

Bilanz zum 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	€
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene EDV Lizenzen	0,00	1.377,51
2. entgeltlich erworbene EDV Software	65.526,02	88.526,00
	<u>65.526,02</u>	<u>88.526,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.025.330,51	3.118.560,51
2. technische Anlagen	45.365,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.761,97	247.488,01
	<u>3.240.457,48</u>	<u>247.488,01</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.419,64	225.419,64
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.482.298,08	6.482.298,08
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	46.500,00
	<u>6.754.217,72</u>	<u>46.500,00</u>
Anlagevermögen gesamt	10.060.201,22	10.210.169,75
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	680.800,00	474.930,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.708,00
	<u>680.800,00</u>	<u>6.708,00</u>
II. Forderungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	360.526,81	605.679,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	743.233,81	657.351,49
	<u>1.103.760,62</u>	<u>657.351,49</u>
III. Flüssige Mittel		
1. sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	571.053,31	980.572,39
	<u>571.053,31</u>	<u>980.572,39</u>
	2.355.613,93	2.725.241,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	56.370,96	64.664,02
	<u>56.370,96</u>	<u>64.664,02</u>
BILANZSUMME	<u>12.472.186,11</u>	<u>13.000.074,87</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2025

	2025		2024
	€	€	€
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Rücklagen			
1. Kapitalrücklage	7.413,74		7.413,74
2. Ergebnismrücklage	<u>10.061.340,17</u>	<u>10.068.753,91</u>	<u>9.901.220,20</u>
II. Jahresfehlbetrag/-überschuss		<u>-78.575,98</u>	<u>160.119,97</u>
Eigenkapital gesamt		9.990.177,93	10.068.753,91
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.399.460,00		1.474.438,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>384.465,40</u>	<u>1.783.925,40</u>	<u>520.650,40</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98.842,57		187.176,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	347.000,00		400.000,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 12.141,91 (Vj. € 193.856,13)	<u>252.240,21</u>	<u>698.082,78</u>	<u>349.056,13</u>
BILANZSUMME		<u><u>12.472.186,11</u></u>	<u><u>13.000.074,87</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025		2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		5.646.479,34	6.177.372,94
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		205.870,00	-513.070,00
3. Mitgliedsbeiträge		2.489.959,58	2.356.726,24
davon Beiträge GdW € 869.638,07 (Vj. € 869.913,25)			
4. Sonstige betriebliche Erträge		31.283,82	79.050,08
5. Bezogene Fremdleistungen		1.154.970,45	1.156.996,65
davon Beiträge GdW € 869.638,07 (Vj. € 869.913,25)			
Rohergebnis		7.218.622,29	6.943.082,61
6. Personalaufwand			
6.1. Gehälter	4.504.287,61		4.458.879,78
6.2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.095.798,07	5.600.085,68	1.313.960,05
davon Altersversorgung € 122.405,12 (Vj. € 259.353,81)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		188.058,88	168.789,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.466.610,91	1.795.155,24
9. Erträge aus Beteiligungen		800.000,00	800.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Aus- leihungen des Finanzanlagevermögens		189.349,08	184.518,32
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Erträge		48,99	9.390,73
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		24.792,67	39.894,18
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 9.182,00 (Vj. € 12.391,00)			
Ergebnis nach Steuern		-71.527,78	160.312,97
14. Sonstige Steuern		7.048,20	193,00
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-78.575,98	160.119,97

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

ALLGEMEINE ANGABEN

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart ist im Vereinsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter Nummer VR 2338 eingetragen. Er ist ein eingetragener Verein und daher nicht den gesetzlichen Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) verpflichtet. Er hat seinen Jahresabschluss jedoch freiwillig nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 besteht aus einer Bilanz, aus einer Gewinn- und Verlustrechnung und einem freiwillig erstellten Anhang. Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 266 Abs. 1 und § 276 HGB werden nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen im Sinne von § 288 HGB werden teilweise in Anspruch genommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen enthalten die direkt zurechenbaren Kosten. Andere Kosten werden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sind wie folgt berechnet:

- Geschäftsbauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach umfangreicher Modernisierung in 2012 von einheitlich 40 Jahren
- Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter mit einem Wert von € 250 bis € 1.000 werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Nettoanschaffungskosten von 250 €, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte unverändert auf der Grundlage der eigenen Personal- und Sachkosten.

