mit. Die Unterstützung des Fachausschusses spielt dabei eine entscheidende Rolle, kommen doch von dort praxisbezogene Impulse und Vorschläge. Im Rahmen der vom vdw organisierten technischen Ausschusssitzungen erfolgt ein reger Austausch unter Mitgliedsunternehmen.

Ein weiterer Schwerpunkt bildete die Novellierung der NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zum Thema

Barrierefreiheit, die mittlerweile in Kraft getreten ist. Die bedarfsorientierte Schaffung rollstuhlgerechter Wohnungen sowie die Barrierefreie Ausführung der Wohnungen im Neubau wurde damit etabliert.

Digitalisierungsprozesse verändern zukünftig in erheblichen Maße die Planung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Dabei ändert sich mit der frühzeitigen Nutzung eines 3-D Gebäudemodells, an dem interdisziplinär gearbeitet werden kann die Zusammenarbeit sämtlicher Fachplaner und Ausführer. BIM (Building Information Modeling) ist hierfür der Überbegriff der die Akteure vor neue Herausforderungen stellt. Um unseren Mitgliedsunternehmen Hilfestellungen bei der Einführung und der Anwendung neuer Planungsmethoden zu leisten und einheitliche Standards zu setzen engagiert sich der vdw beim BIM-Cluster Niedersachsen. Ein erstes Ergebnis stelle das Memorandum of Understanding (MoU) dar, das im Verlauf des Jahres offiziell vorgestellt werden soll.

Die gesetzlichen Vorgaben, von der NBauO bis hin zur EnEV, werden ständig überarbeitet, angepasst und verändert. Dabei werden die Interessen der Wohnungswirtschaft in die Entwürfe eingebracht und u.a. im Rahmen von Anhörungen vertreten. Hierzu werden Mitgliedsunternehmen befragt und daraus Änderungsvorschläge oder Ergänzungen erarbeitet.

Neben dieser Seminar- und Netzwerkarbeit werden technische Fragen an das Referat gestellt. Auf diesem Wege erhalten die rund 170 Mitgliedsunternehmen unkomplizierte Unterstützung. Die Ergebnisse aus dieser umfangreichen Arbeit werden regelmäßig im vdw Magazin und in der mobilen App sowie auf der Internetseite des vdw veröffentlicht. Über das Onlineangebot vdw-aktuell werden zudem Nachrichten, Entwicklungen und Informationen schnell und zielgerichtet verbreitet, sodass die Nutzer ständig auf dem Laufenden gehalten werden. ←

Bildung



VON
KARSTEN DÜRKOP

vdw-Seminare

Zu den wichtigsten Dienstleistungen des vdw Niedersachsen Bremen gehört das Angebot an fachspezifischen Seminaren und Workshops. Neben wiederkehrenden Themen für die alltägliche Praxis werden neueste gesetzliche Regelungen und Änderungen aufgegriffen und durch interne wie externe Fachreferenten in den Seminaren aufgearbeitet. Ein besonderes Augenmerk lag hierbei im Jahr 2018 auf der im Mai 2018 in Kraft getretenen EU-Datenschutz-Grundverordnung. Es wurden zahlreiche Veranstaltungen angeboten.

Seit vielen Jahren gibt es im Rahmen der Verbändekooperation eine intensive Zusammenarbeit mit dem VNW im Seminarbereich. So werden ausgewählte Themen im jeweils anderen Verband mit angeboten. Dies erhöht die Chance, dass mehr Anmeldungen eingehen und Themen gerade im kommunikativen oder strategischen Bereich stattfinden können.

2018 wurden 93 Seminare angeboten. Zu den 77 durchgeführten kamen über 1 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen.

Ausbildung / FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

Der vdw und der FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft haben 2018 die zweite Sommerakademie für Auszubildende in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen mit Erfolg durchgeführt. Unter dem Motto „Lernen und Mee(h)r“ hatten sich 15 Nachwuchskräfte für fünf Tage am Steinhuder Meer zusammengefunden. Sie waren von der Mischung aus praxisorientierten Workshops und teambildenden und sportlich/handwerklichen Einheiten begeistert. In diesem Jahr musste die geplante dritte Sommerakademie aufgrund der zu geringen Anmeldezahl abgesagt werden.

Speziell für die Auszubildenden bietet der FAI zielgerichtete Seminare und Lehrgänge an. An 20 Seminartagen verbuchte der Förderverein 525 Teilnehmer.

