

Nicht unterschriebenes UNKORRIGIERTES LESEEXEMPLAR
Nur für den Auftraggeber, nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt!
Änderungen bei endgültiger Berichtsabfassung vorbehalten!
CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

BERICHT

**Deutscher Verband
für Wohnungswesen,
Städtebau und
Raumordnung e. V.**

Berlin

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024

ENTWURF

INHALT

Seite

Abkürzungsverzeichnis

Definition der Kennzahlen

A. Prüfungsauftrag	1
B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	2
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	8
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	8
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
2. Jahresabschluss	8
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
E. Schlussbemerkung	10

Anlagenverzeichnis

Blatt

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Anhang zum 31. Dezember 2024

1–5

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1

1. Grundlagen der wirtschaftlichen Verhältnisse

1

2. Fünfjahresübersicht

1

3. Ertragslage

2

4. Vermögens- und Finanzlage

5

Rechtliche Verhältnisse

9

Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

Hinweise:

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Die PDF-Datei enthält drucktechnisch bedingt unbedruckte Seiten. Diese sind Teil unserer doppel-seitigen Berichtsformatierung und sollten nicht gelöscht werden.

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	Deutsche(r) Rechnungslegungs Standard(s)
DV-GmbH	DV - Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH, Berlin
GewStG	Gewerbesteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KStG	Körperschaftsteuergesetz
n.F.	neue Fassung
PS	Prüfungsstandard des IDW
VR	Vereinsregister

Definition der Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung
Personalaufwand je Vollkraft in T€	$\frac{\text{Personalaufwand}}{\text{Vollkräfte}}$
Eigenkapitalquote in %	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$
Fremdkapitalquote (kurzfristig) in %	$\frac{\text{Kurzfristiges Fremdkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$
Liquiditätsgrad I in %	$\frac{\text{Liquide Mittel} \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$
Liquiditätsgrad II in %	$\frac{(\text{Liquide Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen}) \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$
Liquiditätsgrad III in %	$\frac{(\text{Liquide Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen} + \text{Vorräte}) \times 100}{\text{Kurzfristiges Fremdkapital}}$

ENTWURF

ENTWURF

A. Prüfungsauftrag

Der Generalsekretär des

**Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.,
Berlin,**

im Folgenden auch Verein oder Verband genannt,

beauftragte uns gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 11. September 2024 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der zu Grunde liegenden Buchführung.

Der Prüfungsbericht richtet sich ausschließlich an das geprüfte Unternehmen.

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns entsprechend §§ 317 ff. HGB durchgeführten Jahresabschlussprüfung erstatten wir den vorliegenden Bericht.

Unsere Berichterstattung erfolgt nach den vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 16. Januar 2025 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 und der Verwendungsvorbehalt.

B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer auftragsgemäßen Prüfung haben wir den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 des Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Wir haben den Jahresabschluss des Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Vereins zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Verein unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vereins vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Vereinstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Vereinstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Vereinstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Vereins abzugeben bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Vereinstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Vereinstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Verein seine Vereinstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vereins vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, am 11. Juni 2025

CURACON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Leipzig

Böhmichen Fasel
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer"

Hinweis: An dieser Stelle erfolgt nur ein wörtliches Zitat des Bestätigungsvermerks, der im Testatsexemplar erteilt wird.
Der Bestätigungsvermerk wird daher an dieser Stelle nicht unterschrieben.

ENTWURF

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung und den Jahresabschluss auf die Beachtung der für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung geprüft. Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften ist nur insoweit Gegenstand der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Auswirkungen auf den Jahresabschluss ergeben.

Ein Lagebericht wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften nicht erstellt.

Die Rechnungslegung sowie die dafür eingerichteten internen Kontrollen liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Vereins. Ebenso sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die dem Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe besteht darin, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Art und Umfang der Prüfung

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend den Vorschriften der §§ 317 ff. HGB durchgeführt. Unsere Prüfung hat sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Vereins oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Auf der Grundlage unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie entwickelt. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Umfelds sowie der Lage des Vereins, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken sowie auf den Auskünften der gesetzlichen Vertreter. Sie wird darüber hinaus von der Größe und Komplexität des Vereins und der Wirksamkeit seiner rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen beeinflusst. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse haben wir bei der Auswahl und dem Umfang unserer analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise und der rechnungslegungsrelevanten Aussagen im Jahresabschluss berücksichtigt. Des Weiteren sind unsere Feststellungen aus den vorangegangenen Jahresabschlussprüfungen mit in die Prüfungsstrategie eingeflossen.

