

WOHNEN



vtw.

VERBAND

Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

**Verbandstage von vtw. und ptw. am 11.10.2012
in Ilmenau – S. 3 – 6**

gut und sicher wohnen

**Genossenschaften im Fokus einer neuen
Wirtschaftspolitik – S. 6/7**

SEMINARANGEBOTE

der Mitteldeutschen Fachakademie
der Immobilienwirtschaft e.V.

Update Betriebskosten

Die Betriebskosten stellen einen erheblichen wirtschaftlichen Faktor bei der Durchführung von Mietverhältnissen dar. Bei Abschluss des Mietvertrages ist deshalb auf die vollständige und ordnungsgemäße Vereinbarung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten zu achten. Die nachträgliche Vereinbarung von Betriebskostenpositionen ist andernfalls nur mit Einverständnis des Mieters möglich, welches oftmals nicht zu erlangen ist.

Aber auch die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung stellt den Vermieter regelmäßig vor nicht unerhebliche Probleme. Dies gilt nicht nur für die zwingend einzuhaltende Abrechnungsfrist, sondern auch für die bei der Abrechnung zu beachtenden Formalien. Schließlich gilt es für den Vermieter, die häufig unberechtigten Einwendungen der Mieter gegen die Nebenkostenabrechnung abzuwehren und berechnete Forderungen notfalls auch gerichtlich erfolgreich durchzusetzen. Die umfangreiche Rechtsprechung des BGH ist dabei für den Vermieter zunehmend hilfreich.

AUS DEM INHALT:

Wirksame Vereinbarung von Betriebskosten

Nachträgliche Vereinbarung von Betriebskosten

Abrechnung von Betriebskosten:

- Abrechnungsfrist
- formale Anforderungen und notwendiger Inhalt
- Abgrenzung inhaltlicher und formaler Fehler
- Wirtschaftseinheiten
- Wirtschaftlichkeitsgebot

Betriebskostenabrechnung bei Mängeln des Mietobjektes

- neue Rechtsprechung des BGH

Einwendungen des Mieters

- Einwendungsfrist
- jährliche Wiederholung der Rüge von inhaltlichen Fehlern

Strategien bei der gerichtlichen Durchsetzung von Nachforderungen

Mietrechtsänderungsgesetz und Wärmecontracting

REFERENTIN:

Rechtsanwältin Beate Heilmann, Heilmann & Kühnlein Rechtsanwälte, Berlin

TERMIN:

24.01.2013, 09:30 – 13:30 Uhr

TEILNEHMERGEBÜHR:

für MFA-Mitglieder	150,00 EURO
für Nichtmitglieder	180,00 EURO

Wohnungswirtschaftliches Dienstleistungszentrum:

Regierungsstraße 58 · 99084 Erfurt



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de · www.vtw.de



Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: info@ptw-thueringen.de · www.ptw-thueringen.de



TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

Tel.: (0361) 2 62 40-0 · Fax: 2 62 40-10
E-Mail: info@TVDOnline.de · www.TVDOnline.de



WMS Wohnmedia Service GmbH

Niederlassung Erfurt
Tel.: (0361) 3 40 10-220 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de · www.wms.de



Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-224 · Fax: 3 40 10-236
E-Mail: mfa@vtw.de · www.vtw.de



DOMUS Consult

Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Erfurt

Tel.: (0361) 3 47 80 41 · Fax: 3 47 80 10
E-Mail: erfurt@domusconsult.de · www.domusconsult.de



Domus AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Niederlassung Erfurt

Tel.: (0361) 3 40 10-225 · Fax: 3 40 10-229
E-Mail: erfurt@domus-ag.net · www.domus-ag.net



Unterstützungskasse der Wohnungswirtschaft e.V.