Der FAI unterstützt finanziell die bundesweite Ausbildungskampagne „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst!“ des GdW. Im Rahmen der Kampagne präsentierte sich der FAI erst-

malig auf den beiden vocatium-Messen in Hannover und Braunschweig, um für den Beruf zu werben. Die Beratung ihrer Altersgenossen führten wieder Auszubildende aus den Wohnungsunternehmen durch. Im Jahr 2019 sind vier Messeteilnahmen vorgesehen.

BBS Springe

Der vdw und der FAI-Vorstand stehen weiterhin zum Berufsschulstandort Springe, der durch die Initiative des Verbandes 1982 ins Leben gerufen wurde. Seither haben tausende Auszubildende die Berufsschulzeit am Deister verlebt. Darunter auch viele Ehemalige, die heute in führenden Positionen in der Wohnungswirtschaft tätig sind. Die Qualität des Lehrangebotes ist unvermindert hoch. Und der FAI bringt sich nicht zuletzt durch einen hohen finanziellen Beitrag in die Arbeit an der BBS mit ein. So finanziert der FAI die Anschaffung der neuesten Smartboard-Generation und unterstützt die weitere Digitalisierung an der Schule beispielsweise durch die Ausstattung des EDV-Raums mit neuester Hardware. ←

Betriebsvergleich



VON
HOLGER SCHMIDT

Der Betriebsvergleich hat sich in den vergangenen 20 Jahren als wertvolles Vergleichsinstrumentarium im gesamten Bundesgebiet etabliert. Im letzten Entwicklungsschritt wurde das Kennzahlenspektrum insbesondere um wertorientierte Kennzahlen erweitert. Ferner wurde eine Vereinheitlichung zwischen den Kennzahlensystemen des Betriebsvergleichs der Regionalverbände, des GdW und der AGW, dem GdW Musterprüfungsbericht, der GdW Jahresstatistik und dem Risikofrühwarnsystem vorgenommen.

Die Weiterentwicklung ist ein stetiger Prozess, der den sich ändernden Anforderungsprofilen der Mitgliedsunternehmen Rechnung trägt. Der vdw hat als einer der Entwicklerverbände hier eine führende Rolle bei der Koordination und Weiterentwicklung dieses wichtigen Instrumentariums.

Ausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Dieser Ausschuss beschäftigt sich mit aktuellen Entwicklungen und Problemstellungen aus den Bereichen der

Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung. Im Prozess der Weiterbearbeitung der digitalen Agenda des vdw wurden in diesem Ausschuss in 2018 die Schwerpunkte bei der Digitalisierung von Prozessen in Wohnungs- und Immobilienunternehmen gesetzt. Als

Auftakt zu diesem Themenkomplex trafen sich die Mitglieder dieses Ausschusses, um in Workshop-Atmosphäre sich dem Themenkomplex „Digitalisierungsstrategie in der Wohnungswirtschaft – Digitale Megatrends im Überblick“ zu nähern.

Ferner fand eine gemeinsame Tagung mit dem Fachausschuss Betriebswirtschaft und Steuern des vnw in Schwerin statt. Neben einigen Fachthemen, gab die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG aufschlussreiche Einblicke in Ihre aktuellen Projekte und Lösungsideen. Darüber hinaus tauschte sich der gemeinsame Ausschuss intensiv über Erfahrungswerte zu Baukosten, insbesondere in der Kostengruppe 300/400 aus.

Berichte über aktuelle Entwicklungen im Steuerrecht oder aus der Prüfungsabteilung stehen immer auf der Tagesordnung.

Fachausschuss IT

Der Fachausschuss IT beschäftigt sich mit Themen der Informationstechnologie und der Digitalisierung. Schwerpunkte sind im Allgemeinen:

- Technologische Weiterentwicklung
- Prozessoptimierung
- IT-Konzeption
- Betriebskonzepte
- Vertragswesen
- Datenschutz und -sicherheit

2018 wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem gleichnamigen Fachausschuss des vnw über Konsequenzen aus den Ergebnissen der digitalen Agenda für die Unternehmen bzw. die Verbände debattiert. Weitere Schwerpunktthemen waren die ERP-Umstellungen, DATA Warehouse/DATA Lake, Virtueller Wohnungsrundgang sowie Praxisbeispiele zu Datenschutz und Datensicherheit.

Europäische Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Am 25. Mai 2018 wurde die neue Europäische Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) in Kraft gesetzt. Die umfangreichen Anforderungen an Unternehmen, Verbände, Vereine, Institutionen und viele mehr stellen alle vor große Herausforderungen. Der vdw hat hierzu diverse Artikel veröffentlicht, in diversen Veranstaltungen aktuell berichtet sowie verschiedene Seminare angeboten. Die Prüfungsabteilung des vdw hat ein Beratungsangebot zur DSGVO entwickelt. Der „Datenschutz-Check“ kann von allen Mitgliedsunternehmen in Anspruch genommen werden. In der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung berichten.

