

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



**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

	2022		2021
	€	€	€
<b>AKTIVA</b>			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene EDV Lizenzen	6.743,51		14.485,51
2. entgeltlich erworbene EDV Software	2.912,00	9.655,51	1.164,00
<hr/>			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.302.636,51		3.394.674,51
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.188,01	3.441.824,52	172.936,01
<hr/>			
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	225.419,64		225.419,64
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.546.776,00		7.546.776,00
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	7.818.695,64	46.500,00
<hr/>			
Anlagevermögen gesamt		11.270.175,67	11.401.955,67
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	189.579,60		324.267,68
2. Geleistete Anzahlungen	2.990,00	192.569,60	3.795,00
<hr/>			
II. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.087.432,85		359.657,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	966.396,39	2.053.829,24	892.264,19
<hr/>			
III. Flüssige Mittel			
1. sonstige Wertpapiere		287.666,13	299.814,97
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		597.606,10	627.215,19
<hr/>			
		3.131.671,07	2.507.014,47
<hr/>			
<b>BILANZSUMME</b>		<u>14.401.846,74</u>	<u>13.908.970,14</u>

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



**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

		2022		2021
	€		€	€
<b>PASSIVA</b>				
A. Eigenkapital				
I. Rücklagen				
1. Kapitalrücklage		7.413,74		7.413,74
2. Ergebnisrücklage		11.371.260,63	11.378.674,37	10.623.664,25
II. Verlustvortrag			0,00	86.615,36
II. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss			-802.907,88	834.211,74
Eigenkapital gesamt			10.575.766,49	11.378.674,37
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		1.566.726,00		1.439.427,00
2. Sonstige Rückstellungen		1.837.408,90	3.404.134,90	713.021,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		119.428,87		174.465,75
2. Sonstige Verbindlichkeiten		302.516,48	421.945,35	203.382,02
davon aus Steuern		301.916,48		202.982,02
<b>BILANZSUMME</b>			<u>14.401.846,74</u>	<u>13.908.970,14</u>

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



**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

	2022	2021	
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		5.065.970,47	4.473.577,93
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-134.688,08	-71.468,92
3. Mitgliedsbeiträge		2.064.184,41	2.022.599,23
davon Beiträge GdW		797.105,83	782.700,49
4. Sonstige betriebliche Erträge		54.375,96	985.344,23
5. Bezogene Fremdleistungen		1.012.347,98	986.997,39
davon Beiträge GdW		797.105,83	782.700,49
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.037.494,78</b>	<b>6.423.055,08</b>
6. Personalaufwand			
6.1. Gehälter	3.900.014,43		3.974.403,37
6.2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.119.597,05	5.019.611,48	952.213,01
davon Altersversorgung	491.903,71		308.101,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		163.503,77	185.543,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.500.389,50	1.495.644,20
9. Erträge aus Beteiligungen		800.000,00	1.000.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		113.988,55	198.810,17
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		37.385,04	128.515,76
12. Zinsen und ähnliche Erträge		1.940,44	2.325,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		38.661,76	84.205,23
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		38.420,00	83.583,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-806.127,78</b>	<b>803.665,55</b>
14. Sonstige Steuern		-3.219,90	-30.546,19
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-802.907,88</b>	<b>834.211,74</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

### 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 2022 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 nur 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.

Aktive latente Steuern aus dem höheren Wertansatz des Immobilienvermögens in der Steuerbilanz und aus der unterschiedlichen Rückstellungsbewertung in Handels- und Steuerbilanz werden in Ausübung des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

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 1,78 % (Dezember 2022) 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 nachfolgend dargestellt:  
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.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen im Wesentlichen die Verbesserung akustischer Eigenschaften in Konferenzräumen für hybride Termine sowie EDV-Hardware.