Darauf aufbauend wurde ein Prüfungsprogramm entwickelt. In diesem Prüfungsprogramm werden Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie folgende Prüfungsschwerpunkte des Berichtsjahres festgelegt:

- Existenz und periodengerechte Abgrenzung der Umsatzerlöse
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten die Überprüfung rechnungslegungsrelevanter interner Kontrollen, analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen. Art und Umfang sowie die Ergebnisse der Prüfungshandlungen wurden in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte unserem Prüfungsplan entsprechend grundsätzlich nicht kontrollorientiert. Daher haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung unsere analytischen Prüfungshandlungen und stichprobenweisen Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen und Beständen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt.

Der Verein hat wesentliche Teile seiner Buchführung, nämlich die Finanzbuchhaltung und die Lohn- und Gehaltsabrechnung, auf das Dienstleistungsunternehmen TLC AG Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, ausgelagert. Zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der ausgelagerten Teile der Buchführung haben wir die von dem Verein eingerichteten Kontrollmaßnahmen über die Tätigkeit des Dienstleistungsunternehmens geprüft.

Hinsichtlich der Einzelfallprüfungen haben wir Stichproben in bewusster Auswahl bzw. unter Heranziehung mathematisch-statistischer Auswahlverfahren gezogen.

Im Rahmen der Prüfung der Verbindlichkeiten sowie der Guthaben bei Kreditinstituten und der Rückstellungen haben wir von allen uns benannten Kreditinstituten, Steuerberatern und Rechtsanwälten des Vereins Bestätigungen über Guthaben und Verpflichtungen des Vereins eingeholt.

Zu weiteren Ausführungen bezüglich Art und Umfang der Prüfung verweisen wir auf den Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks.

Wir haben die Prüfung im Monat Mai 2025 von unserem Büro aus durchgeführt.

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind uns von den gesetzlichen Vertretern des Vereins und den uns benannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bereitwillig erteilt worden.

Die gesetzlichen Vertreter haben uns die berufsbliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss erteilt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Ordnungsmäßigkeit der Buchführung

Die Organisation der Buchführung, die rechnungslegungsrelevanten internen Kontrollen und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Unternehmens angemessen.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen einschließlich des Belegwesens entsprechen nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die Prüfung ergab keine Einwendungen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die vom Verein getroffenen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten zu gewährleisten.

Die aus den Unterlagen zu entnehmenden Informationen sind in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in Buchführung und Jahresabschluss abgebildet worden.

2. Jahresabschluss

Der Verein legt Rechnung wie eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB.

Im Jahresabschluss wurden in allen wesentlichen Belangen die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen und rechtsformspezifischen Vorschriften sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet.

Der Jahresabschluss schließt an den von uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Vorjahresabschluss an. Er wurde in der Mitgliederversammlung vom 11. September 2024 festgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen beachtet. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den besonderen Belangen des Vereins abweichend von § 275 HGB nach den einzelnen steuerlichen Sphären.

Der vom Verein freiwillig aufgestellte Anhang entspricht den Vorschriften der §§ 284 bis 288 HGB und enthält die Angaben, die für eine Kapitalgesellschaft entsprechender Größe (kleine Kapitalgesellschaft) erforderlich sind.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unserer auftragsgemäßen Prüfung stellen wir fest, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vereins vermittelt.

Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden des Vereins in dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 erfolgte gemäß den Vorschriften des HGB. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang angegeben.

E. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht, einschließlich der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard zu den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.). Auf § 328 HGB wird verwiesen.

Leipzig, am 11. Juni 2025

CURACON GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Zweigniederlassung Leipzig

#xy t{sfe} fn{WP1} h{15mm} w{35mm}.

Böhmichen
Wirtschaftsprüfer
(digital signiert)

#xy t{sfe} fn{WP2} h{15mm} w{35mm}.

Fasel
Wirtschaftsprüfer
(digital signiert)

Anlagenverzeichnis

Blatt

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Anhang zum 31. Dezember 2024

1–5

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Grundlagen der wirtschaftlichen Verhältnisse

1

2. Fünfjahresübersicht

1

3. Ertragslage

2

4. Vermögens- und Finanzlage

5

Rechtliche Verhältnisse

9

Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

ENTWURF

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.076,00	4.309,00
	4.077,00	4.310,00
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.000,00	30.000,00
	34.077,00	34.310,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	7.693,20	20.715,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133.578,70	120.293,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	9.759,00	56.742,81
	143.337,70	177.036,75
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	890.021,31	791.670,03
	1.041.052,21	989.421,80
	<u>1.075.129,21</u>	<u>1.023.731,80</u>

PASSIVSEITE

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Vereinskaptal	15.338,76		15.338,76	
II. Gewinnrücklagen	722.682,57		722.682,57	
III. Ergebnisvortrag	21.676,73		22.788,15	
IV. Vereinsergebnis	32.158,82		- 1.111,42	
		791.856,88		759.698,06
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	21.200,00		12.883,00	
2. Sonstige Rückstellungen	88.936,92		77.075,09	
		110.136,92		89.958,09
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.144,40		50.438,78	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 14.144,40			(50.438,78)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.476,95		27.099,57	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 26.476,95			(27.099,57)	
3. Sonstige Verbindlichkeiten	45.456,30		74.066,13	
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 45.456,30			(74.066,13)	
davon aus Steuern € 42.401,32			(72.531,78)	
		86.077,65		151.604,48
D. Rechnungsabgrenzungsposten		87.057,76		22.471,17
		<u>1.075.129,21</u>		<u>1.023.731,80</u>

