

Rechenschaftsbericht 2024/25 des VdW Bayern

Weitere Informationen und der vollständige
Jahresbericht des VdW Bayern e.V. unter
<https://vdwbayern-jahresbericht.de/>

Gesamtvorstand

Nebenamtliche Mitglieder

Wolfgang Bonengel Vorsitzender	Geschäftsführender Vorstand Wohnungsbau- u. Verwaltungs- genossenschaft Forchheim eG, Forchheim
Maximilian Hahn Stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer Stadtbau Amberg GmbH, Amberg
Tanja Thalmeier	Vorstand BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten
Frank Thyroff (bis 07.05.2024)	Geschäftsführer wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg
Andreas Nietsch (ab 08.05.2024)	Geschäftsführer Stadibau – Gesellschaft für den Staats- bediensteten Wohnungsbau in Bayern GmbH, München

Hauptamtliche Mitglieder

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren

Hans Maier	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Andreas Pritschet	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB

Dr. Stefan Roth	Syndikus
------------------------	----------

Verbandsrat

Mitglieder

Alexander Förster Vorsitzender	Geschäftsführer Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt
Karl Scheinhardt Stellv. Vorsitzender (ab 20.03.2024)	Geschäftsführer Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar
Johann Bergmeier (bis 07.05.2024)	Geschäftsführender Vorstand Landshuter Wohnungsbau eG, Landshut
Rainer Beyer	Geschäftsführender Vorstand Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg
Roland Breun	Geschäftsführender Vorstand Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG, Fürth
Alexander Dworschak (ab 08.05.2024)	GWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim, Forchheim
Birgit Eckert-Gmell	Geschäftsführerin IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München
Josef Hartmann	Geschäftsführer Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen
Wolfgang Heck	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg
Reinhard Hiltl	Geschäftsführender Vorstand Münchener Kleinwohnungs- Baugenossenschaft eG, München
Gerhard Hofer	Vorstandsvorsitzender Neue Heimat Südbayerische Wohnstätten eG, Trostberg
Günther Kamm	Geschäftsführer Stadtbau GmbH, Weiden

Der VdW Bayern im GdW

Der VdW Bayern ist eines von 13 ordentlichen Mitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Wir arbeiten in folgender Besetzung mit:

Vorstand

Hans Maier, VdW Bayern

Verbandsrat

Wolfgang Bonengel, Forchheim
Maximilian Hahn, Amberg
Tanja Thalmeier, Kempten
Frank Thyroff, Nürnberg (bis 25.09.2024)
Alexander Förster, Schweinfurt (ab 26.09.2025)

Verbandstag

Johann Bergmeier, Landshut (bis 02.04.2024)
Ralph Büchele, München
Roland Breun, Fürth
Birgit Eckert-Gmell, München (ab 20.03.2024)
Robert Engelmeier, Aichach
Alexander Förster, Schweinfurt (bis 25.09.2024)
Matthias Gast, Nürnberg (ab 20.03.2024)
Ulrich Geßner, München (bis 30.06.2024)
Josef Hartmann, Stadtbergen
Wolfgang Heck, Würzburg
Reinhard Hiltl, München
Gerhard Hofer, Trostberg
Dr. Mark Dominik Hoppe, Augsburg
Günther Kamm, Regensburg
André Kazmierski, Aschaffenburg
(ab 26.09.2024)
Katrin Kräutner, Langenzenn
Dr. Klaus Lehner, München
Sandra Marko, München
Christian Meyer, Coburg
Andreas Oberhofer, Starnberg
Rolf-Peter Perlhofer, Fürth
Jochen Plunger, Augsburg
Alexander Rettig, Regensburg
Daniela Rödel, Hof
Karl Scheinhardt, Haar
Stefan Schmidbauer, Vilshofen

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		92.730,64	393.931,23
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.124.357,39		1.169.690,35
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	720.022,50		857.691,50
		1.844.379,89	2.027.381,85
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76		20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.629.326,57		1.627.925,24
		1.650.207,33	1.648.806,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.518.204,28	1.059.358,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.552.665,87		1.406.111,99
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	96.998,85		51.186,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	226.390,82		209.182,33
		1.876.055,54	1.666.480,87
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.035.712,30	1.070.381,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		63.618,74	31.733,33
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		100.962,51	21.471,99
		8.181.871,23	7.919.544,81
E. Solidaritätsfonds			
I. Beteiligung EBZ	1,00		1,00
II. Forderungen/Bankguthaben (inkl. Zinsabgrenzung)	1.267.846,45		1.692.414,93
III. Wertpapiere	9.791.639,98		9.167.071,50
		11.059.487,43	10.859.487,43
		19.241.358,66	18.779.032,24

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Beiträge	3.465.865,55	3.273.392,01
2. Umsatzerlöse		
a) aus Prüfungsleistungen	7.534.088,18	7.663.589,75
b) aus Beratungsleistungen	141.532,13	81.708,41
c) aus Information und Bildung	904.827,20	820.466,20
d) aus Veranstaltung und Interessenvertretung	616.858,00	512.870,00
e) aus dem Verkauf der Zeitschrift		
- Abonnement	29.192,80	30.005,20
- Inserate	40.730,10	39.958,80
f) aus Vermietung	123.005,40	105.503,82
g) aus Partnerschaften	528.596,00	432.110,00
h) Sonstige Erlöse	1.499.545,72	1.391.953,01
	11.418.375,53	11.078.165,19
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen	454.913,78	-222.684,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	683.728,77	442.685,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Fremdleistungen	-232.680,08	-301.671,88
b) Sonstiges	-8.223,11	-14.763,75
	-240.903,19	-316.435,63
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.844.085,71	-8.594.058,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.199.907,15	-2.206.090,39
- davon für Altersversorgung EUR -599.828,09 (VJ: -598.144,34)		
	-11.043.992,86	-10.800.149,36
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	610.428,76	-600.821,20
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sächliche Verwaltungskosten	-2.382.535,55	-1.523.254,94
b) Reisekosten	-357.031,70	-365.293,35
c) Information und Mitglieder	-372,47	-301,07
d) Beiträge	-931.532,27	-906.684,49
e) Veranstaltungen und Interessenvertretung	-694.825,78	-674.412,64
f) Information und Bildung	-158.717,61	-154.500,57
g) Öffentlichkeitsarbeit	-106.951,24	-94.576,59
h) Parlamentsarbeit	-13.596,13	-15.695,59
i) Zeitschrift	-42.687,25	-43.611,95
j) Partnerschaften	-73.538,63	-76.768,16
k) Nicht abzugsfähige USt	-228.075,39	-201.697,90
	-4.989.864,02	-4.056.797,25
9. Erträge aus Beteiligungen	1.150.000,00	1.700.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.150.000,00 (VJ: 1.700.000,00)		
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26.977,12	31.897,84
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.248,13	50.529,71
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	-24.512,11	-26.436,47
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.034,00	-22.828,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-182.324,65	-270.501,36
15. Ergebnis nach Steuern	153.049,29	260.016,65
16. Sonstige Steuern	-38.325,83	-565,29
17. Jahresüberschuss	114.723,46	259.451,36
18. Gewinn-/Verlustvortrag (-)	217.775,76	-41.675,60
19. Bilanzgewinn	332.499,22	217.775,76

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2024

A. Allgemeine Angaben

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., München ist im Vereinsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer VR 1291 eingetragen.

Der Verein unterliegt nicht den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB). Der Jahresabschluss wurde freiwillig nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Er besteht aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem freiwillig erstellten Anhang.

Die Bilanz wurde in Erweiterung der Gliederung des HGB um den Posten Solidaritätsfonds ergänzt. Darunter ist der vom Verbandstag 1975 gegründete gemeinschaftliche Hilfsfonds für die bayerischen Wohnungsunternehmen als Sondervermögen ausgewiesen. In der Gliederung der Bilanz sind das Sondervermögen auf der Aktivseite und die entsprechenden Verpflichtungen auf der Passivseite jeweils gesondert ausgewiesen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Gliederung wurde abweichend zu den Vorschriften des § 275 Abs. 2 HGB erstellt, um auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbandes zutreffend abzustellen.

In den Umsatzerlösen des Vorjahrs gibt es eine Verschiebung, da die Umsatzerlöse aus Partnerschaften in 2024 erstmals separat ausgewiesen werden. Gleches gilt für die korrespondierenden Aufwendungen in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und erworbene Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Jahresabschluss mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Planmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens werden linear nach folgenden Nutzungsdauern vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Verwaltungsgebäude	76 Jahre
Weitere Gebäudebestandteile	8 bis 14 Jahre
Tiefgarage	53 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 13 Jahre

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an der EBZ Service GmbH ist dem Solidaritätsfonds zugewiesen und mit einem Merkposten von 1,00 € bewertet.

Wertpapiere des Anlagevermögens werden mit den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung der über dem Nominalwert liegenden Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Unfertigen Leistungen in der Wirtschaftsprüfung und der Prüfungsnahe Beratung sowie der Rechtsberatung erfolgt auf Verkaufskostenbasis abzüglich eines Sicherheitsabschlags.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten, soweit erforderlich zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Wertpapiere des Solidaritätsfonds sind nach den Bewertungsregeln des HGB für das Anlagevermögen bewertet. Soweit die Anschaffungskosten über dem Nominalwert lagen, wurden entsprechende Abschreibungen vorgenommen. Soweit Wertpapiere unter pari erworben wurden, werden sie zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags.

Bei Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen und vergleichbaren langfristig fälligen Verpflichtungen wurde pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. angesetzt.

Rückstellungen für Beihilfe wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre zugrunde gelegt.

Rückstellungen für Zeitwertkonten und Altersteilzeit wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre herangezogen. Bei Rückstellungen für Altersteilzeit wurden Gehaltssteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Wirtschaftliche Lage des Verbandes

Die Geschäfte des Verbandes werden gemäß den §§ 19 Abs. 2 und 9 Abs. 8 S. 2 Nr. 2 der Verbandssatzung auf Grundlage eines vom Verbandsrat zu genehmigenden Wirtschaftsplans geführt. Der Wirtschaftsplan für 2024 sah einen Überschuss von 130,2 T€ vor. Dem gegenüber steht ein tatsächlich erwirtschafteter Überschuss von 48,5 T€ (tatsächliches Wirtschaftsplan-Ergebnis für das Jahr 2024). Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen dargestellt.

Für das **Betriebsergebnis** ergeben sich auf der **Ertragsseite** die folgenden Änderungen:

- Die Beitragseinnahmen überschreiten den Planwert um 80,3 T€. Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen in ihren Wohnungsbestand und ihr Engagement im Wohnungsneubau verbunden mit einem Anstieg der Umsatzerlöse wirken hier.
- Die Umsatzerlöse inklusive Bestandsveränderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.017,8 T€ erhöht. Mit insgesamt 11.873,3 T€ liegen sie für 2024 um 324,1 T€ über dem Planwert. Es ergaben sich folgende wesentliche Abweichungen:

Die Umsatzerlöse aus Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung inklusive der Bestandsveränderungen übertreffen das Budget um 182,3 T€. Gegenüber dem Vorjahr konnte eine Steigerung i. H. v. 554,6 T€ erreicht werden. Trotz der Mitarbeiterfluktuation konnte das Prüfungsprogramm planmäßig abgewickelt werden.

In der Verbandsrechtsberatung liegen die Umsatzerlöse unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen um 39,6 T€ über den geplanten Leistungen.

Das Ziel der Erlöse aus Informations- und Bildungsveranstaltungen, die den Seminarbereich des Verbandes betreffen, wurde um 99,6 T€ übertroffen. Das Seminarangebot wurde gut angenommen. Zu aktuellen Themen werden regelmäßig zusätzliche Seminare ins Programm aufgenommen. Beide Faktoren führten insgesamt zu deutlich gestiegenen Umsatzerlösen. Korrespondierend war ein Anstieg bei den Kosten für Informations- und Bildungsveranstaltungen zu verzeichnen.

Für Veranstaltungen der Interessenvertretung wurden um 6,2 T€ höhere Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Zeitschrift wohnen liegen im Plan. Bei den Umsatzerlösen aus Vermietungstätigkeit handelt es sich um die Vermietung von Büroräumen an die Bavaria Tax. Sie liegen um 9,3 T€ über dem Planwert.