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

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital 31.12.2021 in T€	zum Jahresergebnis 2021 in T€
1	AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	100	291	5
2	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	100	22.405	2.017
3	Pacta Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100	342	9

Darüber hinaus bestehen mittelbare Beteiligungen an den folgenden Unternehmen:

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Mittelbare Anteile in %	Eigenkapital in 31.12.2021 in T€	zum Jahresergebnis 2021 in T€
1	WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	2.327	581
2	BGS Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,5	13.855	1.702
3	AWTS-Assekuranz-GmbH, Stuttgart	97,2	2.566	1.759
4	ASW südwest Assekuranz- und Finanzierungsservice GmbH, Frankfurt	24,3	783	218

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens stehen den Buchwerten von insgesamt T€ 7.547 zum Bilanzstichtag Kurswerte von T€ 6.193 gegenüber. Wir haben von einer Abschreibung auf die Kurswerte abgesehen, da wir davon ausgehen, dass die Wertminderung, nur von vorübergehender Dauer ist. Der gehaltenen Fonds enthält weit überwiegend verzinsliche Wertpapiere, welche grundsätzlich bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Bei den enthaltenen Wertpapieren ohne feste Laufzeit handelt es sich überwiegend um Aktien aus dem Euro-Raum. Wertaufholung ist zum Stichtag der Abschlussaufstellung bereits erkennbar, nicht zuletzt auf Grund der wiederholten Zinsschritte der EZB und der allgemein beobachtbaren Erholung auf den Finanzmärkten.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 12 (Vorjahr T€ 19) Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 49. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Auf Grund der im Berichtsjahr gestarteten substanziellen Vergleichsverhandlungen, um einen lange andauernden Rechtsstreit, der erhebliche interne Ressourcen bindet, außergerichtlich beizulegen wurden in 2022 ergebniswirksam Rückstellungen gebildet, um das für den vbw ermittelte Risiko abzudecken. Wir gehen weiterhin davon aus, dass uns kein Verschulden im rechtlichen Sinne vorzuwerfen ist. Allerdings halten wir den Abschluss eines vom Gericht vorgeschlagenen Vergleichs vor dem Hintergrund der anhaltenden Wahrnehmung in der Öffentlichkeit sowie der noch immer in erheblichem Umfang dadurch gebundenen internen Ressourcen für vorteilhaft für den Verband und seine Mitglieder.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (T€ 89) sowie für noch nicht ausgeglichene Überstunden (T€ 71) gebildet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind T€ 16 (Vorjahr T€ 8) Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausgewiesenen Umsätze (€ 5,1 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 (€ 2,1 Mio.) werden auch jene Mitgliedsbeiträge ausgewiesen, die als durchlaufender Posten an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (T€ 797) 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 2022 durchschnittlich 49 Mitarbeiter (davon 11 in Teilzeit) beschäftigt. Darüber hinaus werden zum 31. Dezember 2022 2 Studierende der Dualen Hochschule Baden-Württemberg beschäftigt.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen in Höhe von T€ 24.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund verschiedener Leasing-, Miet- und Wartungsverträge im Umfang von jährlich rund T€ 127. Bürgschaften, Patronatserklärungen und andere Sicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2022 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. 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 Herdwegs 52 eingetragen. Diese Grundschuld dient zur dinglichen Sicherung der finanziellen Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft bei der ZVK. Ein Risiko aus der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht.

Die Bezüge für den ehrenamtlichen Vorstand betragen T€ 21, die Bezüge des Verbandsrates T€ 43. Die Bezüge der hauptamtlichen Vorstände geben wir, unter Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB, nicht an.

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

- Dr. Iris Beuerle
- Gernot Schober, Wirtschaftsprüfer

Von den Mitgliedern gewählte, ehrenamtliche Vorstände waren im Kalenderjahr 2022 bis zum Ablauf der Mitgliederversammlung am 28.09.2022:

- Peter Bresinski, Geschäftsführer, Vorstandsvorsitzender
- Peter Stammer, Vorstand, stellvertretender Vorstandsvorsitzender
- Dirk Braune, Geschäftsführer

Gemäß der Satzung vom November 2021 besteht seitdem kein ehrenamtlicher Vorstand.