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024		2023
	€	€	€
A. Ideeller Bereich			
I. Nicht steuerbare Einnahmen			
1. Mitgliedsbeiträge	384.845,24		384.465,00
2. Bestandsveränderung	– 4.139,09		11.832,29
3. Sonstige nicht steuerbare Erträge	472.416,81		334.283,75
		853.122,96	730.581,04
II. Nicht anzusetzende Ausgaben			
1. Abschreibungen	3.451,83		11.537,99
2. Personalaufwand	550.104,16		495.991,26
3. Reisekosten	21.163,57		23.274,05
4. Raumkosten	82.828,93		74.047,99
5. Übrige Ausgaben	214.977,90		174.715,57
		872.526,39	779.566,86
Gewinn/Verlust ideeller Bereich		– 19.403,43	– 48.985,82
B. Ertragssteuerneutrale Posten			
Ideeller Bereich (ertragssteuerneutral)			
Steuerneutrale Einnahmen Spenden		5.000,00	9.000,00
Steuerneutrale Ausgaben Spenden		250,00	250,00
Gewinn/Verlust ertragssteuerneutrale Posten		4.750,00	8.750,00
C. Vermögensverwaltung			
I. Einnahmen			
Ertragsteuerfreie Einnahmen			
a) Miet- und Pachterträge	13.743,04		12.384,00
b) Sonstige Erträge	12.500,87		7.419,91
		26.243,91	19.803,91
II. Ausgaben			
Sonstige Ausgaben		14.842,41	14.712,71
Gewinn/Verlust Vermögensverwaltung		11.401,50	5.091,20

	2024		2023
	€	€	€
D. Sonstige Zweckbetriebe			
1. Umsatzerlöse		1.130,38	5.294,62
2. Materialaufwand	0,00		0,00
3. Personalaufwand	1.433,08		5.294,62
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00		0,00
		1.433,08	5.294,62
Gewinn/Verlust Sonstige Zweckbetriebe		- 302,70	0,00
E. Sonstige Geschäftsbetriebe			
1. Umsatzerlöse	605.711,88		670.257,31
2. Bestandsveränderungen	- 8.882,73		8.882,73
		596.829,15	679.140,04
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	372.731,24		372.558,18
b) Soziale Abgaben	74.832,86		75.570,56
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	97.282,30		182.301,93
		544.846,40	630.430,67
6. Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.269,30	14.676,17
Gewinn/Verlust Sonstiger Geschäftsbetrieb		35.713,45	34.033,20
F. Vereinsergebnis		32.158,82	- 1.111,42

ENTWURF

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. ist ein gemeinnütziger Verein mit Sitz in Berlin.

Der Jahresabschluss des Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. wird in weiten Teilen auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Die Gliederung der GuV wird nach den Tätigkeitsbereichen des Vereins vorgenommen. Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Satzung nach den Kriterien der Größenmerkmale gemäß § 267 des Handelsgesetzbuches (HGB) für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Erstellung eines Anhangs und eines Lageberichts ist nach den Regelungen der Satzung und der Geschäftsordnung nicht explizit vorgesehen. Vorliegender Anhang dient zur erweiterten Erläuterung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

Angaben zur Identifikation des Vereins laut Registergericht

Vereinsname laut Registergericht:	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Vereinssitz laut Registergericht:	Berlin
Registereintrag:	Vereinsregister
Registergericht:	Berlin Charlottenburg
Register-Nr.:	VR 21455 B

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände zwischen drei und neun Jahren linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um (auf Basis der Kostenrechnung) bewertete Leistungen für noch nicht abgeschlossene Projekte.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit den Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen auf Forderungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Fristigkeit kleiner als ein Jahr.

Die handelsrechtlichen Rücklagen sind mit den Nennwerten angesetzt und haben sich in 2024 wie folgt entwickelt:

Rücklagenspiegel 2024 in TEUR						
	Vereinskapital § 62 Abs. 3 AO	Gebundene Rücklage § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO			Freie Rücklage § 58 Nr. 7 AO	
		Projekte	Betriebsmittel	Erweiterung		
Stand 01.01.2024	15,3	0,0	0,0	0,0	722,7	
Umgliederung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Jahresergebnis 2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Stand 31.12.2024	15,3	0,0	0,0	0,0	722,7	

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden im Wesentlichen gebildet für ungewisse Verpflichtungen aus EU sowie nationalen Projekten (TEUR 89).