Sämtliche Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und die Bankguthaben wurden zum Nennwert - gegebenenfalls vermindert um Wertberichtigungen - angesetzt.

Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von insgesamt T€ 56,4 umfasst insbesondere Vorauszahlungen für Softwarelizenzen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Zugrunde gelegt wurden die biometrischen Grundwerte nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G), ein Diskontierungszinssatz von 2,05 % (Dezember 2025) und Rentensteigerungen von 3,0 % pro Jahr.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt und haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt und nachfolgend erläutert:

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um erworbene Lizenzen und Softwareprodukte.

Unter den Grundstücken mit Geschäftsbauten wird das verbandseigene bebaute Grundstück Herdweg 52/54 ausgewiesen.

Unter den Beteiligungen werden die Anteile an den nachfolgend genannten Unternehmen ausgewiesen:

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital zum 31.12.2024 in T€	Jahresergebnis 2024 in T€
1	AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	100	456	101
2	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	100	26.234	2.050
3	Pacta Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100	394	23

Darüber hinaus bestehen mittelbare Beteiligungen an den folgenden Unternehmen:

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Mittelbare Anteile in %	Eigenkapital zum 31.12.2024 in T€	Jahresergebnis 2024 in T€
1	WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	2.272	526
2	BGS Vermögens- und Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,5	18.116	2.274
3	AWTS-Assekuranz-GmbH, Stuttgart	97,2	2.566	2.183
4	ASW südwest Assekuranz- und Finanzierungsservice GmbH, Frankfurt	24,3	746	190

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 5 (Vorjahr T€ 23) Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ - 16.206.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub in Höhe von T€ 142 sowie für noch nicht ausgeglichene Überstunden in Höhe von T€ 82 sowie für Altersteilzeit in Höhe von T€ 72 gebildet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind T€ 16 (Vorjahr T€ 16) Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausgewiesenen Umsätze (€ 5,6 Mio.) wurden nahezu ausschließlich in Baden-Württemberg mit den Mitgliedsunternehmen direkt sowie über Personalgestellung mit der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH erzielt. Bei den Mitgliedsbeiträgen (€ 2,5 Mio.) werden auch jene Mitgliedsbeiträge ausgewiesen, die als durchlaufender Posten an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (T€ 870) weitergeleitet werden.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden die laufenden Aufwendungen des Unternehmens ausgewiesen, insbesondere Bewirtschaftungskosten des Verbandsgebäudes, Versicherungen, Tagungs- und Sitzungskosten, Reisekosten, Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie allgemeine Bürokosten.

SONSTIGE ANGABEN

Der Verband hat im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 59 Mitarbeiter (davon 19 in Teilzeit, 40 in Vollzeit) beschäftigt. Darüber hinaus werden zum 31. Dezember 2025 zwei Studierende der Dualen Hochschule Baden-Württemberg beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund verschiedener Leasing-, Miet- und Wartungsverträge im Umfang von T€ 666. Bürgschaften, Patronatserklärungen und andere Sicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht gewährt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen haben wir uns gegenüber dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verpflichtet, unter gewissen Umständen einen Betrag in Höhe von € 5.871.643,42 zu leisten (Haftungsverhältnis). Dieser Verpflichtung des vbw gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im vbw gegenüber dem vbw in gleicher Höhe. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme als marginal ein.

Zugunsten der ZVK ist eine Grundschuld in Höhe von € 664.679,45 im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Herdweg 52, 70174 Stuttgart, eingetragen. Diese Grundschuld dient zur dinglichen Sicherung der finanziellen Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft bei der ZVK. Ein Risiko aus der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht.

Der Vorstand im Sinne von § 26 BGB setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Dr. Iris Beuerle
- Gernot Schober, Wirtschaftsprüfer

Die Bezüge der Vorstände geben wir, unter Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB, nicht an. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen in Höhe von T€ 24.