Der Verbandsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf der Mitgliederversammlung aus den nachfolgend genannten Personen:

- Michael Lott, Vorstand, Verbandsratsvorsitzender (bis 28.09.2022)
- Dr. Fred Gresens, Vorstand, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Thomas Wolf, Vorstand, stellv. Verbandsratsvorsitzender (bis 28.09.2022)
- Siegfried Apfel, Geschäftsführer (bis 28.09.2022)
- Anja Dziolloß, Vorstand, stellv. Verbandsratsvorsitzende
- Roy Lilienthal, Geschäftsführer
- Uwe Linder, Vorstand
- Rüdiger Maier, Vorstand



- Dirk Mees, Vorstand
- Ralf Neudeck, Vorstand (bis 28.09.2022)
- Thomas Nostadt, Geschäftsführer
- Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Andreas Veit, Geschäftsführer (bis 28.09.2022)
- Bernd Weiler, Vorstand

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung kamen die neu gewählten Verbandsräte ins Amt:

- Peter Bresinski, Geschäftsführer, Verbandsratsvorsitzender
- Dominik Buchta, Geschäftsführer
- Antje Durach, Vorstand
- Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer
- Jürgen Oelschläger, Vorstand
- Jörg Schenkluhn, Vorstand
- Ulrike Verspohl, Vorstand

## NACHTRAGSBERICHT

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

Stuttgart, den 28. Februar 2023

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



.....  
Dr. Iris Beuerle  
Vorstand



.....  
Gernot Schober  
Vorstand

### Anlagenpiegel nach Bilanzposten vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Werte nach: Handelsrecht													Werte in: EUR	
Bilanzposten/Konto	Entwicklung der Anschaffungswerte					Entwicklung der Abschreibungen					Buchwerte			
	Anfangs- bestand 01.01.2022	Zugang	Um- buchungen	Abgang	Endstand 31.12.2022	Anfangs- bestand 01.01.2022	Abschrei- bungen des WJ	Um- buchungen	Zuschrei- bungen des WJ	Entnahme für Abgänge	Endstand 31.12.2022	(Stand:) 31.12.2021	(Stand:) 31.12.2022	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
1. EDV Lizenzen	221.181,21	0,00	0,00	0,00	221.181,21	206.695,70	7.742,00	0,00	0,00	0,00	214.437,70	14.485,51	6.743,51	
2. EDV Software	97.428,80	3.870,00	0,00	0,00	101.298,80	96.264,80	2.122,00	0,00	0,00	0,00	98.386,80	1.164,00	2.912,00	
3. Verschmelzungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>318.610,01</b>	<b>3.870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322.480,01</b>	<b>302.960,50</b>	<b>9.864,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>312.824,50</b>	<b>15.649,51</b>	<b>9.655,51</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke m. Geschäftsbauten	4.956.305,61	0,00	0,00	0,00	4.956.305,61	1.561.631,10	92.038,00	0,00	0,00	0,00	1.653.669,10	3.394.674,51	3.302.636,51	
2. Technische Anlagen	10.800,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	0,00	0,00	
3. Betriebs-und Geschäftsausstattungen	815.374,38	32.206,77	0,00	6.648,82	840.932,33	642.438,37	61.601,77	0,00	0,00	2.295,82	701.744,32	172.936,01	139.188,01	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>5.782.479,99</b>	<b>32.206,77</b>	<b>0,00</b>	<b>6.648,82</b>	<b>5.808.037,94</b>	<b>2.214.869,47</b>	<b>153.639,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.295,82</b>	<b>2.366.213,42</b>	<b>3.567.610,52</b>	<b>3.441.824,52</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Beteiligungen	355.419,64	0,00	0,00	0,00	355.419,64	130.000,00	0,00	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	128.515,76	0,00	0,00	0,00	0,00	128.515,76	7.546.776,00	7.546.776,00	
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	46.500,00	
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>8.077.211,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.077.211,40</b>	<b>258.515,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>258.515,76</b>	<b>7.818.695,64</b>	<b>7.818.695,64</b>	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>14.178.301,40</b>	<b>36.076,77</b>	<b>0,00</b>	<b>6.648,82</b>	<b>14.207.729,35</b>	<b>2.776.345,73</b>	<b>163.503,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.295,82</b>	<b>2.937.553,68</b>	<b>11.401.955,67</b>	<b>11.270.175,67</b>	

