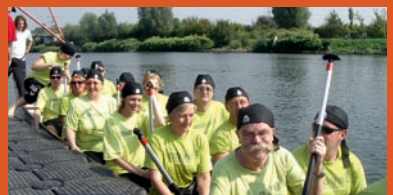


VDW NIEDERSACHSEN BREMEN

Bericht 2008/2009





100 Jahre

Verband der Wohnungswirtschaft
Niedersachsen und Bremen

Die 173 Mitgliedsunternehmen im Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen trotzten der allgemeinen Wirtschaftskrise und bleiben ein wichtiger wirtschaftlicher und sozialer Faktor in beiden Bundesländern. Im vergangenen Jahr investierten sie trotz schwieriger Rahmenbedingungen 565 Millionen Euro. Der größte Teil wird für Klimaschutzmaßnahmen aufgewendet, um Umwelt und Kunden zu entlasten. Allerdings gefährden eine verfehlte Förderpolitik, fehlende Mieterhöhungsspielräume und teilweise sogar „klimafeindliche“ Vorgaben für Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbau den Erfolg der vdw-Strategie.

Mit ihrer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,70 Euro pro Quadratmeter bewegen sich die vdw-Mitgliedsunternehmen traditionell im unteren bis mittleren Preissegment und haben damit einen klaren Wettbewerbsvorteil gegenüber vielen anderen Wohnungsunternehmen und Privatvermietern. Zugleich beteiligen sie sich partnerschaftlich mit den Kommunen an der Quartiersentwicklung, der sozialen Betreuung sowie dem Aufbau guter Nachbarschaften.

Die Wohnungsunternehmen sind aktive und innovative Vorreiter in Sachen Klimaschutz. Ziel ist eine verbesserte Energieeffizienz von Wohngebäuden – von der optimierten Anlagentechnik über den Einsatz regenerativer Energien bis zur Dämmung der Gebäudehülle. Allerdings droht der Gesetzgeber die Wohnungsvermieter mit immer neuen Vorgaben zu überfordern und so die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu gefährden.

Die seit 2007 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) für Wohnimmobilien wird im Herbst durch die EnEV 2009 ersetzt, die die Anforderungen deutlich erhöht. Nun wird aber bereits über die EnEV 2012 diskutiert, die noch drastischere Vorgaben macht. Überhöhte, wirtschaftlich nicht vertretbare Rahmenbedingungen verhindern Investitionen. Dringend erforderlich ist zudem eine Novellierung des Mietrechts, die dem Investor ermöglicht, auch den Mieter angemessen an den Investitionen zu beteiligen.

Diese Befürchtungen spiegeln sich in den aktuellen Zahlen wider. Für dieses Jahr wird ein leichter Rückgang der Gesamtinvestitionen der vdw-Mitglieder für Modernisierung, Instandhaltung und Neubau um neun Prozent erwartet. 2008 haben die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften im vdw 565 Millionen Euro investiert. Davon entfielen auf den Bestand 468 Millionen Euro, auf den Neubau 98 Millionen Euro.

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover bewirtschaftet ca. 6,5 Mio. Quadratmeter Wohnfläche. Durch die umgesetzten Wärmeschutzmaßnahmen (u. a. Dämmung der Fassaden, Modernisierung der Anlagentechnik, Einführung von Blockheizkraftwerken Einsatz regenerativer Energien) seit 1990 wurde eine Einsparung von jährlich rund 75.000 Tonnen CO₂ erreicht. Ein Rückgang um rund 18 Prozent.

Nach einer Untersuchung der Bremer Energie Agentur haben die Wohnungsunternehmen in Bremen und Bremerhaven seit 2005 rund 110 Millionen Euro in die Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden investiert. Daraus resultiert in diesem Jahr eine Reduktion des Kohlendioxidausstoßes von 18.000 Tonnen gegenüber 2005.

Die Talfahrt beim Wohnungsneubau nimmt dramatische Formen an. Deutschland steht beim Wohnungsneubau im europaweiten Vergleich seit Jahren an letzter Stelle. Weil die Genehmigungszahlen weiterhin rückläufig sind, ist eine Trendumkehr nicht in Sicht. Die vdW-Mitgliedsunternehmen haben im vorigen Jahr 324 (2007: 546) Wohneinheiten fertig gestellt – und selbst dieser vorläufige Tiefpunkt wird in diesem Jahr vermutlich noch unterboten.

