



Rechenschaftsbericht
2021/2022
des VdW Bayern

21/22

Impressum

Herausgeber:
VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstraße 7
80539 München
Telefon 089 290020-0
www.vdwbayern.de

Redaktion:
Dr. Susanne Koch
Heike Krieg
Tobias Straubinger
Tjerk Wehland
VdW Bayern

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
www.designalliance.de

Druck:
A.R.S. Druck GmbH, Aying
www.arsdruck.de

Ehrung für Verdienste um die Wohnungswirtschaft	3
<hr/>	
Verbandsmitglieder – Struktur der Wohnungsunternehmen in der Wohnungswirtschaft Bayern in Zahlen	4
<hr/>	
Verbandsorgane des VdW Bayern	5
<hr/>	
Berichte der Verbandsorgane	6
Tag der Wohnungswirtschaft Bayern und Verbandstag 2021	6
Landesausschuss 2022	8
Tag der Wohnungswirtschaft Bayern und Verbandstag 2022	9
Verbandsrat	9
Gesamtvorstand	11
<hr/>	
Mitglieder der Verbandsorgane	14
Gesamtvorstand	14
Verbandsrat	15
Landesausschuss	16
<hr/>	
Geschäftsführung	16
<hr/>	
Fachausschüsse des VdW Bayern	17
<hr/>	
Arbeitskreise des VdW Bayern	20
<hr/>	
Regionale Arbeitsgemeinschaften des VdW Bayern	21
<hr/>	
Der VdW Bayern im GdW	26
<hr/>	
Service und Beratung	
Träger	28
Organisation	29
Leistungen	30
Gesamtgeschäftsführung des VdW Bayern	30
Vorstandsressort Interessenvertretung, Dienstleistungen und Verbandsorganisation	31
Vorstandsressort Rechtsberatung und Bildung	40
Vorstandsressort Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung	43
<hr/>	
VdW Bayern – Jahresabschluss zum 31.12.2021	45
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Wirtschaftliche Lage	56
Wirtschaftsplan 2022	57
Daten zu den Beteiligungs- und Kooperationsunternehmen	58

Ehrung für Verdienste um die Wohnungswirtschaft

Ehrenmedaille

Für ihre **Leistungen in Spitzenfunktionen des VdW Bayern** bedankten sich die Verbandsdirektoren Hans Maier und Andreas Pritschet im Rahmen der Sitzung des Landesausschusses am 24. März 2022 bei

Johann Bergmeier, Geschäftsführender Vorstand der Landshuter Wohnungsbau eG,

Robert Eberl, Geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG,

Franz Haubner, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg und Umgebung eG und

Michael Zaigler, Geschäftsführer der Oberbayerischen Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH. Sie alle erhielten die Ehrenmedaille des VdW Bayern.

Herr Bergmeier wurde für zehn Jahre Engagement im Verbandsrat ausgezeichnet. Neben seiner Gremientätigkeit im Verbandsrat ist Bergmeier auch stellvertretender Vorsitzender des Fachausschusses für Wohnungsgenossenschaften, stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer der AdW Niederbayern und Delegierter des VdW Bayern beim GdW-Verbandstag.

Für seine 11-jährige Tätigkeit im Verbandsrat wurde **Robert Eberl** ausgezeichnet. Beim VdW Bayern bringt Eberl sein Fachwissen als Genossenschaftsvorstand darüber hinaus im Beirat für die genossenschaftliche Prüfung und bis 2020 im Fachausschuss für Wohnungsgenossenschaften sowie als Delegierter des VdW Bayern beim GdW-Verbandstag ein. Außerdem ist er Vorstand der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.

Auf 13 Jahre im Verbandsrat kann **Franz Haubner** zurückblicken. 2010 wurde er in den Prüfungsausschuss des Verbandsrates gewählt und 2011 zu dessen stellvertretenden Vorsitzenden bestimmt. Seine wohnungswirtschaftliche Expertise bringt Haubner auch als Delegierter des VdW Bayern beim GdW-Verbandstag ein. Bei der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. ist er Vorstand und Stellvertretender Schatzmeister.

Zeitgleich mit Franz Haubner wurde auch **Michael Zaigler** vor 13 Jahren in den Verbandsrat gewählt – in dem er heute der stellvertretende Vorsitzende ist. Für die Wohnungswirtschaft Bayern engagiert sich Michael Zaigler außerdem als Delegierter des VdW Bayern beim GdW-Verbandstag und Vorstand der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen.

Ehrenringe

Für ihre Tätigkeiten als langjährige Geschäftsführer ihrer Wohnungsunternehmen erhielten im Rahmen ihrer Verabschiedungen **Ehrenringe für hervorragende Verdienste:**

Ulrich Bittner

Baugesellschaft
München-Land GmbH, Haar
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Eichstätt mbH

Dieter Vogl

Herr Bittner ist zudem Träger der Ehrenmedaille des VdW Bayern.

Große Ehrennadel

Mit der **Großen Ehrennadel**, der höchsten Auszeichnung für ehren- und nebenamtliche Organmitglieder in Wohnungsunternehmen, wurden 2021 insgesamt 7 Persönlichkeiten aus Mitgliedsunternehmen für ihre hervorragenden Verdienste geehrt. 5 weitere Persönlichkeiten erhielten für ihre langjährigen Verdienste die **Ehrennadel**.

Verbandsmitglieder – Struktur der Wohnungsunter- nehmen in der Wohnungs- wirtschaft Bayern in Zahlen

439 der 493 (31.12.2021) Mitgliedsunternehmen bewirtschaften einen eigenen Wohnungsbestand. Nimmt man den Wohnungsbestand als Maßstab für die Betriebsgröße, so ergibt sich nachstehende Strukturtafel, die zusätzlich nach genossenschaftlichen, kommunalen und anderen Wohnungsunternehmen gegliedert ist:

Struktur der Verbandsmitglieder

Wohnungs- einheiten	WU	Bestand WE	Genoss. WU	Bestand WE	Komm. WU	Bestand WE	Andere WU	Bestand WE	
10.000+	5	119.917	0	0	3	83.197	2		36.720
5.000–9.999	10	71.979	0	0	6	44.342	4		27.637
2.000–4.999	29	91.061	13	35.083	13	44.652	3		11.326
1.000–1.999	57	81.106	36	50.914	17	24.124	4		6.068
500–999	80	56.892	62	44.549	13	8.299	5		4.044
250–499	92	33.026	72	25.956	15	5.429	5		1.641
100–249	93	15.475	78	12.996	13	2.017	2		462
–99	73	3.377	58	2.665	11	535	4		177
	439	472.833	319	172.163	91	212.595	29		88.075

Die Rubrik „Andere“ Wohnungsunternehmen fasst kirchliche, landeseigene und private Unternehmen zusammen, die weder genossenschaftliche noch kommunal bestimmt sind.

79 Prozent des Wohnungsbestandes konzentrieren sich auf 112 Unternehmen, die 1.000 und mehr Wohnungen bewirtschaften. Auf 327 Unternehmen mit einem Bestand unter 1.000 Wohnungen entfallen 21 Prozent des Wohnungsbestandes sämtlicher Mitgliedsunternehmen.

Zum Stichtag 31.12.2021 gehörten dem VdW Bayern drei eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften an.

Verbandsorgane des VdW Bayern

Der Verbandstag besteht aus Vertretern der Mitgliedsunternehmen.	Verbandstag
Der Landesausschuss besteht aus dem Gesamtvorstand, dem Verbandsrat, den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften und der Fachausschüsse sowie den Delegierten zum GdW-Verbandstag.	Landesausschuss
Der Verbandsrat besteht aus 19 Mitgliedern plus derzeit zwei zusätzlichen Unternehmensvertretern.	Verbandsrat
Der Prüfungsausschuss besteht aus vier Mitgliedern des Verbandsrates.	Prüfungsausschuss
Der Gesamtvorstand besteht aus dem Vorstand (nach § 26 und § 30 BGB) und vier Vertretern der Mitgliedsunternehmen.	Gesamtvorstand
Der Vorstand besteht aus zwei Vorständen nach § 26 BGB und einem Besonderen Vertreter nach § 30 BGB.	Vorstand (nach § 26 und § 30 BGB)

„Wohnen muss bezahlbar bleiben“ – unter diesem Motto stand der Tag der Wohnungswirtschaft Bayern 2021. Nach ein- einhalb Jahren Veranstaltungspause war das Hybridevent in der Nürnberger Meistersingerhalle für den VdW Bayern und seine Mitglieder wieder ein Schritt in Richtung Normalität. 250 Gäste vor Ort erlaubte das Hygienekonzept der Halle, die weiteren Teilnehmer konnten den Verbandstag über den Live- stream verfolgen. Im Foyer der Meistersingerhalle, der neuen Partnerlounge und im Saal – spürbar groß waren Freude und Erleichterung der Besucher über die Möglichkeit des persön- lichen Kontakts.

Der Tag der Wohnungswirtschaft stand ganz im Zeichen der nahenden Bundestagswahl 2021. Für die kurzfristig erkrankte Hauptrednerin Staatsministerin Kerstin Schreyer sprang Ministerialdirigentin Ingrid Simet aus dem Bauministerium ein. Die Bundespolitik war durch die Bundestagsabgeordneten Daniel Föst (FDP), Michael Kießling (CSU), Stefan Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) und Claudia Tausend (SPD) gut vertreten. Sie diskutierten unter dem Schlagwort „Wohnen im Fokus“ über die Zukunft des bezahlbaren Wohnens.

Nachhaltiges Wohnen – in der Stadt und auf dem Land

Herzliche Grüße der Bauministerin Kerstin Schreyer überbrachte Ministerialdirigentin Ingrid Simet. Sie berichtete über aktuelle Themen aus dem Bayerischen Bauministerium. Wichtig ist die Wohnraumversorgung in den Städten und dem ländlichen Raum. Im Jahr 2020 wurden die Wohnraumfördermittel bis auf den letzten Cent abgerufen. Dafür bedankte sich die Ministerialdirigentin und betonte das gemeinsame Ziel von Bauministerium und Wohnungswirtschaft, kostengünstigen, guten und qualitätvollen Wohnraum zu schaffen. Auch wenn aktuelle Herausforderungen wie der demographische Wandel, der Klimaschutz oder die Coronakrise immer wieder im Vorder- grund stehen, müsse man immer im Bewusstsein haben, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ein elementares Grundbedürfnis ist. Der geförderte und der freifinanzierte Wohnungsbau müsse deshalb vorangetrieben werden. Hier gelte die Devise bauen, bauen, bauen. Dem Bauministerium sei aber auch bewusst, dass diese Aussage vor dem Hinter- grund des Flächensparens und der Angst der Anwohner vor Nachverdichtung und Veränderung nicht nur Anhänger hat. Mit diesen Zielkonflikten müsse man sich auseinandersetzen. Dabei gelte es auch, die passenden Rahmenbedingungen für den Umzug aufs Land zu schaffen und den ländlichen Raum durch modernen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung attraktiv zu machen.

Zukunft des bezahlbaren Wohnens – Erwartungen müssen sich an der Praxis messen lassen

„Wir sind die, die nachhaltig bezahlbares Wohnen für Men- schen in Bayern bieten.“ Diese Positionierung hat der Landes- ausschuss des VdW Bayern bei seiner Sitzung vor dem Verbandstag formuliert. Auch wenn diese Aussage eigentlich für die Arbeit der Verbandsmitglieder selbstverständlich ist, macht die öffentliche Diskussion und das derzeit beliebte

Vermieter-Bashing eine Abgrenzung der sozial orientierten Wohnungswirtschaft nötig. Doch werden die Probleme am Wohnungsmarkt durch das Anprangern von Vermietern gelöst? Diese rhetorische Frage stellte Verbandsdirektor Hans Maier bei seinem politischen Rechenschaftsbericht und leitete sogleich zum eigentlichen Lösungsansatz für die Wohnraumproblematik über. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum kann nur durch eine Ausweitung des Angebots erreicht werden und ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, stellte der Verbandsdirektor klar. Maier betonte auch, dass die Wohnungswirtschaft sich nicht in Konkurrenz zu Bauträgern im Eigentumssektor sieht. Vielmehr würden alle Akteure am Wohnungsmarkt gebraucht.

Klare Botschaft: Die Einnahmen müssen die Kosten decken

Die Verbandsmitglieder decken dabei das Marktsegment des bezahlbaren Wohnens ab. Und das mit vollem Einsatz. Im Jahr 2020 wurden rund 2,2 Milliarden Euro in das nachhaltige Wohnen investiert. Die Durchschnittsmiete der 543.000 Wohnungen im Bestand der Mitglieder beträgt 6,40 Euro und liegt damit 30 bis 50 Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Bayern. „Aber auch für die bayerischen Wohnungsunternehmen gelte das Wirtschaftlichkeitspostulat: Die Einnahmen müssen die Kosten decken“, sagte Maier mit Blick auf die anwesenden Politiker. Tatsache ist, dass die Wohnungswirtschaft nur bezahlbares Wohnen bieten kann, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Und diese würden nun mal von Bund, Ländern und Kommunen vorgegeben.

Eine Aufgabe des VdW Bayern ist es, die passenden Rahmenbedingungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft einzufordern. Dazu zählt in erster Linie der Zugang zu bezahlbarem Bauland. Zielführend für die Verbandsmitglieder sind Konzeptausschreibungen, Verbilligungsrichtlinien oder auch kommunale Bebauungsvorgaben wie die Münchner SoBoN, zählte Maier auf.

Das zweite große Thema beim Wohnungsneubau sind aus Sicht des VdW Bayern die Baupreise. Bei der Baukostensenkung war die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode nicht erfolgreich, kritisierte der Verbandschef. Steigende Baupreise und bezahlbarer Wohnungsbau lassen sich leider nicht vereinbaren. Wenn die Politik ernsthaft mehr bezahlbaren Wohnraum möchte, müssen die Baukosten durch mehr staatliche Fördermittel ausgeglichen werden. „Die Kürzung der Wohnraumfördermittel durch den Bund war das falsche gesellschaftspolitische Signal“, machte Maier deutlich und bedankte sich in diesem Zusammenhang beim Bayerischen Bauministerium für den erfolgreichen Einsatz um die Wohnraumfördermittel des Freistaats. Eine Wunschliste legte der Verbandsdirektor dennoch vor: Die Weiterentwicklung der bayerischen Wohnbauförderrichtlinien und die Anhebung des Investitionszuschusses.

Abschließend ging Maier noch auf die aktuellen Klimaschutzziele der Bundesregierung für den Gebäudebestand ein. „Wer nicht will, dass sich Menschen mit geringem Einkommen die Miete nicht mehr leisten können, muss sich für einen sozialen Klimaschutz einsetzen, sagte er. Denn das Wohnen müsse für die Menschen in Bayern bezahlbar bleiben.“

Wohnen im Fokus – Diskussionsrunde zur Bundestagswahl

Die Baulandfrage, ein Weg aus der Baukostenspirale, sozialer Klimaschutz und das Leben im ländlichen Raum waren auch die Themenschwerpunkte bei der Podiumsdiskussion mit den Bundestagsabgeordneten Daniel Föst (FDP), Michael Kießling (CSU), Stefan Schmidt (Bündnis 90 / Die Grünen) und Claudia Tausend (SPD). Die Position der Wohnungswirtschaft vertrat der Präsident des Bundesverbands GdW Axel Gedaschko. Er formulierte auch die Erwartungen der Branche an die neue Bundesregierung: „Weniger vordergründige Ziele beschreiben, um einem vermeintlichen Wählerwunsch nachzukommen, als erfüllbare Realitäten umsetzen.“

Der Verbandstag (Mitgliederversammlung) fasste am Nachmittag die in ihre Zuständigkeit fallenden Beschlüsse.

Landesausschuss

am 24. März 2022 in Bad Aibling

Mussten 2021 Landesausschuss und Verbandstag Corona-bedingt digital oder zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr stattfinden, kehrten wir 2022 zum vertrauten „Verbandskalender“ zurück. Beim Landesausschuss am 24. März versammelten sich wieder die Unternehmensvertreter im B&O Parkhotel Bad Aibling. Die digitale Zuschaltung von Mitgliedern des Landesausschusses und von Referenten ist geübte Praxis und funktioniert reibungslos mit eigener Ausstattung und Know-how.