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 2022 gehörten dem vbw 271 (Vorjahr: 265) Mitgliedsunternehmen an. Daneben bestanden mit 35 (Vorjahr 28) 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**

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das

Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein. (2 RNZ 14.1.2023 S. 19)

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2022

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 803 T€; demgegenüber wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss von 834 T€ erwirtschaftet. Das Vorjahresergebnis war geprägt von den im Zuge der Umschichtung der Kapitalanlagen gehobenen stillen Reserven.

Die von den Tochterunternehmen ausgeschüttete Dividende betrug im Berichtsjahr 800 T€ und wurde gegenüber dem Vorjahr um 200 T€ reduziert. Dies entspricht einem längerfristig angelegten Plan, der darauf gerichtet ist, die Ausschüttungsfähigkeit der Tochtergesellschaften im Zeitablauf zu glätten.

Weiterhin ist der vbw im Berichtsjahr in substantielle Vergleichsverhandlungen eingetreten, um einen lange andauernden Rechtsstreit, der erhebliche interne Ressourcen bindet, außergerichtlich beizulegen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass uns kein Verschulden im rechtlichen Sinne vorzuwerfen ist. Allerdings halten wir den Abschluss eines vom Gericht vorgeschlagenen Vergleichs vor dem Hintergrund der anhaltenden Wahrnehmung in der Öffentlichkeit sowie der noch immer in erheblichem Umfang dadurch gebundenen internen Ressourcen für vorteilhaft für den Verband und seine Mitglieder. Für etwa erforderliche Zahlungen wurden in 2022 ergebniswirksam Rückstellungen gebildet, um das für den vbw ermittelte Risiko abzudecken.

Bereinigt um die dargestellten Sondereffekte und Anpassungen stellt sich der Vorjahresvergleich dar wie folgt:

In T€	2022	2021
Jahresergebnis	-803	834
Umschichtung Kapitalanlagen	0	-850
Dividende Tochterunternehmen	-800	-1.000
Zuführung Rückstellung Rechtsstreit	+1.264	+321
	<b>-339</b>	<b>-688</b>

Die wirtschaftliche Entwicklung des Verbands aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist damit weiterhin positiv, der Planansatz aus 2021 für 2022 in Höhe von ca. -425 T€ wurde um ca. 86 T€ übertroffen.

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 im Wesentlichen planmäßig leicht ansteigend entwickelt. Ein wesentlicher Beitrag zu dieser Entwicklung geht auf zusätzlich gewonnene Partnerunternehmen zurück.

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

Die Rechtsberatung des vbw hat im Jahr 2022 eine Vielzahl an Beratungsleistungen im Rahmen der Mitgliederbetreuung erbracht. Die Mitgliedsunternehmen wurden insbesondere neben den allgemeinen Themen "rund um die Immobilie" zu gesellschaftsrechtlichen Fragen, zur Coronapandemie und zu den veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der aus dem Angriffskrieg gegen die Ukraine resultierenden aktuellen Entwicklungen im Bereich Energie und Energieeinsparungen informiert und individuell beraten.