Damit zeichnen die vdW-Mitglieder den allgemeinen Trend nach. So wurde im vergangenen Jahr in Deutschland mit 173.000 (2007: 211.000) Wohnungen erstmals die 200.000-Marke unterboten. In Niedersachsen wurden nur 14.087 Wohnungen neu gebaut, 5000 weniger als 2007 und immerhin 30.000 weniger als 2000. Für 2009 erwartet die NBank einen weiteren Rückgang auf 13.000 neue Wohneinheiten. Die Politik muss diese Entwicklung genau beobachten und rechtzeitig gegensteuern, sonst droht in einigen prosperierenden Regionen wie Oldenburg, Lüneburg oder Göttingen Wohnungsmangel.

Die Entwicklung im Neubaubereich schlägt direkt auf den Bestand an Sozialwohnungen durch. Gegenüber dem Höchststand von 161.000 belegungsgebundenen Wohnungen im Jahr 1998 hat sich der Bestand mittlerweile fast halbiert und liegt bei rund 86.000. Bis zum Jahr 2020 wird mit einem weiteren Rückgang um mehr als 40.000 Wohneinheiten gerechnet. Das betrifft vor allem kinderreiche Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die Nettokaltmiete beträgt bei den niedersächsischen Mitgliedsunternehmen im Durchschnitt 4,81 (2007: 4,71) Euro pro Quadratmeter, in Bremen sogar nur 4,59 (4,57) Euro pro Quadratmeter. Trotz der hohen Investitionen liegen sie nach wie vor deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten und bleiben damit die günstigsten Anbieter von Wohnraum. Eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung (63 qm) kostete 2008 in Niedersachsen (inkl. der „kalten“ Betriebskosten) 389 Euro/Monat, bei den Wohnungsgesellschaften lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete bei 395 Euro/Monat.

Entgegen der Nettokaltmieten, die seit 2004 in Niedersachsen um 0,23 Euro/qm und in Bremen um 0,09 Euro/qm nur leicht gestiegen sind und damit auch unter der Steigerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten lagen, haben sich die „Nebenkosten“ erheblich verteuert. Insbesondere die Energiepreise schlagen sich auf die Wohnkosten nieder: Die durchschnittliche Vorauszahlung für Warmwasser und Heizung erhöhte sich in Niedersachsen von 0,83 auf 1,01 Euro/qm, in Bremen sogar von 0,84 auf 1,23 Euro/qm.

Dagegen konnten die Belastungen der Mieterhaushalte bei den „kalten“ Betriebskosten (z. B. Müll, Abwasser und Versicherungen) durch aktives Management der Wohnungsunternehmen moderat gehalten werden. In Niedersachsen lagen die „kalten“ Betriebskostenvorauszahlungen 2008 bei 1,43 (2004: 1,29) Euro/qm, in Bremen gingen sie sogar zurück auf 1,22 (1,28) Euro/qm.

Bei der alljährlichen Befragung der Wohnungsunternehmer durch den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wurde deutlich, dass zwar 62 Prozent der Befragten ihre aktuelle Geschäftslage positiv beurteilten und 35 Prozent immerhin als „befriedigend“ ansahen. Für die künftige Entwicklung erwarten jedoch 14,6 Prozent einen ungünstigeren Verlauf und damit deutlich mehr als im Vorjahr. Wesentliche Gründe: Die geplanten und geforderten Investitionen erfordern hohen Kapitaleinsatz bei steigenden Kreditzinsen und Kreditanforderungen. Und die Zahlungskraft der Mieter wird durch die Wirtschaftskrise geschwächt. Daher erwarten die Wohnungsunternehmer in Niedersachsen und Bremen auch eine zunehmende Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Preissegment – vor allem also nach Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Prüfung

Hauptaufgabe des vdw Niedersachsen und Bremen e.V. als genossenschaftlicher Prüfungsverband ist die Durchführung der nach § 53 GenG gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der Mitgliedsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Darüber hinaus kann der Verband bei den als Mitglied angehörenden Kapitalgesellschaften, soweit sie bis zum 31. Dezember 1989 als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt waren, zum Abschlussprüfer i. S. des § 319 HGB bestellt werden. Das gilt auch für Tochtergesellschaften von Genossenschaften, die regelmäßig in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet werden. Neben diesen gesetzlichen Prüfungen stellen die Durchführung anderer Prüfungen, wie z. B. freiwilliger Jahresabschlussprüfungen, die Jahresabschlusserstellung sowie die Erbringung von betriebswirtschaftlichen Beratungsleistungen weitere wesentliche Geschäftsfelder dar.