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Fristigkeit kleiner als ein Jahr.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die DV - Gesellschaft des Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH, Berlin, und resultieren wie im Vorjahr aus einem Kontokorrentdarlehen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus empfangene Zuschüsse von Fördermittel- und Zuwendungsgebern. Nach Erbringung der entsprechenden Leistungen durch den Verband erfolgt eine ergebniswirksame Vereinnahmung.

Sonstige Angaben

Angaben zu Beteiligungen von mehr als 20%

Zum 31. Dezember 2024 werden folgende Beteiligungen mit einer Beteiligung von mehr als 20% vom Verein gehalten:

Name und Sitz	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Ergebnis
DV - Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung mbH, Berlin	100 %	€ 24.526,45	- € 832,12

Die Daten entstammen aus dem aufgestellten Jahresabschluss 2024.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Verein beschäftigten Arbeitnehmer betrug 13.

Angaben zu Vorstandsmitgliedern

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr an:

Präsident

Michael Groschek, Minister a. D., Berlin (bis 10.09.2024)

Guido Beermann, Minister a.D. Berlin (ab 11.09.2024)

Vizepräsidenten:

Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin, Nassauische Heimstätte //
Wohnstadt, Frankfurt am Main

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender, Vonovia S.E., Bochum

Schatzmeister

Axel Vogt, Leiter Immobilien, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel bis
10.09.2024

Axel Guthmann, Verbandsdirektor, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (LBS), Berlin (ab 11.09. 2024)

Generalsekretär

Christian Huttenloher, Berlin

- Weitere Mitglieder
- Axel Gedaschko**, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
 - Axel Guthmann**, Verbandsdirektor, LBS-Bundesgeschäftsstelle, Berlin (bis 10.09.2024)
 - Dr. Detlev W. Kalischer**, Direktor/Leiter Geschäftsbereich Mittelstandsbank und Private Kunden, KfW, Berlin (bis 10.09.2024)
 - Lukas Siebenkotten**, Präsident, Deutscher Mieterbund e. V., Berlin
 - Annett Jura**, Abteilungsleitung, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin
 - Ralf Sommer**, Vorsitzender des Vorstands, Hamburgische Investitions- und Förderbank, Freie und Hansestadt Hamburg (ab 11.09.2024)
 - Dr. Philipp Tilleßen**, Direktor Produktmanagement, KfW, Frankfurt am Main (ab 11.09.2024)

Der Präsident, die Vizepräsidenten, der Schatzmeister und der Generalsekretär sind Vorstand im Sinne von § 26 BGB in der Weise, dass je zwei von ihnen den Verband gemeinschaftlich vertreten.

Der Verbandsrat besteht aus wenigstens 24 und höchstens 48 gewählten Mitgliedern, die für die Dauer von vier Jahren gewählt werden. Im Berichtsjahr bestand der Verbandsrat nach der Neuwahl auf der Mitgliederversammlung am 29. September 2021 aus 48 Mitgliedern und es fanden zwei Verbandsratssitzung statt.

Der Generalsekretär schlägt vor das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 11. Juni 2025

Ort, Datum

Christian Huttenloher

Axel Guthmann

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

Bilanzposten	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten		Entwicklung der Abschreibungen		Restbuchwerte		
	Anfangsbestand €	Zugänge €	Endstand €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Endstand €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
1	2	3	4	6	7	8	9
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.059,07	0,00	7.059,07	0,00	7.058,07	1,00	1,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.251,20	3.218,83	67.470,03	3.451,83	63.394,03	4.076,00	4.309,00
	71.310,27	3.218,83	74.529,10	3.451,83	70.452,10	4.077,00	4.310,00
II. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.207,32	0,00	37.207,32	0,00	7.207,32	30.000,00	30.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	28.121,00	0,00	28.121,00	0,00	28.121,00	0,00	0,00
	65.328,32	0,00	65.328,32	0,00	35.328,32	30.000,00	30.000,00
	136.638,59	3.218,83	139.857,42	3.451,83	105.780,42	34.077,00	34.310,00

ENTWURF

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Grundlagen der wirtschaftlichen Verhältnisse

Gegenstand des Vereins ist das unabhängige Forschen und das freie Studium des Wohnungswesens, des Städtebaus, der Raumordnung und der Umwelt zu betreiben sowie das Zusammenwirken aller am Bau-, Wohnungs- und Planungsgeschehen Beteiligten und Interessierten zu fördern. Diese Förderung soll zu einer Verbesserung der städtischen und ländlichen Lebensbedingungen, der Wohnungsversorgung und der Vermögensbildung durch selbstgenutztes Wohneigentum beitragen.

Der Verband entwickelt Stellungnahmen und Studien und liefert damit Grundlagen und Handlungsempfehlungen für Politik und Praxis. In Veranstaltungen, Expertenworkshops und Netzwerktreffen bringt er Vertreter aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft zusammen.