Der Verbandsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus den nachfolgend genannten Personen:

- Peter Bresinski, Geschäftsführer, Präsident, Verbandsratsvorsitzender
- Dominik Buchta, Geschäftsführer
- Antje Durach, Vorstand, stellv. Schriftführerin
- Anja Dziolloß, Vorstand, Vizepräsidentin, stellv. Verbandsratsvorsitzende
- Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer, Mitglied Prüfungskommission
- Dr. Fred Gresens, Vorstand, Vizepräsident, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Roy Lilienthal, Geschäftsführer
- Uwe Linder, Vorstand
- Rüdiger Maier, Vorstand, Schriftführer
- Dirk Mees, Vorstand, Mitglied Prüfungskommission
- Thomas Nostadt, Geschäftsführer
- Jürgen Oelschläger, Vorstand
- Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer, Vizepräsident, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Jörg Schenkluhn, Vorstand
- Ulrike Verspohl, Vorstand
- Bernd Weiler, Vorstand, Vorsitzender Prüfungskommission

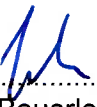
Die Bezüge des Verbandsrates betragen T€ 56.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Stuttgart, den 9. März 2026

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



.....
Dr. Iris Beuerle
Vorstand



.....
Gernot Schober
Vorstand

Anlagenspiegel nach Bilanzposten vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Werte nach: Handelsrecht

Bilanzposten/Konto	Entwicklung der Anschaffungswerte					Entwicklung der Abschreibungen					Werte in: EUR	
	Anfangs- bestand 01.01.2025	Zugang	Um- buchungen	Abgang	Endstand 31.12.2025	Anfangs- bestand 01.01.2025	Abschrei- bungen des WJ	Um- buchungen	Abgang	Endstand 31.12.2025	Buchwerte	
											(Stand:) 31.12.2024	(Stand:) 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. EDV Lizenzen	1.377,51	0,00	-1.377,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.377,51	0,00
2. EDV Software	197.861,30	0,00	4.638,82	0,00	202.500,12	109.335,30	24.392,00	3.246,80	0,00	136.974,10	88.526,00	65.526,02
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	199.238,81	0,00	3.261,31	0,00	202.500,12	109.335,30	24.392,00	3.246,80	0,00	136.974,10	89.903,51	65.526,02
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke m. Geschäftsbauten	4.956.305,61	0,00	0,00	0,00	4.956.305,61	1.837.745,10	93.230,00	0,00	0,00	1.930.975,10	3.118.560,51	3.025.330,51
2. Technische Anlagen	10.800,00	0,00	53.634,05	0,00	64.434,05	10.800,00	3.576,00	4.693,05	0,00	19.069,05	0,00	45.365,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.058.998,93	42.312,35	-56.895,36	24.617,22	1.019.798,70	811.510,92	66.860,88	-7.939,85	20.395,22	850.036,73	247.488,01	169.761,97
Summe Sachanlagen	6.026.104,54	42.312,35	-3.261,31	24.617,22	6.040.538,36	2.660.056,02	163.666,88	-3.246,80	20.395,22	2.800.080,88	3.366.048,52	3.240.457,48
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	355.419,64	0,00	0,00	0,00	355.419,64	130.000,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00	225.419,64	225.419,64
2. Wertpapiere d. Anlagevermögens	7.675.291,76	0,00	0,00	0,00	7.675.291,76	1.192.993,68	0,00	0,00	0,00	1.192.993,68	6.482.298,08	6.482.298,08
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	46.500,00
Summe Finanzanlagen	8.077.211,40	0,00	0,00	0,00	8.077.211,40	1.322.993,68	0,00	0,00	0,00	1.322.993,68	6.754.217,72	6.754.217,72
Summe Anlagevermögen	14.302.554,75	42.312,35	0,00	24.617,22	14.320.249,88	4.092.385,00	188.058,88	0,00	20.395,22	4.260.048,66	10.210.169,75	10.060.201,22

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 des
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Stuttgart**

A. Grundlagen des Verbandes

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ist gemäß seinem satzungsmäßigen Auftrag der Wirtschafts- und Interessenvertretungsverband für Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg und für seine Mitglieder in der Rechtsform der Genossenschaft zudem gesetzlicher Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes bzw. für die Gesellschaften, die zum 31. Dezember 1989 Mitglied waren, Abschlussprüfer gem. § 25 EGHGB.