### **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.

Die erlösten Honorare haben sich im Bereich Wirtschaftsprüfung im Vorjahresvergleich auch aufgrund der in 2021 mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 erforderlichen Honoraranpassung positiv entwickelt.

Der Prüfungs- und Beratungsbereich bleibt jedoch 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. Erfolge sind in 2022 sichtbar.

Im Bereich EDV wurden die Planzahlen leicht übertroffen. Die Planung in der Rechtsberatung wurde auch auf Grund des unverändert hohen Umfangs, der unter die Mitgliederbetreuung zu fassenden Beratungsleistungen nicht vollständig erreicht, das Ergebnis aus dem Vorjahr jedoch deutlich übertroffen. Dies ist auch auf die in 2021 mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 vorgenommene Anpassung der Vergütungsstruktur für Rechtsberatungsleistungen zurückzuführen.

Auf der **Kostenseite** sind infolge der durch die Corona-Pandemie veränderten und inzwischen etablierten Arbeitsweisen nachhaltig geringere sonstige Aufwendungen zu verzeichnen. Der überwiegende Aufwandsposten, die Personalaufwendungen, sind auf Grund der tariflichen Anpassungen sowie der wegen erhöhter allgemeiner Teuerung und dem neuerlichen Absinken des Rechnungszinses erforderlichen Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ggü. dem Vorjahr erhöht.

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

+ Beitragseinnahmen
+ Honorare
./. Personalaufwand
./. sonstiger Aufwand
-----
= 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 wie folgt dar:

	<u>31.12.2022</u> Mio. €	<u>31.12.2021</u> Mio. €	<u>31.12.2020</u> Mio. €
Bilanzsumme	14,4	13,9	12,6
Eigenkapital	10,6	11,4	10,5
Flüssige Mittel	0,9	0,9	1,4
Wertpapiere des AV	7,5	7,5	5,8

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 73,6 % (Vj. 82,0 %). Sie ist für eine Dienstleistungseinrichtung weiterhin angemessen.

Die Pensionsrückstellungen betragen rund 1,6 Mio. € bzw. 11,1 % der Bilanzsumme (Vj. 10,1 %). Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag T€ 2.259 dies entspricht 15,7 % (Vj. 7,8 %) 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 Eigenkapital geprägt und unverändert stabil.



## 2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>- 803</b>	<b>834</b>
Verlustvortrag aus Vorperiode		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	164	186
Zu-/Abnahme der Pensionsrückstellung	127	-24
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	129
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	- 51
Zu-/Abnahme der kurz-/mittelfristigen Rückstellungen	1.124	380
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0	- 852
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	4	28
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-667	- 223
Zunahme der kurzfristigen Passiva	44	123
Zinsaufwendungen	0	1
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	- 116	- 199
Beteiligungserträge	- 800	- 1.000
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>- 923</u></b>	<b><u>- 668</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	0	7.614
Auszahlungen für Investitionen Anlagevermögen	- 36	- 8.649
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	116	199
Beteiligungserträge	<u>800</u>	<u>1.000</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>880</u></b>	<b><u>164</u></b>
Zinszahlungen	0	- 1
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>- 42</b>	<b>- 505</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>927</u>	<u>1.432</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b><u>885</u></b>	<b><u>927</u></b>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b><u>T€</u></b>	<b><u>T€</u></b>	<b><u>T€</u></b>
Ideeller Bereich			
Mitgliedsbeiträge	2.064	2.022	1.901
Abgeführte Mitgliedsbeiträge	- 797	- 783	- 722
Wirtschaftlicher Bereich			
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	4.931	4.402	4.116
Sonstige betriebliche Erträge (ohne Sondereffekte)	54	86	42
Bezogene Fremdleistungen	- 215	- 204	- 164
Personalaufwand	- 5.020	- 4.927	- 5.132
Abschreibungen	- 164	- 186	- 165
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne Sondereffekte)	- 1.266	- 1.180	- 1.299
<b>Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>- 413</u></b>	<b><u>- 770</u></b>	<b><u>- 1.423</u></b>
Sonstige betriebliche Erträge aus Umschichtung Wertpapiere AV	0	900	33
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus Einmaleffekten	-1.264	-316	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b><u>-1.677</u></b>	<b><u>-186</u></b>	<b><u>- 1.390</u></b>