2. Fünfjahresübersicht

		2024	2023	2022	2021	2020
Betriebliche Erträge	T€	1.482	1.444	1.289	1.338	1.374
Personalaufwand	T€	999	949	830	726	684
Vollkräfte	Anzahl	12,8	12,1	11,2	9,8	9,2
Personalaufwand je Vollkraft	T€	78,0	78,4	74,1	74,1	74,3
Ergebnis Ideeller Bereich	T€	- 19	- 49	- 13	- 12	10
Ergebnis Ertragssteuerneutraler Bereich	T€	5	9	9	9	5
Ergebnis Vermögensverwaltung	T€	11	5	1	0	- 28
Ergebnis Sonstiger Zweckbetrieb	T€	0	0	- 1	0	- 3
Ergebnis Sonstiger Geschäftsbetrieb	T€	36	34	14	5	24
Vereinsergebnis	T€	32	- 1	10	2	8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	95	- 50	22	46	159
Bilanzsumme laut Vermögenslage	T€	1.075	1.024	1.012	975	1.397
Eigenkapitalquote	%	73,7	74,2	75,2	77,0	53,6
Fremdkapitalquote (kurzfristig)	%	26,0	25,5	24,5	22,7	46,2

Nachfolgend wird der Jahresabschluss nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten untergliedert und analysiert.

3. Ertragslage

Gemäß der als Anlage beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 32 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 1) ab. Das Ergebnis liegt damit um T€ 33 über dem Ergebnis des Vorjahres.

Im nachfolgenden Ergebnisvergleich der Geschäftsjahre 2024 und 2023 sind die einzelnen Aufwands- und Ertragsposten gegenübergestellt und die Veränderungen aufgezeigt.

Das Ergebnis im **Ideellen Bereich** setzt sich wie folgt zusammen:

	2 0 2 4		2 0 2 3		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Erträge						
Mitgliedsbeiträge Verein	274	32,1	282	38,6	- 8	- 2,8
Mitgliedsbeiträge URBAN-Netzwerk	111	13,0	102	14,0	9	8,8
Einnahmen aus Projekten	465	54,5	314	43,0	151	48,1
Periodenfremde Erträge	0	0,0	19	2,6	- 19	k.A.
Sonstiges	3	0,4	13	1,8	- 10	> 100,0
	<u>853</u>	<u>100,0</u>	<u>730</u>	<u>100,0</u>	<u>123</u>	<u>16,8</u>
Aufwendungen						
Personalaufwendungen	550	64,5	496	67,9	54	10,9
Honorare	98	11,5	64	8,8	34	53,1
Übrige Aufwendungen	188	21,9	184	25,2	4	2,2
Mietaufwendungen	83	9,7	74	10,1	9	12,2
Reisekosten	21	2,5	23	3,2	- 2	- 8,7
Abschreibungen	3	0,4	12	1,6	- 9	- 75,0
Umbuchung in den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb	- 71	- 8,3	- 74	-10,1	3	4,1
	<u>872</u>	<u>102,2</u>	<u>779</u>	<u>106,7</u>	<u>93</u>	<u>11,9</u>
Ergebnis Ideeller Bereich	<u>- 19</u>	<u>2,2</u>	<u>- 49</u>	<u>6,7</u>	<u>30</u>	<u>> 100,0</u>

Die Einnahmen aus Projekten (inkl. Auflösung Rechnungsabgrenzung und Bestandsveränderungen) verteilen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
3 % Plus	0	10	- 10
NAP Wohnungslosigkeit	87	0	87
Gemeinwohl	73	67	6
Gemeinsam im Quartier	187	170	17
Städtische Dimension 2021 - 2027	68	62	6
Territoriale Dimension	49	0	49
Sonstige	1	5	- 4
	<u>465</u>	<u>314</u>	<u>151</u>

Der Anstieg der Personalaufwendungen unter Berücksichtigung des sonstigen Geschäftsbetriebs (Anlage Blatt 4) um T€ 50 resultiert aus der Anpassung der Entgelte sowie der Erhöhung der Vollkräfte um 0,8 Vollkräfte im Berichtsjahr. Dem entgegen wirken die Kündigung und die Stundenreduzierung von jeweils einem Projektkoordinator, welche durch kostengünstigere Projektmitarbeiter bzw. studentische Hilfskräfte aufgefangen wurden.

Die Aufwendungen aus Honoraren werden für die Durchführung und Dokumentation von Projekten, Veranstaltungen, das externe Finanz- und Projektmanagement und die fachliche Begleitung diverser Projekte gezahlt. Der Erhöhung im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen einen vermehrten Bedarf an externen Beratungen sowie aus dem Hinzuziehen mehrerer Berater im Berichtsjahr.

