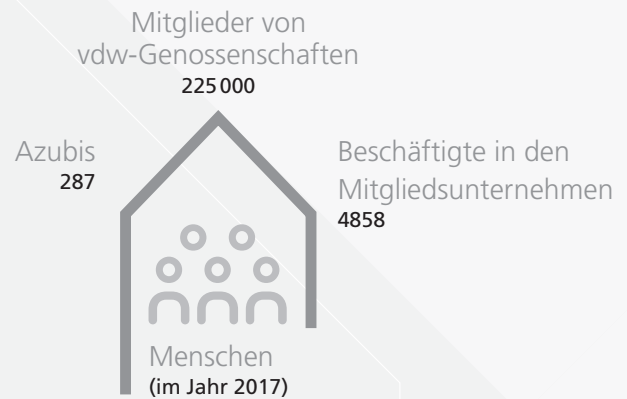
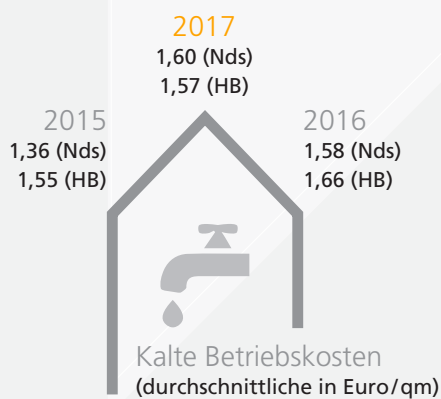
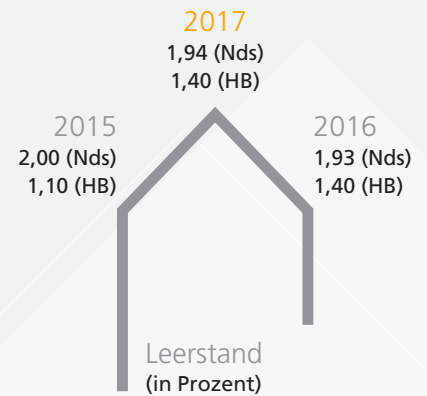
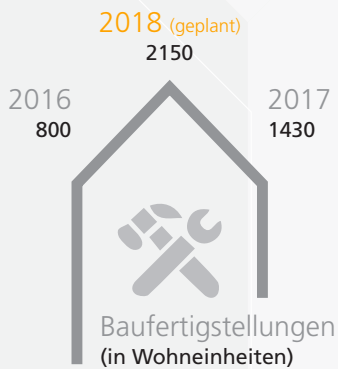
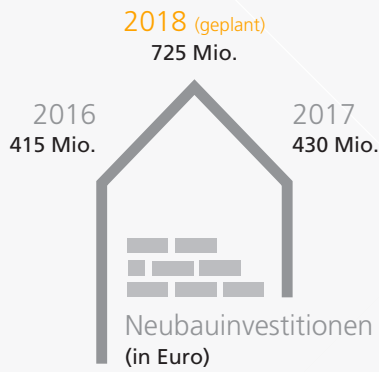




vdw-JAHRESBERICHT

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

vdw-Jahresstatistik 2017





Die Wohnungswirtschaft durchlebt arbeitsreiche Zeiten. Die Rahmenbedingungen für die Branche haben sich binnen weniger Jahre komplett verändert. An vielen Stellen sind in den vergangenen Monaten zusätzliche Herausforderungen aufgetreten. Der Verband und seine Mitgliedsunternehmen sind gefordert, in immer schnellerer Folge auf neue Vorgaben zu reagieren. Seien es politische Schwerpunktsetzungen, gesetzliche Änderungen oder Entwicklungen an den Wohnungsmärkten.

Gestatten Sie uns an dieser Stelle auf drei Themen einzugehen: zunächst auf die Digitalisierung. Bei einer Unternehmensbefragung, die der vdw gemeinsam mit dem Partnerverband 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. Der Verband hat dem Thema Digitalisierung breiten Raum gegeben und nicht zuletzt bei der Jahresauftaktveranstaltung und der Fachtagung Digitalisierung auf Chancen und Risiken hingewiesen. In den vergangenen Wochen stand insbesondere die Datenschutzgrundverordnung im Mittelpunkt. Der vdw hat in diesem Zusammenhang zahlreiche Seminare und umfangreiche Informationen angeboten, die auf breites Interesse gestoßen sind.