Im Geschäftsjahr 2008 waren insgesamt 101 Genossenschaften Mitglieder des Verbandes.

Insgesamt sieben Mitgliedsgenossenschaften unterhalten eine Spareinrichtung und sind daher zusätzlich nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes zu prüfen.

Darüber hinaus ließen sich weitere 34 Mitgliedsunternehmen in anderen Rechtsformen vom vdw prüfen. Bei diesen Unternehmen handelt es sich um 31 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, zwei Aktiengesellschaften und eine Stiftung. Außerdem haben sich 19 Mitgliedsunternehmen gemäß § 16 MaBV prüfen lassen.

Die Prüfungstätigkeit wurde auch in 2008 planmäßig vollzogen. Die im Geschäftsjahr 2008 erbrachte Gesamtleistung des Prüfungs- und Beratungsbereichs beträgt T€ 2.777,3. Weiter fortgesetzt hat sich der Trend der Verlagerung von Prüfungen in das erste Quartal. Hierauf wird mit der verstärkten Durchführung von Vorprüfungen reagiert.

Zunehmend gewinnen die Geschäftsfelder der Jahresabschlusserstellung und der Übernahme von Lohnbuchhaltungen an Bedeutung.

Auf die umfangreichen gesetzlichen Neuerungen in 2008, insbesondere die Verabschiedung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, reagiert der vdw mit gesonderten Fortbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter und mit umfassenden Informationen für die Mitgliedsunternehmen durch Sonderveröffentlichungen und Seminarangebote.

Erstmals fand im Oktober 2008 die Fachtagung Rechnungswesen in Steinhude statt. Mehr als 60 Teilnehmer nutzten die Gelegenheit zur Erörterung aktueller Themen im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen und der Vorbereitung des Jahresabschlusses. Nach der gelungenen Premiere bietet der vdw die Fachtagung auch in 2009 wieder an.

Harter Wettbewerb, gesetzliche Neuregelungen und insbesondere die Berufsorganisation der Wirtschaftsprüfer stellen hohe Anforderungen an die Prüfungsqualität. Praxisorganisation und Auftragsdurchführung im Prüfungsbereich des vdw sind durch die externe Qualitätskontrolle – peer review – und die vom GdW getragene interne Nachschau ausführlich überprüft. Das Ergebnis dieser Prüfungen und die ausgestellten Bescheinigungen zeigen, dass der vdw den strengen Qualitätsanforderungen uneingeschränkt gerecht wird. Dies ist insbesondere auf die in 2005 und 2006 erfolgreich eingeführte Prüfungssoftware zurückzuführen.

Wesentliche Chancen für die weitere Entwicklung des Prüfungsbereichs sieht der vdw in der Fortsetzung und Intensivierung der Kooperation mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW). Ab dem 1. Oktober 2009 werden die Prüfungsbereiche von vdw und VNW durch einen gemeinsamen Prüfungsdirektor, Herrn WP/StB Gerhard Viemann, geleitet. Über den gemeinsamen Einsatz der Prüfungssoftware hinaus sind bereits gemeinsame Projekte in den Bereichen der betriebswirtschaftlichen Beratung, der internationalen Rechnungslegungsvorschriften und beim Betriebsvergleich realisiert worden.

Die fachliche Qualifizierung der Mitarbeiter in Fachausschüssen, Arbeitsgruppen und Prüferbesprechungen wurde auch in 2008 intensiv fortgeführt. Im Januar 2009 fand erstmals eine gemeinsame Schulungsveranstaltung für die Prüfer des vdw und des VNW statt. Junge Mitarbeiter und erfahrene Prüfer nehmen an den Fortbildungen des GdW teil. Für alle Prüfer stehen die einzelnen Schulungsmodulare des gemeinsam mit dem GdW organisierten Fortbildungsprogramms zur Verfügung.

Die Sicherung und weitere Verbesserung der Prüfungsqualität und die Ausweitung der Angebote im betriebswirtschaftlichen Bereich und der Jahresabschlusserstellung werden auch in den kommenden Jahren zu den Hauptaufgaben des Prüfungsverbandes gehören.

Steuerberatung

Mit unverminderter Intensität nimmt der Gesetzgeber in Reaktion auf die Finanzkrise, höchstrichterliche Rechtsprechung sowie der ordnungspolitischen Zielsetzungen Veränderungen an den Steuergesetzen vor. Zusätzlich werden zum Verständnis oft umfangreiche Erläuterungen dieser Veränderungen durch die Finanzverwaltung erforderlich.