Die Verbesserung des **Ergebnisses der laufenden Geschäftstätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus:

- um 529 T€ höheren **Umsatzerlösen** (inkl. Bestandsveränderungen)
- gegenüber dem Vorjahr, nach Abzug der an den GdW durchzuleitenden Beiträge, von T€ 1.239 um 28 T€ auf T€ 1.267 erhöhte **Mitgliedsbeiträge**

Das **operative Ergebnis** ist gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 1.491 verschlechtert.

Hier wirkt sich zusätzlich die Bildung von Rückstellungen für Aufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten aus.

Das **Finzergebnis** in Höhe von T€ 840 (i.Vj. T€ 988) ist auch im Geschäftsjahr 2022 durch die im Vorjahresvergleich um 200 T€ reduzierte Dividende der WTS geprägt.

## **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.

Für die nähere Zukunft ist geplant die Mitarbeiterabgänge der letzten Jahre im wirtschaftlichen Bereich mindestens zu kompensieren. Dadurch sollen in der bestehenden Mitgliedschaft und Mandantschaft weitere Potenziale in bestehenden und in geringem Umfang auch in neu zu entwickelnden Beratungsprodukten genutzt und die Erlösbasis weiter gestärkt werden. Im originären Prüfungsbereich sollen durch mögliche Produktivitätssteigerungen die Herstellungskosten stabilisiert werden und damit sollten weitere Preisanpassungen in der nahen Zukunft vermeidbar sein.

### **II. Prognosebericht**

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2023 ein gegenüber 2022 wiederum leicht verbessertes, jedoch weiterhin negatives operatives Ergebnis. Die erwarteten Kostensteigerungen bei den Personal- und Sachkosten 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.

#### **Ideeller Bereich:**

Durch die stabile Mitgliederstruktur und das Netzwerk der Partnerunternehmen ist weiterhin mit stabilen Beitragseinnahmen zu rechnen. In 2023 soll die Beitragsstruktur geprüft werden hinsichtlich erforderlicher Anpassungen, z. B. um die Einnahmenseite 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 2023 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.

Für 2023 planen wir mit einem ggü. dem laufenden Geschäftsjahr reduzierten Gesamtjahresfehlbetrag in Höhe von 236 T€. Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an, das gemäß der vorliegenden Fünf-Jahresplanung erstmalig wieder im Geschäftsjahr 2027 erreicht werden soll.

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 2023 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 2023 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.

Ein Insolvenzfall aus 2017, verursacht durch erhebliche kriminelle Handlungen der Verantwortlichen der betreffenden Genossenschaft, führte in 2022 zu weiterer negativer Darstellung des Verbands in der Öffentlichkeit, allerdings verglichen mit den Vorjahren in deutlich geringerem Umfang. Für mögliche finanzielle Belastungen aus diesem Insolvenzfall sind Rückstellungen in Höhe von 100 % des maximalen Schadens in den Rückstellungen getroffen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass uns kein Verschulden im rechtlichen Sinne vorzuwerfen ist. Allerdings halten wir den Abschluss eines vom Gericht vorgeschlagenen Vergleichs vor dem Hintergrund der anhaltenden Wahrnehmung in der Öffentlichkeit sowie der noch immer in erheblichem Umfang dadurch gebundenen internen Ressourcen für vorteilhaft für den Verband und seine Mitglieder.

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 (Kurswert) und flüssige Mittel zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 7,1 Mio. €. 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 28. Februar 2023

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



.....  
Dr. Iris Beuerle  
Vorstand



.....  
Gernot Schober  
Vorstand