Die übrigen Aufwendungen befinden sich im Berichtsjahr mit einem Anstieg um T€ 4 auf T€ 188 auf konstantem Niveau im Vergleich zum Vorjahr. Während die Verwaltungskosten aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen angestiegen sind, entwickelten sich die Ausgaben für Veranstaltungen aufgrund des geringeren projektbedingten Bedarfs stark rückläufig (- T€ 13).

Die Mietaufwendungen betreffen die Büros in Berlin und in Brüssel.

Im **Ertragssteuerneutralen Bereich** werden die Spendeneinnahmen in Höhe von T€ 5 gezeigt.

Im Bereich des **sonstigen Zweckbetriebs** finden sich sämtliche Erträge und Aufwendungen in Bezug auf das Projekt "Initiative Wohnen 2050" wieder. Der Rückgang der Erträge und Aufwendungen in diesem Bereich begründet sich mit der Beendigung des Projektes im ersten Quartal des Berichtsjahres

Das Ergebnis in der **Vermögensverwaltung** setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
<u>Erträge</u>			
Kapital- und Zinserträge	12	7	5
Vermietung	14	12	2
	<u>26</u>	<u>19</u>	<u>7</u>
<u>Aufwendungen</u>			
Raumkosten	13	12	1
Kosten des Geldverkehrs	2	2	0
	<u>15</u>	<u>14</u>	<u>1</u>
Ergebnis Vermögensverwaltung	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>6</u>

Die Erträge und Aufwendungen im **Sonstigen Geschäftsbetrieb** setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
<u>Erträge</u>			
Dienstleistungsaufträge	606	670	- 64
Bestandsveränderung	- 9	8	- 17
	<u>597</u>	<u>678</u>	<u>- 81</u>
<u>Aufwendungen</u>			
Personalaufwendungen	448	448	0
Honorare	16	96	- 80
Reisekosten	1	0	1
Sonstige (anteilig)	80	87	- 7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13	13	0
	<u>558</u>	<u>644</u>	<u>- 86</u>
Ergebnis Sonstiger Geschäftsbetrieb	<u>39</u>	<u>34</u>	<u>5</u>

Die Erträge aus Dienstleistungsaufträgen betreffen im Wesentlichen Projekte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (T€ 15), Projekte des European Urban Initiativ (EUI) (T€ 134), Projekte der Empririca AG (T€ 261), die Projekte des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (T€ 21) sowie Projekte von Vagedes & Schmidt (T€ 46).

4. Vermögens- und Finanzlage

In der nachfolgenden Übersicht werden die Vermögens- und Kapitalposten der Bilanz zum 31. Dezember 2024 zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Aktiva					
Sachanlagevermögen	4	0,4	4	0,4	0
Finanzanlagen	30	2,8	30	2,9	0
	34	3,2	34	3,3	0
Kurzfristige Aktiva					
Vorräte	8	0,7	21	2,1	– 13
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133	12,4	120	11,7	13
Sonstige Vermögensgegenstände	10	0,9	57	5,6	– 47
Liquide Mittel	890	82,8	792	77,3	98
	1.041	96,8	990	96,7	51
	1.075	100,0	1.024	100,0	51

Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	792	73,7	760	74,2	32
Langfristige sonstige Passiva					
Rückstellungen	3	0,3	3	0,3	0
	795	74,0	763	74,5	32
Kurzfristige Passiva					
Rückstellungen	107	10,0	87	8,5	20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	1,3	50	4,9	– 36
Verbindlichkeiten im Verbund	26	2,4	27	2,6	– 1
Sonstige Verbindlichkeiten	46	4,2	75	7,4	– 29
Rechnungsabgrenzungsposten	87	8,1	22	2,1	65
	280	26,0	261	25,5	19
	1.075	100,0	1.024	100,0	51

Bei der Aufteilung der Vermögens- und Kapitalstruktur bezüglich der Fälligkeiten bzw. Fristigkeiten wurde folgende Annahme getroffen:

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden als langfristig behandelt.

In den **Finanzanlagen** werden mit T€ 30 die Anteile an der 100 %-Tochter DV-GmbH ausgewiesen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten insbesondere Mietkautionen (T€ 7) und Zuschüsse aus Bundesmitteln für durchgeführte Projekte (€ 3). Der Rückgang der Zuschüsse aus Bundesmitteln für durchgeführte Projekte um T€ 45 resultiert aus der Beendigung der Projekte.

Die **liquiden Mittel** setzen sich aus Kontokorrentguthaben (T€ 415) sowie Spar- und Festgeldkonten (T€ 475) zusammen. Anhand der Kapitalflussrechnung sind die Ursachen für die Veränderung der liquiden Mittel erkennbar.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich aufgrund des Vereinergebnisses in Höhe von T€ 32.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sanken im Vergleich zum Vorjahr um T€ 36 stichtagsbedingt im Zuge von Projektendabrechnungen.