Die Prüfungsabteilung des vdw hat ein Beratungsangebot zur DSGVO entwickelt. Der „Datenschutz-Check“ kann von allen Mitgliedsunternehmen in Anspruch genommen werden. ←

Prüfung und Beratung



VON
HEIKO GÜNTHER

Der Schwerpunkt der Arbeit lag auch im Jahr 2018 in der Durchführung der gesetzlichen Prüfung der rund 100 Mitgliedsgenossenschaften sowie der Jahresabschlussprüfung bei den anderen Mitgliedsunternehmen, soweit der vdw zum Abschlussprüfer gewählt wurde. Daneben stellen die Durchführung anderer Prüfungen wie z.B. freiwillige Jahresabschlussprüfungen, die Jahresabschlusserstellung sowie die Erbringung von betriebswirtschaftlichen Beratungsleistungen weitere wesentliche Geschäftsfelder dar.

Verstärkt wurde in den letzten Jahren das Fortbildungs- und Veranstaltungsangebot des Prüfungsbereichs. Beispielhaft sind hier die Fachtagung Rechnungswesen sowie die Modulreihen „Qualifizierter Aufsichtsrat“ und „Einführung Rechnungswesen“ zu nennen.

Die Prüfungstätigkeit wurde auch in 2018 planmäßig vollzogen. Durch zusätzliche Prüfungsmandate konnte die Auslastung weiter gesteigert werden. Weiter fortgesetzt hat sich der Trend der Verlagerung von Prüfungen in das erste Quartal. Hierauf wird mit der verstärkten Durchführung von Vorprüfungen reagiert.

Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die enge fachliche und organisatorische Kooperation der Prüfungsbereiche des vdw und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsun-

ternehmen e.V., die seit 2009 durch einen gemeinsamen Prüfungsdirektor geleitet werden. Über den gemeinsamen Einsatz der Prüfungssoftware hinaus zeigt sich die Kooperation insbesondere in der einheitlichen Berichtskritik, den gemeinsamen Fortbildungsmaßnahmen sowie der gegenseitigen Personalgestellung. Darüber hinaus sind gemeinsame Projekte im Bereich der Beratungstätigkeit realisiert worden.

Der zunehmenden Anzahl von ERP-Systemumstellungen trägt der vdw bereits seit 2017 durch eine standardisierte Migrationsprüfung Rechnung.

Wesentliche rechtliche Veränderungen im Bereich der Rechnungslegung und der Prüfung waren in 2018 nicht zu verzeichnen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Mitgliedsunternehmen hatte allerdings die zum 25.05.2018 in Kraft getretene europäische Datenschutz-Grundverordnung. Vor diesem Hintergrund wurde bereits in 2017 ein Mitarbeiter extern zum Datenschutzbeauftragten (TÜV Rheinland) qualifiziert und gemeinsam mit dem VNW das Beratungsangebot „Datenschutz-Check“ gerade für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen entwickelt, welches im Berichtsjahr von einer Vielzahl der Unternehmen nachgefragt wurde.

Wesentliche Grundlage der Prüfungs- und Beratungsleistungen sind die qualifizierten und motivierten Mitar-

beiter des vdw. Junge Mitarbeiter sowie erfahrene Prüferinnen und Prüfer nehmen an dem bundesweit abgestimmten Aus- und Fortbildungsprogramm des GdW teil.

Erfolgreich war hier das Werkstudentenprogramm der Verbände. Aktuell sind fünf Absolventen fest im Prüfungsdienst tätig; eine weitere Werkstudentin beginnt ihre Ausbildung im Jahr 2019.

Die Sicherung und weitere Verbesserung der Prüfungsqualität und die Ausweitung der Angebote im betriebswirtschaftlichen Bereich werden auch in den kommenden Jahren zu den Hauptaufgaben des Prüfungsverbandes gehören. Dabei spielt die Digitalisierung der Abschlussprüfung eine immer größere Rolle. Eine vollständig digitale Prüferakte ist bereits der Standard. Hinzu kommen in 2019 der digitale Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk sowie eine grundlegende Erneuerung der eingesetzten Prüfungssoftware auf der Grundlage der Standardsoftware AuditTemplate. Hiermit verfügt der vdw über eine zukunftssichere, den internationalen Prüfungsstandards (ISA) entsprechende Softwarelösung. ←

Steuerberatung



VON
JÖRG CAMMANN

Mit dem sogenannten Jahressteuergesetz 2018 hat der Gesetzgeber durchaus wirkungsvolle Maßnahmen ergriffen, um den Umstieg zu einer umweltverträglichen Mobilität, insbesondere der Elektromobilität, zu fördern:

- Halbierung der Bemessungsgrundlage bei der Dienstwagenbesteuerung für Elektro- oder Hybridelektrofahrzeuge,
- Begünstigungen für Ladestrom und die Überlassung einer Ladevorrichtung,
- steuerfreie Arbeitgeberzuschüsse für Fahrten im ÖPNV und
- steuerbefreite Überlassung eines betrieblichen Fahrrads.

Die zum Teil bis zum 31.12.2021 befristeten Begünstigungen sollen bereits durch das im Referentenentwurf vorliegende Jahressteuergesetz 2019 (genauer: Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften) bis zum 31.12.2030 verlängert werden.

Letztgenanntes Gesetzgebungsvorhaben nimmt nun auch die von den Länderfinanzministerien formulierte Verschärfung der Share Deals im Grunderwerbsteuerrecht auf. Die Kernpunkte des Referentenentwurfs sind:

- Ausweitung der Vorschriften für den Gesellschafterwechsel auf grundstücksbesitzende Kapitalgesellschaften,
- Absenkung der relevanten Beteiligungsgrenzen von 95 Prozent auf 90 Prozent in den Fiktionstatbeständen und
- Verlängerung der Haltefristen von fünf auf zehn bzw. fünfzehn Jahre.

Zwar soll die Reform ab 1.1.2020 mit komplexen Übergangsregelungen gelten, aber in sehr vielen Fällen und mittelbarer und mittelbarer Umstrukturierungen des Gesellschafterbestands (z.B. in Aufstockungsfällen bei Bereinigung um Bagatellanteilen) wird eine intensive Neubewertung der Risiken erforderlich sein.

Mehr als ein Jahr nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zeichnet sich eine einvernehmliche gesetzliche Lösung noch nicht ab: der Referentenentwurf des BMF sieht ein vereinfachtes Ertragswertverfahren vor, das aber vom Bundeskabinett bei Redaktionsschluss immer noch nicht verabschiedet war. Einige Länder fordern eine Länderöffnungsklausel und die wohnungswirtschaftlichen Verbände, die für ein wertunabhängiges Flächenverfahren eintreten, halten eine Nachbesserung des BMF-Modells in folgenden Punkten für unverzichtbar:

- kein Ansatz von Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen,
- kein Mindestwertansatz von 75 Prozent des Bodenwerts, Öffnung des Bewertungsverfahrens für eine nachgewiesene niedrigere Miete,
- keine subjektive Begünstigung ausgewählter Gruppen von Grundstückseigentümern und Erhalt der Umlagefähigkeit der Grundsteuer.

In der Steuerabteilung des vdW hat sich eine wichtige personelle Veränderung ergeben. Für unsere langjährige Mitarbeiterin Frau StB Cornelia Sommerfeld konnten wir zum 1. April 2019 Frau StB Eike Döring gewinnen, die die vakante Position mit ihrer langjährigen

Erfahrung in der Steuerabteilung der Ernst & Young GmbH engagiert und kompetent wahrnehmen wird. Wir sind überzeugt, dass unser steuerliches Angebot auch in Zukunft auf eine hohe Akzeptanz bei unseren Mitgliedsunternehmen treffen wird.

Die Betreuung unserer Mandanten und Mitgliedsunternehmen in allen Steuerfragen umfasst unverändert die

- Erstellung von Steuerbilanzen, Steuererklärungen und Steueranmeldungen einschließlich E-Bilanz,
- Lohnbuchhaltung,
- Hilfestellung bei Buchführung und Bilanzierung,
- Erstellung von Jahresabschlüssen und Buchführung,
- Beratungen im Zusammenhang mit der Implementierung einer Tax-Compliance-Richtlinie,
- Prüfung von Steuerbescheiden und Stellung von Anträgen auf Herabsetzung von Steuervorauszahlungen,
- Einlegung von außergerichtlichen Rechtsmitteln und Prozessführung bei Finanzgerichten, Betreuung der Wohnungsunternehmen bei Betriebsprüfungen,
- Beratung bei Vertragsgestaltungen unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte,
- Steuerplanung,
- Gutachten und Stellungnahmen zu steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen.

Die Vernetzung innerhalb der GdW-Organisation und die intensive Kooperation mit der Steuerabteilung des VNW stellen auch in Zukunft eine qualifizierte Beratung zu den aktuellen Themen der Zeit sicher.



vdw

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.

Postfach 61 20

30061 Hannover

Tel.: 0511 12 65-01