Zweites wichtiges Thema ist natürlich die Situation an den Wohnungsmärkten in Niedersachsen und Bremen. Während an der Weser das Bündnis für Wohnen bereits seit einigen

Jahren sehr effizient arbeitet und zu guten Lösungen geführt hat, hat nun auch Niedersachsen auf maßgebliche Initiative des vdw ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ins Leben gerufen. Bauminister Olaf Lies hat dazu Verbände, Kommunen, Planer, Investoren und viele mehr ins Boot geholt. Die Strukturen sind bereits geschaffen, die Arbeitsgruppen haben ihre Arbeit teilweise schon aufgenommen. Beim Wohnungspolitischen Kongress sollen die Ergebnisse präsentiert werden.

Die innerverbandlichen Diskussionen, und somit sind wir beim dritten Thema, waren auch von der wirtschaftlichen Situation des Verbandes geprägt. Die Mitgliederversammlung beim letztjährigen Verbandstag in Wolfsburg hat wichtige Entscheidungen getroffen zur Anpassung der Prüfungsgebühren und zur Umstellung der Mitgliedsbeiträge, die künftig an die Unternehmensumsätze gekoppelt sind.

Der vdw sieht diese Entscheidung als Bestätigung für die geleistete Arbeit und zugleich als Verpflichtung, auch künftig den Mitgliedsunternehmen fachkundige Beratungs- und Informationsdienstleistungen anzubieten. Welche inhaltlichen Schwerpunkte in den einzelnen Abteilungen in den vergangenen Monaten gesetzt worden sind, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Der Verbandstag in Lüneburg am 4. und 5. September wird uns sicherlich ausreichend Gelegenheit bieten, mit den Mitgliedsunternehmen und den zahlreichen Partnern unseres Verbandes ins Gespräch zu kommen. Darauf freuen wir uns.

Ihr Heiner Pott
Ihr Gerhard Viemann

Stabsstelle und Quartiersarbeit



VON SARAH LEUNINGER

Ein großes Thema ist das vom Land Niedersachsen geförderte Projekt zur „Entwicklung einer Handlungshilfe für das Quartiersmanagement“. Mit dem Buch „Wie geht Quartier?“ liegt seit Oktober 2017 die erste Veröffentlichung des Projektes mit guten Beispielen zum Thema Quartiersentwicklung in der Wohnungswirtschaft vor. Darüber hinaus kann nun auch der neue Erklärfilm „Was ist ein Quartier?“ über die vdw-Homepage und den YouTube-Channel abgerufen werden. Aktuell laufen die Vorbereitungen für die Homepage zum Projekt auf Hochtouren.

Die Planungen für eine Weiterbildungsreihe „Wie geht Quartier? - vdw-Quartiersentwickler/in“ Ende 2018 sind weitestgehend abgeschlossen. In sechs Modulen vermitteln Fachleute fundiertes Wissen für Einsteiger und Fortgeschrittene im Bereich der Quartiersentwicklung.

Der Fachausschuss Quartiersentwicklung widmet sich in seinen Sitzungen verschiedenen strukturellen Möglichkeiten der Quartiersentwicklung. In der Sitzung im Februar hat er dabei das Quartier Wiesenau in Langenhagen besucht. Dort wird der Quartierstreff durch den Verein win e. V. geleitet.

Zwischenzeitlich startete das im Bundesministerium für Bildung und Forschung (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. Bereits der gemeinsame Diskurs der Teilnehmer der Auftaktveranstaltung, die im April in Bremen stattfand, hat gezeigt, wie wichtig dieses Thema für alle Beteiligten ist.