Beim öffentlichen Teil der Sitzung begrüßte der Landesausschuss zunächst Dr. Ernst Böhm, Gründungsgesellschafter der B&O Gruppe, der sein Unternehmen vorstellte, das überwiegend für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft tätig ist. Im Mittelpunkt seiner Ausführungen stand das B&O Gelände. Verfolgt werden vier Entwicklungsgrundsätze: 1. die soziale und funktionale Mischung, 2. das Nullemissionsquartier, 3. das Modellquartier für die Wohnungswirtschaft, 4. Holzbau mit hohem Vorfertigungsgrad. Hier entstanden das erste Holzhochhaus in Deutschland und Forschungshäuser, die im anschließenden Monitoring wichtige Ergebnisse für die Zukunft des Bauens liefern.

Prof. Florian Nagler vom Lehrstuhl für Entwerfen und Konstruieren der TUM zugeschaltet aus München berichtete von seinen drei auf dem B&O Gelände realisierten Forschungshäusern. Er setzt sich in seinem Vortrag für mehr Architektur und weniger Haustechnik ein und beschäftigt sich mit der Frage, wie die verwendeten Materialien wiederverwendet werden können. Gebäude sollten beim Betrieb einen niedrigen Energieverbrauch aufweisen, hinreichend robust sein und damit langfristig erhalten bleiben.

Aufschlussreich für die Mitglieder des Landesausschusses war der Austausch mit Sebastian Körber, FDP, Vorsitzender des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr im Bayerischen Landtag und Mitglied der Koalitionsverhandlungsgruppe Bauen und Wohnen auf Bundesebene. Wesentlicher Punkt im Koalitionsvertrag ist der Bau von jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 gefördert. Aktuell gibt es vielschichtige Probleme, die auch Körber als Architekt spürt: Bauprojekte verzögern sich, weil Handwerker krank sind. Darüber hinaus ist es schwierig, Material zu beschaffen. Der Krieg in der Ukraine hat Verzögerungen bei den Lieferketten weiter verschärft. Künftig soll es anstelle von starren KfW-Standards technologieoffene Programme und Quartierslösungen geben. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft begrüßen die Pläne und Ausführungen.

Den anschließenden verbandsinternen Teil der Sitzung nutzten die Teilnehmer*innen für die Vorbereitung des Verbandstages 2022. Im Mittelpunkt stand die Herausforderung der zukünftigen Energieversorgung, weiter verschärft durch den Ukraine-Krieg und die Sanktionen gegen Russland. Die Unternehmensvertreter und Landesausschussmitglieder Andreas F. Heipp, Herbert Singer und Frank Thyroff wurden von Verbandsdirektor Hans Maier zunächst gebeten, ihre Einschätzungen aus Sicht der Wohnungsunternehmen zu formulieren.

Einig sind sich die Impulsgeber und die Mitglieder des Landesausschusses, dass sich der Fokus in Zukunft stärker auf den Bestand richten muss. Benötigt wird ein guter mittlerer Standard mit wenig Technik. In der anschließenden Diskussion ging es um den denkmalgeschützten Bestand und die Bestandswohnungen, die mit Einzelofenheizungen oder Gasetagenheizungen versorgt werden und um die Anforderungen der Wohnungswirtschaft Bayern an die Wohnraumförderung und die Wohnraumförderungsbestimmungen.

Tag der Wohnungswirtschaft Bayern und Verbandstag am 18. Mai 2022 in Garching bei München

Der Tag der Wohnungswirtschaft Bayern 2022 findet im Forschungscampus der Technischen Hochschule München statt, der in der Gemeinde Garching bei München und damit im Landkreis München liegt. Das Grußwort spricht der gastgebende Landrat Christoph Göbel. Parallel zu unserem Tag der Wohnungswirtschaft Bayern findet die Real Estate Arena, eine neue Messe für Immobilien und Stadtentwicklung in Hannover statt, zu der sich GdW-Präsident, Axel Gedaschko bereits im vergangenen Jahr angemeldet hatte. Er wird sich mit einer Videobotschaft an die Gäste und Vertreter*innen unserer Mitgliedsunternehmen wenden.

Als Hauptredner begrüßen wir den Anfang Februar neu berufenen Bayerischen Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Christian Bernreiter. Er stellt sich die Frage „Wie gestalten wir gemeinsam Wohnen in Bayern klimasensibel und bezahlbar“. Seinen Ausführungen antwortet Verbandsdirektor Hans Maier und stellt in den Mittelpunkt seiner Rede den sozial gerechten Klimaschutz.

Anschließend diskutieren – moderiert vom Journalist Tobias Ranzinger – Jürgen Baumgärtner, MdL und Vorsitzender des Arbeitskreises Wohnen, Bau und Verkehr der CSU, Florian von Brunn, MdL und Fraktionsvorsitzender der BayernSPD und Dr. Christian Lieberknecht, GdW-Geschäftsführer. Es geht um die Perspektiven für den Wohngebäudebestand, der in Zukunft klimaneutral, generationsgerecht und (noch) bezahlbar sein soll. Zugeschaltet aus Kiel wird Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. Er wird die Diskussion mit einem Impulsreferat eröffnen. Die ARGE//eV hat gerade eine Studie über die Zukunft des Bestandes abgeschlossen, in der es um die aktuelle Bewertung des Wohngebäudebestandes in Deutschland geht, um seine Potenziale, seine Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit.

Die hybride Mitgliederversammlung am 18. Mai 2022 beschäftigt sich mit den Regularien und einer Satzungsänderung, mit der in Zukunft Versammlungen auch digital oder hybrid durchgeführt werden können. Die Abstimmungen und Wahlen werden wie im vergangenen Jahr online durchgeführt. Sowohl die anwesenden Unternehmensvertreter wie die zugeschalteten stimmberechtigten registrierten Vertreter der Mitgliedsunternehmen votieren mit Unterstützung einer Wahlsoftware an ihren jeweiligen Endgeräten.

Unterstützt wird der VdW Bayern wieder durch den erfahrenen Partner POLYAS, einem deutschen Anbieter für Online-Wahlsysteme, dem mit dem BSI-Zertifikat des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik das Common Criteria für Online-Wahlen erteilt wurde.

Tagesordnung der Mitgliederversammlung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bericht des Gesamtvorstandes
3. Bericht des Verbandsrates
4. Beschlussfassung über den Jahresabschluss zum 31.12.2021
5. Entlastung des Gesamtvorstandes für das Geschäftsjahr 2021
6. Entlastung des Verbandsrates für das Geschäftsjahr 2021
7. Beschlussfassung über eine Satzungsänderung
8. Wahl von zwei nebenamtlichen Mitgliedern des Gesamtvorstandes und von neun Mitgliedern des Verbandsrates

Verbandsrat

Verbandsrat und Satzung

Satzungsgemäßer Zweck des VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., ist die Förderung seiner Mitglieder. Sein Geschäftsbetrieb dient nicht eigenwirtschaftlichen Interessen. Der Verbandsrat berät den Gesamtvorstand und überwacht die Einhaltung der Beschlüsse des Verbandstages. Die Aufgaben sind in § 9 Abs. 8 der Verbandssatzung aufgeführt.

Auch im Berichtsjahr hat der Verbandsrat seine satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt.

Sitzungen und Personalien

2021 wurden vier ordentliche Verbandsratsitzungen durchgeführt, an denen der Gesamtvorstand jeweils teilnahm und über seine Tätigkeit berichtete.

Die Konstituierung des Verbandsrates wurde am 28.07.2021 im Anschluss an den Verbandstag in Nürnberg durchgeführt. Alexander Förster, Schweinfurt, wurde als Vorsitzender und Michael Zaigler, Haar, als stellvertretender Vorsitzender wiedergewählt. Robert Eberl, München, wurde zum Schriftführer des Verbandsrates, Dr. Rainer Mayerbacher, Coburg, zum stellvertretenden Schriftführer gewählt. In den Prüfungsausschuss wurden gewählt: Josef Hartmann, Stadtbergen, Franz Haubner, Nürnberg, Wolfgang Heck, Würzburg, und Günther Krailing, Straubing. Josef Hartmann wurde erneut zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, Franz Haubner wieder zum stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses bestimmt.

Mitgliederwesen

Der Verbandsrat stimmte 2021 auf Grundlage der positiven Ergebnisse der Gründungsprüfung der Aufnahme von zwei Wohnungsgenossenschaften zu. Aufgenommen wurde im schriftlichen Umlaufbeschlussverfahren vom 17.3.2021 die Mehrgenerationenwohnen Würzburg eG i. G., Würzburg. Am 28.9.2021 erhielt die Genohaus eG i. G., Königsbrunn, das positive Votum des Verbandsrates.

Zudem wurden fünf Unternehmen anderer Rechtsformen in den Verband aufgenommen: Im schriftlichen Umlaufbeschlussverfahren vom 17.3.2021 die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH und die Stadtbau München GmbH; in der Sitzung am 8.7.2021 das Lucas-Cranach-Campus KU, Kronach, am 28.9.2021 die Kommunalbetriebe Neustadt GmbH, Neustadt bei Coburg, und im schriftlichen Umlaufbeschlussverfahren vom 30.11.2021 (nach vorheriger Behandlung in der Sitzung am 24.11.2021) die WR Wohnraum AG, Kempten. Die Ausnahmegenehmigung nach § 63b Abs. 2 Satz 3 Genossenschaftsgesetz, benannte Unternehmen als Mitglied in den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. aufzunehmen, wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie jeweils erteilt.

Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

Der Verbandsrat wurde in jeder Sitzung über die aktuellen Gesetzesvorhaben und politischen Diskussionen zur Wohnungspolitik auf Europa-, Bundes- und Landesebene informiert.

Die Europäische Kommission hat am 21. April 2021 ein ehrgeiziges und umfassendes Maßnahmenpaket verabschiedet, das dazu beitragen soll, den Geldfluss für nachhaltige Aktivitäten in der Europäischen Union zu verbessern. Dies ist auch für die Wohnungsunternehmen relevant, da die Kriterien für „Grüne Finanzierungen“ festgelegt werden. Es konnte erreicht werden, dass die Anforderungen an einen Neubau bezüglich des Primärenergiebedarfs des Gebäudes nur noch 10 Prozent statt wie ursprünglich vorgesehen 20 Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegen. Für den Gebäudebestand wurde als Alternative aufgenommen, dass die Anforderung auch erfüllt ist, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Gebäude zu den besten 15 Prozent des jeweiligen nationalen oder regionalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf gehört.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Notwendig wurde die Novelle, die am 21.08.2021 in Kraft trat, nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes im April 2021. Die Große Koalition hatte begleitend zur Novelle einen gesonderten „Klimapakt“ beschlossen, und sich u.a. darauf geeinigt, eine 50:50 Aufteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Mietern und Vermietern einzuführen. Die Mitglieder des Verbandsrates sprachen sich gegen die pauschale Kostenaufteilung aus. Ausgerechnet die sozial verantwortlichen Vermieter würden damit bestraft, die bislang mit geringen Mieten gewirtschaftet haben. Die finanzielle Belastung mit 50 Prozent der in Gebäuden verursachten CO₂-Emission entzieht ihren Unternehmen die finanziellen Mittel, die für weitere Klimaschutzmaßnahmen benötigt werden. Auch mit der neuen Bundesregierung gibt es bislang keine Einigung über die Kostenaufteilung des CO₂-Preises.

Nach der im Dezember 2020 abgeschlossenen Novellierung der Bayerischen Bauordnung wurden der VdW Bayern und seine Mitgliedsunternehmen bereits am Jahresanfang um einen Erfahrungsbericht bis zum 31.7.2021 gebeten, um einen bestehenden Änderungsbedarf zu ermitteln. Es konnte jedoch deutlich gemacht werden, dass eine zielführende Evaluierung frühestens 2022 möglich sein wird. Positiv wurde von den Mitgliedern des Verbandsrates die Mittelkontinuität im Haushalt 2021 bewertet. Dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr standen im Berichtsjahr ca. 4,4 Mrd. Euro zur Verfügung, davon 848,6 Mio. Euro für die Wohnraumförderung. Staatsministerin Schreyer hatte sich mit Erfolg für die Mittelkontinuität eingesetzt. Allerdings zeichnete sich bereits ab, dass die Situation schwieriger werden sollte. Bis zum Jahresende gab es trotz regelmäßiger Anfragen des VdW Bayern keine verlässlichen Auskünfte zur Wohnraumförderung im Haushalt 2022.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der Verbandsrat ließ sich in jeder Sitzung von den bayerischen Vertretern in den GdW-Gremien über die Arbeit des Bundesverbandes informieren.

Konferenz der Verbände

In der Konferenz der Verbände werden gemeinsame Fragen und Herausforderungen von GdW und Regionalverbänden diskutiert. Die Arbeit im Wahljahr 2021 war geprägt von der Koordinierung der inhaltlichen Themen für die Wahlkämpfe in den verschiedenen Bundesländern und auf Bundesebene. In den ab März stattfindenden monatlichen Videokonferenzen wurden die Positionen und auch die Botschaften abgestimmt, die u.a. über die sozialen Medien transportiert werden sollten. Der GdW hatte dazu eine eigene Bloggerin beschäftigt. Im Zentrum standen die Klimapolitik aber auch die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit und die Gemeinwohlorientierung der Wohnungsunternehmen. Nach der Bundestagswahl wurden die etablierten Videokonferenzen dazu genutzt, sich über den Fortgang der Koalitionsgespräche zu informieren und interessenpolitische Initiativen vorzubereiten.

Konferenz der Prüfungsdirektoren

Ein immerwährendes Thema bleibt die strategische Weiterentwicklung der Prüfungsverbände und die Digitalisierung der Prüfung. Ziel ist es modern, effizient und attraktiv für Mitarbeiter und Mitgliedsunternehmen zu sein und dabei alle Prüfungsverbände im GdW-Verbund unabhängig von ihrer Größe und ihrer strategischen Innovationskraft mitzunehmen. Besondere Verantwortung übernimmt hier neben anderen größeren Regionalverbänden auch der VdW Bayern.

Die Konferenz der Prüfungsdirektoren beschäftigte sich 2021 inhaltlich unter anderem mit dem Gesetz zur Stärkung der Finanzmarktintegrität. Hintergrund der Gesetzesinitiative des Finanzministeriums ist der Wirecard-Skandal. Die Wirtschaftsprüfung ist betroffen, da sich durch die Änderung der Haftungsgrenzen die Versicherungsprämien deutlich erhöhen. Zum Thema CO₂-Monitoring und CO₂-Bilanzierung wurde eine zentrale Schulung der Berater organisiert. Ziel ist es zudem, sich deutschlandweit stärker zu vernetzen und ein Beratungsangebot für die Mitgliedsunternehmen zu entwickeln.

Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde in der Verbandsratssitzung am 12.5.2021 genehmigt und dem Verbandstag zur Feststellung vorgeschlagen.

Dem Prüfungsausschuss des Verbandsrates wurden in seinen Sitzungen am 7.7.2021 sowie am 27.9.2021 die Wirtschaftsberichte der VdW Bayern-Gruppe für den Zeitraum vom 1.1.2021 bis 31.5.2021 sowie bis 31.8.2021 zur laufenden Soll-/Ist-Kontrolle vorgelegt. In seiner digitalen Sitzung am 23.11.2021 beschäftigte sich der Prüfungsausschuss ausführlich mit der vorläufigen Abrechnung der Wirtschaftspläne der VdW Bayern-Gruppe für 2021 und mit den Entwürfen der Wirtschaftspläne für 2022.

In der Sitzung am 24.11.2021, die ebenfalls als Videokonferenz stattfand, diskutierte und genehmigte der Verbandsrat die vorläufige Abrechnung der Wirtschaftspläne für 2021 des VdW Bayern und seiner Gesellschaften sowie die Wirtschaftspläne für 2022.

Der Verbandsrat dankt den Mitgliedern des Prüfungsausschusses für ihre gute und effiziente Arbeit.