Die Steuerabteilung des vdw berichtete in Rundschreiben, vdw-Aktuell, Mandantenbriefen und Seminaren über die für Wohnungsunternehmen wesentlichen Neuerungen in den Jahressteuergesetzen 2008 und 2009, dem Steuerbürokratieabbaugesetz und den steuerlichen Folgen aus dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

Kurz vor Redaktionsschluss wurde schließlich das Bürgerentlastungsgesetz im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, das im Wesentlichen am 23. Juli 2009 in Kraft getreten ist. In zahlreichen Punkten konnte unsere Organisation erfolgreich auf die für die Wohnungswirtschaft bedeutenden Änderungen einwirken:

- Die Freigrenze der Zinsschrankenregelung (§ 4 h Abs. 2 Satz 1 Buchstabe a EStG) wird befristet für die Veranlagungszeiträume 2008 und 2009 von 1 Mio. EUR auf 3 Mio. EUR angehoben.

Die Nachbesserungen im Zusammenhang mit dem staatlich geförderten Sparen in weiteren Geschäftsanteilen von Wohnungsgenossenschaften (AltZertG) entsprechen in vollem Umfang den Forderungen des GdW.

Im Zusammenhang mit der von uns seit langem geforderten Abschaffung der Sonderregelungen für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen in § 13 Abs. 3 Sätze 2 bis 10 KStG konnte mit der Aufnahme einer Protokollnotiz in den Bericht des Finanzausschusses erreicht werden, dass

das Bundesministerium der Finanzen eine ungerechtfertigte Benachteiligung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen überprüfen soll. In diesem Zusammenhang werden sich bereits im Herbst 2009 die Einkommensteuerreferenten des Bundes und der Länder mit den eindeutigen Ergebnissen der vom GdW koordinierten Befragung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beschäftigen.

Leider konnte die Wiedereinführung des vereinfachten Sammelantragsverfahrens im Rahmen der 51 EUR-Grenze bei der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften nicht erreicht werden. Der GdW und seine Regionalverbände werden allerdings weiter versuchen, eine gerade im Hinblick auf den für Genossenschaften unverhältnismäßigen Arbeitsaufwand praxiserichte Lösung zu erreichen.

Folgende Einzelthemen waren von besonderer Bedeutung:

Einführung der Abgeltungsteuer für private Kapitalerträge

Ab 2009 wurde die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen geändert. Private Kapitalerträge, wie zum Beispiel Dividendenzahlungen oder Zinszahlungen für Spareinlagen, unterliegen der so genannten Abgeltungssteuer. Diese Änderung hat für Wohnungsgenossenschaften Auswirkungen bei Dividendenzahlungen.

Die Abgeltungssteuer beträgt ab 2009 25 % (bisher 20%ige Kapitalertragsteuer) auf Kapitalerträge (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Ab 2009 entfällt das vereinfachte Sammelantragsverfahren für Dividenden bis 51 Euro beim örtlichen Finanzamt. Es ist nur noch das Sammelantragsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern möglich. Bis 2008 war dies nur nötig für Dividendenzahlungen über 51 Euro.

Voraussetzung für das Sammelantragsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern ist die Erteilung eines Freistellungsauftrages oder die Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung durch das Genossenschaftsmitglied. Wird kein Freistellungsauftrag erteilt bzw. keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt, wird der vorgenommene Steuerabzug (Abgeltungssteuer)

er) der Genossenschaft definitiv, d. h. dem Genossenschaftsmitglied ist nur noch die Dividende abzüglich 25 % Abgeltungssteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) gutzuschreiben. Der amtliche Vordruck für die Steuerbescheinigung, die dem Genossenschaftsmitglied auf Verlangen zu erteilen ist, wurde neu gefasst.

Bislang erteilte Freistellungsaufträge behalten trotz des neuen amtlichen Musters ihre Gültigkeit, sollten aber wegen des Wegfalls des Halbeinkünfteverfahrens bei Dividenden überprüft werden, weil Dividendenbeträge ab 2009 nicht mehr nur zu 50 %, sondern mit dem vollen Betrag das Freistellungsvolumen belasten.

Auf Verlangen der Mitglieder müssen Genossenschaften ab 2009 auch die Kirchensteuer auf die Kapitalertragsteuer abzuführen.