Zum 31. Dezember 2025 gehörten dem vbw 276 (Vorjahr 273) Mitgliedsunternehmen an. Daneben bestanden mit 58 (Vorjahr 52) Unternehmen Partnerschaften. Der vbw vertritt die Interessen seiner Mitglieder in Baden-Württemberg sowie auf Bundes- und Europaebene (über unsere Mitgliedschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin); er fördert den Geschäftsbetrieb seiner Mitgliedsunternehmen durch die satzungsgemäß festgelegten Prüfungs-, Beratungs- und Dienstleistungen.

Die Leistungen werden den Mitgliedsunternehmen nach den satzungsmäßigen Vorgaben unmittelbar vom Verband bzw. mittelbar durch folgende vom Verband gehaltenen Tochter- und Beteiligungsunternehmen angeboten:

- WTS - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart
- AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart
- PACTA - Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- AWTS - Assekuranz-GmbH, Assekuranz für Wohnungswirtschaft Treuhand Stuttgart

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise. Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein

Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2025

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 79 T€; demgegenüber wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von 160 T€ erwirtschaftet.

Die wesentlichen **Erlösquellen** gliedern sich wie folgt:

Ideeller Bereich

Im ideellen Bereich stehen die Beitragseinnahmen im Vordergrund. Diese sind im Geschäftsbereich Interessenvertretung für die originäre Vertretung von Mitgliederinteressen bestimmend.

Die Beitragseinnahmen haben sich im Geschäftsjahr bei den Mitgliedern sowie bei den Partnerunternehmen planmäßig im Wesentlichen leicht ansteigend entwickelt.

Die dem gegenüberstehenden Personalkapazitäten waren im Geschäftsjahr ausreichend für die Aufgaben in der Vertretung der Mitgliederinteressen.

Die Rechtsberatung des vbw hat im Jahr 2025 eine Vielzahl an Beratungsleistungen im Rahmen der Mitgliederbetreuung erbracht. Die Mitgliedsunternehmen wurden insbesondere neben den allgemeinen Themen "rund um die Immobilie" zu genossenschaftlichen und gesellschaftsrechtlichen Fragen und zu aktuellen rechtlichen Entwicklungen informiert und individuell beraten.

Die von den Tochterunternehmen ausgeschüttete Dividende betrug im Berichtsjahr unverändert 800 T€. Dies entspricht einem längerfristig angelegten Plan, der darauf gerichtet ist, die Ausschüttungsfähigkeit der Tochtergesellschaften im Zeitablauf zu glätten.

Wirtschaftlicher Bereich

Die Erlöse für den im wirtschaftlichen Bereich größten Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung sind von Honoraren für Leistungen in den Themenkreisen Wirtschaftsprüfung, prüfungsnaher Beratung und betriebswirtschaftlicher Beratung geprägt.

Diese werden ergänzt durch Honorare für Leistungen in den Abteilungen Rechtsberatung und EDV-Beratung, welche dazu bestimmt sind, Deckungsbeiträge für diese Abteilungen zu erzielen und insoweit ebenfalls dem wirtschaftlichen Bereich des Verbands zuzurechnen sind.

Der Prüfungs- und Beratungsbereich bleibt weiterhin unter Ertragsdruck. Die Prüfungszeiten werden von den Mandanten unverändert kritisch begleitet, Spielraum für eine Ausweitung der Prüfungstagewerke besteht kaum. Bei den freien Mandaten besteht seit geraumer Zeit ein beachtlicher Preisdruck im Markt für Prüfungsdienstleistungen. Honorarwachstum wird daher insbesondere im Bereich der prüfungsnahen und der betriebswirtschaftlichen Beratung angestrebt. Auch im Jahr 2025 wurden insbesondere in den Bereichen Unternehmensstrategie, Unternehmensplanung und betriebswirtschaftliche Beratung Erfolge sichtbar.