Die lang- und kurzfristigen **Rückstellungen** haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2024 T€	Inanspruch- nahme T€	Zufüh- rungen T€	Stand am 31.12.2024 T€
<u>Langfristige Rückstellungen</u>				
Archivierung	3	0	0	3
<u>Kurzfristige Rückstellungen</u>				
Steuerrückstellungen	12	0	8	20
Projekte	53	0	2	55
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	6	6	7	7
Berufsgenossenschaft	2	2	3	3
Urlaub	14	14	11	11
Prozessrisiken	0	0	6	6
Sonstige	0	0	5	5
	<u>87</u>	<u>22</u>	<u>42</u>	<u>107</u>
	<u>90</u>	<u>22</u>	<u>42</u>	<u>110</u>

Die **Verbindlichkeiten im Verbund** betreffen die DV-GmbH aus einem Kontokorrentdarlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von T€ 42.

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** stieg im Vergleich zum Vorjahr um T€ 65 auf T€ 87 an. Dies resultiert aus dem vermehrten Auftragsvolumen zum Ende des Jahres 2024 aufgrund von Mittelabrufen für Projekte zur Folge hatten, welche zum Teil noch zu erbringende Leistungen für das Jahr 2025 betreffen.

Liquiditätsverhältnisse

Der Untersuchung der Liquiditätsverhältnisse liegt der Gedanke zu Grunde, dass das finanzielle Gleichgewicht dann erhalten bzw. durch kurzfristig wirksame Maßnahmen sichergestellt werden kann, wenn den nach Fälligkeitsfristen geordneten Verbindlichkeiten jeweils Vermögensgegenstände mit gleichen Liquidierbarkeitszeiten gegenüberstehen, die Zahlungsverpflichtungen also durch entsprechende flüssige oder flüssig zu machende Vermögensteile gedeckt sind.

Die Liquiditätslage stellt sich an den Bilanzstichtagen wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Liquide Mittel	890	792
<u>Abzüglich</u>		
Kurzfristiges Fremdkapital	280	261
Liquidität I	610	531
<u>Zuzüglich</u>		
Kurzfristige Forderungen	143	177
Liquidität II	753	708
<u>Zuzüglich</u>		
Vorräte	8	21
Liquidität III	761	729
Veränderung des Liquiditätssaldos	32	

Die Liquiditätslage weist im Berichtsjahr eine Überdeckung von T€ 761 aus. Das kurzfristig realisierbare Schuldendeckungspotenzial deckt demnach in vollem Umfang das kurzfristige Fremdkapital.

Die Liquiditätsgrade I bis III stellen sich im Zeitablauf wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Liquiditätsgrad I in %	317,9	303,4	339,1	374,7	121,4
Liquiditätsgrad II in %	368,9	371,3	391,1	410,9	203,3
Liquiditätsgrad III in %	371,8	379,3	391,1	419,5	208,5

Für die Liquiditätsgrade gilt Folgendes: Je höher die Kennzahl über 100 liegt, desto leichter kann der Verein seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen und desto eher ist sichergestellt, dass die Liquidität des Vereins nicht durch Forderungsverluste oder außergewöhnliche Ereignisse gefährdet werden kann.

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme des Berichtsjahres getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit dargestellt. Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den Rechnungslegungsstandard DRS 21 des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) aufgestellt.

	2024	2023
	T€	T€
+/- Periodenergebnis	32	- 1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3	12
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	20	- 8
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	47	- 68
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1	21
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	- 6	- 6
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	8	2
- Ertragssteuerzahlung	- 8	- 2
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	95	- 50
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 3	- 5
+ Erhaltene Zinsen	7	7
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4	2
- Gezahlte Zinsen	- 1	- 1
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1	- 1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	98	- 49
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	792	841
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	890	792

Ausgangspunkt der Kapitalflussrechnung ist der Finanzmittelfonds, der ausschließlich aus den liquiden Mitteln besteht (31. Dezember 2024: T€ 890; 31. Dezember 2023: T€ 792).

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist insbesondere auf die Veränderung des Nettoumlaufvermögens, des kurzfristigen Fremdkapitals und das positive Jahresergebnis zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stellt im Wesentlichen die Investitionen in das Anlagevermögen sowie die erhaltenen Zinsen des Geschäftsjahres dar.

Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine rechtliche Verhältnisse

Name: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Rechtsform: eingetragener Verein

Sitz: Berlin

Vereinsregister:

Die Eintragung in das Vereinsregister des Amtsgerichts Charlottenburg ist am 16. August 2006 unter Nr. 21455 B erfolgt. Der Sitz des Vereins ist von Bonn (Amtsgericht Bonn, VR 4159) nach Berlin verlegt worden. Die letzte Eintragung erfolgte am 2. Juni 2022.

Satzung:

Es gilt die Satzung in der geänderten Fassung vom 29. September 2021.