Detaillierte Ausführungen zur Einführung der Abgeltungssteuer, insbesondere zur Dividendenbesteuerung bei Genossenschaften, enthält die im Mai 2008 veröffentlichte GdW-Arbeitshilfe 58 „Geänderte steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“. Durch das Jahressteuergesetz 2009 wurde beim Sammelantragsverfahren eine weitere Änderung vorgenommen; wie das Verfahren in 2010 konkret umgestaltet wird, ist derzeit noch unklar.

Elektronische Kapitalertragsteueranmeldung ab 2009

Im Rahmen der Automatisierung wurde zum 1. Januar 2009 die elektronische Kapitalertragsteueranmeldung eingeführt. Ab 2009 muss die Anmeldung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer beim Finanzamt nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck auf elektronischem Wege nach Maßgabe der Steuerdaten – Übermittlungsverordnung – erfolgen (§ 45 a Abs. 1 Satz 1 EStG). Es ist eine einmalige Registrierung erforderlich.

Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung etwaiger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten. Nach einem Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts vom 17.03.2009 (AZ: 5 K 303/08) zur Umsatzsteuer-Voranmeldungen ist die elektronische Übermittlung grundsätzlich bereits jedem Unternehmer zuzumuten, der über einen internetfähigen

Computer verfügt. Die Steuerabteilung des vdw bietet interessierten Wohnungsunternehmen die Übernahme der elektronischen Anmeldung an.

Eine Anmeldung hat im Übrigen auch dann zu erfolgen, wenn ein Steuerabzug nicht oder nicht in voller Höhe vorzunehmen ist, wobei der Grund der Nichtabführung anzugeben ist.

Handelt es sich beim Anteilseigner um eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient (d. h. die Kirche), oder um eine gemeinnützige/mildtätige Stiftung des öffentlichen Rechts oder um eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreite Körperschaft/Personenvereinigung/Vermögensmasse, ist bei Ausschüttungen auch weiterhin kein Steuerabzug vorzunehmen, soweit es sich um Kapitalerträge aus Anteilen an einer GmbH u.a. handelt (§ 44 a Abs. 7 Satz 1 und 2 EStG).

Handelt es sich bei dem Anteilseigner um eine Kommune (nicht in § 44 a Abs. 7 EStG bezeichnete inländische juristische Person des öffentlichen Rechts) oder um eine der übrigen nach § 5 Abs. 1 KStG von der Körperschaftsteuer befreite Körperschaft/Personenvereinigung/Vermögensmasse, ist bei Dividendenzahlungen bereits seit dem 1. Januar 2008 der Steuerabzug in Höhe von 15 % vorzunehmen. Die bisherige Steuerbelastung der Ausschüttungen von 10 % erhöhte sich um 5 %.

Neue Muster für Dividendenbescheinigungen

Durch Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 haben sich auch die Angaben auf den Steuerbescheinigungen geändert. Hierzu hat die Finanzverwaltung in einem Schreiben vom 24.11.2008 Stellung genommen.

Ermäßigter Umsatzsteuersatz für Hauswasseranschlüsse

Auf die Errichtung von Hauswasseranschlüssen ist der ermäßigte Umsatzsteuersatz von derzeit 7 % anzuwenden. Das hat das Bundesministerium der Finanzen unter Hinweis auf die geänderte höchstrichterliche Rechtsprechung mit Schreiben vom 7. April 2009 klargestellt.

Soweit in der Vergangenheit 16 % bzw. 19 % Umsatzsteuer erhoben wurden, kann die Differenz grundsätzlich von den Wasserversorgungsunternehmen zurückgefordert werden.

Ermäßigt besteuert wird nicht nur das Verlegen eines Neuanschlusses, auch Reparatur-, Wartungs- und ähnliche Leistungen an Hauswasseranschlüssen unterliegen dem ermäßigten Steuersatz. Unerheblich ist, für wen der Anschluss verlegt wird, also an wen geleistet wird. Nach dem BMF-Schreiben soll der ermäßigte Steuersatz nur auf Leistungen von Wasserversorgungsunternehmen anwendbar sein (strittig).

Falls Wasserversorgungsunternehmen aufgrund der vom BMF eingeräumten Übergangsfrist bei Leistungsausführung bis zum 30. Juni 2009 noch mit 19 % abrechnen wollen, sollten Wohnungs- und Immobilienunternehmen (da in der Regel aufgrund der umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung kein Vorsteuerabzug möglich ist) auf einer Berichtigung der Rechnung nach § 14 c Abs. 1 UStG i. V. m. § 17 Abs. 1 UStG bestehen und die Rückerstattung zuviel gezahlter Umsatzsteuer verlangen.