Sowohl im Bereich der Rechtsberatung als auch in der EDV wurden die Planzahlen leicht übertroffen.

vbw gesamt

Auf der **Kostenseite** sind die Personalaufwendungen auf Grund von tariflichen Anpassungen sowie dem Eintritt zweier Prüfer in die passive Phase der Altersteilzeit gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Der Aufwuchs der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist unter anderem durch die laufende ERP-Umstellung bedingt.

Die zentrale Steuerungsgröße des Verbands, das operative Ergebnis, errechnet sich als

+ Beitragseinnahmen
+ Honorare
./. Personalaufwand
./. sonstiger Aufwand
+ sonstige Erträge
= Operatives Ergebnis

und ist die für die wirtschaftliche Planung des Verbands bestimmende Größe, die in der rollierenden Fünf-Jahresplanung regelmäßig fortgeschrieben, berichtet und in den Sitzungen durch den Verbandsrat überwacht wird. Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an.

Im wirtschaftlich gesteuerten Bereich erfolgt die Überwachung der Relation von Kosten und Erträgen über die Auslastung der für die Prüfung und Beratung verfügbaren Ressourcen. Zur erforderlichen Entwicklung des Steuerungsinstrumentariums verweisen wir ergänzend auf den Prognosebericht.

III. Lage des Verbandes

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Verbandes stellt sich im Zeitablauf wie folgt dar:

Mio. €, 31. Dezember	2025	2024	2023	2022
Bilanzsumme	12,5	13,0	13,7	14,4
Eigenkapital	10,0	10,1	9,9	10,6
Flüssige Mittel	0,6	1,0	1,5	0,9
Wertpapiere des AV	6,5	6,5	6,5	7,5

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 80,1 % (Vorjahr 77,6 %). Sie ist für eine Dienstleistungseinrichtung weiterhin angemessen.

Die Pensionsrückstellungen betragen rund 1,4 Mio. € bzw. 11,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 11,3 %). Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag T€ 1.083, dies entspricht 8,7 % (Vorjahr 11,2 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

Langfristige Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Forderungen übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und der Schulden (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) ist stabil.

Die **Vermögenslage** des vbw ist vom Anlagevermögen geprägt und zu nahezu 100% mit Eigenkapital finanziert.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

T€	2025	2024	2023	2022
Jahresüberschuss	-79	160	-667	-803
Verlustvortrag aus Vorperiode				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	188	169	141	164
Zu-/Abnahme der Pensionsrückstellung	-75	-57	-35	127
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	1.064	0
Abschreibungen auf Forderungen	25	0	0	0
Zu-/Abnahme der kurz-/mittelfristigen Rückstellungen	-137	31	-1.348	1.124
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	1	0	0	4
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Aktiva	31	236	202	-667
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Passiva	-238	-805	-191	44
Zinsaufwendungen	25	28	3	0
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	-189	-194	-172	-116
Beteiligungserträge	-800	-800	-800	-800
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit / Übertrag	<u>-1.248</u>	<u>-1.232</u>	<u>-1.803</u>	<u>-923</u>
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	1	13	0	0
Auszahlungen für Investitionen Anlagevermögen	-41		-78	-36
		-250		
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	189	194	172	116
Beteiligungserträge	800	800	800	800
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>949</u>	<u>757</u>	<u>894</u>	<u>880</u>
Rückzahlung von Darlehen	-86	0	1.511	0
Zinszahlungen	-25	-28	-3	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-111</u>	<u>-28</u>	<u>1.508</u>	<u>0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen	-410	-503	599	-42
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>981</u>	<u>1.484</u>	885	927
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u>571</u>	<u>981</u>	<u>1.484</u>	<u>885</u>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gewährleistet. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft jederzeit gesichert.

Die **Finanzlage** des vbw ist geordnet.