Stand der Beteiligungen

In seiner Sitzung am 8.7.2021 beschäftigte sich der Verbandsrat mit dem Beteiligungsbericht des Vorstandes, in dem die aktuellen Entwicklungen und die Perspektiven der nicht in den VdW Bayern integrierten Beteiligungen ausführlich dargestellt und erläutert wurden. Die Tätigkeit der in die VdW Bayern-Gruppe einbezogenen Gesellschaften unterliegt ebenfalls der erweiterten Aufsicht durch den Verbandsrat.

Geschäftsablauf

Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung anhand eines schriftlichen Arbeitsberichtes über besondere Vorkommnisse, die Auftragslage, Störfälle und organisatorische Änderungen in den Vorstandsressorts Interessenvertretung, Dienstleistungen und Verbandsorganisation, Rechtsberatung und Bildung sowie Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnähe Beratung. Aus den vorgelegten Personalberichten informierte sich der Verbandsrat über Zu- und Abgänge von Mitarbeitern und über krankheitsbedingte Ausfälle.

Auch in diesem von der Corona-Pandemie geprägten Berichtszeitraum ging es um die Sicherung der Leistungsfähigkeit des VdW Bayern und die Gewährleistung eines günstigen Gebührengefüges für die Mitgliedsunternehmen. Dies gelang, indem die Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen angenommen und die Digitalisierung der Organisation und der Abläufe weiter vorangetrieben wurden. Bereits im Jahr 2020 wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Möglichkeit des mobilen Arbeitens nutzen können. Anders als 2020 gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Bereiche, die von Kurzarbeit betroffen waren. Die gesamte Kommunikation mit den Gremien und Mitgliedsunternehmen wurde auf digitale Meetings, die Fachveranstaltungen und Seminare auf digitale Formate umgestellt, sofern dies Corona-bedingt notwendig war. Durch Zusammenlegung des Servicebereichs Digitalisierung und Prozessorganisation mit dem Servicebereich Informationstechnologie zum Servicebereich Digitalisierung und Informationstechnologie ist man noch schlagkräftiger geworden und kann auf aktuelle Entwicklungen noch schneller reagieren. Die Arbeitsfähigkeit war auch in Zeiten von Covid-19 jederzeit gegeben. Die Personalauslastung war in den meisten Bereichen der VdW Bayern Gruppe sehr hoch. Die Prüfungsabwicklung und der Berichtsdurchlauf im Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung erfolgten im Berichtsjahr stets planmäßig.

Die Zusammenarbeit zwischen Verbandsrat, Gesamtvorstand und der hauptamtlichen Verbandsführung war auch im Berichtsjahr einvernehmlich und kooperativ. Die Beratungen in den Verbandsratssitzungen führten zu konkreten Ergebnissen. Der Verbandsrat dankt dem Verbandsvorstand und den nebenamtlichen Mitgliedern des Gesamtvorstandes für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Der Dank gilt auch der qualifizierten Arbeit und der Einsatzbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des VdW Bayern in einem Jahr voll neuer Herausforderungen. Bei allen Mitgliedsunternehmen, den Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüssen bedankt sich der Verbandsrat für die Unterstützung der gemeinsamen Ziele und Aufgaben.

Sitzungstätigkeit und Personalia

Von Januar 2021 bis Ende März 2022 hielt der Gesamtvorstand zehn ordentliche Sitzungen (davon Corona-bedingt sieben als Videokonferenzen) sowie eine außerordentliche Sitzung in digitaler Form ab. Er nahm im gleichen Zeitraum an fünf ordentlichen Sitzungen (davon Corona-bedingt zwei als Videokonferenzen) sowie der konstituierenden Sitzung des Verbandsrates, an drei Sitzungen des Prüfungsausschusses des Verbandsrates (davon Corona-bedingt zwei als Videokonferenzen) sowie an zwei Sitzungen des Landesausschusses (davon Corona-bedingt eine als Videokonferenz) teil.

Die Tagesordnung der Sitzungen orientiert sich an folgendem Raster:

- Mitgliederangelegenheiten,
- Wohnungspolitik/Wohnungswirtschaft/Prüfungswesen/ Verbände,
- Geschäftsablauf im VdW Bayern.

Dieses Raster wird bei Bedarf um weitere Themen ergänzt.

Diese waren im Berichtszeitraum:

- Jahresabschlüsse des VdW Bayern (Verband und Tochtergesellschaften),
- Wirtschaftspläne,
- Beteiligungsbericht,
- öffentliche Auftraggebereigenschaft,
- Änderung der Verbandssatzung,
- Neustrukturierung der VdW Bayern Treuhand und
- Ausgliederung der Altersversorgungsberatung aus der VdW Bayern Treuhand.

Seitdem Zielvorgabe und Überwachung des operativen Geschäftes der Verbandsgesellschaften auch dem Gesamtvorstand obliegen, befasst sich dieser auch mit der Arbeit der Gesellschaften. Die Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften und grundsätzliche Weisungen des alleinigen unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschafters Verband legen die Grundlagen dafür, dass sich Interessenlage und Geschäftsführung der Gesellschaften an den Vorgaben der Verbandsorgane orientieren.

Tätigkeit beim GdW

Die Gremienarbeit in Gesamtvorstand und Verbandsrat wird durch die Berichterstattung über die Tätigkeit in den Gremien des GdW sowie durch den Transfer der eigenen Arbeitsergebnisse mit der Arbeit in den GdW-Gremien verbunden.

Eine ergänzende und entsprechend starke Interessenarbeit auf Bundes- und Europaebene ist Grundvoraussetzung für die Zukunft der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Bayern.

Die Vertreterinnen und Vertreter des VdW Bayern in den Gremien des GdW unterstützen konstruktiv die Arbeit, die dort geleistet wird, ohne die Interessen der bayerischen sozial orientierten Wohnungsunternehmen zu vernachlässigen.

Die Vertreter des VdW Bayern beim GdW sind auf den Seiten 26 und 27 aufgeführt.

Politische Arbeit

Interessenvertretung auf europäischer Ebene

Der Einfluss der EU auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den Mitgliedsstaaten nimmt immer mehr zu. Rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch die Rechtsetzung aus Brüssel veranlasst. Darüber hinaus wirkt die EU unmittelbar auf den Wohnungssektor ein, ohne dass hierfür eine ausdrückliche EU-Kompetenz besteht. Der GdW hat bereits vor einigen Jahren mit einem eigenen Büro in Brüssel diesem Umstand Rechnung getragen. Aufgabe des Brüsseler Büros ist es, frühzeitig Informationen vor Ort aufzunehmen, sie verbandspolitisch zu transportieren, Stellungnahmen gegenüber der Kommission und dem Europäischen Parlament und seinen Ausschüssen abzugeben und in die nationale Politik zurückzuspielen.

Bundespolitik

Aufgrund des föderalen Aufbaus der Bundesrepublik gestalten wir unsere bundespolitische Arbeit weiterhin auf zwei Ebenen: Zum einen engagieren wir uns in den Gremien des GdW, zum anderen arbeiten wir in Bayern mit bayerischen Abgeordneten des Bundestags zusammen und kontaktieren bei Gesetzgebungsverfahren regelmäßig die bayerischen Vertreter im Bundesrat.

Landespolitik

Bayerische Staatsregierung

Die Kontakte mit den verschiedenen Bayerischen Staatsministerien haben sich deutlich intensiviert. Eng und regelmäßig war der Austausch mit Staatsministerin Kerstin Schreyer, MdL, bis zu Ihrem Ausscheiden Mitte März 2022. Die Kontaktaufnahme mit dem neuen Staatsminister Christian Bernreiter erfolgt unverzüglich und es zeichnet sich ab, dass auch er ein offenes Ohr für die Wohnungswirtschaft Bayern pflegt.

Unabhängig vom Wechsel an der Spitze des Ministeriums gibt es regelmäßige Gespräche mit den verantwortlichen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern in der Verwaltung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Von besonderem Interesse sind dabei immer wieder die Ergebnisse der Online-Befragungen unserer Mitgliedsunternehmen. Im Berichtszeitraum hilfreich war die Blitzumfrage zu den Auswirkungen des KfW-Programmstopps für die Bundesförderungen für effiziente Gebäude auf Bayerns Wohnungsunternehmen, die Bestandsaufnahme der Wohnungsunternehmen, die noch eine Antragsstellung für eine EH55-Neubauförderung nach dem Förderstopp bis 31. Januar 2022 planten und die Befragung unserer Mitgliedsunternehmen zur Unterbringung von geflüchteten Personen aus der Ukraine.

Mit folgenden weiteren Ministerien stehen wir im Berichtszeitraum im regelmäßigen Austausch:

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Der VdW Bayern sitzt mit Verbandsdirektor Hans Maier seit Anfang 2020 am Runden Tisch für das Bauen mit Holz. Aus diesem Arbeitszusammenhang ist auch die Zusammenarbeit mit Prof. Stefan Winter, Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion an der TUM entstanden. Vor dem Abschluss steht der Bauteilekatalog für die Anwendung eines standardisierten Holzbaus in der Wohnungswirtschaft Bayern. Die erste Präsentation ist im Rahmen des Forums Technik 2022 geplant.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Beim Bündnis für Flächensparen ist der VdW Bayern derzeit nicht Bündnispartner, nimmt jedoch an den Sitzungen teil und bringt so die Interessen der Mitgliedsunternehmen ein.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Regelmäßige Beteiligung an Verbändeanhörungen. Das Ministerium ist zudem Aufsichtsbehörde, die über die Neuaufnahmen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern nach § 63 b Abs. 2 Satz 2 und 3 GenG entscheidet.
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat: Der VdW Bayern beteiligte sich im Gesetzgebungsverfahren mit einer Stellungnahme zum Regierungsentwurf des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BAGrStG).

Kontakte bestehen zudem zum Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales und zum Bayerischen Staatsministerium für Justiz.

Bayerischer Landtag

Wichtiger Bestandteil unserer interessenpolitischen Arbeit waren bis zum Beginn der Pandemie unsere parlamentarischen Abende mit CSU, den Freien Wählern, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP im Bayerischen Landtag. Eingeladen werden, jeweils gesondert für jede Fraktion, die im weitesten Sinne an der Wohnungs- und Städtebaupolitik interessierten Landtagsabgeordneten.

An die Stelle der parlamentarischen Abende traten zunächst parlamentarische Gespräche in kleinem Kreis und im zweiten Corona-Jahr digitale Meetings mit den wohnungsbaupolitischen Sprechern.

Bei den Gesprächen informierten wir über die Herausforderungen unserer Wohnungsunternehmen durch die gestiegenen Baukosten, die 2021 noch nicht angepassten Wohnraumförderungsbestimmungen und die Fördermittelausstattung. Aufgezeigt wurden auch die Ansätze der Mitgliedsunternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Die Corona-Pandemie schränkte die interessenpolitische Arbeit mit dem bayerischen Landtag somit nicht ein.

Landeshauptstadt München

München möchte bis 2035 klimaneutral werden. Um das zu schaffen, hat der Stadtrat im Juli 2021 einen Klimarat eingerichtet. Dieser soll Stadtrat und -verwaltung auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2035 beraten. Die Stadt ist zwar nicht an die Stellungnahmen gebunden, die städtischen Referate müssten allerdings genau begründen, warum sie Projekte ohne Zustimmung des Klimarats umsetzen. Verbandsdirektor Hans Maier ist ständiges Gastmitglied und Vertreter der Wohnungswirtschaft im Klimarat der Landeshauptstadt München.

Bayerische Architektenkammer / Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Regelmäßigen bilateralen Kontakt gibt es mit der Bayerischen Architektenkammer und der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. An die intensive Zusammenarbeit mit der Architektenkammer aus 2020 konnte allerdings mit dem Wechsel an der Spitze der Kammer vorübergehend nicht angeknüpft werden.

Bayerischer Mieterbund

Der Austausch mit der wichtigsten Mieterorganisation ist weiterhin von strategischer Bedeutung für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft.

Bayerischer Städtetag

Die Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Städtetag – geleitet von der gemeinsamen Überzeugung über die wichtige Rolle der kommunalen Wohnungswirtschaft für die kommunale Daseinsvorsorge und die Stadtentwicklung – wurde auch im Berichtszeitraum weiter intensiviert. Es fand ein regelmäßiger bilateraler Austausch statt.

Bayerischer Gemeindetag

Auch mit dem Bayerischen Gemeindetag stehen wir weiterhin im regelmäßigen Austausch. Die gemeinsame Veranstaltung in den letzten Jahren zu aktuell relevanten Themen für das kommunale Wohnungswesen und die Wohnraumförderung hat im Berichtszeitraum dazu geführt, dass der Gemeindetag die Anfragen seiner Mitglieder zur Organisation der kommunalen Wohnungsbestände an den VdW Bayern verweist. Bereits in Planung sind wieder gemeinsame Veranstaltungen.

Regionale Arbeitsgemeinschaften des VdW Bayern

Die Tätigkeit der Arbeitsgemeinschaften ist für den Informationsfluss innerhalb der Verbandsorganisation und für ihren Zusammenhalt äußerst wichtig. Aus diesem Grund war es von großer Bedeutung, dass auch die Arbeitsgemeinschaften ihre Zusammenkünfte und Veranstaltungen auf digitale Formate umstellten.

Mit Unterstützung des VdW Bayern fanden die Frühjahrstagungen 2021 von fünf der acht Arbeitsgemeinschaften – mit großer Resonanz und positiven Rückmeldungen aus den teilnehmenden Mitgliedsunternehmen – als Zoom-Meetings statt.

Dieses Engagement war für uns sehr wichtig, da die Arbeitsgemeinschaften damit auch in Corona-Zeiten Mitgliedsunternehmen erreichten, die der Arbeit des Verbandes außerhalb des Prüfungswesens sonst eher fernstehen.

Nebenamtliche Mitglieder

Jörg Kosziol

Vorsitzender

Geschäftsführender Vorstand
Bauverein München-Haidhausen eG, München

Maximilian Hahn

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadtbau Amberg GmbH, Amberg

Wolfgang Bonengel

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaft Forchheim eG,
Forchheim

Frank Thyroff

Geschäftsführer
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Hauptamtliche Mitglieder

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren

Hans Maier

WP/StB

Andreas Pritschet

WP/StB

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB

Dr. Stefan Roth

Syndikus

Alexander Förster

Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Michael Zaigler

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer
Oberbayerische Heimstätte
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH, München

Johann Bergmeier

Geschäftsführender Vorstand
Landshuter Wohnungsbau eG, Landshut

Rainer Beyer

Geschäftsführender Vorstand
Siedungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg

Ulrich Bittner

(bis 30.06.2021)
Geschäftsführer
Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar

Roland Breun

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG, Fürth

Dr. Klaus-Michael Dengler

Geschäftsführer
GEWOFAG Holding GmbH, München

Robert Eberl

Geschäftsführender Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG,
München

Birgit Eckert-Gmell

Geschäftsführerin
IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München

Hannes B. Erhardt

Geschäftsführer
Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg

Josef Hartmann

Geschäftsführer
Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen

Franz Haubner

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg u.
Umgebung eG, Nürnberg

Wolfgang Heck

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg

Reinhard Hiltl

Geschäftsführender Vorstand
Münchener Kleinwohnungs-Baugenossenschaft eG, München

Gerhard Hofer

Vorstandsvorsitzender
Neue Heimat Südbayerische Wohnstätten eG, Trostberg

Günther Kamm

Geschäftsführer
Stadtbau GmbH, Weiden

Markus Werner Kleinen

(ab 28.07.2021)
Geschäftsführer
Wohnbau GmbH Weilheim i. OB
Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau, Weilheim

Günther Krailinger

Geschäftsführer
Städtische Wohnungsbau GmbH, Straubing

Dr. Rainer Mayerbacher

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg m.b.H.,
Coburg

Alexander Rettig

Geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft Neue Heimat eG, Regensburg

Günther Straub

(bis 17.07.2021)
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg eG,
Bamberg

Bernd Weber

Geschäftsführer
Katholisches Siedlungswerk München GmbH, München

Mitglieder

Dem Landesausschuss gehören die Mitglieder des **Gesamtvorstandes und des Verbandsrates, die Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften und der Fachausschüsse sowie die Delegierten zum GdW-Verbandstag** an.

**VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.**

Verbandsdirektoren Vorstand nach § 26 BGB	Hans Maier, WP/StB Andreas Pritschet, WP/StB
--	---

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB	Dr. Stefan Roth, Rechtsanwalt
---------------------------------------	----------------------------------

**VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH**

Geschäftsführer	Dr. Fedor Zeyer Bernward Oblinger, StB (bis 31.12.2021)
-----------------	---

**Bavaria Tax
Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Geschäftsführer	Rudolf Pötzing, WP/StB Lothar Resch, StB
-----------------	---

**Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH
(Neugründung zum 01.01.2021)**

Geschäftsführer	Jürgen Kempfle, StB, Aktuar Dr. Fedor Zeyer
-----------------	--

Weitere Beteiligungen**VdW Bayern Assekuranz
Versicherungsmakler GmbH**

Geschäftsführer	Michael Kleiter (seit 01.01.2022) Daniel Lindner Ralf Slanina (bis 31.12.2021)
-----------------	--

Kooperationsunternehmen**Bavaria Treu
Revisions- und Treuhandgesellschaft AG
Sitz München
Niederlassungen Erfurt, Dresden, Potsdam, Schwerin**

Vorstand	Andreas Pritschet, WP/StB (Vorsitzender) Martin Unterrainer, WP/StB Holger Will, WP/StB
----------	--

**ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Potsdam, Berlin, München**

Geschäftsführer	Marco Spang, WP/StB Holger Will, WP/StB
-----------------	--

Fachausschüsse des VdW Bayern

Gemäß §15 der Satzung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen kann der Gesamtvorstand zur Bearbeitung einzelner Sachgebiete, Themen und Problembereiche Fachausschüsse aus Vertretern von Mitgliedsunternehmen berufen. Die Fachausschüsse sind Hilfseinrichtungen des Gesamtvorstands.

Der Gesamtvorstand dankt allen Mitgliedern der Fachausschüsse für ihre Mitarbeit. Herauszuheben ist wie in den vergangenen Jahren die Vorbereitung und Begleitung der Veranstaltungen im Berichtszeitraum.

DigiKon Süd	22. Juli 2021 Digitale Veranstaltung
Forum Technik	6. Juli 2021 Kempten (Hybrid)
Forum für kommunale Wohnungsunternehmen	29. Juli 2021 Hohenkammer (Hybrid)
Forum für Wohnungsgenossenschaften	7. Oktober 2021 Reit im Winkl (Hybrid)
Workshop Technik digital	28. Januar 2021 Digitale Veranstaltung
Forum Soziale Stadtentwicklung digital	10. Februar 2022 Digitale Veranstaltung

Folgende Fachausschüsse traten im Berichtszeitraum Corona-bedingt meist im Rahmen von digitalen Meetings bzw. als hybride Versammlungen zusammen:

Bezeichnung des Fachausschusses	Betreuer*in beim VdW Bayern
Fachausschuss für Wohnungsgenossenschaften	Tjerk Wehland
Fachausschuss für kommunale Wohnungsunternehmen	Dr. Susanne Koch
Fachausschuss Technik	Dr. Susanne Koch Reinhard Zingler
Fachausschuss Soziale Stadtentwicklung	Dr. Susanne Koch
Fachausschuss Digitalisierung (ab 01.01.2022 – zuvor Arbeitskreis Digitalisierung)	Tjerk Wehland Dr. Wolfgang Pfeuffer

Aufgeführt werden im Weiteren die Vertreter*innen unserer Fachausschüsse.

Die Arbeit der Fachausschüsse ist im Jahresbericht 2021 dokumentiert, der im passwortgeschützten Mitgliederbereich unserer Website unter www.vdwbayern.de in der Rubrik Downloads/VdW Bayern Informationen/Jahresberichte zum Herunterladen bereitsteht.

Fachausschuss für Wohnungs- genossenschaften

Daniela Rödel

Vorsitzende

Vorstandsvorsitzende
Baugenossenschaft Hof eG, Hof/Saale

Johann Bergmeier

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführender Vorstand
Landshuter Wohnungsbau eG, Landshut

Rainer Beyer

Geschäftsführender Vorstand
Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg

Robert Eberl

(bis 31.12.2021)

Geschäftsführender Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG, München

Matthias Gast

(bis 31.12.2021)

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsunternehmen „Frankenheim“ eG, Nürnberg

Christian Haubner

(ab 01.01.2022)

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Nürnberg-Nord eG, Nürnberg

Wolfgang Heck

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg

Reinhard Hiltl

(bis 31.12.2021)

Geschäftsführender Vorstand
Münchener Kleinwohnungs-Baugenossenschaft eG, München

Markus Leberkern

Geschäftsführender Vorstand
Wohnbau St. Wolfgang eG, Regensburg

Tobias Mösmang

(ab 01.01.2022)

Vorstand
Heimstättenbaugenossenschaft Pasing eG, München

Julia Munzert

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Bauverein Bayreuth eG, Bayreuth

Martin Okrslar

Vorstand

MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes
nachbarschaftliches Wohnen eG, Ohlstadt

Fachausschuss für kommunale Wohnungsgesellschaften

Thomas Schimmel

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft München-West eG, München

Philipp Terhorst

Vorstand
Wohngenossenschaft Progeno eG, München

Birgit Umhöfer

(ab 01.01.2022)
Geschäftsführender Vorstand
Bauverein Schweinfurt eG, Schweinfurt

Christian Amlong

Vorsitzender

Sprecher der Geschäftsführung
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH,
München

Günther Krailinger

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer
Städtische Wohnungsbau GmbH, Straubing

Alexander Bendzko

Geschäftsführer
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt mbH,
Ingolstadt

Veit Bergmann

Geschäftsführer
Stadtbau GmbH Bamberg, Bamberg

Dr. Klaus-Michael Dengler

(bis 31.12.2021)
Geschäftsführer
GEWOFAG Holding GmbH, München

Andrea Gais

(ab 01.01.2022)
Geschäftsführerin
Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft Passau GmbH

Dr. Mark Dominik Hoppe

Geschäftsführer
Wohnbaugruppe Augsburg, Augsburg

Götz Keßler

Geschäftsführer
Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg

Rolf Peter Perlhofer

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH, Fürth

Herbert Singer

Geschäftsführer
Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten

Fachausschuss Technik

Andreas F. Heipp

Vorsitzender

Vorstand
Joseph-Stiftung, Bamberg

Johannes Soellner

Stellvertretender Vorsitzender

Technischer Vorstand
Gartenstadt Nürnberg eG, Nürnberg

Christian Bengl

Bereichsleiter Bauplanung/Bauleitung
SWG Stadt- und Wohnbau GmbH, Schweinfurt

Ralph Büchele

(ab 01.01.2022)
Geschäftsführer
BayernHeim GmbH, München

Gerda Peter

Geschäftsführerin
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH,
München

Ullrich Pfuhlmann

Technischer Leiter
Wohnbau Stadt Coburg GmbH, Coburg

Norbert Pracht

Prokurist
BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten

Thomas Seidel

Vorstand
Baugenossenschaft Hof eG, Hof

Dr. Doris Zoller

Geschäftsführerin
GEWOFAG Holding GmbH, München

Ralf Schekira

(Mitglied bis 31.12.2021, Ständiger Gast ab 01.01.2022)
Geschäftsführer
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen, Nürnberg

Sören Gruhl

(Ständiger Gast)
Bautechnische Beratung
der VdW Bayern Gruppe

Fachausschuss Soziale Stadtentwicklung

Hans Sartoris

Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg

Tanja Thalmeier

Stellvertretende Vorsitzende

Vorstand
BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten

Christian Amlong

Sprecher der Geschäftsführung
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH,
München

Alexander Dworschak

Geschäftsführer
GWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt
Forchheim mbH, Forchheim

Rut Maria Gollan

Vorstand
Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG, München

Armin Langgut

(bis 31.12.2021)
Vorstand
Baugenossenschaft Erlangen eG, Erlangen

Stefan Ludwig

Geschäftsführer
GRWS-Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt
Rosenheim mbH, Rosenheim

Jörg Koch

(seit 01.01.2022)
Abteilungsleiter Technik, Gemeinnützige Wohnungsbau-
gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Dr. Rainer Mayerbacher

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, Coburg

Inge Schmidt-Winkler

(seit 01.01.2022)
Vorständin
MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbar-
schaftliches Wohnen eG, Ohlstadt

Frank Stücker

(seit 01.01.2022)
Bereichsleiter Bestandsmanagement
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Reiner Wessels

Abteilungsleiter Sanierung
Wohnbau Stadt Coburg GmbH, Coburg

Fachausschuss Digitalisierung (ab 01.01.2022 – vormals Arbeitskreis Digitalisierung)

Arbeitskreise des VdW Bayern

Michael Fischer

Vorsitzender

Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG, Nürnberg

Martin Langenmaier

Stellvertretender Vorsitzender

Stellvertretender Geschäftsführer
Sozialbau Kempten
Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten

Holger Balke

Sachgebietsleiter Investitionsmanagement
GEWOFAG Holding GmbH, München

Ulrich Brüggerhoff

Kaufmännischer Vorstand
Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals
in München und Oberbayern eG, München

Marko Dörsch

(ab 01.01.2022)
Vorstand
Baugenossenschaft Selbsthilfe eG, Nürnberg

Markus Höhenberger

(bis 31.12.2021)
Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft NORIS eG, Nürnberg

Oliver Koepnick

Leiter IT
wbG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Mario Kurtek

(ab 01.01.2022)
Vorstand
Gemeinnützige Baugenossenschaft Grünwald eG, Grünwald

Jürgen Nitschke

Bereichsleiter für Digitales
Joseph-Stiftung Bamberg, Bamberg

Heike Tioka

Projektleiterin Digitalisierung
Stadt- und Wohnbau Service GmbH, Schweinfurt

Dr. Fedor Zeyer

(ab 01.01.2022)
Geschäftsführer
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH,
München

Neben den Fachausschüssen haben der Vorstand und der Gesamtvorstand zur Bearbeitung einzelner Sachgebiete und Themen zudem einen Arbeitskreis aus Vertreter*innen von Mitgliedsunternehmen berufen.

Der Arbeitskreis Digitalisierung wurde zum 01.01.2022 zum neuen Fachausschuss des VdW Bayern.

Folgender Arbeitskreis trat im Berichtszeitraum zusammen:

Beirat für die genossenschaftliche Prüfung

Der Gesamtvorstand dankt allen Mitgliedern des Arbeitskreises für ihre Mitarbeit.

Aufgeführt werden im Weiteren die Vertreter*innen.

Robert Eberl

Geschäftsführender Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG,
München

Markus Gruber

Geschäftsführender Vorstand
Münchner Baugenossenschaft eG, München

Claudia Knittel

Vorstand
Siebendächer Baugenossenschaft eG, Memmingen

Julia Munzert

Geschäftsführender Vorstand
Bauverein Bayreuth eG, Bayreuth

Jochen Plunger

Geschäftsführender Vorstand
Wohnsiedlungsgemeinschaft „Neue Heimstätte“ eG,
Augsburg

Thorsten Tschöpel

Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Arzberg eG, Arzberg

Christian Wurm

Vorstandsvorsitzender
Volkshaus-Baugenossenschaft Straubing eG, Straubing

Die Arbeitsgemeinschaften sind der freiwillige Zusammenschluss der Verbandsmitglieder auf regionaler Ebene. Nichtmitglieder können aufgenommen werden. Mitgliedschaftsrechte im Verband werden hierdurch ebenso wenig erworben wie Stimmrechte in der Arbeitsgemeinschaft, die Angelegenheiten des Verbandes betreffen.

Folgende Arbeitsgemeinschaften sind gebildet:

1. **Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.**
2. **Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.**
3. **AdW Oberbayern
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen
des Regierungsbezirkes Oberbayern**
4. **AdW Niederbayern
Arbeitsgemeinschaft der niederbayerischen
Wohnungsunternehmen**
5. **AdW Oberpfalz
Arbeitsgemeinschaft oberpfälzer Wohnungs-
unternehmen**
6. **AdW Oberfranken
Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungs-
unternehmen**
7. **AdW Unterfranken
Arbeitsgemeinschaft der unterfränkischen
Wohnungsunternehmen**
8. **AdW Schwaben
Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungs-
unternehmen**

Die Arbeitsgemeinschaften dienen der Vertiefung der Verbandsarbeit und der Herstellung möglichst enger Verbindungen zwischen den einzelnen Verbandsmitgliedern.

Sie haben die Aufgabe, Vorschläge für die Wahl von Mitgliedern des Verbandsrats aus dem Bereich ihrer örtlichen Zuständigkeit zu machen und die Verbandsarbeit durch Abhaltung von Veranstaltungen, die den Verbandsmitgliedern dienen, zu unterstützen.

Aufgeführt werden im Weiteren die Vorstandsmitglieder der regionalen Arbeitsgemeinschaften.

Die Aktivitäten der regionalen Arbeitsgemeinschaften im Berichtsjahr sind im Jahresbericht 2021 dokumentiert, der im passwortgeschützten Mitgliederbereich unserer Website unter www.vdwbayern.de in der Rubrik Downloads/VdW Bayern Informationen/Jahresberichte zum Herunterladen bereitsteht.

Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.

Mitgliederzahl: 58

Vorstand

Dr. Klaus-Michael Dengler

Vorsitzender

Geschäftsführer
GEWOFAG Holding GmbH, München

Jörg Kosziol

1. Stellvertretender Vorsitzender (bis 22.03.2022)

Geschäftsführender Vorstand
Bauverein München-Haidhausen eG, München

Birgit Eckert-Gmell

1. Stellvertretende Vorsitzende (ab 22.03.2022)

Geschäftsführerin
IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München

Ulrich Brüggerhoff

Vorstand
Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in
München und Oberbayern, München

Robert Eberl

Geschäftsführender Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
München-Pasing eG, München

Reinhard Hiltl

Geschäftsführender Vorstand
Münchener Kleinwohnungs-Baugenossenschaft eG, München

Sandra Marko

(ab 22.03.2022)
Geschäftsführende Vorständin
Baugenossenschaft München von 1871 eG,
München

Michael Zaigler

Geschäftsführer
Oberbayerische Heimstätten Gemeinnützige
Siedlungsgesellschaft mbH, Haar

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

Mitgliederzahl: 50 (Vorjahr 49)

Vorstand

Hannes B. Erhardt

1. Vorsitzender

Geschäftsführer
ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg

Johannes Soellner

2. Vorsitzender und Schatzmeister

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Gartenstadt Nürnberg eG, Nürnberg

Roland Breun

Schriftführer

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG, Fürth

André Rauscher

Stellvertretender Schriftführer

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft Erlangen eG, Erlangen

Franz Haubner

Stellvertretender Schatzmeister

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg und
Umgebung eG, Nürnberg

Matthias Gast

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Wohnungsunternehmen Frankenheim eG, Nürnberg

Katrin Kräutner

Geschäftsführerin
WBG der Stadt Langenzenn GmbH, Langenzenn

AdW Oberbayern

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des Regierungsbezirkes Oberbayern

Mitgliederzahl: 61 (Vorjahr 60)

Vorstand

Gerhard Hofer

Vorsitzender

Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender
Neue Heimat Südbayerische Wohnstätten eG, Trostberg

Markus W. Kleinen

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer
Wohnbau GmbH Weilheim i. OB, Weilheim

Martin Hintermayr

Kassenführer

Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg

Werner Meisenecker

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG, Waldkraiburg

Andreas Oberhofer

(seit 22.10.2021)
Geschäftsführer,
Verband Wohnen im Kreis Starnberg, Starnberg

Michael Vossen

(bis 22.10.2021)
Geschäftsführer
Verband Wohnen im Kreis Starnberg, Starnberg

AdW Niederbayern

Arbeitsgemeinschaft der niederbayerischen Wohnungsunternehmen

Mitgliederzahl: 30

Vorstand

Günther Krailing

Vorsitzender

Geschäftsführer
Städtische Wohnungsbau GmbH, Straubing

Johann Bergmeier

Stellvertretender Vorsitzender und Schriftführer

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Landshuter Wohnungsbau eG, Landshut

Stefan Schmidbauer

Schatzmeister

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft Vilshofen eG, Vilshofen

AdW Oberpfalz

Arbeitsgemeinschaft oberpfälzer Wohnungsunternehmen

Mitgliederzahl: 49 (Vorjahr 48)