Das ganze Jahr begleitet hat den vdw das Thema Digitalisierung. In der „Digitalen Agenda 2025“ haben die Verbände VNW und vdw mit Hilfe des Hamburger Büros Analyse & Konzepte fast 400 Mitgliedsunternehmen befragt und ermittelt, wie es um die „digitale Wohnungswirtschaft“ steht. Die vdw-Fachausschüsse haben sich des Themas angenommen und werden die Erkenntnisse aus der Studie bewerten und Strategien daraus ableiten. Auch der Fachausschuss kleinere Unternehmen, für den das Referat zuständig ist, hat sich in seiner vergangenen Sitzung intensiv mit den Herausforderungen der Digitalisierung befasst.

Weiteres großes Thema ist die Neuregelung der Barrierefreiheit. Ziel ist es im Wesentlichen der Leitthese des

letzten wohnungspolitischen Kongresses „Barrierefreiheit für alle“ Taten folgen zu lassen. Unter Federführung des vdw haben sich viele verschiedene Verbände und Organisationen rund um das Thema barrierefreies Wohnen unter Mitwirkung des niedersächsischen Bauministeriums zusammengeschlossen und intensiv über eine mögliche Neuausrichtung der NBauO im Bereich Barrierefreiheit im Neubau diskutiert. Der nun gefundene Formulierungsvorschlag soll an Minister Lies weitergegeben werden. Die Arbeitsgruppe wird unter Beteiligung des vdw weitergeführt werden und den Aktionsplan Inklusion bearbeiten.

Daran knüpft unmittelbar das Bündnis für bezahlbares Wohnen an. Als Initiator ist der vdw sowohl in der Steuerungsgruppe als auch in allen Arbeitsgruppen zahlreich vertreten. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen erarbeitet Handlungsschwerpunkte und Lösungswege, damit in Niedersachsen – besonders in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt – mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Als Mitglied der Steuerungsgruppe wirkt der vdw maßgeblich an der Koordination der Inhalte und Verfahren des Bündnisses mit. ←

Medien und Veranstaltungen



VON
CARSTEN ENS

Der Verbandstag in Wolfsburg war zweifellos die wichtigste vdw-Veranstaltung in den zurückliegenden Monaten. Rund 300 Teilnehmer, darunter zahlreiche Landtagsabgeordnete und hochrangige Vertreter unterschiedlicher Verbände, nutzten kurz vor Bundes- und Landtagswahl die Gelegenheit, um den Dialog zwischen Politik und Wirtschaft zu vertiefen und Lösungswege aufzuzeigen. Zahlreiche Referenten, darunter u.a. der frühere Bundesrichter Prof. Dr. Dr. Udo Di Fabio, GdW-Präsident Axel Gedaschko und die höchste deutsche Baubeamtin Monika Thomas, sorgten darüber hinaus für ein gewohnt breites Themenspektrum.

Beim 15. Wohnungspolitischen Kongress stand das Thema "barrierefreies Wohnen" im Mittelpunkt. Obwohl der Kongress bereits mehrfach im Zeichen demografischer Herausforderungen stand, ist das Interesse an dem Thema ungebrochen. Fast 300 Teilnehmer waren nach Hannover gekommen, um über generationengerechtes Wohnen und Leben zu diskutieren. Die Veranstaltung war der Auftakt zu erfolgreichen Gesprächen zwischen Wohnungswirtschaft, Behindertenverbänden und Wohlfahrtspflege über ein verbessertes Angebot an barrierefreiem bzw. rollstuhlgerechtem Wohnraum.

Mit einem sehr erfolgreichen „auftakt 18“ ist der vdw ins neue Jahr gestartet. Erstmals fand die Kombination aus Fachtagung und Neujahrsempfang im zentral gelegenen Alten Rathaus von Hannover statt. Offenbar ein geglückter Ortswechsel, denn der vdw konnte annähernd 250 Gäste begrüßen – so viel wie nie zuvor. Zentrale Themen an dem Tag: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft und die Situation am Wohnungsmarkt. Verbandsdirektor Heiner Pott schlug in seiner Ansprache die Gründung eines „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ vor, der niedersächsische Bauminister Olaf Lies griff den Vorschlag umgehend auf. Schon wenige Wochen später konnte das Bündnis seine Arbeit aufnehmen.