3. Ertragslage

Das **operative Ergebnis** stellt sich wie folgt dar:

T€	2025	2024	2023	2022	2021
Erlöse					
Ideeller Bereich					
Mitgliedsbeiträge	2.490	2.357	2.222	2.064	2.022
Abgeführte Mitgliedsbeiträge	-870	-870	-833	-797	-783
Wirtschaftlicher Bereich					
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen	5.852	5.664	5.203	4.931	4.402
Sonstige betriebliche Erträge	31	79	214	54	985
Aufwendungen					
Bezogene Fremdleistungen	-285	-287	-336	-215	-204
Personalaufwand	-5.600	-5.773	-5.437	-5.020	-4.927
Abschreibungen	-188	-169	-141	-164	-186
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-2.466	-1.619	-1.441	-2.500	-1.496
Operatives Ergebnis	<u>-1.036</u>	<u>-618</u>	<u>-549</u>	<u>-1.647</u>	<u>-187</u>

Die Entwicklung des **operativen Ergebnisses** resultiert im Wesentlichen aus

- um 173 T€ geringere Personalaufwendungen, die weitgehend auf Tarifentwicklungen sowie den Eintritt zweier Prüfer in die Altersteilzeit zurückzuführen sind und
- um 671 T€ höhere sonstige betriebliche Aufwendungen; ursächlich ist insbesondere die laufende ERP-Umstellung;
- ferner wirkten sich die höheren Mitgliedsbeiträge um 133 T€ und die gestiegene Gesamtleistung um 188 T€, bestehend aus den Umsatzerlösen sowie den Bestandsveränderungen, aus.

Das **Finanzergebnis** (Erträge aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzvermögens, Zinsen und ähnlicher Erträge vermindert um gezahlte Zinsen und ähnliche Aufwendungen) in Höhe von T€ 964 (Vorjahr: T€ 954) ist auch im Geschäftsjahr 2025 durch die Dividende der Tochter- und Beteiligungsunternehmen geprägt.

¹ In 2024 bereinigt um Sondereffekte (Aufwendungen und Erträge) aus anderen Perioden

C. Prognose- Chancen- und Risikobericht des Verbandes

I. Voraussichtliche Entwicklung des Verbandes

Die Interessenvertretung wird unverändert darauf ausgerichtet sein, mit einer Stimme für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter dem Dach des vbw zu sprechen und die Wirksamkeit der Interessenvertretung zu stärken, in bewährter Arbeitsteilung und Vernetzung mit dem GdW. Schwerpunkte der Interessenvertretung liegen durch die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den Bereichen Klimaschutz und Energie, Digitalisierung sowie den Auswirkungen der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung auf die Wohnungswirtschaft. Entsprechend positioniert sich der vbw gegenüber der Politik für bessere Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Qualität und Wirtschaftlichkeit der Prüfungs- und Beratungsleistungen sind weiter auszubauen. Der vbw versteht sich als Dienstleister seiner Mitgliedsunternehmen. Hohe Kundenzufriedenheit und hohe Mitarbeiteridentifikation sind gleichermaßen strategische Zielsetzungen des Verbandes. Der vbw wird die digitale Agenda im Prüfungsdienst wie im Verband insgesamt entschieden vorantreiben.

II. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2026 ein gegenüber 2025 wiederum leicht verbessertes, jedoch weiterhin negatives operatives Ergebnis. Die erwarteten Kostensteigerungen bei den Personal- und Sachkosten nicht zuletzt auf Grund der im Jahr 2024 gestarteten und bis ins Jahr 2026 laufenden Umstellung des ERP-Systems können durch höhere Umsätze im Prüfungs- und Beratungsbereich und durch ein konsequentes Kostenmanagement – auch im Bereich der bezogenen Fremdleistungen – teilweise ausgeglichen werden. Voraussetzung für die Erreichung der ambitioniert geplanten (Umsatz-)Erlöse ist eine adäquate Besetzung der im Prüfungsbereich bestehenden Vakanzen.

Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes Ergebnis an.