Vorstand

Maximilian Hahn

Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadtbau Amberg GmbH
Wohnungsbau- und Sanierungsträger der Stadt Amberg und
des Landkreises Amberg-Sulzbach, Amberg

Günther Kamm

Geschäftsführer
Stadtbau Weiden GmbH, Weiden

Alexander Rettig

Geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft Neue Heimat eG, Regensburg

AdW Oberfranken

Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen

Mitgliederzahl: 51

Vorstand

Dr. Rainer Mayerbacher

Vorsitzender

Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg m.b.H.,
Coburg

Alexander Dworschak

Geschäftsführer
GWS Forchheim, Forchheim

Andreas F. Heipp

(ab 17.03.2022)
Vorstand
Joseph-Stiftung, Bamberg

Daniela Rödel

Vorstandsvorsitzende
Baugenossenschaft Hof eG, Hof

Günther Straub

(verstorben am 17.07.2021)
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis
Bamberg eG, Bamberg

AdW Unterfranken

Arbeitsgemeinschaft der unterfränkischen Wohnungsunternehmen

Mitgliederzahl: 33

Vorstand

Alexander Förster

Vorsitzender

Geschäftsführer

SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Wolfgang Heck

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg

Frank Kühnlein

Kassier

Vorstand

PBG Wohnen eG, Würzburg

AdW Schwaben

Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen

Mitgliederzahl: 53

Vorstand

Josef Hartmann

Vorsitzender

Geschäftsführer

Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen

Rainer Beyer

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführender Vorstand

Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg

Martin Kaiser

Schriftführer

Geschäftsführer

Sozial-Wirtschafts-Werk des Landkreises Oberallgäu
Wohnungsbau GmbH, Sonthofen

Herbert Singer

Schatzmeister

Geschäftsführer

Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH,
Kempten

Vitus Schmid

(bis 03.03.2021)

Beisitzer

Geschäftsführender Vorstand

GBD Baugenossenschaft Donauwörth eG, Donauwörth

Claudia Knittel

(ab 03.03.2021)

Beisitzerin

Geschäftsführende Vorständin

Siebendächer Baugenossenschaft eG, Memmingen

Josef Martin Lang

Ehrevorsitzender

Memmingen

Der VdW Bayern im GdW

Der VdW Bayern ist eines von 14 ordentlichen Mitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Wir arbeiten in folgender Besetzung mit:

GdW Vorstand

Hans Maier

GdW Verbandsrat

Wolfgang Bonengel, Forchheim, Mitglied
Jörg Kosziol, München, Mitglied
Maximilian Hahn, Amberg, Mitglied
Frank Thyroff, Nürnberg, Mitglied

GdW Verbandstag

Johann Bergmeier, Landshut
Roland Breun, Fürth
Dr. Klaus-Michael Dengler, München
Robert Eberl, München
Hannes B. Erhardt, Nürnberg
Alexander Förster, Schweinfurt
Ulrich Geßner, München
Helmut Gropper, München (bis 31.12.2021)
Josef Hartmann, Stadtbergen
Franz Haubner, Nürnberg (bis 08.07.2021)
Wolfgang Heck, Würzburg
Reinhard Hiltl, München
Gerhard Hofer, Trostberg
Günther Kamm, Weiden
Markus W. Kleinen, Weilheim (ab 08.07.2021)
Günther Krailinger, Straubing
Dr. Klaus Lehner, München
Christian Meyer, Coburg
Andreas Oberhofer, Starnberg (ab 23.03.2022)
Rolf-Peter Perlhofer, Fürth (ab 23.03.2022)
Jochen Plunger, Augsburg
Alexander Rettig, Regensburg
Daniela Rödel, Hof
Herbert Singer, Kempten
Johannes Soellner, Nürnberg
Tanja Thalmeier, Kempten
Thomas Vetter, Nürnberg (ab 08.07.2021)
Michael Vossen, Starnberg (bis 18.01.2022)
Bernd Weber, München
Michael Zaigler, München

GdW Fachausschüsse

Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Tanja Thalmeier, Kempten

Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Thomas Schimmel, München

Klimaschutz

Gerda Peter, München
Ralf Schekira, Nürnberg (Gastmitglied)

Marketing und Kommunikation

Sabine Schwab, VdW Bayern

Planung, Technik, Energie

Andreas F. Heipp, Bamberg
Ralf Schekira, Nürnberg
(Vorsitzender, vom GdW unmittelbar benannt)

Rechnungslegung und Finanzierung

Andreas Pritschet

Recht

Dr. Stefan Roth, VdW Bayern
(Vorsitzender)

Stadtentwicklung

Hans Sartoris, Würzburg

Steuern

Rudolf Pötzing, VdW Bayern

Wohnen jenseits der Metropolen

Ralf Kehrer, Kempten

Wohnungswirtschaft 4.0

Michael Fischer, Nürnberg
Dr. Fedor Zeyer, VdW Bayern (Gastmitglied)

GdW Bundesarbeitsgemeinschaften

(vom VdW Bayern entsandt)

für kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen

Dr. Klaus-Michael Dengler, München
Alexander Förster, Schweinfurt
Frank Thyroff, Nürnberg

für Wohnungsgenossenschaften

Johann Bergmeier, Landshut
Wolfgang Bonengel, Forchheim
Wolfgang Heck, Würzburg
Jörg Kosziol, München
Daniela Rödel, Hof

für Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

Birgit Eckert-Gmell, München

Die Bundesarbeitsgemeinschaften für kirchliche Wohnungsunternehmen und für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen stehen allen entsprechenden Unternehmen offen, haben also keine von den Verbänden entsandten Mitglieder.

Gemeinsame Fragen und Herausforderungen der Verbände – des GdW und der Mitgliedsverbände – werden in der **Konferenz der Verbände** diskutiert. Mitglieder des VdW Bayern sind Hans Maier und Andreas Pritschet.

Als Untergliederungen dieser Konferenz gibt es die **Konferenz der Verbandsdirektoren** und die **Konferenz der Prüfungsdirektoren**. Hans Maier ist Mitglied der Konferenz der Verbandsdirektoren, Andreas Pritschet ist Mitglied der Konferenz der Prüfungsdirektoren.

Service und Beratung: Träger

Betriebe/Unternehmen	Beteiligung	Mitarbeiter (davon Teilzeit) Stand: 31.03.2022	Auszubildende Stand: 31.03.2022
VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungs- unternehmen e.V.	—	101 (16)	2 *
VdW Bayern Treuhand Treuhandstelle für Wohnungs- unternehmen in Bayern GmbH	100%	40 (11)	—
Bavaria Tax Steuerberatungs- gesellschaft mbH	100% **	17 (6)	—
Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH	100% **	4 (0)	—
Weitere Beteiligungen			
VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH	51% **	24 (6)	—
In Arbeitsgemeinschaft mit			
Bavaria Treu AG Revisions- und Treuhandgesellschaft AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft	—	25 (3)	—
ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	—	0 (0)	—
		211 (42)	2
Sonstige Beteiligungen			
EBZ Service GmbH, Bochum	8,40% 2,10% **		
ASW Südwest Assekuranz- und Finanzvermittlungs- Service GmbH, Frankfurt am Main	25,00% **		
Kooperation			
GdW Revision AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Berlin			

* Ausbildung zur Kauffrau / zum Kaufmann für Büromanagement

** Über die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Service und Beratung: Organisation

Der VdW Bayern mit dem Verband und den Tochterunternehmen ist in **unternehmensübergreifende Geschäftsbereiche** untergliedert. Die Geschäftsbereiche erbringen die ihnen zugeordneten Leistungen eigenverantwortlich gegenüber den Mitgliedsunternehmen. Die Kommunikation zwischen den Geschäftsbereichen unterliegt klaren Regeln.

Die Zusammenhänge zwischen den Bereichen und den Trägerbetrieben des VdW Bayern zeigt folgende Übersicht:

Bereich	Verantwortlich	Träger
Gesamtgeschäftsführung des VdW Bayern	Hans Maier Verbandsdirektor, Vorstand nach § 26 BGB Andreas Pritschet Verbandsdirektor, Vorstand nach § 26 BGB Dr. Stefan Roth Besonderer Vertreter nach § 30 BGB	
Vorstandsressort Interessenvertretung, Dienstleistungen und Verbandsorganisation	Hans Maier	
Interessenvertretung	Hans Maier	Verband
Steuerberatung	Rudolf Pötzingler Lothar Resch (Stellvertreter)	Bavaria Tax
Consulting	Dr. Fedor Zeyer Korbinian Weisser	Treuhandstelle
Bilanzierung und Buchhaltung	Dr. Fedor Zeyer Bernward Oblinger (bis 31.12.2021) Martin Bauer (ab 01.01.2022)	Treuhandstelle
Finanzierung	Dr. Fedor Zeyer Bernward Oblinger (bis 31.12.2021) Jochen Gloger (ab 01.01.2022)	Treuhandstelle
Versicherungsservice	Michael Kleiter (ab 01.01.2022) Daniel Lindner Ralf Slanina (bis 31.12.2021)	VdW Bayern Assekuranz
Verbandsorganisation	Hans Maier	Verband
Vorstandsressort Rechtsberatung und Bildung	Dr. Stefan Roth	
Rechtsberatung	Dr. Stefan Roth	Verband
Bildung	Dr. Stefan Roth	Verband
Vorstandsressort Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung	Andreas Pritschet	
Wirtschaftsprüfung	Andreas Pritschet Michael Sparn (Stellvertreter) Martin Unterrainer (Stellvertreter)	Verband Bavaria Treu AG
Prüfungsnahe Beratung	Andreas Pritschet	Verband Bavaria Treu AG

Service und Beratung: Leistungen

Gesamtgeschäftsführung des VdW Bayern

Verantwortlich	Hans Maier Andreas Pritschet Dr. Stefan Roth
Leistungen	Repräsentation und Leitung des Verbandes Mitgliederbetreuung in Grundsatzfragen Betreuung der Verbandsorgane

Vorstandsressort Interessenvertretung, Dienstleistungen und Verbandsorganisation

Interessenvertretung

Verantwortlich	Hans Maier
Mitarbeiter*innen	11 (davon 2 Teilzeit)
Referate	<p>Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Leitung: Tobias Straubinger Zeitschrift wohnen, vdw aktuell, Website, Pressearbeit, CI VdW Bayern</p> <p>Sabine Schwab Marketing, Social Media, CI VdW Bayern, Personalmarketing, Partnerkonzept</p> <p>Verbandsorganisation – Koordination Politikarbeit, Fachveranstaltungen, Mitgliederwesen, Fördermittelberatung Leitung: Dr. Susanne Koch</p> <p>Patrik Zeitler Wohnungswirtschaftliche Beratung bei der Entwicklung von Neubau- und umfangreichen Modernisierungsprojekten</p>
Leistungen	Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft Politikberatung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit Mitgliederinformation Mitgliederwesen Begleitung und Aufnahme von Genossenschaftsneugründungen Begleitung und Aufnahme von neugegründeten Gesellschaften Tagungen und Fachveranstaltungen Landesausschuss und Verbandstag Verbandsstatistik Betriebsvergleich des VdW Bayern Trägerschaft für Rahmenverträge Wohnungswirtschaftliche Beratung Fördermittelberatung

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Im Fokus der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit 2021 stand die Bundestagswahl am 26. September. Der VdW Bayern hat im Vorfeld der Wahl mit den WohWi Talks, einer Landingpage zur Bundestagswahl und bei der Jahrespressekonferenz die Positionen und Forderungen der Wohnungswirtschaft klar formuliert. Zentrale Botschaft: Wohnen muss bezahlbar bleiben. Bei einem Pressegespräch in Nürnberg am 3. November bewertete der VdW Bayern das Programm der neuen Bundesregierung unter der Überschrift „Wohnungsbau mit Hürden“.

Eingeschränkt wurde die Pressearbeit auch 2021 durch die Corona-Maßnahmen. Die geplanten Presseaktivitäten im Rahmen der Frühjahrs- und Herbsttagungen der Arbeitsgemeinschaften entfielen weitgehend.

Pressearbeit

Im Berichtszeitraum wurden folgende Aktionen/Maßnahmen durchgeführt:

- 1 Jahres-Pressekonferenz
- 2 Pressegespräche
- 25 Pressemitteilungen und -Statements

Anzahl der Veröffentlichungen

in Printmedien	2021	785
	2020	1.025
in Onlinemedien	2021	414
	2020	635

Auflage der Veröffentlichungen

Printmedien (Auflage)	2021	8.949.591
Hörfunk/TV (Zuhörer, Zuschauer)	2021	19.860.000
Internet (Visits)	2021	432.390.222

Die meiste Resonanz fand mit 169 Veröffentlichungen die Pressemitteilung zur Jahrespressekonferenz im Juli „Große Investitionen im Corona-Jahr 2020“. An zweiter Stelle stehen Berichte über das Pressegespräch im Rahmen des Landesauschusses „Bundestagswahl stellt Weichen für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens“ (151 Veröffentlichungen). An dritter Stelle folgt die Pressemitteilung zum Forum kommunale Wohnungsunternehmen „Immer weniger Sozialwohnungen in Bayern“ (149 Veröffentlichungen).

Ebenfalls gut gelaufen ist die Auswertung unserer Mitgliederbefragung. Daraus wurden zwei Pressemitteilungen „Wohnungsmarkt: Bayerns sozial orientierte Wohnungsunternehmen schlagen Alarm (90 Veröffentlichungen) und „Die größten Hürden für den Wohnungsbau“ (80 Veröffentlichungen) erstellt.

Auch die Pressemitteilungen zur Fachtagung WohWi im Dialog (51 Veröffentlichungen) und zum Forum Genossenschaften (32 Veröffentlichungen) erzielten eine gute Resonanz.

Der VdW Bayern setzt bei der Pressearbeit weiter auf Pressemitteilungen und Statements zu wohnungspolitischen Themen und Mitgliederbefragungen. Im aktuellen Jahr haben wir mit den Umfragen zu den Auswirkungen des BEG-Förderstopps ein Rekordergebnis von rund 900 Veröffentlichungen erzielt.

Social Media

Im Bereich Social Media hat der VdW Bayern sich seit 2021 personell verstärkt und neu aufgestellt. Die Aktivitäten auf den Plattformen Twitter und Instagram wurden intensiviert. Posts werden langfristig mit einem Redaktionsplan geplant, es gibt Themenwochen und feste Rubriken. Für das Jahr 2022 sind der Ausbau der Karriereplattformen LinkedIn und Xing geplant.

Instagram: Starkes Wachstum

Im Oktober 2020 ging der Instagram-Account des VdW Bayern online und erzielte im Berichtsjahr 2021 ein enormes Wachstum. Folgte Ende des Jahres 2020 140 Instagram-Nutzer*innen dem VdW Bayern, wuchs er im Berichtsjahr schon auf rund 600 Follower. Dies ist auf den inhaltlichen Ausbau des VdW Bayern-Accounts auf der Plattform zurückzuführen. Über 200 Beiträge wurden bisher veröffentlicht, darunter auch Videos zu unterschiedlichen Themen. Der erfolgreichste Beitrag mit 63 Likes war ein Post zum Partnerschafts-Treffen des VdW Bayern in der Käfer-Schänke Mitte September. Erfreulich ist auch, dass Beiträge über die Verbandsmitglieder wie der Post zur Parkplatzüberbauung der GEWOFAG in München hohe Resonanz verzeichneten (62 Likes).

Eine besonders hohe Reichweite konnte unser erstes Reel (Kurzvideo mit Textelementen) zu unserem neuen Mentoring-Programm für Führungskräfte erzielen (3.194 Views). Für die Zukunft sind weitere Reels bzw. Videoformate geplant, da diese auf Instagram grundsätzlich eine höhere Reichweite erzielen.

Alle bisherigen Beiträge auf Instagram sind organisch, d.h. ohne Einsatz von Werbemitteln entstanden und gewachsen. Hier machen sich regelmäßiges Posten sowie Einführung und Ausbau diverser Rubriken bezahlt. Feste Rubriken wie „Schon gewusst?“, Statements von Verbandsdirektor Hans Maier oder die Jubiläumsserie zu den Gründungsdaten von Verbandsmitgliedern informieren die Follower regelmäßig und kontinuierlich aus dem Verbandsleben.

Dass sich Instagram auch zur Mitarbeitergewinnung bzw. für Employer Branding eignet, zeigte unsere Themenwoche „Karriere beim VdW Bayern.“

Twitter: Top-Thema #btw21

Im Berichtsjahr 2021 erzielte der VdW Bayern auf Twitter 98.756 Tweet-Impressions. Der Top-Tweet des Jahres 2021 war eine Meldung zur Diskussionsrunde beim Verbandstag des VdW Bayern zur Bundestagswahl 2021 mit Bundestagsabgeordneten (3.000 Impressions). Im Allgemeinen war die Bundestagswahl 2021 das Top-Thema des VdW Bayern auf Twitter. Das zeigt auch ein weiterer Top-Tweet zur Diskussion für mehr bezahlten Wohnraum zwischen Verbandsdirektor Hans Maier und dem bayerischen Spitzenkandidaten der FDP Bayern Daniel Föst (2.690 Impressions).

Innerhalb des Jahres 2021 gewann der Twitter-Account knapp 100 neue Follower hinzu und zählte insgesamt 600 Follower.

Mitgliederinformation

Internetseite

Im Berichtsjahr hatte die neue Internetseite des VdW Bayern 98.499 Visits, die Einzelbesuche verzeichneten sogar einen Anstieg um 58,2%. Im Jahr 2021 erzielte die Internetseite knapp 262.000 Impressions. Zu den beliebtesten Rubriken zählten weiterhin der Stellenmarkt (33.636), der Mitgliederbereich, zu dem sich inzwischen fast 1.000 Nutzer angemeldet haben, sowie der Seminarbereich. Die vdw aktuell verzeichnete 2.846 Visits, der Login-Bereich 7.815 Visits. Das neue, exklusiv für Mitglieder gestaltete Bildungsportal, das Anfang Dezember 2021 online ging, erzielte bereits 401 Besuche im ersten Monat.

vdw aktuell

Der Infodienst vdw aktuell erscheint weiter mit 23 Ausgaben jährlich. Dabei nehmen die politischen und rechtlichen Mitteilungen den größten Raum des Informationsangebotes ein. Ergänzend gibt es einen Online-Newsletter mit 665 Abonnenten. Die Anmeldung erfolgt über die VdW Bayern-Website/ Aktuelles/Publikationen.

„wohnen“ – Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern

Die Zeitschrift wohnen erscheint mit einer Auflage von 1.400 Exemplaren. Diese werden im Abonnement an unsere Mitgliedsunternehmen, andere Verbände und an weitere Leser verschickt.

Die Zeitschrift kann auch digital abonniert werden. Die Hefte werden auf der Internetseite des VdW Bayern veröffentlicht und per Newsletter angekündigt.

VdW Bayern-Pressespiegel

Der VdW Bayern-Pressespiegel informiert die Abonnenten über die wichtigsten Nachrichten für die Wohnungswirtschaft. Er wird aus einer Pressedatenbank mit rund 2.500 Zeitungen, Zeitschriften und Online-Titeln zusammengestellt und erscheint fünf Mal wöchentlich. Der Pressespiegel kann zum Preis von 15,- Euro monatlich über presse@vdwbayern.de bezogen werden.

Gold/Silber/Bronze – Starke Partner für eine starke Branche

Gemeinsam für die Wohnungswirtschaft Bayern

Als Verband sind wir auf das Praxiswissen, die Erfahrungen und Meinungen unserer Mitglieder, Partner und interessierten Unternehmen angewiesen. Gemeinsam bilden wir ein starkes Netzwerk für und mit der Wohnungswirtschaft Bayern.

Alle Informationen rund um unsere Partner finden Sie unter <https://www.vdwbayern.de/ueber-vdw-bayern/partnerschaften>

Tagungen und Fachveranstaltungen – Das neue Normal heißt hybrid

Die Tagungen und Fachveranstaltungen des VdW Bayern wenden sich an die Geschäftsführer, Vorstände und leitende Mitarbeiter unserer Mitgliedsunternehmen. Aufgabe ist es aktuelle Inhalte komprimiert zu vermitteln sowie neue Themen und Herausforderungen aufzuzeigen. Diese Aufgabe erfüllten in der Pandemiezeit die digitalen Veranstaltungsformate und, wenn immer möglich, die Hybridveranstaltungen.

Hinzu kam seit Frühjahr 2021 das neue Veranstaltungsformat WohWi Zur Sache. Es bietet in einem zweistündigen Zoom-Meeting aktuelle Themen, die in praxisnahen Fragestellungen und Vorträgen Vorständen und Geschäftsführern bei ihrer Entscheidungsfindung unterstützen sollen. Ohne Zeitverlust durch An- und Rückreise können die digitalen Veranstaltungen am PC oder anderen digitalen Endgeräten verfolgt werden, und auch der Austausch mit Kolleginnen und Kollegen, den Vortragenden und dem VdW Bayern ist problemlos möglich.

Anzuführen sind zudem die neuen Veranstaltungen Klimagipfel und DigiKon Süd, die wir gemeinsam mit dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen organisieren, um den Austausch der Wohnungsunternehmen im Süden zu verstärken.

So kam es, dass wir in der Pandemie-Zeit unser Angebot an Fachveranstaltungen noch einmal deutlich ausgeweitet haben und es geht weiter. Alle Präsenzveranstaltungen werden zukünftig auch im Livestream verfolgt werden können.

Im Berichtszeitraum fanden folgende Tagungen und Fachveranstaltungen statt, die von rund 1.400 (Vorjahr rund 1.000) Vertreterinnen und Vertretern unserer Mitgliedsunternehmen besucht wurden:

DigiKon Süd *digital*

22. Juli 2021

149 Teilnehmende

(Gemeinsam mit dem vbw Baden-Württemberg)

WohWi FachKon *digital*

21. bis 23. Juni 2021

182 Teilnehmende

Forum Technik

(hybrid)

6. Juli 2021 in Kempten

63 Teilnehmende

Forum kommunale Wohnungsunternehmen

(hybrid)

29. Juli 2021 in Schloss Hohenkammer

52 Teilnehmende

WohWi im Dialog 2021

Branchentreff der Wohnungswirtschaft Bayern

(hybrid)

4. bis 6. Oktober 2021 in Reit im Winkl

401 Teilnehmende

Forum der Wohnungsgenossenschaften

(hybrid)

7. Oktober 2021 in Reit im Winkl

160 Teilnehmende

WohWi Zur Sache

Asbest in der Wohnung

(digital)

Umgang mit potenziellen Belastungen im Bestand

27. Oktober 2021

53 Teilnehmende

Workshop Technik *digital*

Auf dem Weg zur CO₂-Neutralität –

Alternativen für die Wärmeversorgung im Bestand

(digital)

27. Januar 2022

132 Teilnehmende

Forum Soziale Stadtentwicklung *digital*

(digital)

10. Februar 2022

45 Teilnehmende

Klimagipfel

(hybrid)

(Gemeinsam mit dem vbw Baden-Württemberg)

17./18. Februar 2022

53 Teilnehmende aus Bayern

WohWi Zur Sache**Die neue Grundsteuer – Das Flächenmodell in Bayern**

(digital)

7. April 2022

181 Teilnehmende

Mitgliederdialoge**Ein besonderes digitales Format des Vorstands**

Die Pandemie und die erzwungenen Beschränkungen im persönlichen Austausch haben den Vorstand des VdW Bayern in ihrer Mitgliederansprache neue Wege gehen lassen. Seit Dezember 2020 fanden zunächst zwei Mal monatlich und seit April 2021 monatlich ein digitaler Mitgliederdialog statt. Bis März 2022 insgesamt 16 Zoom-Meetings.

Diesen regelmäßigen Austausch nutzen die Verbandsdirektoren Maier, Pritschet und das Vorstandsmitglied Dr. Roth, um über aktuelle Themen aus Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik zu informieren, aber auch die Herausforderungen und Fragen der beteiligten Unternehmensvertreter*innen bekommen im Rahmen der zweistündigen Schaltungen breiten Raum.

Das neue Format versammelt jeweils 40 bis 60 Vertreter*innen unserer Mitgliedsunternehmen in den digitalen Runden, die sich gut in den Büroalltag einbinden lassen. Obwohl in den kommenden Monaten der persönliche Austausch in den Vordergrund rückt, bleiben die digitalen Mitgliederdialoge ein Angebot des Vorstands für die Entscheidungsträger*innen unserer Verbandsmitglieder. Die Termine für April und Mai 2022 sind bereits angekündigt.

Servicebereich Finanz- und Rechnungswesen

Leitung	Elke Schüller
Mitarbeiter*innen	6 (davon 0 Teilzeit)
Leistungen	Finanz- und Rechnungswesen Mitgliederbeitragsverwaltung

Servicebereich Allgemeine Verwaltung

Leitung	Ludwig Hobmaier Onur Özcan-Wichert
Mitarbeiter*innen	6 (davon 0 Teilzeit)
Leistungen	Personalverwaltung Telefonzentrale/Empfang Registratur/Poststelle Gebäudeverwaltung Versicherungswesen

Servicebereich Digitalisierung und Informationstechnologie

Leitung	Christian Fischer
Mitarbeiter*innen	10 (davon 3 Teilzeit)
Leistungen	Ausarbeitung und Umsetzung von Digitalisierungsstrategien Evaluierung neuer Techniken und Konzeption der Einsatzbedingungen Projektleitung von Digitalisierungs- und Prozessoptimierungsprojekten Informations- und Kommunikationstechnik IT-Beschaffungswesen IT-Infrastruktur-, Hard- und Software-support Support und Technikbereitstellung bei digitalen und hybriden Events und Tagungen

Verantwortlich WP/StB Rudolf Pötzingner
StB Lothar Resch (Stellv.)

Mitarbeiter*innen 17 (davon 6 Teilzeit)
davon 1 Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
und 6 Steuerberater

Leistungen Erstellung von Steuererklärungen und Durchsetzung steuerrechtlicher Positionen
Steuergestaltung und Steuerplanung
Steuerliche Beratung bei der Gestaltung von Unternehmenskonzepten
Beurteilung individueller steuerlicher Sachverhalte
Unterstützung bei der Implementierung von Tax Compliance Management-Systemen
Lohn- und Finanzbuchhaltung

Die Steuerberatung wird durch Mitarbeiter des Bereiches Bilanzierung und Buchhaltung (darunter 2 Steuerberater) unterstützt.

Verantwortlich	Korbinian Weisser
Mitarbeiter*innen	21 (davon 4 Teilzeit)
Leistungen	<p>Betriebswirtschaftliche Anwendungen Integrierte Unternehmensplanung und Controlling – WWControl Wohnungswirtschaftliches Risikofrühwarnsystem – WWRisk (als Dienstleistung)</p> <p>Bautechnische Beratung Projektsteuerung – Unterstützung bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Baumaßnahmen – Konzepte zur Instandhaltung, Modernisierung, energetischen Sanierung und Verkehrssicherung Technik – Bestandsaufnahme sowie Bestandsbewertung Energieausweise Einheitspreise</p> <p>ERP-/IT-Umstellung Digitalisierung – Projektleitung, Digitalisierungsstrategie, Standortbestimmung Auswahl von IT-Anwendungen – Auswahlkriterien, Beurteilung angebotener Lösungen, Angebotsabfragen Einführung von IT-Anwendungen – Unterstützung Projektleitung, Einführungsprojekte</p> <p>Datenschutz und Datensicherheit Datenschutz-Checkup und Grundschutz Datenschutzberatung Stellung von externen Datenschutzbeauftragten Datenschutzschulungen Datenschutzüberprüfungen</p> <p>Nachhaltigkeit Erstellung von CO₂-Bilanzen Klimapfad Mieterstrom Ladeinfrastruktur Nachhaltigkeits-Schulungen</p> <p>Organisationsentwicklung Geschäftsprozessberatung – Analyse, Weiterentwicklung und Einführung von Prozessen Erstellung digitales Organisationshandbuch Aufbauorganisation Strategieberatung – Strategieentwicklung (Ziele, Leitbild, Rahmenbedingungen, Strategie)</p>

Personalvermittlung- und -entwicklung

Zertifizierung, z.B. zum Zukunftsfähigen Arbeitgeber
Personalsuche und -auswahl
Personalentwicklung – Trainings, Workshops und arbeitsplatzbegleitende Coachings, Mediation
Entwicklung von Personalstrategien
Moderation von Aufsichtsrats- und Führungskräfteklausuren
Führungscampus

Wohnungswirtschaftliches Management

Rechnungswesen – zeitweise oder dauerhafte Übernahme
Betriebskostenabrechnung – Erstellung, Beratung, Revision
Bestandsmanagement
Geschäftsbesorgung
Sonderprojekte – Beispielsweise Mieterauswahl

Wohnungswirtschaftliche Beratung

Revisionen – Innenrevisionen und Überwachungsprüfungen
Wirtschaftlichkeitsberechnungen
Mietenberechnungen und -anpassungen
Beleihungsmanagement

Verantwortlich Martin Bauer (ab 01.01.2022)
Bernward Oblinger (bis 31.12.2021)

Mitarbeiter*innen 16 (davon 7 Teilzeit)
davon 2 Steuerberater*innen

Leistungen Jahresabschlüsse, Lage- und
Geschäftsberichte
Finanzbuchhaltung
Bilanzpolitische Beratung
Bilanzanalysen und Segmentrechnungen
Wirtschafts- und Finanzpläne
Sonderabschlüsse (Eröffnungsbilanzen,
Zwischenabschlüsse, Auseinanderset-
zungsbilanzen)
Veröffentlichung von Jahresabschlüssen
nach EHUG
Veröffentlichungen im Transparenz-
register
Unterstützung bei der EDV-Umstellung

Im Jahr 2021 wurde der Bereich mit der
Erstellung von 184 Jahresabschlüssen
beauftragt.

Verantwortlich Jochen Gloger (ab 01.01.2022)
Bernward Oblinger (bis 31.12.2021)

Mitarbeiter*innen 3 (davon 0 Teilzeit)

Leistungen Finanzierungsanalyse/-beratung
Finanzierungsvermittlung
Umschuldungen

Verantwortlich	Jürgen Kempfle (ab 01.01.2021)
Mitarbeiter*innen	4 (davon 0 Teilzeit) davon 1 Berater mit Aktuar-Qualifikation
Leistungen	Rückstellungsbewertungen Konzeptionsberatung zur betrieblichen Altersversorgung Beratung zur Insolvenzsicherung Geschäftsbesorgung für die VdW-Versorgungskasse

Verantwortlich	Michael Kleiter (seit 01.01.2022) Daniel Lindner Ralf Slanina (bis 31.12.2021)
Mitarbeiter*innen	24 (davon 6 Teilzeit)
Leistungen	<p>Risikobedarfsanalyse Analyse der Risiken und Erarbeitung individueller Empfehlungen für die Auswahl der idealen Versicherungsleistungen und den passenden Versicherer</p> <p>Vertragsanalyse Unabhängige Überprüfung und gezielte Optimierung bestehender Versicherungsleistungen</p> <p>Schadensmanagement Zuverlässige, schnelle und unkomplizierte Schadensabwicklung beim Versicherer</p> <p>Vermögensschutz Nachhaltiger Schutz der Sach- und Vermögenswerte durch ausgefeilte Rahmenverträge und Individualvereinbarungen</p> <p>Persönlicher Risikoschutz für Geschäftsführer, Vorstände und Aufsichtsräte</p> <p>Digitale Kompetenz Mit der Digitalisierungsinitiative zu effizienten Prozessen, Systemen und Schnittstellen</p>

Verantwortlich	Dr. Stefan Roth
Mitarbeiter*innen	4 (davon 1 Teilzeit) 3 Rechtsanwält*innen
Leistungen	<p>Rechtsauskünfte Einzelfallberatung und -begutachtung Informations- und Schulungsveranstaltungen (auch in Unternehmen) für Organmitglieder und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen</p> <p>Rechtsgebiete: Genossenschaftsrecht Gesellschaftsrecht Kommunalrecht Wohnraummietrecht Wohnungseigentumsrecht Allgemeines Vertragsrecht Europarecht</p> <p>Die Rechtsberatung durch den VdW Bayern soll die Tätigkeit von Rechtsanwälten nicht ersetzen. Deshalb nehmen unsere Mitarbeiter keine Prozessvertretung wahr. Sie stehen ausschließlich für Auskünfte und Informationen zu Problemen in den oben dargestellten Rechtsgebieten und zu ausführlicher Beratung und Begutachtung bei besonderen juristischen Problemen zur Verfügung.</p> <p>Während wir den Aufwand für Auskünfte und kürzere Informationen aus den Mitgliedsbeiträgen finanzieren können, ist dies bei umfangreichen, einzelfallbezogenen Leistungen aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit und der Wirtschaftlichkeit natürlich nicht möglich.</p>

Verantwortlich	Dr. Stefan Roth
Referat	Berufliche Bildung Leitung: Katja Kaiser-Himmelsbach
Mitarbeiter*innen	3 (davon 1 Teilzeit)
Leistungen	Aus- und Fortbildungsprogramm (Seminare) Mitgliederanfragen zur Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft

In den Präsenz- und Online Seminaren sollen aktuelle Fachinhalte vermittelt werden.