Vereinszweck:

Zweck des Vereins ist gemäß § 2 der Satzung die unabhängige Forschung und das freie Studium des Wohnungswesens, des Städtebaus, der Raumordnung und der Umwelt zu betreiben und das Zusammenwirken aller am Bau-, Wohnungs- und Planungsgeschehen Beteiligten und Interessierten zu fördern und durch diese Förderung zu einer Verbesserung der städtischen und ländlichen Lebensbedingungen, der Wohnungsversorgung und der Vermögensbildung durch selbstgenutztes Wohneigentum beizutragen.

Der Verein verfolgt gemäß § 2 der Satzung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts "Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung.

Organe:

Mitgliederversammlung, Verbandsrat und Vorstand

Die Tätigkeit der Organe wird mit Ausnahme des Generalsekretärs ehrenamtlich ausgeübt.

Vorstand:

- Präsident
Michael Groschek, Minister a. D., Oberhausen (bis 10. September 2024),
Guido Beermann, Minister a.D. Berlin (ab 11. September 2024)
- Vizepräsidenten
Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin, Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt,
Frankfurt am Main,
Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender, Vonovia S.E., Bochum
- Schatzmeister
Axel Vogt, Leiter Immobilien, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel
(bis 10. September 2024),
Axel Guthmann, Bundesdirektor, LBS-Bundesgeschäftsstelle, Berlin (ab 11. September 2024)
- Generalsekretär
Christian Huttenloher, Berlin
- Weitere Mitglieder
Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V., Berlin
Axel Guthmann, Bundesdirektor, LBS-Bundesgeschäftsstelle, Berlin (ab 10. September 2024),
Lukas Siebenkotten, Präsident, Deutscher Mieterbund e. V., Berlin,
Dr. Detlev W. Kalischer, Direktor/ Leiter Geschäftsbereich Mittelstandsbank und Private
Kunden, KfW, Berlin (bis 10. September 2024),
Dietmar Horn, Leiter Abteilung S Stadtentwicklung und Raumordnung im Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin,
Annett Jura, Abteilungsleitung, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen, Berlin,
Ralf Sommer, Vorsitzender des Vorstands, Hamburgische Investitions- und Förderbank,
Freie und Hansestadt Hamburg (ab 11. September 2024),
Dr. Philipp Tilleßen, Direktor Produktmanagement, KfW, Frankfurt am Main
(ab 11. September 2024)

Frau Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen (Beigeordnete a. D) ist Ehrenpräsidentin des Verbands.

Die Amtszeit der Vorstandsmitglieder beträgt drei Jahre, die des Generalsekretärs sechs Jahre.

Die Mitglieder des Vorstands bleiben jeweils bis zur Neuwahl im Amt.

Der Präsident, die Vizepräsidenten, der Schatzmeister und der Generalsekretär sind Vorstand im Sinne von § 26 BGB in der Weise, dass je zwei von ihnen den Verband gemeinschaftlich vertreten.

Im Berichtsjahr fanden drei Vorstandssitzungen statt.

Verbandsrat:

Der Verbandsrat besteht aus wenigstens 24 und höchstens 48 gewählten Mitgliedern, die für die Dauer von vier Jahren gewählt werden. Im Berichtsjahr bestand der Verbandsrat nach der Neuwahl auf der Mitgliederversammlung am 29. September 2021 aus 48 Mitgliedern und es fanden zwei Verbandsratssitzung statt.

Im Berichtsjahr fand eine Mitgliederversammlung statt.

Wesentliche Verträge:

Zwischen dem Verein und dem Deutscher Mieterbund e. V., Berlin, wurde am 19. Februar 2009 ein Mietvertrag mit Wirkung zum 1. April 2009 über die Nutzung von Büroräumen geschlossen. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer geschlossen. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Darüber hinaus besteht für das Büro in Brüssel zwischen der Bürogemeinschaft, welche sich aus Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Zentraler Immobilienausschuss e. V. zusammensetzt, und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt, ein Mietvertrag. Dieser wurde am 2. März 2022 mit Wirkung zum 1. April 2022 abgeschlossen.

Weitere wesentliche Verträge, die wegen ihres Gegenstands, ihrer Dauer, möglicher Vertragsstrafen oder aus anderen Gründen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage von Bedeutung sind oder werden können, wurden nach den uns gegebenen Auskünften nicht abgeschlossen.

Steuerliche Verhältnisse

Der Verein wird unter der Steuernummer 27/640/55995 beim Finanzamt für Körperschaften I, Berlin, geführt.

Mit Körperschaftsteuer-Freistellungsbescheid für 2022 vom 6. Juni 2024 hat das Finanzamt für Körperschaften I, Berlin, den Verband wegen Förderung von ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen (wissenschaftlichen) Zwecken dienend anerkannt und nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer und § 3 Nr. 6 GewStG von der Gewerbesteuer befreit.

Ausgenommen davon ist der steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetrieb.