



Prüfungsbericht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

des
Verbandes der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.,
Frankfurt am Main



Prüfungsbericht

**Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.,
Frankfurt am Main**

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum
31.12.2024 sowie des Lageberichts 2024

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	1
B Grundsätzliche Feststellungen	2
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	2
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
I. Gegenstand der Prüfung	5
II. Art und Umfang der Prüfung	6
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage des Verbandes	9
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	9
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	14
3. Ertragslage	15
E Wirtschaftliche und organisatorische Grundlagen	17
I. Mitgliederbestand	17
II. Prüfungs- und Beratungstätigkeit	17
III. Personalbestand	19
IV. Kooperationen	20
V. Risikomanagement	20
VI. Wichtige Verträge	21
F Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	21
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	22
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2024	
2 Lagebericht für 2024	

- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Kapitalflussrechnung
- 6 Allgemeine Auftragsbedingungen

A Prüfungsauftrag

- 1 Entsprechend § 17 Abs. 3 der Satzung und mit Schreiben des Verbandes vom 07.10.2024 wurden wir beauftragt, beim

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Frankfurt am Main

(im Folgenden kurz Verband oder VdW genannt)

die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichts 2024 gemäß § 316 ff. HGB durchzuführen. Zusätzlich war die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in unsere Prüfungshandlungen einzubeziehen.

Mit der Durchführung der Prüfung haben wir Herrn Wirtschaftsprüfer Günther, Hannover, beauftragt.

- 2 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach den IDW Prüfungsstandards PS 450 n. F. (10.2021) und PS 650 erstellt. Er richtet sich an den Verband.
- 4 Unserem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen, herausgegeben vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in der Fassung vom 01.01.2024, zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage des Verbandes durch den Vorstand im Jahresabschluss zum 31.12.2024 und im Lagebericht für 2024.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Dieser liegt der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 zu grunde, die vom Verbandsrat am 03.12.2024 genehmigt wurde.

- 6 Auf folgende wesentliche Darstellungen der Lage des Verbandes durch den Vorstand weisen wir hin:

Grundlagen des Verbandes

Zu den Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit führt der Vorstand aus, dass dem Verband zum Ende des Geschäftsjahres 178 Mitglieder, davon 113 Genossenschaften, 60 Kapitalgesellschaften sowie 5 Sonstige angehörten. Zusätzlich gehörten dem Verband 35 Fördermitglieder an. Zwei Geschäftsbereiche prägen die Tätigkeit des Verbandes: einerseits die Interessenvertretung, andererseits die Wirtschaftsprüfung, die Steuerberatung sowie die betriebswirtschaftliche und technische Beratung. Diese Tätigkeiten werden teils mit eigenen Mitarbeitern, teils in Kooperation mit der Domizil-Revisions AG durchgeführt.

Das Hauptaugenmerk liegt in der konsequenten Ausrichtung und kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Angebote auf den Bedarf unserer Immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Mitgliedsunternehmen.

Zu diesem Zweck hat der VdW südwest 2023 in enger Abstimmung mit dem Verbandsrat einen Strategieprozess ins Leben gerufen. Die Umsetzung der organisatorischen und strategischen Voraussetzungen ist in vollem Gange. Der Weg wird in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter beschritten werden, um die angestrebten Mehrwerte für die Mitgliedsunternehmen sukzessive zu erweitern.

Wirtschaftsbericht

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 231 (Vorjahr: T€ 60) ab der sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 298, einem positiven Finanzergebnisses von T€ 230 sowie einem negativen leistungsunabhängigen Ergebnis in Höhe von T€ 298 zusammensetzt. Einer um T€ 523 gestiegenen Betriebsleistung standen höhere betriebliche Aufwendungen gegenüber. Das im Wirtschaftsplan avisierte Jahresergebnis von T€ 30 konnte mit T€ 231 wiederum deutlich überschritten werden.

Die Bilanzsumme des Verbandes erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,7 % auf T€ 20.573; sie ist auf der Vermögensseite unverändert durch das Finanzanlagevermögen (T€ 17.887) geprägt. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme 87 % (Vorjahr: 83 %).

Der Finanzmittelbestand mit T€ 1.093 verdeutlicht, dass die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war. Der Verband kann seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das Jahr 2025 wird entsprechend dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ein positives Betriebsergebnis von rd. T€ 50 geplant. Die Wirtschaftsplanung geht dabei von ambitionierten Annahmen im Bereich der Umsatzerlöse aus, zumal ein Teil der Umsatzerlöse im Bereich Wirtschaftsprüfung/Steuerberatung/Beratung auf nicht planbare Umsätze entfällt.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Ukraine-Krise, des Nahost-Konflikts sowie der US-amerikanischen Zollpolitik auf die Geschäftstätigkeit des Verbandes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts qualitativ und quantitativ nicht möglich. Negative Auswirkungen können wir weiterhin nicht ausschließen.

Es sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten.

- 7 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbandes. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
- 8 Damit ist die Darstellung der Lage des Verbandes im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.

C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

9 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

10 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.

Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

11 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung.

12 Die Prüfung der Angemessenheit und Vollständigkeit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags. Die Prüfung des Versicherungsschutzes muss grundsätzlich einem Versicherungssachverständigen überlassen bleiben. Für Versicherungsfragen und regelmäßige Anpassungen beim Versicherungsschutz steht der Verband in ständigem Kontakt zur ASW südwest Assekuranz- und Finanzierungsvermittlungsservice GmbH, Frankfurt, sowie Funk Versicherungsmakler GmbH, Berlin.

13 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 4 dieses Berichts.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 14 Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 28.04.2025 bis 09.05.2025 vorgenommen. Die Fertigstellung der Prüfung sowie des Berichts erfolgte anschließend in unseren Räumen.
- 15 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 09.05.2025 haben wir zu unseren Unterlagen genommen. Der Vorstand des Verbandes hat uns in seiner abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner hat er erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.
- 16 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.

Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unsere Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können.

Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßen Ermessen von der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diesen Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassen Funktionsprüfungen ausgewählter Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen werden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von ausgewählten Stichprobenverfahren ausgewählt.

Der VdW hat zur Steuerung und Optimierung aller wesentlichen Prozesse ein umfassendes EDV-gestütztes internes Steuerungssystem unter Verwendung der Software "Vemas" implementiert.

- 17 Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Bestätigungen der für den Verband tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen, liquiden Mittel und Verbindlichkeiten überzeugt. Über den aktuellen Stand der bestehenden Rechtsstreitigkeiten und der steuerlichen Verhältnisse haben wir uns durch Einsicht in den Schriftverkehr und die sonstigen Unterlagen informiert.

- 18 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Rahmen Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwertet. Diese betreffen im zugrundeliegenden Fall ein versicherungsmathematisches Gutachten zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen.
- 19 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW-Prüfungsstandards PS 350 daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht sowie den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ebenfalls wurde untersucht, ob die Darstellung der Lage des Verbandes zutreffend ist und die Darstellung der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist.

D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage des Verbandes

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

20 Seit dem 01.01.2014 wird der VdW südwest im Bereich der Rechnungslegung von der TdW, Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt am Main (kurz: TdW) umfassend betreut.

Finanz- und Lohnbuchhaltung werden durch die TdW über DATEV-Programme abgewickelt.

Die Buchhaltung ist nach einem auf die Tätigkeit des Verbandes abgestimmten Kontenrahmen geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.

21 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

22 Der Verband gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen, für das großenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses bestehen. Hiervon wurde nur zum Teil Gebrauch gemacht. Gemäß § 242 Abs. 3 HGB bilden die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung den Jahresabschluss des Verbandes. Die Aufstellung eines Anhangs zum Jahresabschluss und eines Lageberichts ist hiernach und entsprechend den Satzungsbestimmungen nicht erforderlich, erfolgte jedoch freiwillig. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erfolgt.

23 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB beachtet.

- 24 Der vom Vorstand unter dem Datum vom 31.03.2025 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme von € 20.572.831,54 weist einen Jahresüberschuss von € 230.651,83 aus.
- 25 Die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Regelungen der Satzung wurden beachtet. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung lagen ordnungsgemäß erstellte Inventare bzw. Nachweise zugrunde.
- 26 Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

3. Lagebericht

- 27 Der Lagebericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2024 steht in Einklang mit dem von uns geprüften Jahresabschluss und unseren im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Verbandes und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend enthalten. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 28 Der Jahresabschluss vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbandes. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.
- 29 Die "Unfertigen Leistungen" werden mit ihren Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Kosten für Verwaltung und sozialen Angelegenheiten ausgewiesen.
- 30 Die Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen waren nicht erforderlich.

- 31 Die Pensionsrückstellung basiert auf einem versicherungsmathematischen Gutachten. Für die Berechnung der Rückstellungen wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck (2018 G) bei einem Rechnungszinsfuß von 1,81 % zum 01.01.2024 und 1,87 % zum 31.12.2024 (Stand Oktober 2024) angewandt. Darüber hinaus wurde von einer durchschnittlichen Rentensteigerung von 1,0 % p. a. ausgegangen.

Der Unterschiedsbetrag aus der Bewertung mit dem o. g. Zinssatz gegenüber dem bis zum Jahr 2015 vorgeschriebenen 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -6,0. Damit kommt eine Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung.

- 32 Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.
- 33 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.
- 34 Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir in Anlage 3 erläutert. Dabei handelt es sich - soweit die Posten im Rahmen des risikoorientierten Prüfungsansatzes nicht umfassend geprüft wurden - um Angaben aus der Buchführung des Unternehmens.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 35 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur des Verbandes in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	142,6	0,7	119,9	0,5	22,7
Finanzanlagen	17.887,1	86,9	17.637,1	87,2	250,0
Unfertige Leistungen	470,0	2,3	477,0	2,4	-7,0
sonstige kurzfristige Aktiva	979,7	4,8	707,0	3,5	272,7
Flüssige Mittel	1.093,4	5,3	1.284,4	6,4	-191,0
Bilanzsumme	20.572,8	100,0	20.225,4	100,0	347,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.051,8	82,9	16.821,1	83,2	230,7
Rückstellungen für Pensionen	2.275,1	11,1	2.348,4	11,6	-73,3
Fremdkapital, kurzfristig					
Rückstellungen	372,0	1,8	303,5	1,5	68,5
Erhaltene Anzahlungen	14,0	0,1	132,3	0,7	-118,3
sonstige Passiva	859,9	4,1	620,1	3,0	239,8
Bilanzsumme	20.572,8	100,0	20.225,4	100,0	347,4

- 36 Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 347,4 erhöht.

Die Entwicklung der Vermögensstruktur ist im Wesentlichen durch den gestiegenen Bestand an Finanzanlagen sowie die höheren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (sonstige kurzfristige Aktiva) geprägt. Im Gegenzug haben sich die Flüssigen Mittel vermindert.

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen stehen den Investitionen von T€ 54,0 planmäßige Abschreibungen von T€ 31,3 gegenüber.

Die Finanzanlagen sind durch Wertpapiere (HI-Südwest-Fonds) geprägt, die sich in 2024 um T€ 249,9 erhöht haben.

- 37 Auf der Kapitalseite ist zum 31.12.2024 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,7 % gestiegenen Bilanzsumme von 83,2 % auf 82,9 % gesunken. Es erhöhte sich um den Jahresüberschuss von T€ 230,7.
- 38 Die sonstigen Passiva erhöhten sich insbesondere aus der Leistungsverrechnung mit der Domizil-Revisions AG; hier ergab sich zum Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit (Vorjahr Forderung).
- 39 Zum 31.12.2024 sind die langfristigen Vermögenswerte vollständig mit Eigenmitteln und langfristigen Rückstellungen finanziert. Am Bilanzstichtag stehen Eigenmittel von T€ 17.051,8 zur Verfügung.
- 40 Die Vermögenslage des Verbandes ist geordnet.

2. Finanzlage

- 41 Die finanzielle Entwicklung des Verbandes stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 dar. Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2024 T€	2023 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.284,4	1.091,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	-308,2	205,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	117,2	-12,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	-191,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.093,4</u>	<u>1.284,4</u>
 *) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		
	<u>-2,1</u>	<u>-167,5</u>

- 42 Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr bei einem deutlich höheren Cashflow nach DVFA/SG durch einen deutlichen zahlungswirksamen, stichtagebezogenen Rückgang des Saldos aus kurzfristigen Vermögenswerten, Rückstellungen und Verbindlichkeiten um T€ 75,8 gekennzeichnet. Im Vorjahr kamen im Saldo T€ 446,0 zur Einzahlung. Zudem sind die deutlich gestiegene Zahlungsmittelzuflüsse aus Zinserträgen in der Kapitalflussrechnung dem Bereich der Investitionstätigkeit zugeordnet.
- 43 Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist i. W. durch die Ausschüttung und die Wiederanlage im HI-Südwest-Fonds gekennzeichnet. Den Auszahlungen für die Beschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen Zinserträge gegenüber.
- 44 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.
- 45 Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

3. Ertragslage

- 46 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2024 wurde funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2024 T€	2023 T€	Ver- änderung T€
Umsatzerlöse aus Regionalverbandsbeiträgen	2.321,0	2.231,6	89,4
Umsatzerlöse aus Prüfungs- und Steuerberatungstätigkeit	3.650,2	3.216,1	434,1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	264,0	183,7	80,3
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-7,0	74,0	-81,0
Betriebsleistung	6.228,2	5.705,4	522,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.031,7	-1.669,4	-362,3
Rohergebnis	4.196,5	4.036,0	160,5
Sonstige betriebliche Erträge	71,7	55,5	16,2
Personalaufwand	-2.954,4	-2.893,1	-61,3
Abschreibungen	-31,3	-33,5	2,2
sonstige betriebliche Aufwendungen	-984,1	-905,4	-78,7
sonstige Steuern	-0,1	-0,1	0,0
Betriebsergebnis	298,3	259,4	38,9
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31,1	18,4	12,7
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	390,0	55,0	335,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-190,8	-55,1	-135,7
Finanzergebnis	230,3	18,3	212,0
sonstiges leistungsunabhängiges Ergebnis	-297,9	-217,5	-80,4
Steuern vom Einkommen	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	230,7	60,2	170,5

47 Das Betriebsergebnis erhöhte sich bei einer deutlich gestiegenen Betriebsleistung gegenüber dem Vorjahr von T€ 259,4 auf T€ 298,3. Der Anstieg der Betriebsleistung um T€ 522,8 auf T€ 6.228,2 resultiert neben der planmäßigen Anpassung der Verbandsbeiträge sowie zusätzlichen Verbandsbeiträgen durch neue Mitgliedsunternehmen (+T€ 89,4) i. W. aus höheren Umsatzerlösen aus der Prüfungs- und Steuerberatungstätigkeit (+T€ 434,1). Bei den gegenüberstehenden Aufwendungen erhöhten sich insbesondere die Aufwendungen für bezogene Personalleistungen, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie die Personalaufwendungen.

Im Finanzergebnis übersteigen die Erträge aus Ausschüttung des HI-Südwest-Fonds sowie die übrigen Zinserträge die die Aufwendungen für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen deutlich.

Das sonstige leistungsunabhängige Ergebnis wird im Wesentlichen durch Mietaufwendungen für den Verwaltungssitz (T€ 382,2) geprägt, denen insbesondere Erlöse aus der Unter Vermietung gegenüber stehen.

48 Nach dem Wirtschaftsplan des Verbandes für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Betriebsergebnis von T€ 50,0 erwartet.

E Wirtschaftliche und organisatorische Grundlagen

I. Mitgliederbestand

- 49 Zum Ende des Geschäftsjahres gehörten dem Verband die folgenden Mitglieder an:

	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Genossenschaft	113	113
GmbH	56	56
Aktiengesellschaft	4	3
Sonstige	5	5
	<u>178</u>	<u>177</u>

Daneben gehörten dem Verband noch 35 (Vorjahr 31) Fördermitglieder in verschiedenen Rechtsformen an. Unter "Sonstige" befindet sich ein assoziiertes Mitglied in der Rechtsform der AG.

- 50 Der Verbandsrat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2017 eine neue Mitgliedsbeitragsordnung, gültig ab 01.01.2018, beschlossen. In dieser Beitragsordnung war ebenso eine Anpassung der Beiträge zum 01.01.2019 enthalten. Der jährliche Mitgliederbeitrag ist nach den in der Anlage zur Mitgliederbeitragsordnung genannten gestaffelten Beitragssätzen und Bemessungsgrundlagen (Umsatzerlösen) zu berechnen.

II. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

- 51 Der Verbandsrat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2017 eine neue Gebührenordnung, gültig ab 01.01.2018, beschlossen. Ab dem 01.01.2019 erfolgt eine jährliche Steigerung der Prüfungs-, Beratungs- und Steuerberatungsgebühren analog der Tariferhöhung lt. wohnungswirtschaftlichem Tarifvertrag (aufgerundet auf volle €). In 2024 wurden die folgenden Beitragssätze berechnet:

	Prüfung €/Std.	Steuerberatung €/Std.
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/ Abteilungsleiter	160,00	160,00
Prüfungsleiter/Steuerberater	130,00	145,00
Prüfer und Berater	120,00	
Assistenten	105,00	135,00

Die Sätze für die betriebswirtschaftliche und technische Beratung sollen sich an den Sätzen für die Prüfung orientieren. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

- 52 Der VdW südwest ist als Prüfungsverband gemäß § 38 des Gesetzes über eine Berufsordnung der Wirtschaftsprüfer (Wirtschaftsprüferordnung) in das Berufsregister der Wirtschaftsprüferkammer eingetragen und hat am System der Qualitätskontrolle nach § 63 g Abs. 2 S. 1 GenG i. V. m. § 57 a Abs. 6 S. 7 Wirtschaftsprüferordnung (WPO) teilgenommen.

III. Personalbestand

- 53 Die Geschäfte des Verbandes werden von seinem Sitz in Frankfurt am Main, Lise-Meitner-Straße 4 (bis 30.11.2024 Franklinstraße 62), aus betrieben.
- 54 Die Zusammensetzung der Beschäftigten des Verbandes hat sich wie folgt verändert:

	Stand 31.12.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024
Verbandsdirektion				
Verbandsdirektor	1	0	0	1
Assistenz/Mitarbeiter	7	1	-1	7
Prüfungsabteilung				
Prüfungsdirektorin	1	0	0	1
Assistenz	1	0	0	1
Abteilungsleiter, Prüfer	2	0	0	2
Qualitätskontrolle	1	0	0	1
Steuerabteilung				
Abteilungsleiterin/Steuerberaterin	1	0	-1	0
Assistenz	1	0	0	1
Steuerberater	2	0	0	2
Human Ressources				
Mitarbeiter	2	0	0	2
Innere Verwaltung				
Mitarbeiter	3	0	0	3
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit				
	1	0	0	1
Rechtsabteilung				
Rechtsanwälte	3	0	0	3
Assistenz	1	0	0	1
Technische Abteilung				
Mitarbeiter	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>28</u>	<u>1</u>	<u>-2</u>	<u>27</u>

IV. Kooperationen

- 55 Am 21.12.2006 wurde zwischen dem VdW südwest und der Domizil-Revisions AG ein Kooperationsvertrag mit Wirkung ab dem 01.01.2007 vereinbart. Dieser regelt die Zusammenarbeit in den Bereichen Prüfung, Beratung und Steuerberatung.
- 56 Die dem VdW südwest in Rechnung gestellten Stunden und die daraus abgeleiteten Entgelte (direkte und indirekte Kosten) haben wir in der folgenden Übersicht dargestellt:

		2024	2023	2022	2021
Stunden		18.909,4	17.799,0	16.187,9	17.695,1
Entgelte	T€	1.860,0	1.510,0	1.338,2	1.435,2
Reisekosten	T€	43,7	39,2	31,5	23,7

- 57 Im Gegenzug wurden der Domizil folgende direkte sowie indirekte Kosten (Verwaltungskosten u. a.) in Rechnung gestellt:

		2024	2023	2022	2021
Stunden		1.144,4	1.365,0	1.108,6	1.520,7
Entgelte	T€	240,0	247,0	187,7	240,0
Reisekosten	T€	0,3	0,3	0,1	0,1

- 58 Zum 12.07.2016 wurde zwischen dem VdW südwest und dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) - gemeinnützige Stiftung ein Kooperationsvertrag mit Wirkung ab dem 01.07.2016 vereinbart. Ziel ist der Aufbau einer modernen Bildungsinfrastruktur im Rhein-Main-Gebiet. Das EBZ bietet Bildungsveranstaltungen im Verbandsgebiet des VdW südwest an.

V. Risikomanagement

- 59 Wesentliche Elemente eines Risikomanagementsystems sind auf Grundlage der vorliegenden Wirtschaftsplanung, der Mittelfristplanung und der vorgenommenen Soll-Ist-Vergleiche sowie der differenziert ausgestalteten Ergebnisüberwachung ("Cheföversicht") vorhanden.

Ein Risikofrühwarnsystem, das als Beobachtungsbereiche das Gesamtunternehmen und die einzelnen Geschäftsbereiche zum Gegenstand hat sowie zusätzlich Risikoidikatoren und Schadenpotentiale für die einzelnen Beobachtungsfelder definiert, wird kontinuierlich weiterentwickelt.

VI. Wichtige Verträge

- 60 Seit dem 01.01.2014 wird der Verband von der TdW umfassend betreut. Dieser Vertrag umfasst die laufende Buchhaltung (ohne Zahlungsverkehr) sowie die Mithilfe bei der Erstellung des Jahresabschlusses (buchhalterische Vollbetreuung). Für diese Leistungen ist eine pauschale Vergütung in Höhe von T€ 35,0 vereinbart.

Der Vertrag gilt für unbestimmte Zeit. Er kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

Mit Vertrag vom 10.07.2014 wurde zwischen dem VdW südwest und der TdW eine Vereinbarung zur Vermögensverwaltung für Vermögensteile der TdW vereinbart.

F Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 61 Gegenstand der Prüfung war auftragsgemäß auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Wir haben keine Verstöße gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (Anlagen 1 und 2) des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, unter dem Datum vom 09.05.2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Verbandes zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Verbandes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand gemäß § 26 BGB des Verbandes ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 Verbandes 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 ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Verbandes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Verbandes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, 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 und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Verbandes bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- 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 Unternehmenstätigkeit 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 Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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 Verband seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde 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 Verbandes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Verbandes.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Berlin, den 09.05.2025

Hannover, den 09.05.2025

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V.

Als beauftragter Prüfer

Esser
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer"

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Versagungsvermerk außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Versagungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Berlin, den 09.05.2025

Hannover, den 09.05.2025

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V.

Als beauftragter Prüfer

Esser
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2024
- 2 Lagebericht für 2024
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Kapitalflussrechnung
- 6 Allgemeine Auftragsbedingungen

I. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.581,00	119.897,00	
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	92.940,90	92.940,90	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	17.744.115,71	17.494.179,50	
3. sonstige Ausleihungen	<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>	
	17.887.056,61	17.637.120,40	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	470.000,00	477.000,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	612.503,88	382.584,50	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	153.791,22	123.295,89	
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>201.083,30</u>	<u>183.165,69</u>	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.500,00)	967.378,40	689.046,08	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
	1.093.446,52	1.284.441,27	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	12.369,01	17.859,82	
	20.572.831,54	20.225.364,57	
D. Treuhandvermögen			
	1.503.227,57	2.112.832,63	

I. Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Rücklagen	16.062.406,72	16.062.406,72	
II. Gewinnvortrag	758.735,54	698.508,79	
III. Jahresüberschuss	230.651,83	60.226,75	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.275.112,00		2.348.413,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>372.000,00</u>		<u>303.500,00</u>
		2.647.112,00	2.651.913,00
C. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.970,59 (EUR 132.270,59)	13.970,59		132.270,59
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 114.711,55 (EUR 79.301,16)	114.711,55		79.301,16
3. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 78.344,19 (EUR 80.515,38) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.774,05 (EUR 51.870,75) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 745.243,31 (EUR 540.737,56)	745.243,31		540.737,56
		873.925,45	752.309,31
		<u>20.572.831,54</u>	<u>20.225.364,57</u>
D. Treuhandverbindlichkeiten			
	1.503.227,57		2.112.832,63

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom
01.01.2024 bis 31.12.2024

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		6.319.556,60	5.715.720,01
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-7.000,00	74.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge		71.709,34	70.155,99
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.031.694,07	1.669.359,76
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.418.491,06		2.341.560,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>535.955,88</u>	2.954.446,94	<u>551.560,55</u>
- davon für Altersversorgung EUR 140.434,56 (EUR 149.948,14)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.337,93	33.544,40
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.366.377,17	1.221.767,52
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		390.000,01	55.000,01
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.100,99	18.404,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		190.773,00	55.145,00
- davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 190.773,00 (EUR 55.145,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		230.737,83	74.540,12
12. sonstige Steuern		86,00	116,00
13. Jahresüberschuss		230.651,83	60.226,75

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Vereinsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter der Nummer VR 5138 eingetragen.

Der Jahresabschluss des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, wurde nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB) sowie in Anlehnung an die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen des HGB aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bis 33 %.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Planmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen auf die Betriebsausstattung und die Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 7,69 % und 33 1/3 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen werden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen vorgenommen.

Vorräte

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Leistungen für Prüfungen und Steuerberatungen, die mit ihren Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Kosten für Verwaltung und soziale Angelegenheiten ausgewiesen werden.

Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden mit dem Nominalbetrag bilanziert.

Kassenbestand und **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu ihren Nominalbeträgen ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 10 Jahren mit 1,87% zugrunde gelegt.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Berichtsjahr dargestellt.

Brutto-Anlagenspiegel zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Aufgelaufene Abschreibungen						Buchwerte		
	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen	Abschreibungen		Abschreib. a. Abgänge		Umbuchungen	Zuschreibungen	kumulierte	Buchwert	Buchwert
	01.01.2024	Euro	Euro	Euro	Euro	31.12.2024	01.01.2024	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	31.12.2024	31.12.2023
A. Immaterielle Vermögensgegenstände														
EDV-Software	78.091,19	0,00	0,00	0,00	78.091,19	78.091,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.091,19	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	78.091,19	0,00	0,00	0,00	78.091,19	78.091,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.091,19	0,00	0,00
B. Sachanlagen														
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.842,96	54.021,93	0,00	0,00	462.864,89	288.945,96	31.337,93	0,00	0,00	0,00	0,00	320.283,89	142.581,00	119.897,00
Summe Sachanlagen	408.842,96	54.021,93	0,00	0,00	462.864,89	288.945,96	31.337,93	0,00	0,00	0,00	0,00	320.283,89	142.581,00	121.200,00
C. Finanzanlagen														
Anteile verbundene Unternehmen	108.630,50	0,00	0,00	0,00	108.630,50	15.689,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.689,60	92.940,90	92.940,90
Wertpapiere des Anlagevermögens	17.494.179,50	249.936,21	0,00	0,00	17.744.115,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.744.115,71	17.494.179,50
Sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Summe Finanzanlagen	17.652.810,00	249.936,21	0,00	0,00	17.902.746,21	15.689,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.689,60	17.887.056,61	17.637.120,40
Gesamtsumme	18.139.744,15	303.958,14	0,00	0,00	18.443.702,29	382.726,75	31.337,93	0,00	0,00	0,00	0,00	414.064,68	18.029.637,61	17.757.017,40

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

D. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

Forderungen:

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	31.12.2024	31.12.2023
		EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		612.503,88	382.584,50
verbundene Unternehmen		153.791,22	123.295,89
Sonstige Vermögens- gegenstände		<u>201.083,30</u> <u>967.378,40</u>	<u>183.165,69</u> <u>689.046,08</u>

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

PASSIVA

Eigenkapital:

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von EUR 230.651,83 auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen:

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,91 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von EUR -6000.

Unter diesen Voraussetzungen greift die Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB nicht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
- Ansprüche aus Urlaub/Überstunden	219,0	239,0
- Sonstige	125,0	40,0
- Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	17,5	15,0
- Berufsgenossenschaftsbeitrag	<u>10,5</u>	<u>9,5</u>
	<u>372,0</u>	<u>303,5</u>

Verbindlichkeiten:

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse resultieren aus:

	TEUR
- Regionalverbandsbeiträgen	2.321,0
- der Prüfungs- und Beratungstätigkeit	3.650,2
- anderen Lieferungen und Leistungen	<u>348,4</u>
	<u>6.319,6</u>

Auf die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 40,0) und Verrechneten Sachbezügen (TEUR 31,7).

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Fremdkosten für Personal- und Sachleistungen enthalten.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung von TEUR 140,4 enthalten.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	TEUR
Raumkosten	448,7
Versicherungen, Beiträge	96,3
Kfz - Kosten	69,4
Werbe – und Reisekosten	77,4
Aufwand Bürobetrieb	211,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>463,5</u>
	<u>1.366,4</u>

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar von TEUR 11,9 betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Vom Zinsaufwand betreffen TEUR 190,8 Abzinsungsbeträge für Pensionsverpflichtungen.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Kfz-Steuer.

E. Treuhandvermögen und Verpflichtungen aus Treuhandvermögen

Als Treuhandvermögen werden die für die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, 11.911 gehaltenen Anteile an dem HI-Südwest-Fonds ausgewiesen.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

F. Sonstige Angaben

Aus der über die Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände, Wiesbaden (ZVK), durchgeführten betrieblichen Altersversorgung bestehen aufgrund der Subsidiärhaftung mittelbare Pensionsverpflichtungen. Von dem Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Zu der Höhe der mittelbaren Pensionsverpflichtungen lassen sich keine genauen Angaben machen. Es erfolgen daher nachfolgend zusätzliche qualitative Angaben:

Für das Geschäftsjahr 2024 betrug der laufende Beitrag an die ZVK TEUR 139,9 (Vorjahr TEUR 138,4). Die Summe der beitragspflichtigen Gehälter beläuft sich im Jahr 2024 auf TEUR 2.396,8. Es ist nicht von einer Erhöhung des Beitragssatzes auszugehen. Die beitragspflichtigen Gehälter werden sich entsprechend der allgemeinen Tarifentwicklung erhöhen, von erheblichen Veränderungen der zu berücksichtigenden Mitarbeiterzahl ist nicht auszugehen.

Zur Absicherung einer Mietbürgschaft
besteht ein Avalkredit in Höhe von TEUR 88,0

Anzeichen für eine mögliche Inanspruchnahme aus dem Haftungsverhältnis liegen nicht vor.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 (i. V. 26) Arbeitnehmer beschäftigt.
Hiervon entfallen auf Beschäftigte

- | | |
|------------------|---------------|
| - im Innendienst | 24 (i. V. 23) |
| - im Außendienst | 3 (i. V. 3) |

Von der Schutzklausel in Bezug auf die Vorstandsbezüge
wurde gemäß § 286 Abs.4 HGB Gebrauch gemacht.

TEUR

An den Verbandsrat wurden Aufwands-
entschädigungen gezahlt von 3,6

Für frühere Vorstandsmitglieder bestehen
Pensionsrückstellungen von 1.995,0

Die laufenden Pensionszahlungen betrugen 264,1

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Latente Steuern

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Verbandsvorstand

Vertreter gemäß § 26 BGB

Claudia Brünnler-Grötsch Vorstand

Dr. Axel Tausendpfund Vorstand

Vertreter gemäß § 30 BGB

Oliver Schultze, Dipl.-Kfm.

Stephan Gerwing, Rechtsanwalt, Justiziar

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Zusammensetzung des Verbandsrates im Jahre 2024

Uwe Menges	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim Vorsitzender
Dr. Thomas Hain	Ltd. Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, Frankfurt am Main Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Bauer	Vorstand, Bau AG Kaiserslautern Kaiserslautern
Stefan Bürger	Geschäftsführer, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen Frankfurt
Dorothee Haberland	Geschäftsführerin, Wohnbau Gießen GmbH Gießen
Mark-Thomas Kling	Vorstand, Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG, Herborn
Frank Nieburg	Geschäftsführer und Vorstandsmitglied, Siedlungswerk Fulda eG, Fulda
Oliver Pastor	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Speyer
Ursula Sauer	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951 Langendiebach eG, Erlensee

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Volker Schultze Vorstand,
Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG,
Bad Arolsen

Harald Seipp Geschäftsführer,
WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH,
Wetzlar

Ralph Stegner Geschäftsführer
Bauhilfe Pirmasens GmbH
Pirmasens

Ulrich Tokarski Vorstand
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main
Frankfurt am Main

Wolfgang van Vliet Vorstand,
GAG Ludwigshafen am Rhein AG,
Ludwigshafen

Sybille Wegerich
Vorstand,
bauverein AG,
Darmstadt

Michael Wettemann Vorstand,
Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG,
Frankfurt am Main



Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Anteilsbesitz	Nominalwert
---------------	-------------

Anteilsbesitz	Nominalwert	
Treuhandgesellschaft für die Südwest-deutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main	79.820,00	76,75
Domizil Unternehmensberatung GmbH, vormals: Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Frankfurt am Main	25.564,60	100,00

Frankfurt am Main, den 31.03.2025

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Claudia Brünnler-Grötsch
Vorstand



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

IV. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, fördert als Interessenvertretungs-, Prüfungs- und Dienstleistungsverband die Entwicklungschancen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Hessen und in Teilen von Rheinland-Pfalz (Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz und Bereich des ehemaligen Regierungsbezirks Montabaur). Weiterhin erfüllt der Verband nicht nur bei Genossenschaften, sondern auch bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaften die Funktion eines Prüfungsverbandes und bietet seinen Mitgliedern vielfältige Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand an. Dem Verband gehörten zum 31. Dezember 2024 178 Mitglieder, davon 113 Genossenschaften, 60 Kapitalgesellschaften und 5 Sonstige sowie zusätzlich 35 Fördermitglieder an.

Seit einigen Jahren ist Wohnen, vor allem im bezahlbaren Segment, das zentrale sozialpolitische Thema. Der Bedarf an Wohnraum wächst stetig, nicht zuletzt durch den Zuzug vieler Geflüchteter in den vergangenen Jahren. Zudem haben sich die Ansprüche an die eigenen vier Wände stark verändert. So spielt beispielsweise die Kompatibilität der Wohnung mit den Erfordernissen eines Home-Office eine viel größere Rolle, da die Corona-Epidemie auch die Arbeitswelt verändert hat und seitdem viel mehr Menschen mobil arbeiten.

Durch das insgesamt sehr knappe Wohnungsangebot, insbesondere in den Metropolregionen, steigen die Preise. Viele Menschen haben deswegen große Probleme, ein bezahlbares Zuhause zu finden, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. Der dringend benötigte zusätzliche Wohnraum entsteht wiederum weit weniger schnell als benötigt, da explodierende Material- und Energiekosten, lange Genehmigungsverfahren und hohe Klimastandards das Bauen stark verteuert haben. Abseits der großen Städte und Ballungszentren kommt hinzu, dass es häufig an Infrastruktur und dem nötigen Digitalisierungsfortschritt mangelt, so dass sich der dortige Lebensraum für viele oft weniger attraktiv darstellt.

Die Wohnungspolitik ist vor diesem Hintergrund komplexer, vielfältiger und herausfordernder geworden. In diesem Spannungsfeld nimmt der VdW südwest eine herausragende und immer wichtiger werdende Stellung ein. Der Verband arbeitet an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft, Politik und Öffentlichkeit, ist gefragter Experte und Taktgeber für neue wohnungspolitische Entwicklungen.

Zwei Geschäftsbereiche prägen die Tätigkeit unseres Verbandes: einerseits die Interessenvertretung, andererseits die Wirtschaftsprüfung, die Steuerberatung sowie die betriebswirtschaftliche und technische Beratung. Diese Tätigkeiten führen wir teils mit eigenen Mitarbeitern, teils in Kooperation mit der Domizil-Revisions AG durch.

Unser Verband kooperiert weiterhin insbesondere mit dem GdW. Die Zusammenarbeit mit unserem Bundesverband spiegelt sich unter anderem in der Konferenz der Verbandsdirektoren und der Konferenz der Prüfungsdirektoren wider. Die Kooperation betrifft umfangreichen fachlichen Informationsaustausch, aber auch – im Bereich der Prüfung – insbesondere die Erarbeitung von Standards in Fachfragen, die Qualitätssicherung sowie die Durchführung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

2.1 Gesamtwürdigung des Geschäftsverlaufs und der Lage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 231. (Vj. TEUR 60) ab. Bei einem positiven Betriebsergebnis von TEUR 298, einem positiven Finanzergebnisses von TEUR 231 sowie einem negativen leistungsunabhängigen Ergebnis in Höhe von TEUR 298 ergibt sich der Jahresüberschuss des Verbandes von TEUR 231. Das im Wirtschaftsplan avisierte Jahresergebnis von TEUR 20 wurde mit TEUR 231 deutlich überschritten.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Verbandes erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,7 % auf TEUR 20.573. Der Anstieg ist auf der Aktivseite der Bilanz insbesondere auf gestiegene Finanzanlagen (TEUR 250), höhere sonstige kurzfristige Aktiva (TEUR 272) bei gegenläufig geringeren flüssigen Mitteln (TEUR 191) zurückzuführen. Das Finanzanlagevermögen (TEUR 17.887) als größte Aktivposition in der Bilanz beträgt 87 % der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme 83 % (im Vorjahr 83 %). Absolut hat sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses von TEUR 231 auf TEUR 17.052 erhöht. Die Pensionsrückstellungen machen mit TEUR 2.275 11 % der Bilanzsumme aus.

Der Finanzmittelbestand mit TEUR 1.093 verdeutlicht, dass die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war. Der Verband kann seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr sind die Umsatzerlöse um TEUR 604 (rd. 11 %) auf TEUR 6.320 angestiegen. Der Rohertrag (Umsatzerlöse abzüglich Bestandsveränderungen und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) beträgt TEUR 4.281 (Vorjahr TEUR 4.121); dies ist ein Anstieg um rd. 4 %. Ursächlich hierfür sind insbesondere die überproportional gestiegenen Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 362). Nach gegenüber dem Vorjahr höheren Personalaufwendungen (TEUR 61) sowie höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen, erhöhte sich das Betriebsergebnis um TEUR 39 auf TEUR 298.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

3. Chancen und Risikobericht

Das Hauptaugenmerk liegt in der konsequenten Ausrichtung und kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Angebote auf den Bedarf unserer Immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Mitgliedsunternehmen.

Zu diesem Zweck hat der VdW südwest 2023 in enger Abstimmung mit dem Verbandsrat einen Strategieprozess ins Leben gerufen, der seitdem kontinuierlich weiterverfolgt wird. Ziel ist – basierend auf bereits jetzt sehr hohen Zufriedenheitswerten der Mitgliedsunternehmen – perspektivisch als Verband ein noch stärkerer Partner für die Mitglieder zu sein, damit sie ihrer gesellschaftlichen Aufgabe, den Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten weiter erfolgreich nachkommen können.

Die Umsetzung des Strategieprozesses erfolgt in drei Etappen:

Zunächst geht es darum, die Qualität und Kompetenz zu sichern, zum Beispiel durch Erstellung eines transparenten Leistungskataloges, durch die Einführung eines Key Account Managements und durch einen stärkeren abteilungsübergreifenden Austausch. Im Anschluss sollen nach ausführlichen Dialogen mit den Mitgliedern bei regionalen Netzwerktreffen weitere Zukunftsthemen identifiziert und Mehrwerte geschaffen werden, die sich dann sukzessive im Informations- und Fortbildungsangebote des Verbands widerspiegeln. Parallel – als dritte Etappe – wird stetig an der Erhöhung des Organisationswirkungsgrades gearbeitet. Im Fokus stehen dabei neben der Weiterentwicklung der Mitarbeiterqualitäten auch die Optimierung von Prozessen und Strukturen sowie ein Führungskräfteprogramm.

Die Umsetzung der organisatorischen und strategischen Voraussetzungen ist in vollem Gange. Viele der genannten Punkte wurden bereits angegangen oder konnten schon realisiert werden. Der Weg wird in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter beschritten werden, um die angestrebten Mehrwerte für die Mitgliedsunternehmen sukzessive zu erweitern.

Die anhaltende Ukraine-Krise, der Nahost-Konflikt zwischen Israel und den arabischen Staaten sowie die US-amerikanische Zollpolitik bergen Risiken für die Wertentwicklung des Spezialfonds des Verbandes bis hin zu einer nicht nur vorübergehenden Wertminderung des Fondsvermögens. Die Folgen aus steigenden Rohstoffpreisen, Energieverknappungen bzw. Ausfall von Rohstofflieferungen, Embargos, Liefer- und Versorgungsgängen, Produktionsausfällen/-stillständen sowie die strukturellen Belastungen durch hohe US-Zölle sind für die konjunkturelle Entwicklung nicht abschätzbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundlegung des Risikomanagementsystems des Verbandes mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für den Verband sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken noch Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten.

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

4. Prognosebericht

Für das Jahr 2025 wird entsprechend dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ein positives Betriebsergebnis von rd. TEUR 50 geplant. Die Wirtschaftsplanung geht dabei von ambitionierten Annahmen im Bereich der Umsatzerlöse aus, zumal ein Teil der Umsatzerlöse im Bereich Wirtschaftsprüfung/Steuerberatung/Beratung auf nicht planbare Umsätze entfällt.

Frankfurt am Main, den 31.03.2025



Claudia Brünnler-Grötsch
Vorstand



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Anlage 3/1

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses nach den Angaben
des Unternehmens (Vorjahreswerte in Klammern)**

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

Anlagevermögen

Sachanlagen

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsaustattung**

€	142.581,00
(€)	119.897,00

Buchwerte am 01.01.2024

€	119.897,00
---	------------

Zugänge

IT-Ausstattung	11.717,02
Büroeinrichtung	37.047,08
sonstige geringwerte Wirtschaftsgüter	5.257,83
	54.021,93

Abschreibungen

planmäßig	31.337,93
-----------	-----------

Buchwerte am 31.12.2024

€	142.581,00
---	------------

Anlage 3/2

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	€ 92.940,90
	(€ 92.940,90)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main	67.376,31	67.376,31
Domizil Unternehmensberatung GmbH, Frankfurt am Main	<u>25.564,59</u>	<u>25.564,59</u>
	<u>92.940,90</u>	<u>92.940,90</u>

Wertpapiere des Anlagevermögens	€ 17.744.115,71
	(€ 17.494.179,50)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>	<u>17.494.179,50</u>
<u>Zugang</u>	<u>249.936,21</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>	<u>17.744.115,71</u>

Ausgewiesen wird die Fondsbesitzung am HI-Südwest-Fonds mit 161.412 Anteilen.

In Berichtsjahr wurden € 390.000,01 aus dem Fonds ausgeschüttet.

Sonstige Ausleihungen	€ 50.000,00
	(€ 50.000,00)

Der Ausweis betrifft ein Arbeitgeberdarlehen an ein Vorstandsmitglied.

Anlage 3/3

Umlaufvermögen

Vorräte

Unfertige Leistungen	€	470.000,00
	(€)	477.000,00)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Prüfungsleistungen	365.450,00	390.000,00
Steuerberatung	92.000,00	87.000,00
betriebswirtschaftliche Beratung	<u>12.550,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>470.000,00</u>	<u>477.000,00</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	612.503,88
	(€)	382.584,50)

Die Forderungen werden in einem Kontokorrent geführt und sind in Saldenlisten erfasst. Sie betreffen überwiegend Prüfungsgebühren und Beratungsentgelte.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	153.791,22
	(€)	123.295,89)

Die Forderungen bestehen gegen die Domizil Unternehmensberatung GmbH sowie die TdW Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH.

Anlage 3/4

Sonstige Vermögensgegenstände	€ 201.083,30
	(€ 183.165,69)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Umsatzsteuer	188.492,26	108.121,18
GdW-Beiträge	3.270,44	0,00
Verrechnungskonto Domizil AG	0,00	59.463,64
Reisekosten- und andere Vorschüsse	755,21	6.899,21
sonstigen Anlässen	<u>8.565,39</u>	<u>8.681,66</u>
	<u>201.083,30</u>	<u>183.165,69</u>

Flüssige Mittel

Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben	€ 1.093.446,52
	(€ 1.284.441,27)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Kassenbestand	873,57	733,41
Guthaben bei Kreditinstituten		
Giroguthaben	350.775,95	697.383,41
Tages-/Geldmarktkonten	<u>741.797,00</u>	<u>586.324,45</u>
	<u>1.093.446,52</u>	<u>1.284.441,27</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten	€ 12.369,01
	(€ 17.859,82)

Abgegrenzt werden Versicherungsbeiträge.

Treuhandvermögen	€ 1.503.227,57
	(€ 2.112.832,63)

Das Treuhandvermögen stellt die innerhalb des HI Südwest-Fonds für die TdW gehaltenen Anteile am Fondsvermögen dar.

Anlage 3/5

Passivseite

Eigenkapital

Rücklagen	€ 16.062.406,72
	(€ 16.062.406,72)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Vermögensrücklage	51.129,19	51.129,19
Freie Rücklage	15.767.634,24	15.767.634,24
Rücklage gemäß § 11 WGG (Restvermögen aufgelöster Wohnungsunternehmen)	13.204,04	13.204,04
Sonstige Rücklagen	<u>230.439,25</u>	<u>230.439,25</u>
	<u>16.062.406,72</u>	<u>16.062.406,72</u>

Gewinnvortrag	€ 758.735,54
	(€ 698.508,79)

Mit Beschluss vom 11.09.2024 beschloss die Mitgliederversammlung, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von € 60.226,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Jahresüberschuss	€ 230.651,83
	(€ 60.226,75)

Anlage 3/6

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

€	2.275.112,00
(€)	2.348.413,00)

	€
<u>Stand 01.01.2024</u>	<u>2.348.413,00</u>
<u>Zugang</u>	<u>190.773,00</u>
Aufzinsung	190.773,00
<u>Entnahmen</u>	<u>-264.074,00</u>
Pensionszahlungen	-264.074,00
<u>Stand 31.12.2024</u>	<u>2.275.112,00</u>

Sonstige Rückstellungen	€	372.000,00
	(€)	303.500,00)

	Stand 01.01.2024 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2024 €
Prüfungskosten	7.500,00	7.500,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Abschlusskosten	7.500,00	7.500,00	0,00	7.500,00	7.500,00
Urlaubsverpflichtungen	141.000,00	141.000,00	0,00	92.000,00	92.000,00
Überstunden	98.000,00	98.000,00	0,00	127.000,00	127.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	9.500,00	9.500,00	0,00	10.500,00	10.500,00
Rückbaumaßnahmen	40.000,00	0,00	40.000,00	0,00	0,00
ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	0,00	53.000,00	53.000,00
Übrige Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	72.000,00	72.000,00
	<u>303.500,00</u>	<u>263.500,00</u>	<u>40.000,00</u>	<u>372.000,00</u>	<u>372.000,00</u>

Verbindlichkeiten

Erhaltene Anzahlungen	€	13.970,59
	(€)	132.270,59)

Ausgewiesen werden Abschlagszahlungen auf zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossene Prüfungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	114.711,55
	(€)	79.301,16)

Anlage 3/7

Sonstige Verbindlichkeiten	€	745.243,31
	(€)	540.737,56)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	78.344,19	80.515,38
Verbindlichkeiten im Rahmen der soz. Sicherheit	1.774,05	51.870,75
Verbindlichkeiten aus Personalaufwendungen	0,00	3.128,49
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten	21.638,25	23.323,05
Verrechnungskonto Domizil-Revisions AG	643.486,82	372.749,97
Beiträge GdW	<u>0,00</u>	<u>9.149,92</u>
	<u><u>745.243,31</u></u>	<u><u>540.737,56</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Treuhandverpflichtungen	€	1.503.227,57
	(€)	2.112.832,63)

Die Treuhandverpflichtungen betreffen die innerhalb des HI Südwest-Fonds für die TdW gehaltenen Anteile am Fondsvermögen.

Anlage 3/8

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus Regionalverbandsbeiträgen	€ 2.321.012,59
	(€ 2.231.607,67)

Der Ausweis betrifft die Verbandsbeiträge für das Jahr 2024. Grundlage der Verbandsbeiträge bildet die Mitgliedsbeitragsordnung, die in der Verbandsratssitzung am 28.11.2017 gemäß § 14 Abs. 1a der Satzung mit Wirkung zum 01.01.2018 beschlossen wurde. Beitragsbemessungsgrundlage für die Verbandsbeiträge sind die Umsätze des Vorjahres.

Umsatzerlöse aus Prüfungs- und Steuerberatungstätigkeit

€ 3.650.209,54
(€ 3.216.122,78)

	2024 €	2023 €
Prüfungstätigkeit	2.158.427,75	1.807.394,16
betriebswirtschaftliche Beratung	375.120,14	266.998,37
Steuerberatung	876.648,20	894.475,49
Personalgestellung	<u>240.013,45</u>	<u>247.254,76</u>
	<u>3.650.209,54</u>	<u>3.216.122,78</u>

Anlage 3/9

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

€	348.334,47
(€)	267.989,56

	2024 €	2023 €
Veranstaltungen	118.228,20	50.248,72
Mieteinnahmen TdW und Domizil-Revisions AG	84.312,00	84.312,00
Mieteinnahmen EBZ	47.399,51	47.811,36
Sonstige Erlöse	<u>98.394,76</u>	<u>85.617,48</u>
	<u>348.334,47</u>	<u>267.989,56</u>

Die Mieteinnahmen von TdW und Domizil-Revisions AG betreffen die vom VdW südwest angemieteten und unvermieteten Räumlichkeiten. Im Rahmen der Kooperation mit dem EBZ wurden an diese beginnend ab 01.07.2016 entgeltlich Räume für Seminare zur Verfügung gestellt.

Verminderung (Erhöhung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

€	-7.000,00
(€)	74.000,00

Sonstige betriebliche Erträge

€	71.709,34
(€)	70.155,99

Auflösung von Rückstellungen
Verrechnung von Sachbezügen

	2024 €	2023 €
	40.000,00	42.198,63
	<u>31.709,34</u>	<u>27.957,36</u>
	<u>71.709,34</u>	<u>70.155,99</u>

Anlage 3/10

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

€	2.031.694,07
(€)	1.669.359,76

	2024 €	2023 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Prüfungs- und Beratungsleistungen Domizil	1.903.400,96	1.549.209,17
andere Prüfungs- und Beratungsleistungen	55.021,15	85.752,35
VdW Südwest intern	3.036,50	3.030,00
Veranstaltungen	69.177,83	30.040,40
Künstlersozialkasse	1.057,63	1.327,84
	<u>2.031.694,07</u>	<u>1.669.359,76</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

€	2.418.491,06
(€)	2.341.560,76

	2024 €	2023 €
laufende Löhne und Gehälter	2.396.777,81	2.292.979,75
Abfindungen und Altersteilzeit	0,00	-30.035,85
sonstige Personalkosten	3.259,14	613,55
Veränderung der Rückstellungen für Überstunden- und Urlaubsverpflichtungen	-20.000,00	39.900,00
Sachbezüge	34.475,04	33.269,28
freiwillige Unfallversicherung u.a.	1.581,00	1.556,28
Vermögenswirksame Leistungen	2.398,07	3.277,75
	<u>2.418.491,06</u>	<u>2.341.560,76</u>

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

€	535.955,88
(€)	551.560,55

	2024 €	2023 €
Soziale Aufwendungen	395.521,32	401.612,41
Aufwendungen für Altersversorgung	140.434,56	149.948,14
	<u>535.955,88</u>	<u>551.560,55</u>

Anlage 3/11

**Abschreibungen auf immaterielle
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
und Sachanlagen**

€	31.337,93
(€)	33.544,40)

	2024	2023
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	1.944,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>31.337,93</u>	<u>31.600,40</u>
	<u><u>31.337,93</u></u>	<u><u>33.544,40</u></u>

Anlage 3/12

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	1.366.377,17
	(€)	1.221.767,52)
	<hr/>	<hr/>
	2024	2023
	€	€
Sächliche Aufwendungen		
Post- und Fernsprechkosten	27.609,67	29.788,51
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher u. a.	35.863,46	37.399,78
Raumkosten für Geschäftsräume	448.689,69	362.125,98
Reparatur und Instandhaltung	614,94	2.810,89
Miete bewegliche Vermögensgegenstände	19.273,41	19.556,00
Reparatur und Wartung der Büroeinrichtung	68.232,90	56.395,29
Sachversicherungen	50.777,51	51.281,23
Autobetriebskosten	69.432,40	52.412,64
Reisekosten	37.101,02	39.128,61
EDV-Kosten	71.080,89	80.121,98
Bewirtungskosten	11.411,17	3.869,18
Fortbildung	33.031,92	31.324,70
Unternehmenswerbung und Repräsentation	40.285,69	44.887,10
Werbegeschenke	1.628,73	2.693,69
Aufwendungen für Verbandsausschüsse	18.200,65	19.796,63
Aufwendungen der Fachausschüsse	3.992,19	30.903,76
Aufwendungen Verbandstag	74.914,40	48.677,01
Rechts- und Beratungskosten	50.479,04	71.456,29
Prüfungs- und Abschlusskosten	12.500,00	5.000,00
Qualitätssicherung	34.390,38	25.185,27
Verbands- und andere Beiträge	45.534,73	50.727,97
Kosten des Zahlungsverkehrs	4.607,30	3.838,25
Buchführung TdW	51.822,25	48.556,50
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	60.088,87	56.574,88
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	74.695,52	21.762,36
	1.346.258,73	1.196.274,50
Freiwillige soziale Aufwendungen	19.828,44	24.973,02
Spenden	290,00	520,00
	1.366.377,17	1.221.767,52

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

€ 390.000,01
(€ 55.000,01)

Die Erträge wurden aus Fondsanteilen erzielt.

Anlage 3/13

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	31.100,99
	(€)	18.404,73)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	190.773,00
	(€)	55.145,00)

Die Position enthält den Zinsanteil aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	0,00
	(€)	0,00)

Sonstige Steuern	€	86,00
	(€)	116,00)

	2024	2023
	€	€
Kraftfahrzeugsteuer	<u>86,00</u>	<u>116,00</u>
	<u>86,00</u>	<u>116,00</u>

Jahresüberschuss	€	230.651,83
	(€)	60.226,75)

Anlage 4/1

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Sitz:	Frankfurt am Main
Gründung:	07.01.1933
Registereintrag beim Amtsgericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Nummer VR 5138, letzter Eintrag am 19.06.2016
Satzung:	Die Satzung vom 12.06.1932 ist in der Fassung der letzten Änderung durch Beschluss vom 21.09.2004, eingetragen in das Vereinsregister am 19.07.2005, gültig.
Organe:	Verbandstag Verbandsrat Vorstand
Verbandsvorstand:	WP/RA/StB Claudia Brünnler-Grötsch, Mannheim, ab 01.01.2015 bis zum 31.12.2029, bestellt mit Beschlüssen des Verbandsrates vom 16.07.2014, 10.09.2018 und 05.12.2023, Eintragung in das Vereinsregister unter dem 16.04.2015. Dr. Axel Tausendpfund, Wiesbaden, ab dem 01.09.2016 bis zum 31.12.2030, bestellt mit Beschlüssen des Verbandsrates vom 26.01.2016, 10.09.2019 und 10.09.2024, Eintragung in das Vereinsregister unter dem 19.09.2016.
Vertretung:	Für den Vorstand des VdW südwest besteht gemäß § 15 Abs. 4 der Verbandssatzung eine Geschäftsordnung (aktuelle Fassung vom 01.09.2016). In der Sitzung des Verbandsrates am 20.03.2014 wurde Herr WP/StB Oliver Schultze zum besonderen Vertreter gemäß § 30 BGB bestellt. In der Sitzung des Verbandsrates am 14.09.2015 wurde Herr RA Stephan Gerwing zum besonderen Vertreter gemäß § 30 BGB bestellt.

Anlage 4/2

Verbandsrat:

Der Verbandsrat wird vom Verbandstag gewählt. Gemäß § 11 der Verbandssatzung besteht er aus 16 Mitgliedern, die die verschiedenen Regionen des Verbandes angemessen berücksichtigen sollen. Seine Mitglieder müssen je zur Hälfte Vertreter von Wohnungsgenossenschaften und Vertreter von Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen sein.

Die Amtszeit des Verbandsrates endet am Schluss des Verbandstages, der im dritten Jahr nach der Wahl stattfindet. Am 13.09.2023 wurde der Verbandsrat turnusgemäß neu gewählt.

Zur Anzahl der Mitglieder und Zusammensetzung des Verbandsrates im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt vgl. Anlage 1 (Anhang).

Im Jahr 2024 trat der Verbandsrat des VdW zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen.

Eine Geschäftsordnung für den Verbandsrat wurde in der Sitzung am 09.10.2014 einstimmig beschlossen.

Mitgliederversammlung:

Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung wurden bis zum 11.09.2020 gefasst. Der Jahresabschluss 2023 wurde festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 60.226,75 auf neue Rechnung vorzutragen. Dem Verbandsrat und dem Vorstand wurden Entlastung erteilt.

Steuerliche Verhältnisse:

Steuernummer: 014 224 40178

Zuständiges Finanzamt: Frankfurt am Main

Steuerbescheide bis: 2020

Verlustvorträge 31.12.2020

Körperschaftsteuer	€ 16.312.609
--------------------	--------------

Gewerbesteuer	€ 16.439.439
---------------	--------------

Die Steuererklärung war auskunftsgemäß zum Prüfungszeitpunkt für 2022 eingereicht sowie für 2023 in Vorbereitung.

Anlage 4/3

Beteiligungen:

Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main (kurz: TdW) mit nominal € 79.820,00 (Buchwert: € 68.910,18).

Domizil Unternehmensberatung GmbH, Frankfurt am Main (kurz: Domizil) mit nominal € 25.564,60 (Buchwert: € 24.030,72)

Anlage 5

Kapitalflussrechnung für 2024

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	230,7	60,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	31,3	33,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-73,3	-206,1
zahlungsunwirksame Aufzinsung von Rückstellungen	<u>-190,8</u>	<u>-55,1</u>
Cashflow nach DVFA/SG	-2,1	-167,5
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	68,5	-106,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-265,8	-71,2
Zunahme sonstiger Passiva	312,3	623,2
Zinserträge	<u>-421,1</u>	<u>-73,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-308,2	205,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-54,0	-30,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-249,9	-55,1
erhaltene Zinsen	<u>421,1</u>	<u>73,4</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	117,2	-12,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-191,0	193,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.284,4</u>	<u>1.091,3</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.093,4</u>	<u>1.284,4</u>

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

Anlage 6/2

- (3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
- (4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.
- (5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.
- (6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

- (1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeföhrte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.
- (2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.
- (3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

- (4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

- (5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.
- (6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für
- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
 - die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
 - die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
 - die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.