Ideeller Bereich

Durch die stabile Mitgliederstruktur und das Netzwerk der Partnerunternehmen ist weiterhin mit stabilen Beitragseinnahmen zu rechnen. Im Jahr 2025 wurde eine Anpassung der Mitgliedsbeiträge beschlossen, um die Einnahmenseite mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2026 den (tarifvertraglichen) Entwicklungen auf der Kostenseite anzunähern.

Wirtschaftlicher Bereich

Insgesamt ist weiterhin die Wirtschaftlichkeit des Prüfungsbereiches konsequent zu verbessern. Dazu ist weiteres Wachstum der verrechenbaren Stunden erforderlich, bei verhaltenem Aufwuchs der Personalkosten. Dies kann durch eine ausgewogene Akquise zusätzlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einerseits sowie von Prüfungs- und Beratungsaufträgen andererseits erreicht werden. Im laufenden Betrieb ist weiterhin ein konsequentes Auslastungsmanagement der verfügbaren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabdingbar.

Ein ergänzender wichtiger Baustein hierfür sind die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die auch für Akquisitionen außerhalb der Mitgliedschaft des vbw zur Verfügung steht, sowie die GdW Revision AG, Berlin, mit der im Einzelfall kooperiert wird.

Anlagestrategie und Auswahl der Vermögensverwaltung sind vorsichtig angelegt – wir rechnen daher unverändert mit keinen Risiken aus dem Vermögensmanagement, die die Entwicklung des vbw beeinträchtigen könnten. Die Prognose der Zinserträge wurde für das Geschäftsjahr 2026 weiterhin konservativ gerechnet. Auch die Erträge aus den Tochtergesellschaften bleiben unter Druck, in der Planung ist eine konstante Dividende in Höhe von 800 T€ vorgesehen.

Die Prognosegenauigkeit hängt in hohem Maße von den für die Prognose verwendeten Daten und Systemen ab. Die in der Vergangenheit genutzten Systeme sind nur teilweise integriert und erlauben Plan-/Ist- und Ursachenanalysen nur mit hohem manuellem Aufwand. Daher bleibt die Weiterentwicklung des Planungs- und Steuerungssystems eine bedeutende Aufgabe für das laufende Jahr 2026 und darüber hinaus.

III. Risiko- und Chancenbericht

Bestandsgefährdende Risiken sind auf Grund der guten finanziellen Ausstattung des vbw nicht gegeben. Außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erkennbar.

Im Bereich der Prüfungs- und Beratungsleistungen ist der Auftragsbestand und damit eine grundlegende Auslastung der Belegschaft für 2026 gesichert. Besondere Risiken aus Kündigungen der Verbandsmitgliedschaft sind derzeit nicht gegeben, allerdings resultieren aus leichten zahlenmäßigen Veränderungen des Mitgliederbestandes voraussichtlich vereinzelt Mandatsabgänge, jedoch auch Chancen aus erweiterten Beratungsleistungen bei diesen Mitgliedern.

Der große Wettbewerbsvorteil des vbw ist es, unter Wahrung des Kostendeckungsprinzips und unter Beachtung einer sparsamen Haushaltsführung, das Know-how aus Prüfungs- und Beratungsleistungen sowie der Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit miteinander zu kombinieren, um es den Mitgliedern anbieten sowie im Interessenvertretungsbereich einsetzen zu können.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der vbw verfügt über Wertpapiere des Anlagevermögens und flüssige Mittel zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 7,1 Mio. € (Buchwert). In Bezug auf diese Vermögenspositionen ist es unser Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch überwiegende Anlage in Festgeldern, festverzinslichen Anleihen bzw. entsprechende Surrogate und nur in untergeordneter Größenordnung in Aktien sind keine nennenswerten Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente und andere vergleichbare Finanzinnovationen werden vom vbw nicht eingesetzt.


Die Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertragsorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling des vbw integriert. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind bei diesen Unternehmen keine wesentlichen Risiken gegeben.

Stuttgart, den 9. März 2026

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



.....
Dr. Iris Beuerle
(Vorstand)



.....
Gernot Schober
(Vorstand)