Die Wasserversorger haben durch eine geänderte Rechnung mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 % keinen umsatzsteuerlichen Nachteil, soweit ihm die zuviel gezahlte Umsatzsteuer (Differenz zwischen 7 % und 16 % bzw. 19 %) vom Finanzamt erstattet wird. Der Anspruch des Rechnungsempfängers auf eine Rechnungsberichtigung ermöglicht nach unserer Auffassung jedoch durch § 14 c i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 7 UStG auch die Korrektur für frühere Jahre (bis zum Jahr 2000).

Vergütungen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz bei Photovoltaikanlagen

Ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 1. April 2009 nimmt zur umsatzsteuerlichen Behandlung des so genannten Direktverbrauchs nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) Stellung. Betreiber von Photovoltaikanlagen können den in ihren Anlagen produzierten Strom ins Netz einspeisen und wie bisher die Vergütung nach dem EEG in Anspruch nehmen. Ab dem 1. Januar 2009 gilt für den Direktverbrauch, dass nach § 33 Abs. 2 des neuen EEG Anlagenbetreiber eine Vergütung von 25,01 Cent/kWh für den direkt genutzten Strom erhalten, sofern die Photo-

voltaikanlage sich an oder auf einem Gebäude befindet, höchstens eine installierte Leistung von 30 kW hat und soweit der Strom durch den Anlagenbetreiber oder einen Dritten nachweislich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Anlage selbst verbraucht wird.

Für alle Photovoltaikanlagen, die ab dem 1. Januar 2009 in Betrieb genommen werden, kann diese Neuregelung genutzt werden. Für den Direktverbrauch kommt es auf die Gleichzeitigkeit der Stromerzeugung und des Stromverbrauchs an. Die Regelung stellt eine Option und keine Pflicht dar; sie kann jederzeit genutzt oder ignoriert werden.

Soweit der Anlagenbetreiber bei Inanspruchnahme der Vergütung nach § 33 Abs. 2 EEG Elektrizität dezentral verbraucht, liegt umsatzsteuerrechtlich eine (Rück-) Lieferung des Netzbetreibers an ihn vor.

Steuerberatung von Wohnungsunternehmen

Die Steuerberatung des vdw hat sich auch im Berichtsjahr 2008/2009 weiter positiv entwickelt. Neben der umfassenden Beratung in allen Steuerfragen und zukunftsorientierten Gestaltungen werden von den Mitgliedsunternehmen zunehmend unsere Angebote zur Erstellung des Jahresabschlusses und die Übernahme der Lohnbuchhaltung nachgefragt.

Die engagierte Betreuung von Mandanten und Mitgliedsunternehmen umfasst ferner

- Hilfestellung bei Buchführung und Bilanzierung,
- Erstellung von Steuerbilanz und Steuererklärungen,
- 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,
- Erstellung von Jahresabschlüssen und Buchführung,
- Gutachten und Stellungnahmen zu steuerlichen und wirtschaftlichen Fragestellungen.

Die aktuelle Facharbeit wird in den laufenden Veröffentlichungen des vdw, besonderen Veröffentlichungen für die Mandanten sowie in der gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen durchgeführten Veranstaltungsreihe „Aktuelles Steuerrecht“ umgesetzt. Weitere Seminare, z. B. zu den Veränderungen in der Lohnsteuerdeklaration, runden das Angebot im Bereich Steuern ab.

Rechtsberatung

Auch in 2008 gehörte die Rechtsberatung zum Kerngeschäft des vdw. Der Beratungsbedarf ist nach wie vor enorm.

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:

Energiespargesetze, Wohngeldgesetz, Änderung der Landesbauordnung, Heimgesetze auf Bundes- und Landesebene, Landeswohnraumfördergesetze.

Ein weiterer großer Rechtsberatungsbedarf ergibt sich in Folge mietrechtlicher BGH Entscheidungen. Durch die im Jahre 2002 geschaffene neue 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.

Rechtsfragen, die sich auf konkrete Einzelfragen beziehen, werden im Rahmen der telefonischen Rechtsberatung gelöst. Auch in 2008 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 Senger, Reimann, Kunzmann, Hannover in Kontakt, die mit dem vdw kooperiert. (Tel.: 0511 909 84 0)

Insgesamt wurden durch die Rechtsanwaltskanzlei rd. 321 Beratungen durchgeführt, durch den Justitiar des Verbandes 514 Beratungen.

Der Schwerpunkt der Einzelfallberatung des vdw-Justitiaren lag eindeutig auf dem Gebiet des Mietrechts (rund 40 %).

An zweiter Stelle folgte das Genossenschaftsrecht mit 180 Beratungen (rund 35%).

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

Der vdw-Justitiar bietet mietrechtliche Seminare an und arbeitet in den Fachausschüssen des GdW auf Bundesebene im Rahmen der Stellungnahmen für aktuelle Gesetzesvorhaben und bei der Erstellung der vom Hammonia Verlag herausgegebenen Vertragsformulare mit. Die Mietvertragsformulare müssen wegen der Vielzahl der mietrechtlichen BGH Entscheidungen häufiger als in der Vergangenheit den aktuellen Entwicklungen angepasst werden.

Betriebsvergleich

Der Betriebsvergleich ist nach fast zehn Jahren Betrieb auf eine neue Basis gestellt und weiterentwickelt worden. Die neue Version Betriebsvergleich 2.0 stellt alle Daten aller Teilnehmer auf einer einheitlichen

Datenbank über das Internet zur Verfügung. Eine Herausforderung bildete dabei die Realisierung der mit der Zeit gewachsenen vielfältigen und individuellen Ansprüche der teilnehmenden Verbände sowie die Herstellung eines angemessenen Sicherungs- und Rechtekonzepts, um Datensicherheit zu gewährleisten. Neu für die teilnehmenden Wohnungsunternehmen ist insbesondere, dass sie einen eigenen Zugang zu der Betriebsvergleichsdatenbank erhalten. Hier können die eigenen Berichte in verschiedenen Formaten heruntergeladen werden. Darüber hinaus ermöglicht die Datenbank das Herunterladen eines eigenen Cubes, einem Ausschnitt aus der Gesamtdatenbank. Unter Verwendung von MS Excel 2007 kann der Benutzer die Daten und Gruppenwerte in allen erdenklichen Formen auswerten und weiter verarbeiten.

Nach Inbetriebnahme des Betriebsvergleichs 2.0 im Juni 2009 soll das Hauptaugenmerk bei der Weiterentwicklung nun auf Bedienerfreundlichkeit und die Verbesserung des Berichtswesens gelegt werden. Der vdW arbeitet hierbei eng mit dem Entwicklungspartner, dem VdW Rheinland Westfalen, sowie den anwendenden Verbänden aus Schleswig Holstein, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen sowie mit dem GdW Bundesverband und der AGW (Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen), die bundesweit agiert.

Technik

Im Referat Technik lag der Themenschwerpunkt ganz eindeutig im Bereich Energie. Das Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP) der Bundesregierung wies eine große Zahl von Gesetzesnovellierungen und neuen Verordnungen auf. Hier seien für den Bereich Bauwesen besonders die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare Energien Gesetz (EnEG) und die Novellierung des Messwesens (Stichwort „Smart Metering“) genannt. Auch die Novellierung der Heizkostenverordnung (HeizKV) sorgte für Klärungsbedarf. Daher hat der GdW mithilfe einer Arbeitsgruppe, bei der auch der vdW vertreten war, eine Arbeitshilfe zu Thema veröffentlicht.

Eine Umfrage zur Energieeffizienz des Gebäudebestandes unserer Mitgliedsunternehmen zeigte, dass wir das Ziel von Kyoto schon erreicht haben. Sie zeigte aber auch, dass es gerade bei den Gebäuden aus der Nachkriegszeit noch ein hohes Energieeinspar-Potenzial gibt.

Weiter beschäftigte uns insbesondere das Thema Rauchwarnmelder, das im Rahmen der kommenden Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wahrscheinlich aufgegriffen wird. In diesem Zuge soll es auch Änderungen zu den Vorgaben barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Bauens geben. Daher fand zu diesem Thema eine Umfrage bei unseren Mitgliedsunternehmen statt, um Argumente für das Engagement der Wohnungswirtschaft in diesem Bereich herauszuarbeiten.

Unsere Mitwirkung an der Arbeitsgruppe „Wohnberatung“ des kommunalen Seniorenservices Hannover wird demnächst ein erstes sichtbares Ergebnis vorweisen können: Die Broschüre zur Wohnberatung in Hannover wird unter Beteiligung mehrerer hannoverscher Mitgliedsunternehmen im Herbst erscheinen.