Tel.: (0361) 3 40 10-0 · Fax: 3 40 10-233
E-Mail: info@vtw.de

Impressum

Herausgeber: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Verantwortlich: Hans-Joachim Ruhland

Gestaltung: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Titelfotos: Amtshaus Ilmenau (Quelle: Stadtverwaltung, N. Hampel), Hotel Tanne Ilmenau (Quelle: vtw.), Humboldtstraße – Wohngebiet „Pörlitzer Höhe“ (Quelle: Wohnungsbau genossenschaft Ilmenau/Thüringen e.G.), Kopernikusstraße (Quelle: Ilmenauer Wohnungs- und Gebäudegesellschaft mbH)

Druck: Druckhaus Gera GmbH

Redaktionsleitung: Iris Richardt | **Redaktionsschluss:** 08.11.2012

Redaktionsanschrift: Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt;

Tel.: (0361) 3 40 10-0; Fax: 3 40 10-233; E-Mail: info@vtw.de

Für Beiträge mit Produktinformationen und Dienstleistungsangeboten kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen. Die im „netzwerk WOHNEN“ veröffentlichten Eigenbeiträge wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beiträgen getroffenen Aussagen keine Haftung übernommen. Für den Inhalt von Anzeigen bzw. Anzeigentexten (Texte, Grafiken, Bilder) ist ausschließlich der beauftragende Anzeigengestalter verantwortlich. Die hierin getroffenen Aussagen müssen nicht die Meinung der Redaktion des „netzwerk WOHNEN“ oder seines Herausgebers, dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., wiedergeben.

gedruckt auf Recyclingpapier
aus 100 % Altpapier, zertifiziert mit dem Blauen Engel

Verbandsrates endet und es gemäß § 9 Abs. 2 d der Satzung des vtw. notwendig ist, für die Vorbereitung und Durchführung der Wahl eine Wahlkommission zu bilden, erfolgte die Wahl einer Wahlkommission, bestehend aus 5 Mitgliedern und 2 Ersatzmitgliedern.

Mitgliederversammlung des ptw.

Nach der Feststellung der Formalien und der Wahl der Kommissionen erstattete zunächst Jürgen Elfrich (WP), Prüfungsdirektor, den Bericht des Vorstandes. In seiner Berichterstattung informierte er über die Vermögenslage des ptw., die Finanz- und Liquiditätslage sowie die Ertragslage, gab einen Überblick über die Prüfungstätigkeit im Jahr 2011, das weitere Tätigkeitsspektrum des ptw., den Personalbestand, die Personalentwicklung, die Beteiligungen und gab einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2012.

Den Bericht des Finanz- und Prüfungsausschusses des ptw. erstattete Steffen Loup. Für die Tätigkeit dieses Gremiums nannte er

als Schwerpunkte: Aufstellung und Erfüllung des Wirtschaft- und Finanzplanes für das Geschäftsjahr 2011 sowie 2012, Mittelfristplanung 2012 bis 2014, Prognoseplanung 2012 bis 2020, Teilnahme an der Schlussbesprechung zur Jahresabschlussprüfung, Entwicklung der Umsatzerlöse, Personalauslastung, Einsicht in die Vorstandsprotokolle, Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten. Seiner Empfehlung zur Entlastung des Vorstandes, Zustimmung zu den Vorschlägen zur Feststellung des Jahresabschlusses sowie zur Verwendung des Bilanzgewinns folgten die Unternehmensvertreter einstimmig.

Der Vorsitzende des Verbandsausschusses, Frank Brösicke, der auch die Versammlung leitete, berichtete über die Tätigkeit im Verbandsausschuss nach der Neuwahl im Jahr 2010. Als Schwerpunkte der Beratungen nannte er u.a. die Entwicklung der Prüfungsgebühren nach der Neufestlegung ab 01.01.2011, die weitere Verbesserung der Qualität der Jahresabschlussprüfungen als beratende Prüfung, die innere Organisati-

on des Prüfungsverbandes unter dem Aspekt der Optimierung der Personalstruktur sowie einzelner Personalprobleme, die Entwicklung der Beteiligungen des ptw. und die Vorbereitung des Internationalen Jahres der Genossenschaften. Zur Umsetzung des neuen Gebührenmodells stellte er fest, dass damit eine gesicherte finanzielle Grundlage gegeben ist, um die erforderliche Qualität zur Gestaltung einer hochwertigen Prüfung durch gut aus- und fortgebildete Mitarbeiter zu sichern und den Genossenschaften damit eine unterstützende Beratungsleistung zu garantieren. Er informierte die Mitglieder darüber, dass der Verbandsausschuss die Bestellung von Herrn Elfrich als Prüfungsdirektor verlängert und damit bis zum Jahr 2017 beschlossen hat.