Informationsgewinnung, Erfahrungsaustausch und Networking prägen die Seminare.

Das Seminarprogramm erstreckt sich auf alle Arbeitsfelder der Mitgliedsunternehmen. 2021 waren dies:

Seminartage	2021	2020
Recht (Mietrecht, Baurecht, Gesellschafts- und Genossenschaftsrecht, Arbeitsrecht, WEG-Recht/-Verwaltung, Immobilienrecht, Vertragsrecht)	30	22
Hausbewirtschaftung	5	7
Kommunikation (Mietermanagement, Marketing, Öffentlichkeitsarbeit)	1	8
Personal (Verwaltung, Sekretariat, Gesundheitsmanagement, Unternehmensführung)	5	3
Technik (Bauträger, Bautechnik)	15	4
EDV	1	2
Ausbildung	6	9
Betriebswirtschaft/Rechnungswesen/Finanzwirtschaft/Versicherungen	11	3
Steuer	0	0
Insgesamt	74	59

74 Online-Seminare, keine Präsenzveranstaltung
Teilnehmer*innen 2021: rd. 1.760 (Vorjahr: rd. 900)

Highlights aus dem Seminarangebot waren:

Seminar für neugegründete, junge Genossenschaften:
Die größten Fehler, die zu Beginn einer Genossenschaftstätigkeit passieren können

Arbeit 4.0 – Arbeitsrecht in der digitalisierten Arbeitswelt

Wohnraummietrecht aktuell: Mietspiegelreform, Mietendeckel und BGH-Update zu weiteren wichtigen Themen

Breitbandkabelanschluss (TKG Novelle) – Entfall der Umlagefähigkeit

Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kompakt: Digitalisierung verstehen sowie Chancen erkennen und nutzen

CO₂-Reduktion bis 2030/2045 – der unternehmensindividuelle Klimapfad

Digitalisierung im Finanz- und Rechnungswesen

Gut und sicher – gemeinsam in die Zukunft

Sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter unserer Mitgliedsunternehmen, liebe Kolleginnen und Kollegen,

es scheint eine der Erfahrungen der erlebten Krisen der letzten Jahre zu sein, dass jene Unternehmen, welche auf vage kommende Entwicklungen vorbereitet waren, welche die Trends erkannten, welche die Herausforderungen angemessen bewältigten und noch daraus lernten, meist ermutigt und gesund aus diesen Tälern hervorgehen konnten – das Stichwort heißt: Resilienz.

Resiliente Unternehmen haben es in Krisen leichter, da sie bereits vorab sowohl ihre Prozesse und Strukturen, als auch ihre Organisation widerstandsfähig und hinreichend flexibel gestaltet haben. Mit organisatorischer Resilienz können Unternehmen auch einen infolge einer Krise notwendigen Umbruch umsetzen, ohne nachhaltige Schäden davonzutragen. Dies bedeutet vor allem die Fähigkeit sich als Organisation kontinuierlich an neue Anforderungen in ihrem jeweiligen Umfeld anzupassen und sich gegebenenfalls kurzfristig neu auszurichten bzw. die notwendigen Anpassungen auch anzunehmen, um gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

Im VdW Bayern hat das Ressort Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung die herausfordernden Ereignisse der Jahre 2020 und 2021 gut gemeistert. Folgende fünf Kernbereiche waren hierbei von besonderer Bedeutung:

- der hohe Grad der Vorbereitung auf kommende Veränderungen,
- die Anpassungsfähigkeit und Flexibilität unserer Kolleginnen und Kollegen,
- die auf Empathie beruhende Unternehmensphilosophie,
- die soziale Verantwortung im Unternehmen sowie
- die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Verband und mit unseren Mitgliedsunternehmen.

Die genannten Kernbereiche kann man kaum losgelöst voneinander betrachten. Im Gegenteil: nur im Zusammenspiel der einzelnen Faktoren konnten wir unsere Aufgaben im Bereich der Prüfung und Beratung weiterhin gemeinsam erfolgreich bewältigen.

Ein maßgeblicher Faktor unseres Erfolgs ist unsere besondere Verbands-DNA, sie ist unser Motor, unser Antrieb.

Wir sind intrinsisch geprägt von einem hohen Qualitätsanspruch und dem ständigen Streben danach, stets „up to date“ zu sein. Unsere Kolleginnen und Kollegen sind hoch qualifiziert; je nach individuellen Kompetenzen und Fähigkeiten gelingt es ihnen in ihren jeweiligen Fachbereichen, neue Entwicklungen auf fachlicher und rechtlicher Ebene zu antizipieren und für den Verband und für Sie als unsere Mitgliedsunternehmen bedarfsgerechte Lösungen umzusetzen. Insofern befinden wir uns in einem fortlaufenden Entwicklungs- und Lernprozess in einem stark IT- und nachhaltigkeitsgeprägten Umfeld.

Offen für Neues zu sein, Neues auch anzunehmen, Veränderung zuzulassen ist gleichwohl nicht selbstverständlich. Oftmals ist das Neue zunächst damit verbunden, dass zusätzliche Ressourcen eingebunden werden müssen. Dies gilt sowohl für finanzielle, aber auch für personelle Ressourcen, welche häufig zunächst nur durch zusätzlichen individuellen Einsatz der Kolleginnen und Kollegen generiert werden. Wir sind gemeinsam sehr stolz darauf, dass es uns gelingt, als Team diese Motivation und diese Einsatzbereitschaft aufrecht zu erhalten. Denn wir sind auch überzeugt davon, dass dies einerseits nicht selbstverständlich, gleichsam aber zwingend erforderlich ist, um auch für die Zukunft die erforderlichen Ressourcen gewährleisten zu können.

Manche sprechen davon, der Verband ist eigentlich „Familie“. Das stimmt auch: man ist sich in der Gemeinschaft gegenseitig (oft über lange Zeit) verbunden, man tritt sich empathisch gegenüber, interessiert sich für den einen oder die andere. Er ist ein soziales Gefüge, in dem es auch mal knirschen mag, in dem man aber offen miteinander umgeht und immer darauf ausgerichtet ist, einen vertrauensvollen gemeinsamen Weg zu beschreiten.

Gerade das „Gemeinsame“ ist in Pandemiezeiten an vielen Stellen zu kurz gekommen. Im Ressort Wirtschaftsprüfung und Beratung haben wir durch enger getaktete digitale Veranstaltungen mit den Kolleginnen und Kollegen einen Weg gefunden, immer wieder zusammen zu finden. Für die Zukunft arbeiten wir daran, den Teamgedanken weiter in den Vordergrund zu rücken. Hierbei sind manche Gewohnheiten kritisch unter die Lupe zu nehmen, eingelaufene Prozesse zu hinterfragen und bei allem Enthusiasmus und aller Innovationsfreude vor allem die Menschen, d.h. unsere Kolleginnen und Kollegen, aber auch die Menschen in unseren Mitgliedsunternehmen und deren Kunden, im Blick zu behalten. Für Menschen da zu sein, das ist der Kern der Tätigkeit unserer Mitgliedsunternehmen durch den täglichen Einsatz für das bezahlbare Wohnen. Dies strahlt unmittelbar aus auf das Tun und Wirken in unserem Verband – auch das gehört seit nunmehr 113 Jahren zur Verbands-DNA.

Diese lange Tradition des bezahlbaren Wohnens ist vor allem deswegen so beständig und erfolgreich, weil im Zusammenspiel von ökologischen, ökonomischen und sozialen Werten die richtigen – eben nachhaltige, Generationen überdauernde – Entscheidungen getroffen werden. Die Tradition der uns meist bereits seit vielen Jahrzehnten verbundenen Mitgliedsunternehmen ist geprägt von diesem nachhaltigen Handeln. Ebenso ist es der Verband. Nachhaltig ist, was uns gut und sicher gemeinsam in die Zukunft schreiten lässt. Diesen Weg beschreiten wir gemeinsam tagtäglich im Verband, und gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen.

Dafür allen Kolleginnen und Kollegen sowie unseren Mitgliedsunternehmen ein herzlicher Dank für das fortwährend entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns sehr auf das weitere gemeinsame Wirken mit Ihnen.

Herzliche Grüße



Andreas Pritschet
Verbandsdirektor

Vorstandsressort

Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnaher Beratung

Verantwortlich	WP/StB Andreas Pritschet WP Michael Sparr (Stellv.) WP/StB Martin Unterrainer (Stellv.)	
Mitarbeiter*innen	84 (davon 11 Teilzeit) darin 15 Wirtschaftsprüfer, 13 mit Steuerberaterqualifikation 2 Sachverständige für Immobilienbewertung 3 Juristen 4 duale Studenten	
Leistungen	<p>Genossenschaftliche Prüfungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pflichtprüfungen gemäß § 53 GenG – Vereinfachte Prüfung gemäß § 53a GenG – Erweiterte Prüfung von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nach dem Kreditwesengesetz – Gründungsprüfungen von Genossenschaften gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3. GenG – Verschmelzungsprüfungen gemäß § 81 UmwG – Sanierungsprüfungen für Genossenschaften in wirtschaftlicher Schieflage <p>Andere gesetzliche Prüfungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abschlussprüfungen von Kapitalgesellschaften gemäß Art. 25 EGHGB i.V.m. §§ 316 ff. HGB – Konzernabschlussprüfungen gemäß Art. 25 EGHGB i.V.m. §§ 316 HGB oder IFRS – Prüfungen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG – Prüfungen nach § 16 MaBV – Prüfungen von Sanierungs- und Entwicklungsträgern gemäß §§ 158, 167 BauGB – Prüfungen nach der Heimsicherungsverordnung – Prüfungen von Abhängigkeitsberichten gem. § 313 AktG <p>Prüfungen und andere Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prüfungen von Sondervermögen – Due-Diligence-Prüfungen – Qualitätskontrollprüfungen gemäß § 57a Abs. 1 S. 1 WPO – Prüfungen und Kontrolle von Investitions-, Kosten- und Leistungsrechnungen – EDV-Systemprüfungen, DV-Organisationsprüfungen, Migrationsprüfungen – Beratung und Prüfung von Beihilfetatbeständen 	<ul style="list-style-type: none"> – Beratung und Prüfung bei Vergabesachverhalten – Sonderprüfungen (Gründungen, Abrechnungen, Geschäftsführungsmaßnahmen, Kreditwürdigkeit, Rentabilität, Mittelverwendung, anlassbezogene Sonderuntersuchungen etc.) – Organisationsberatung bzw. -prüfungen (Wirksamkeit von internen Kontrollsystemen, Einhaltung vorgegebener Abläufe etc.) – Erstellung von IFRS-Abschlüssen – Spezielle Audits (für Unternehmensleitung oder Aufsichtsrat) – Vergütungsgutachten bzw. Prüfungen zur Angemessenheit der Vergütungsstrukturen – Erstellung strategischer Planungsrechnungen – Immobilienbewertungen und Begleitung von Immobilientransaktionen – Unternehmens- und Anteilsbewertungen – Begleitung von Umwandlungs- und Umstrukturierungsvorgängen – Beratung bei gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen – Beratung bei energiewirtschaftlichen Fragestellungen – Konzeption und Beratung von (immobilienwirtschaftlichen) Projektfinanzierungs- und ÖPP-/PPP-Modellen – Begleitung von Fördermaßnahmen und Verwendungsnachweisführung – Durchführung von Fördermittelprüfungen (national und international) – Dienstleistung als Ombudsstelle/ Whistleblowerstelle

Genossenschaftliche Pflichtprüfung

Der VdW Bayern ist als genossenschaftlicher Prüfungsverband Träger der Pflichtprüfung für die bayerischen Wohnungsgenossenschaften.

Die Pflichtprüfung nach § 53 GenG zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat jährlich zu erfolgen, wenn nicht aufgrund der Bilanzsumme (Bilanzsumme kleiner € 2,0 Millionen) die Prüfung im Zweijahresturnus zulässig ist.

Bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme € 1,5 Millionen und deren Umsatzerlöse € 3,0 Millionen nicht übersteigen, erfolgt hierbei lediglich eine Kritische Würdigung des Jahresabschlusses.

Bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme € 1,5 Millionen und deren Umsatzerlöse € 3,0 Millionen übersteigen, ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung (und ggf. des Lageberichts) zu prüfen.

Besonderheiten bei Kleinstgenossenschaften

Kleinstgenossenschaften sind solche, die mindestens zwei der drei nachstehenden Merkmale nicht überschreiten:

- € 350.000 Bilanzsumme;
- € 700.000 Umsatzerlöse in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag;
- im Jahresdurchschnitt zehn Arbeitnehmer.

Zudem dürfen keine Mitgliederdarlehen nach § 21b GenG im Prüfungszeitraum entgegengenommen worden sein. Außerdem muss in der Satzung der Genossenschaft die Nachschusspflicht der Mitglieder ausgeschlossen sein.

Bei Kleinstgenossenschaften kann sich jede zweite Prüfung auf eine sog. vereinfachte Prüfung beschränken. Eine vereinfachte Prüfung umfasst lediglich die Durchsicht bestimmter Unterlagen und die Feststellung, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, an einer geordneten Vermögenslage oder der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu zweifeln.

Das Prüfungsprogramm 2021 für Genossenschaften und seine Abwicklung stellt sich wie folgt dar:

Prüfungssoll	2021	2020
Prüfungsreste aus dem Vorjahr	69	18
Im Berichtsjahr fällig gewordene Prüfungen	310	303
Soll Berichtsjahr	379	321

Prüfungsabwicklung

Prüfungsreste aus dem Vorjahr	66	13
Aus Prüfungssoll Berichtsjahr	284	239
Aus Prüfungssoll Folgejahr vorgezogen	0	0
Ist Berichtsjahr	350	252

Prüfungsrückstände

Prüfungsreste aus dem Vorjahr	3	5
Im Berichtsjahr fällige Prüfungen	26	64
Prüfungsrückstand am 31.12. des Berichtsjahres	29	69
Davon bis 31.03. des Folgejahres abgeschlossen	6	34
Prüfungsrückstand am 31.03. des Folgejahres	23	5

Hinweis:

Die dargestellte Prüfungsabwicklung hat sich in der obigen Übersicht gegenüber dem Vorjahr statistisch erhöht. Die Differenz resultiert im Wesentlichen aus einer geänderten Darstellungsform, welche aus einer abweichenden zeitlichen Abgrenzung im neu eingeführten ERP-System resultiert.

Zahl und Art anderer, also nicht nach § 53 GenG bzw. § 53a GenG durchgeführter Prüfungen während des Jahres 2021:

für Genossenschaften:	6 Prüfungen nach MaBV 5 Sonstige Prüfungen
für andere Mitgliedsunternehmen:	42 Jahresabschlussprüfungen 4 Konzernabschlussprüfungen 20 Prüfungen nach MaBV 1 Sonstige Prüfung

Die Bavaria Treu AG prüfte 2021 die Jahresabschlüsse von 154 Kapitalgesellschaften (davon 24 Verbandsmitglieder) und 40 Unternehmen anderer Rechtsformen.