Diskussionsbedarf herrschte und herrscht auch weiterhin zum Thema „Sanierung von Abwasserleitungen“. Europäische Vorgaben und unterschiedlichste gemeindeabhängige Regelungen gilt es zu durchleuchten. Die Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) war ein weiteres Thema, das noch nicht abgeschlossen ist und weiter behandelt werden muss.

Bildung

VDW-SEMINARE

Der vdw unterstützt die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen seit vielen Jahren sehr erfolgreich durch qualifizierte Weiterbildungsangebote. In fachspezifischen Seminaren werden neben rechtlichen, betriebswirtschaftlichen und technischen auch die weichen Themen wie Kommunikation, Marketing und Soziales Management erfolgreich angeboten. Ergänzt werden die vdw-Veranstaltungen durch ausgewählte Seminare unseres Kooperationspartners und Schwesterverbandes VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen in Hamburg.

2008 wurden durch kompetente Referenten beim vdw fast 1.150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Wohnungsunternehmen in 76 Seminaren und Workshops geschult. 2007 hat der vdw ein Rabattsystem im Seminarbereich eingeführt – mit Erfolg: 2008 haben 23 Unternehmen zehn und mehr Teilnehmer zu den vdw-Seminaren entsandt. Somit erhielten diese einen Gutschein für ein kostenloses Tagesseminar ihrer Wahl.

Über die Seminare hinaus gibt es vom vdw weitere Angebote. Gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern VNW und EBZ werden in Hamburg die EBZ-Studiengänge zum Immobilien-Ökonom und diplomierten Wohnungs- und Immobilienwirt FWI angeboten. Die nächsten Kurse starten wieder im Herbst. Mehr dazu und zu unseren Weiterbildungsangeboten finden Sie unter www.vdw-online.de.

FAI – VEREIN ZUR FÖRDERUNG DER AUSBILDUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Nach Ausscheiden aus dem Amt des Verbandsratsvorsitzenden hat Jürgen Pape mit Ende der Wahlperiode auch das Amt als Schriftführer beim FAI niedergelegt. Als Nachfolgerin wurde die Geschäftsführerin der Neuland in Wolfsburg, Kerstin Mallwitz, einstimmig von der Mitgliederversammlung gewählt. Somit kann sich der FAI mit der Verbandsratsvorsitzenden wiederum über ein hochrangiges vdw-Organmitglied freuen.

Der GdW hat eine groß angelegte Ausbildungskampagne gestartet, um den Beruf des Immobilienkaufmanns/-frau bekannter zu machen und die klugen Köpfe für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen (siehe Bericht im vdw Magazin 4/2009). Der FAI unterstützt diese auf drei bis vier Jahre angelegte Kampagne mit jeweils 7.500,00 Euro pro Jahr.

BBS SPRINGE

Der FAI hat sich neben der rein monetären Unterstützung schulischer Ausbildung den Inhalten des neuen Berufsbildes Immobilienkauffrau/-mann gewidmet. In erster Linie ging es um die Umsetzung des Lehrplans des neu gestalteten Ausbildungsberufs. Die Neuordnung fordert seit dem 01.08.2006 von den Berufsschulen eine Anpassung des Lehrplans nach so genannten Lernfeldern. Das „Lernfeldprinzip“ wird in Springe bis zu einem gewissen Grad umgesetzt. Eine Neu-Konzeption wird erarbeitet. Schritt für Schritt soll der Lehrplan darauf umgestellt werden. Die externen Lehrkräfte sollen auf den neuen Weg durch geeignete Fortbildungen „mitgenommen“ werden.

Das Lernfeld „Immobilien finanzieren“ wird künftig durch Holger Schmidt vom vdw ergänzt.

FAI-SEMINARE

Außerhalb der Schule ist die Weiterbildung von Auszubildenden und jungen Wohnungswirten in Seminaren und Workshops ein wichtiges Aktionsfeld des FAI. An 28 durchgeführten Veranstaltungen nahmen 715 Auszubildende und junge Wohnungswirte im Jahr 2008 teil. Besonders nachgefragt waren wieder die Vorbereitungskurse auf die IHK-Prüfung von Heike David, an denen allein schon 463 Teilnehmer mitgewirkt haben.



vdw

Verband der Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: (05 11) 12 65 - 01
Fax: (05 11) 12 65 - 111
Internet: www.vdw-online.de
www.vdw-magazin.de
E-Mail: info@vdw-online.de