Die Erlöse aus Partnerschaften übertreffen den Planwert um 91,6 T€. Die Einführung einer Platinpartnerschaft, die hohe Nachfrage nach Teilnahmen an den Verbandsveranstaltungen sowie an Digitalpartnerschaften wirken sich positiv aus.

Die sonstigen Erlöse enthalten die Konzernumlage bestehend aus einer administrativen Umlage (Leistungen der

Servicebereiche) und einer strategischen Umlage (weitere Leistungen bzw. Nutzung von Einrichtungen des Verbandes). Sie verringerten sich gegenüber der Planung um 105,2 T€.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 107,3 T€. Im Berichtsjahr konnte eine etwas höhere Entnahme aus dem Solidaritätsfonds erfolgen. Mit 83,4 T€ wird die gemäß dem Beschluss des Verbandstages von 2017 maximal mögliche Entnahme von 100,0 T€ dennoch unterschritten. Zudem ergaben sich höhere Erträge durch die Auflösung von Rückstellungen.

Die wesentlichen Änderungen auf der **Aufwandsseite** des **Betriebsergebnisses** sind folgende:

- Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber der Planung um 219,9 T€. Im Bereich Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung war im Geschäftsjahr 2024 eine höhere Fluktuation zu verzeichnen. Auch die für die Abwicklung des Prüfungsprogramms und von Beratungsaufträgen notwendigen externen Personalgestellungsleistungen fielen um 30,1 T€ geringer aus.
- Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen unterschreiten das Budget um 28,6 T€.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um 1.030,0 T€ über dem Planansatz. Ein deutlicher Anstieg ist insbesondere bei den sächlichen Verwaltungskosten (+ 865,8 T€), den Kosten für Seminare und Verbandsveranstaltungen (+ 113,1 T€) sowie der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer (+ 88,1 T€) zu verzeichnen. Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhten sich durch die Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (Erneuerung des Aufzuges und der Fassade des Verbandsgebäudes sowie Reparatur der Kuppel im 5. OG), ein Vergleichsergebnis und eine aufwandswirksame Rückführung an den Solidaritätsfonds i. H. v. 200,0 T€ gemäß Beschluss des Verbandstages 2020. Seinerzeit wurde eine Sonderentnahme aus dem Solidaritätsfonds i. H. v. 700,0 T€ zum Ausgleich eines Corona bedingten Jahresfehlbetrages beschlossen. Eine ratierliche Rückführung, die Bestandteil des Beschlusses ist, soll erfolgen, wenn vom Verband entsprechende Jahresergebnisse erzielt werden, die dies ermöglichen.

Beim **Finanzergebnis** überschreiten die Finanzerträge den Planansatz um 207,7 T€. Von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH wurde im Geschäftsjahr 2024 eine um 150,0 T€ (brutto) höhere Dividende an den Verband ausgeschüttet als ursprünglich geplant. Daneben erhöhten sich die sonstigen Zinserträge gemäß einem Gutachten für Pensions- und Beihilferückstellungen. Die Erträge aus Wertpapieranlagen verringerten sich. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens überschreiten den Planansatz um 24,5 T€. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Abschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderung auf den Kurswert zum Stichtag vorgenommen. Die um 34,9 T€ geringeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die Aufzinsung von Beihilfeverpflichtungen.

Daten zu den Beteiligungs- und Kooperationsunternehmen

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.126,00	11.878,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.036.059,82	7.277.101,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.716,00	210.458,00
	7.318.775,82	7.487.559,37
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	645.982,07	595.982,07
2. Beteiligungen	196.625,84	146.625,84
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.708.543,02	15.369.865,78
4. Andere Finanzanlagen	103.635,00	73.605,00
	16.654.785,93	16.186.078,69
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	955.212,92	716.420,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.477.498,29	1.591.222,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	226.410,13	323.542,62
3. Forderungen gegen Gesellschafter	800.041,30	911.852,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	959.830,69	840.755,39
	3.463.780,41	3.667.372,37
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	741.005,72	1.074.874,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.355,13	2.761,36
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	49.853,30	173.862,70
Bilanzsumme	29.197.895,23	29.320.807,25
Nachrichtlich:		
Mietkautionen	5.938,56	3.352,80