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. Rund 200 Teilnehmer hatten sich für die Tagung angemeldet.

Zum mittlerweile dritten Mal hat sich der vdw an der Fachmesse Altenpflege beteiligt und den „Tag der Wohnungswirtschaft“ mitorganisiert. Die Bedeutung und die Gestaltung von Quartieren stand im Mittelpunkt der Diskussionen. Teilnehmer: ca. 150. Das Thema Vernetztes Wohnen/Smart Home wird der Verband auch im kommenden Jahr gemeinsam mit interessierten Mitgliedsunternehmen und den Johannitern in einer Veranstaltung darstellen und diskutieren.

Das 37. Zwischenahner Gespräch stand unter dem Motto „Zukunft? Zukunft!“ Die Vorträge der Wissenschaftler, Politiker, Unternehmer und Verbandsvertreter zeigten: Eine einfache Antwort auf die Frage, was uns künftig bevorsteht, gibt es nicht. Erstmals zu Gast waren u.a. Niedersachsens Bauminister Olaf Lies, Bremens Baustaatsrat Jens Deuschendorf und empirica-Vorstand Professor Harald Simons. Mit großem Interesse wurde auch das Gespräch mit DFB-Präsident Reinhard Grindel verfolgt, der nicht nur auf die Weltmeisterschaft vorausschaute, sondern auch bei anderen Themen einen Blick hinter die Fußball-Kulissen gestattete.

Die Stadtgespräche, gemeinsam organisiert mit der Architektenkammer Niedersachsen, fanden in diesem Jahr in Hannover statt. Der Zuspruch an den beiden Abenden im Laveshaus und in der Verwaltung von hanova war sehr gut. Begleitet wurde dies 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 „Transit“ wurde im vergangenen Herbst abgeschlossen; mehrere vdw-Mitglieder haben die Studie maßgeblich unterstützt. In Vorbereitung ist das weiterführende Projekt „DiverCity“ – eine Entscheidung dazu wird zu Beginn des neuen Jahres erwartet.

Die Arbeit in GdW-Arbeitskreisen (Thema u.a. die Imagekampagne der Wohnungswirtschaft), die Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit von Mitgliedsunternehmen und die Kontaktpflege zu anderen Verbänden und Interessengruppen runden die Arbeit der Verbandskommunikation im vdw ab. ←

Rechtsberatung



VON HEINRICH
KLEINE ARNDT

Auch 2017/2018 gehörte die Rechtsberatung zum Kerngeschäft des vdw. Der Beratungsbedarf ist unvermindert 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:

Die Datenschutz-Grundverordnung, die Baugesetzbuch Novelle (urbane Gebiete), das neue Bauvertragsrecht, 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 exorbitant 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 zur Tierhaltung oder über Parabolantennen und Schönheitsreparaturen 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 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 2017/18 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 setzten sich direkt mit der Rechtsanwaltskanzlei Senger und Reimann (SRK) (Tel.: 0511 909840) (www.srk-kanzlei.de), die mit dem vdw kooperiert, in Kontakt.

Insgesamt wurden durch die Rechtsanwaltskanzlei 396 Beratungen durchgeführt, durch den Justitiar des Verbandes 390 Beratungen.

Ein Schwerpunkt der Einzelfallberatung des vdw Justitiars lag auf dem

Gebiet des Mietrechts mit 128 Beratungen. An zweiter Stelle folgt das Genossenschaftsrecht mit 124 Beratungen (rund 32 Prozent).

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

Der vdw-Justitiar bietet mietrechtliche Seminare und Vorträge 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 vdw ist Heinrich Kleine Arndt auch Mitglied in dem dortigen Fachausschuss Recht.

In der BBS Springe unterrichtet Heinrich Kleine Arndt im Lernfeld „Wohnräume vermieten“ (Mietrecht).

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.

Planung und Technik



VON
HIRAM KAHLER

Das Thema Asbest im Gebäudebestand bildet neben vielen anderen den Schwerpunkt im Bereich Planung und Technik des vergangenen Jahres. Mit rund 120 Teilnehmern war die Veranstaltung „Infotag Asbest“ am 8. Februar 2018 sehr gut besucht. Neben einer kleinen Fachausstellung wurden die Besucher mit sechs Fachbeiträgen von hochkarätigen Referenten umfassend über die Materie, die rechtlichen Rahmenbedingungen und den praktischen Umgang mit Asbest informiert. Eine vdw-Orientierungshilfe fasst zudem die wesentlichen Punkte zusammen. Zusätzlich werden weitere vertiefende Seminarveranstaltungen bis hin zum Sachkundenachweis vom vdw angeboten.

Im Vorfeld des Infotags wurde auch eine von vier technischen Ausschusssitzungen der Mitgliedsunternehmen des vdw durchgeführt. Diese werden vom Referat organisiert, damit ein reger Austausch unter den Mitgliedern stattfinden kann. Ein Schwerpunkt der Diskussionen war die Novellierung der NBauO (Niedersächsische Bauordnung) zum Thema Barrierefreiheit. Dies soll im Neubau zum Standard werden. Die hierfür nötigen Rahmenbedingungen werden aktuell mit vielen Akteuren abgestimmt, um eine wirtschaftliche und praxisnahe Umsetzung zu ermöglichen. Die bedarfsorientierte Schaffung rollstuhlge-

rechten und bezahlbaren Wohnraums stellt dabei neben dem barrierefreien Umbau im Bestand zukünftige Herausforderungen dar.

Die gesetzlichen Vorgaben, von der NBauO bis hin zur Energieeinsparverordnung, 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, so dass die Nutzer ständig auf dem Laufenden gehalten werden.

Eine Abstimmung der übergeordneten Aktivitäten findet auf der jährlichen Klausurtagung, dieses Jahr in Berlin, zwischen den einzelnen Regionalverbänden statt. ←

Bildung



VON
KARSTEN DÜRKOP

vdw-Seminare

Eine der wichtigsten und nach außen wirkenden Dienstleistungen des vdw Niedersachsen Bremen sind die angebotenen fachspezifischen Seminare 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. So hat der vdw bereits in einer Veranstaltung im März vorigen Jahres erstmalig auf das Thema der Datenschutz-Grundverordnung hingewiesen. Weitere Seminare dazu folgten zu Beginn dieses Jahres. Auch haben wir an dieser Stelle die intensive Kooperation mit dem VNW genutzt und dessen Seminare aus dem Bereich Datenschutz mitbeworben. Die Zusammenarbeit mit dem Schwesterverband wird im Bereich Weiterbildung intensiv gelebt. So werden Seminare des jeweils anderen Verbandes angeboten, bei denen nicht sicher ist, ob ein Verband allein genügend Teilnehmer generieren könnte.

2017 wurden beim vdw knapp 1100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen in 75 Seminaren und Workshops geschult.

Ausbildung / FAI - Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

Der vdw und der FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft haben 2017 die erste 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. Ende Juni 2018 findet die zweite Sommerakademie in Mardorf in der Sport- und Jugendlehrstätte des Kanuverbandes statt.

Speziell für die Auszubildenden bietet der FAI zielgerichtete Seminare und Lehrgänge an. An 22 Seminartagen verbuchte der Förderverein 542 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 letztmalig auf der Messe „stuzubi – bald student oder azubi“ in Hannover. Ab diesem Jahr besucht der FAI mit Un-

terstützung der örtlichen Wohnungsunternehmen die vocatium-Messe in Hannover und Braunschweig, um für den Beruf zu werben. Die Beratung ihrer Altersgenossen führten wieder Auszubildende aus den Wohnungsunternehmen durch.

BBS Springe

Der vdw und der FAI-Vorstand stehen weiter hinter dem Berufsschulstandort Springe, der durch die Initiative des Verbandes 1982 ins Leben gerufen ermöglicht wurde. Seither haben tausende Auszubildende die Berufsschulzeit am Deister verlebt. Darunter auch viele Ehemalige, die heute in führenden Positionen in der Wohnungswirtschaft tätig sind, so zum Beispiel der Verbandsratsvorsitzende und Vorstand der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft Andreas Otto. Die Qualität des Lehrangebotes ist unvermindert hoch. Der Mix aus hauptamtlichen Berufsschullehrern und nebenberuflichen Praktikern, auch vom vdw, macht immer noch das Besondere des Springer Modells aus. Ferner sorgt der FAI dafür, dass die sächliche Ausstattung gut und zeitgemäß ist. Ein besonderes Highlight ist die jährliche Abschlussfeier mit Zeugnisübergabe. ←

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. So ist für 2018 die Entwicklung eines Online-Erfassungsbogens vorgesehen, der den Bearbeiter im Wohnungsunternehmen die Datenerhebung erleichtern soll und technische Hürden beim Versand der Erfassungsbögen abbauen soll. 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. In 2017 befasste sich der Ausschuss schwerpunktmäßig mit den Themen „Investitionsrechnungen mit VoFi – (Prämissen und Parameter, Vor- und Nachteile, Berichte aus der Praxis, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bei Neubauvorhaben und auf Quartiersebene)“, „Optimale Besicherung von Finanzierungen“ sowie mit „Finanzierung

durch SWAP-Geschäfte“. Daneben stehen die Berichte über aktuelle Entwicklungen im Steuerrecht immer auf der Tagesordnung. Im laufenden Jahr wird das Arbeitsprogramm den Schwerpunkt „Digitalisierung“ umfassen.

Fachausschuss IT

Der 2015 neu gebildete 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

2017 wurden z.B. Themen wie ERP-Umstellungen, Versicherungsschutz bei Cyberrisiken, Beispiele aus den Wohnungsunternehmen zur Digitalisierung oder Cloud Computing, der Stand der Entwicklung einer digitalen Agenda für den vdw Niedersachsen Bremen sowie digitale Angebote aus dem Netz (hier: nebenan.de und wheelmap.org) behandelt.

Umbau

Bereits 2015 haben umfangreiche Umbauarbeiten im Verbandsgebäude begonnen. Im Frühjahr 2017 konnten die Bauarbeiten im 3. Obergeschoss weitgehend abgeschlossen werden. Die Besucher des vdw erwartet nun ein modernes Ambiente, das gemeinsam mit funktionalen Aspekten den gewachsenen Anforderungen des vdw

gerecht werden. Dabei wurden auch längst überfällige Modernisierungen in der gesamten Leitungsversorgung des Gebäudes vorgenommen. Im Folgenden werden im Wesentlichen noch die Brandschutzmaßnahmen sowie einige Verschönerungsmaßnahmen im und am Gebäude durchgeführt werden müssen. Mit diesen Maßnahmen werden damit alle Anforderungen aus der neu beantragten Baugenehmigung erfüllt, so dass dieses Haus mit seiner heutigen Nutzung wieder dem genehmigungsrechtlichen Zustand entspricht.

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. Auch der vdw hatte schon bereits vor über einem Jahr das erste Seminar dazu angeboten. Es folgten in diesem Jahr drei weitere Veranstaltungen. Insgesamt konnte der vdw bei diesen vier Seminaren 80 Teilnehmer begrüßen. Außerdem wurden die Datenschutz-Seminare des Schwesterverbandes VNW angeboten. Der vdw wird das Thema weiterhin in seinen Seminarangeboten beleuchten und über erste Erfahrungen mit der 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 2017 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. freiwilliger 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 2017 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 Wohnungsunternehmen 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 Personalgestaltung. Darüber hinaus sind gemeinsame Projekte im Bereich der Beratungstätigkeit realisiert worden.