*Rainer Nowak
Referent Technik, vtw.*

*Ulla Schmidt
Referentin Recht/Justiziarin, vtw.*

Genossenschaften im Fokus einer neuen Wirtschaftspolitik



Festliches Intermezzo während der Eröffnungsveranstaltung in der Universität Wien

(Quelle: FOG Uni Wien)

Die Genossenschaftsidee hat seit rund 200 Jahren in den verschiedensten Lebensbereichen Fuß gefasst und viele Mitstreiter gefunden. Weltweit gibt es 900 Mio. Genossenschaftsmitglieder. 20 Mio. Deutsche und 3 Mio. Österreicher sind Mitglied einer Genossenschaft. Um auf die weltweite Bedeutung der Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle in vielen gesellschaftlichen Bereichen mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu

stellen, haben die Vereinten Nationen das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Europa befindet sich in einer Zeit des Wandels. Die Auswirkungen der Finanzkrise führen zu neuen wirtschaftspolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. In diesem Umfeld bedarf es auch für die Wohnungsgenossenschaften einer neuen Standortbestimmung, um die neuen Herausforderungen zu

bewältigen. All dies wurde auf der XVII. Internationalen Genossenschaftswissenschaftlichen Tagung (IGT) vom 18. bis 20.09.2012 an der Universität Wien aufgegriffen. Auch Vertreter Thüringer Wohnungsgenossenschaften und von vtw. und ptw. nutzten die Gelegenheit, aus berufenem Mund sowohl den aktuellen Stand der Wissenschaft zum Genossenschaftswesen als auch in der Diskussion mit den Kollegen die Rolle der Genossenschaften in der heutigen Zeit näher zu bestimmen.

Den Festvortrag am ersten Tag hielt Dr. Franz Fischler, ehemaliger EU-Kommissar unter der Überschrift „Die Welt braucht mehr Genossenschaften!“. Einleitend stellte er fest, dass die Genossenschaften eine Antwort auf die durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert ausgelösten Krisen waren. Schon einer der Gründungsväter des Genossenschaftswesens, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, hat festgestellt: „Was der Einzelne nicht vermag, das vermögen viele“. Diese Prämisse ist auch heute noch gültig. „Man soll sich nicht nur auf die Politik verlassen, sondern es braucht Selbsthilfe. Nur wenn man bereit ist, sich selbst zu helfen, wird man weiterkommen.“, postulierte Dr. Fischler. Für ihn sind Genossenschaften gelebte Nachhaltigkeit und könnten im

21. Jahrhundert wieder eine zentrale Rolle spielen. Die Impulse müssen aber von den Menschen selber kommen.



Prof. Dr. Theresia Theurl

(Quelle: FOG Uni Wien)

Prof. Dr. Theresia Theurl, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, hielt anschließend ein Grundsatzreferat zum Thema „Genossenschaften 2012: Einzelwirtschaftliches Fundament, gesamtwirtschaftlicher Erfolg, gesellschaftliche Werte“. Aufbauend auf den sieben Grundsätzen des Internationalen Genossenschaftsbundes, wie freiwillige und offene Mitgliedschaft, demokratische Entscheidungsfindung und wirtschaftliche Mitwirkung der Mitglieder, kam sie zu dem Ergebnis, dass die Genossenschaften ein Traditionsmodell mit Zukunft sind. Erforderlich ist, innovativ an die Probleme heranzugehen. Auch sollte auf der europäischen Ebene beim Wettbewerbsrecht berücksichtigt werden, dass Genossenschaften von unten nach oben aufgebaut sind. Sie erinnerte mit einem Zitat von Ban Ki-moon: „Genossenschaften sind eine Erinnerung an die internationalen Gemeinschaften, dass es möglich ist, Wirtschaftlichkeit mit sozialer Verantwortung zu vereinbaren.“, an eines der wesentlichen Prinzipien des Genossenschaftsgedankens.



Prof. Dr. Volker Beuthien

(Quelle: FOG Uni Wien)

Das zweite Grundsatzreferat wurde von Prof. Dr. Volker Beuthien, Phillipsuniversität Marburg, zum Thema „Die Genossenschaftsidee im Spiegelbild von Rechtsform, Unternehmen und Gesellschaft – Wie geht es weiter?“

gehalten. Er stellte in den Mittelpunkt seines Vortrages das Primat der Mitgliederförderung und forderte, dass dieses auch gelebt werden muss. Die Grundidee aller Genossenschaften ist gerade die Förderung ihrer Mitglieder. Zu beiden Referaten entspannen sich sehr interessante, teils kontroverse Diskussionen.

Den Abschluss des ersten Tages bildete ein Abendempfang im Rathaus der Stadt Wien mit der Verleihung des internationalen Wissenschaftspreises der Arbeitsgemeinschaft genossenschaftswissenschaftlicher Institute an Prof. Dr. Hans-H. Münkner.

Die Tagung widmete sich in verschiedenen Workshops am zweiten und dritten Tag insbesondere den vier großen Genossenschaftssparten: Kreditgenossenschaften, ländliche Genossenschaften, Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften sowie Wohnungsbau-genossenschaften. Von besonderem Interesse für die Thüringer Teilnehmer waren naturgemäß die Beiträge im Bereich der Sparte Wohnungsgenossenschaften.



Prof. Dr. Herbert Ludl

(Quelle: vtw.)

Prof. Dr. Herbert Ludl, Vorstandsmitglied Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und Generaldirektor Sozialbau AG Wien, stellte unter dem Titel „Solidarisches Eigentum an Wohnraum zum Wohle künftiger Generationen“ die Besonderheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in Österreich dar. Ein Vorzug der objektbezogenen Wohnbauförderung ist, dass sehr genau definiert werden kann, was wann wo gebaut wird. Man hat damit ein gutes sehr präzises Instrument zur Gestaltung des Stadtraumes. Ergänzend gibt es in Österreich eine Subjektförderung. Allgemein müssen in Österreich im Durchschnitt 18 % des Haushaltseinkommens für Wohnen aufgewendet werden. In Europa sind es 23 %. Bezogen auf das Haushaltseinkommen der einkommensschwächsten Haushalte müssen diese in Österreich 34 %, europaweit allerdings 41 % ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen.

Die ersten Wohnungsgenossenschaften wurden 1852 in Österreich gegründet. Heute haben die Genossenschaften 461.000 Mitglie-

der. Rund ein Fünftel aller Wohnungen gehören Wohnungsgenossenschaften bzw. gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Er geht davon aus, dass der Wohnungsmarkt nicht in der Lage ist, die Wohnraumversorgung zu sichern. Kooperation ist hier das bessere Mittel als der Wettbewerb. Probleme ergeben sich allerdings mit der EU, die sich auf allen Gebieten dem Wettbewerb verpflichtet fühlt.



Ingrid Vogler, GdW

(Quelle: vtw.)

Zum Thema „Wohnungsgenossenschaften und Energie“ sprachen von Seiten des GdW Ingrid Vogler zur energetischen Sanierung in deutschen Wohnungsgenossenschaften und Ulrich Bimberg, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsbau-genossenschaften beim GdW und Vorstand des Spar- und Bauvereins Solingen eG, über die Herausforderungen der Energiewende. Anhand grafischer Darstellungen machte Frau Vogler deutlich, welche Ergebnisse bisher durch energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen erreicht wurden. Sie zeigte aber auch die Kostenstruktur energetischer Maßnahmen. Von der Reduzierung der Energiekosten profitieren die Mieter. Dies ist somit ein Member Value. Die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes kommt allen zugute, ist ein Public Value. Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit dürfen bei der energetischen Sanierung nicht vergessen werden.

Die auf der IGT 2012 aufgegriffenen Einzelthemen umspannten einen weiten Bogen, unabhängig davon, ob es sich um Wohnungsbau-genossenschaften, Kreditgenossenschaften, Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften oder auch ländliche Genossenschaften handelte. Immer wieder wurde gezeigt, dass Genossenschaften alternativlos sind. Begleitet wurde die IGT 2012 durch eine Reihe von Ausstellungsständen mit weiterführenden Informationen. So war auch der GdW zu Wohnungsgenossenschaften in Deutschland präsent. Interessierte Teilnehmer fanden des Weiteren ein breites Angebot an genossenschaftswissenschaftlicher Literatur.

*Iris Richardt,
Referentin Betriebswirtschaft, vtw.*