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

Wesentliche rechtliche Veränderungen im Bereich der Rechnungslegung und der Prüfung waren mit Ausnahme der letzten Genossenschaftsnovelle in 2017 nicht zu verzeichnen. Hier wurden insbesondere für kleine und kleinste Genossenschaften Erleichterungen eingeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Mitgliedsunternehmen wird allerdings die zum 25. Mai 2018 in Kraft tretende europäische Datenschutz-Grundverordnung haben. 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 Wohnungsunter-

nehmen entwickelt. Zudem bildeten die Themen Datenschutz und IT-Sicherheit einen Schwerpunkt im Rahmen der „Fachtagung Rechnungswesen“.

Wesentliche Grundlage der Prüfungs- und Beratungsleistungen sind die qualifizierten und motivierten Mitarbeiter 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 vier Absolventen fest im Prüfungsdienst tätig; eine weitere Werkstudentin befindet sich derzeit in ihrer Ausbildung.

Die Sicherung und weitere Verbesserungen der Prüfungsqualität sowie 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. Mit der Einführung der vollständig digitalen Prüferakte wurde bereits begonnen. Hinzu kommt in 2018 und 2019 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

Nun liegen die Karten auf dem Tisch: Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer festgestellt. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 für ein gesetzeskonformes Bewertungsverfahren zu sorgen und dies bis zum 31. Dezember 2024 zu implementieren. Gelingt die Reform bis 2019 nicht, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden. Die Zeit ist also knapp und wir dürfen gespannt sein, ob nunmehr der Knoten zerschlagen wird und sich die Politik auf ein praktikables und zukunftsfähiges Bewertungsverfahren einigt.

In Zusammenarbeit mit den Steuerreferenten drei anderer Regionalverbände haben wir einen umfassenden, gleichwohl aber auch kostengünstigen Ansatz zur Einrichtung eines internen Kontrollsystems für den Bereich Steuern im Wohnungsunternehmen entwickelt (Tax Compliance Management System). Die anhaltende Diskussion in der Fachpresse um die Anforderungen der Finanzverwaltung und die Erkenntnis, dass Schutzmaßnahmen vor steuerstrafrechtlichen Vorwürfen unbedingt erforderlich sind, haben zu einer hohen Nachfrage nach unserem Angebot geführt.

Im November 2016 haben wir im Rahmen unserer Seminarreihe Aktuelles Steuerrecht umfassend über die Möglichkeiten elektronischer Rechnungen berichtet. Im September 2017 hat die Bundesregierung nunmehr die E-Rechnungsverordnung verabschiedet. Nach dem 27. November 2020 darf mit öffentlichen Auftraggebern nur noch elektronisch über ein noch einzurichtendes zentrales Verwaltungsportal im Format XRechnung abgerechnet werden (Ausnahmen: Rechnungen aus Direktaufträgen bis zu einem Betrag von € 1 000 netto). Papiergebundene Belege werden nicht mehr zulässig sein. Den Vorteil, mit einem möglichst medienbruchfreien Prozess von der Rechnungserstellung bis zur Bezahlung weitere Effizienzpotenziale zu erschließen, wird immer mehr Marktteilnehmer dazu veranlassen, sich mit dem Thema elektronische Rechnung auseinanderzusetzen. Der Zug der Digitalisierung ist auch im Steuerrecht nicht mehr aufzuhalten.

Die weitgehend einheitliche Rechtsprechung zu Gunsten der Bauträger in der Rückabwicklung der rechtswidrigen Anwendung der Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft (§ 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG) lässt erwarten, dass zeitnah der BFH die Ansprüche der betroffenen Wohnungsunternehmen auf Auszahlung von Zinsen und Umsatzsteuer bestätigen wird.

Die Dienstleistungen der Steuerabteilung finden eine unverändert hohe Akzeptanz bei unseren Mitgliedsunter-

nehmen. Um auch künftig das Wachstum im Geschäftsfeld Lohnbuchhaltung befriedigen zu können, haben wir unser Team um eine Mitarbeiterin verstärkt.

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

- Erstellung von Steuerbilanzen, Steuererklärungen und Steueranmeldungen einschl. E-Bilanz,
- Lohnbuchhaltung,
- Hilfestellung bei Buchführung und Bilanzierung,
- Erstellung von Jahresabschlüssen und Buchführung,
- 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 in 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