VdW Bayern
Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		798.997,00	1.045.700,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	676.109,10		385.363,39
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	984.014,50		812.685,48
		1.660.123,60	1.198.048,87
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76		45.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.544.527,39		1.960.218,95
		1.565.408,15	2.006.099,71
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		940.454,00	696.660,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.330.863,77		2.302.494,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	530.590,11		331.785,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	152.798,59		241.998,20
		2.014.252,47	2.876.277,47
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		652.426,83	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		39.653,29	32.845,86
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		55.058,79	0,00
		7.726.374,13	7.855.631,91
E. Solidaritätsfonds			
I. Beteiligung EBZ	1,00		1,00
II. Bankguthaben (inkl. Zinsabgrenzung)	3.473.760,74		1.848.769,13
III. Wertpapiere	7.420.222,92		8.926.467,43
		10.893.984,66	10.775.237,56
		18.620.358,79	18.630.869,47

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gewinnrücklagen		3.097.492,61	3.097.492,61
II. Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	64.749,97		-118.204,30
2. Verlustvortrag	-118.204,30		0,00
		-53.454,33	-118.204,30
		3.044.038,28	2.979.288,31
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.448.817,00		2.540.576,44
– davon passivischer Unterschiedsbetrag EUR 0,00 (Vj.: 46.289,53)			
2. Sonstige Rückstellungen	684.934,00		722.434,00
		3.133.751,00	3.263.010,44
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.019,12		731.526,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	509.098,10		25.604,56
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
– davon aus Steuern EUR 569.997,63 (Vj.: 584.008,68)	578.467,63		856.202,38
		1.548.584,85	1.613.333,16
		7.726.374,13	7.855.631,91
D. Solidaritätsfonds			
I. Umlagen	3.505.527,01		3.505.527,01
II. Zinsen	7.388.457,65		7.269.710,55
		10.893.984,66	10.775.237,56
		18.620.358,79	18.630.869,47

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Beiträge		3.114.501,79	2.902.768,95
2. Umsatzerlöse			
a) aus Prüfungsleistungen	6.556.181,25		6.392.127,76
b) aus Beratungsleistungen	55.703,50		79.661,49
c) aus Information und Bildung	529.060,00		342.197,84
d) aus Veranstaltung und Interessenvertretung	262.670,00		73.460,00
e) aus dem Verkauf der Zeitschrift			
– Abonnement	30.017,20		30.819,60
– Inserate	40.121,00		42.295,90
f) aus Vermietung	108.816,00		101.115,26
g) Sonstige Erlöse	1.299.176,88		1.190.624,84
		8.881.745,83	8.252.302,69
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		243.794,00	-55.240,00
4. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	175.894,00
5. Sonstige betriebliche Erträge		779.443,03	1.098.672,37
6. Fremdleistungen		-336.836,76	-640.793,42
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.418.031,24		-6.913.982,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.273.404,15		-1.919.829,17
– davon für Altersversorgung EUR -576.020,71 (Vj.: -492.879,98)			
		-9.691.435,39	-8.833.811,50
8. Abschreibungen		-522.356,39	-421.566,09
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Sächliche Verwaltungskosten	-1.350.941,88		-1.393.591,76
b) Reisekosten	-241.302,64		-244.038,45
c) Information und Mitglieder	-15.633,91		-16.786,88
d) Beiträge	-871.824,44		-809.018,00
e) Veranstaltungen und Interessenvertretung	-269.971,68		-184.201,80
f) Information und Bildung	-76.713,27		-186.056,98
g) Öffentlichkeitsarbeit	-90.109,54		-98.293,88
h) Parlamentsarbeit	0,00		-6.758,45
i) Zeitschrift	-31.377,99		-30.832,92
j) Nicht abzugsfähige USt	-128.160,32		-142.242,45
		-3.076.035,67	-3.111.821,57
10. Erträge aus Beteiligungen			
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 850.000,00 (Vj.: 800.000,00)		850.000,00	800.000,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		70.097,02	46.890,01
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		109,91	0,00
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere		-31.941,26	-49.338,46
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-79.859,22	-153.437,46
15. Steuern		-135.225,25	-127.683,68
16. Ergebnis nach Steuern		66.001,64	-117.164,16
17. Sonstige Steuern		-1.251,67	-1.040,14
18. Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)		64.749,97	-118.204,30
19. Verlustvortrag		-118.204,30	0,00
20. Bilanzverlust		-53.454,33	-118.204,30

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Es haben sich Veränderungen in der Bilanz- und GuV-Struktur ergeben, um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Erträge und Aufwendungen zu ermöglichen. Es betrifft die Positionen Umsatzerlöse, die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sonstige Forderungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens werden nach folgender Nutzungsdauer vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände
Die Abschreibungen erfolgen linear auf eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren.

Grundstücke und Bauten
Das Verwaltungsgebäude wird linear auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren, die Klima- und die Kaltwasseranlage über 10 Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Tiefgarage beträgt 53 Jahre.

Betriebs- und Geschäftsausstattung
Die Abschreibungen erfolgen linear auf Nutzungsdauern von 1 bis 15 Jahren.

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

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

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

Die Bewertung der Unfertigen Leistungen in der Wirtschaftsprüfung und der Prüfungsnahen Beratung erfolgt auf Verkaufskostensbasis abzüglich eines Sicherheitsabschlags.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,5% p.a. angesetzt; die Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Rückstellungen für Beihilfe wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz herangezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für das zum 1.1.2020 eingeführte ERP-System in Höhe von 19,5 T€ enthalten.

2. Grundstücke und Bauten

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für den Umbau des Seminarraums Herstellungskosten in Höhe von 335,9 T€ berücksichtigt. Der Fertigungsgrad entspricht der Aktivierung und wird nach Fertigstellung im Folgejahr in den Abschreibungen berücksichtigt.

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung sind Herstellungskosten für Mietereinbauten für den Umbau in den gemieteten Räumen Stollbergstraße 3 von 65,6 T€ berücksichtigt.

4. Vorräte

In der Position Unfertige Leistungen sind 940,5 T€ (Vj.: 696,7 T€) noch nicht abgerechnete Leistungen des Bereichs Wirtschaftsprüfung, Prüfungsnahe Beratung und Rechtsberatung enthalten.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die gebildete Einzelwertberichtigung von 15,2 T€ wurde im Geschäftsjahr aufgelöst, da das Verfahren abgeschlossen ist.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen 530,6 T€ (Vj.: 331,8 T€).

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Zinsabgrenzungen sowie Reisekostenvorschüsse an die Mitarbeiter enthalten.

6. Aktiver Unterschiedsposten aus der Vermögensverrechnung

Aus den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen resultiert ein Aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 55,1 T€ (Vj.: Passivischer Unterschiedsbetrag von 46,3 T€).

7. Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Personalkosten 551,6 T€ (Vj.: 641,7 T€) für nicht genommenen Urlaub enthalten.

8. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen ist ein Darlehen gegenüber der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH enthalten.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

vgl. Anlagenspiegel

Anlagenspiegel

	Entwicklung der Anschaffungswerte				Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Endstand 31.12.2021 EUR	Anfangsbestand 01.01.2021 EUR	Abschreibungen des GJ EUR	Entnahme für Abgänge EUR	Endstand 31.12.2021 EUR	Stand: 31.12.2020 EUR	Stand: 31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1.668.037,70	30.962,35	3.550,00	1.695.450,05	622.337,70	277.665,35	3.550,00	896.453,05	1.045.700,00	798.997,00	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.668.037,70	30.962,35	3.550,00	1.695.450,05	622.337,70	277.665,35	3.550,00	896.453,05	1.045.700,00	798.997,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	1.509.499,01	335.920,71	0,00	1.845.419,72	1.124.135,62	45.175,00	0,00	1.169.310,62	385.363,39	676.109,10
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.898.889,35	371.080,06	276.627,04	1.993.342,37	1.086.203,87	199.516,04	276.392,04	1.009.327,87	812.685,48	984.014,50
Summe Sachanlagen	3.408.388,36	707.000,77	276.627,04	3.838.762,09	2.210.339,49	244.691,04	276.392,04	2.178.638,49	1.198.048,87	1.660.123,60
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	45.880,76	0,00	25.000,00	20.880,76	0,00	0,00	0,00	0,00	45.880,76	20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.028.411,95	93.869,17	533.338,14	1.588.942,98	68.193,00	24.193,55	47.970,96	44.415,59	1.960.218,95	1.544.527,39
Summe Finanzanlagen	2.074.292,71	93.869,17	558.338,14	1.609.823,74	68.193,00	24.193,55	47.970,96	44.415,59	2.006.099,71	1.565.408,15
Summe Anlagevermögen	7.150.718,77	831.832,29	838.515,18	7.144.035,88	2.900.870,19	546.549,94	327.913,00	3.119.507,13	4.249.848,58	4.024.528,75

10.
Forderungsspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit		
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	Gesamtbetrag EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.330.863,77	0,00	1.330.863,77
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	530.590,11	0,00	530.590,11
Sonstige Vermögensgegenstände	41.196,52	111.602,07	152.798,59
Summe	1.902.650,40	111.602,07	2.014.252,47

11.
Verbindlichkeitspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit			
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamtbetrag EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	461.019,12	0,00	0,00	461.019,12
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.098,10	200.000,00	250.000,00	509.098,10
Sonstige Verbindlichkeiten	577.082,63	1.385,00	0,00	578.467,63
Summe	1.097.199,85	201.385,00	250.000,00	1.548.584,85

12.
Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung EUR	Entnahmen EUR	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres EUR
Freie Rücklagen	3.097.492,61	—	—	3.097.492,61
Summe	3.097.492,61	—	—	3.097.492,61

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

1. Umsatzerlöse

Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Prüfungs- und Beratungsleistungen, Information und Bildung, Veranstaltungen, Verkauf der Zeitschrift, Vermietung sowie Sonstige.

In allen Positionen sind Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen enthalten.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Im Jahr 2021 wurden aus dem Solidaritätsfonds 100,0 T€ gem. Beschluss des Verbandstages entnommen.

In der Position ist der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung Bavaria Consult GmbH an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH enthalten.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind sächliche Verwaltungskosten wie z. B. die Wartungskosten für die Hard- und Software 162,9 T€, EDV-Kosten 133,0 T€, Fortbildungskosten 108,8 T€, Mietaufwendungen 101,4 T€ und nicht abzugsfähige Umsatzsteuer 128,2 T€ enthalten.

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 76,2 T€ sowie Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen 3,7 T€.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzanlagen nach § 285 Nr. 18 HGB

Im Eigenvermögen und im Solidaritätsfonds des Verbands sind Inhaberschuldverschreibungen von Finanzinstituten und Industrieunternehmen mit einem Buchwert i.H.v. insgesamt 20,0 T€ (Vj.: 94,6 T€) und 1.261,9 T€ (Vj.: 1.118,6 T€) enthalten, deren Stichtagswert am 31.12.2021 19,7 T€ (Vj.: 90,2 T€) und 1.246,5 T€ (Vj.: 1.087,0 T€) beträgt. Von einer Abschreibung in Höhe von 0,3 T€ bzw. 15,4 T€ wurde abgesehen, da die Wertpapiere bis zur Fälligkeit gehalten werden und bei der Einlösung die Nennbeträge zurückgezahlt werden.

Die Aktien im Eigenvermögen des Verbands und im Solidaritätsfonds haben einen Buchwert von insgesamt 106,8 T€ (Vj.: 205,3 T€) und 800,4 T€ (Vj.: 1.071,9 T€) zum Bilanzstichtag. Die Kurswerte weisen einen Betrag von 102,1 T€ (Vj.: 161,0 T€) bzw. 737,1 T€ (Vj.: 803,4 T€) aus. Es entstehen somit Kursverluste in Höhe von 4,7 T€ (Vj.: 44,3 T€) und 63,3 T€ (Vj.: 268,5 T€). Von einer Abschreibung wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB abgesehen, da davon auszugehen ist, dass sich der Kurswert der Aktien wieder erholt.

Bei vier Aktien im Eigenvermögen und drei Aktien im Solidaritätsfonds liegen die Zeitwerte in den letzten 12 Monaten mit mehr als 10% deutlich unter den Buchwerten. Demzufolge sind im Eigenvermögen i.H.v. 24,2 T€ (Vj.: 40,1 T€) und im Solidaritätsfonds i.H.v. 92,1 T€ (Vj.: 322,0 T€) außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen worden, da von einer dauerhaften Wertminderung ausgegangen wird.

2. Latente Steuern

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

3. Verrechnungen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB

Im Vermögen zur Erfüllung der Altersversorgung und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 412,5 T€ (Vj.: 346,6 T€) sind die Einzahlungen von 35,8 T€ (Vj.: 281,1 T€) für die neuen Vereinbarungen berücksichtigt. Da dieses Vermögen einen höheren Wert als die Rückstellungsbeträge in Höhe von 357,4 T€ (Vj.: 391,5 T€) ausweist, entsteht nach § 246 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB ein aktiver Unterschiedsbetrag.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 315,9 T€ (Vj.: 302,8 T€) für langfristige Mietverträge für Büro-, Kellerräume und Software, Wartungsverträge für technische Anlagen und Software sowie aus Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und sonstigen Anlagen. Die finanziellen Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 529,2 T€ (Vj.: 488,9 T€).

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 620,3 T€ zu leisten. Dieser Verpflichtung des VdW Bayern gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im VdW Bayern gegenüber dem VdW Bayern in gleicher Höhe.

5. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Der Verband besitzt folgende Kapitalanteile mit mindestens 20%:

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, München		
– Kapitalanteil		100%
– Eigenkapital am 31.12.2021	28.509.208,08 €	
– Jahresüberschuss 2021	181.738,16 €	

Die Anteile der Bavaria Consult Gesellschaft für Unternehmensberatung und -entwicklung mbH, München wurden im Geschäftsjahr an die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH veräußert; die Gesellschaft firmiert jetzt unter Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH, München.

Der Verband ist mittelbar über die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, München an folgenden Unternehmen zu mehr als 50% beteiligt:

Bavaria Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, München		
– Kapitalanteil		100%
– Eigenkapital am 31.12.2021	912.888,17 €	
– Jahresüberschuss 2021	2.294,21 €	

Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH, München		
– Kapitalanteil		100%
– Eigenkapital am 31.12.2021	47.036,24 €	
– Jahresüberschuss 2021	27.009,69 €	

VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH, München		
– Kapitalanteil		51%
– Eigenkapital am 31.12.2020	808.937,49 €	
– Jahresüberschuss 2020	972.802,63 €	

6. Angaben zu Personen und Vergütungen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 97,5 (Vj.: 90,0). Weiterhin sind zwei (Vj.: zwei) kaufmännische Auszubildende und fünf (Vj.: fünf) Werkstudenten beschäftigt.

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstandes nach § 26 BGB wird unter Hinweis auf die Befreiungsregelung nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Bezüge der nebenamtlichen Mitglieder des Gesamtvorstandes und Mitglieder des Verbandsrates haben im Geschäftsjahr 2021 46,4 T€ (Vj.: 39,9 T€) betragen.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den danach verbleibenden Verlustvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Organe

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren:

Hans Maier	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Andreas Pritschet	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB, Mitglied des Vorstands:

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

Weitere Mitglieder des Gesamtvorstandes, neben dem Vorstand nach § 26 BGB und dem besonderen Vertreter nach § 30 BGB:

Jörg Kosziol	Geschäftsführender Vorstand
Maximilian Hahn	Geschäftsführer
Frank Thyroff	Geschäftsführer
Wolfgang Bonengel	Geschäftsführender Vorstand

Mitglieder des Verbandsrats:

Alexander Förster	Vorsitzender Geschäftsführer
Michael Zaigler	Stellv. Vorsitzender Geschäftsführer
Johann Bergmeier	Geschäftsführender Vorstand
Rainer Beyer	Geschäftsführender Vorstand
Ulrich Bittner	Mitglied bis 30.06.2021 Geschäftsführer
Roland Breun	Geschäftsführender Vorstand
Dr. Klaus-Michael Dengler	Geschäftsführer
Robert Eberl	Geschäftsführender Vorstand
Birgit Eckert-Gmell	Geschäftsführerin
Hannes B. Erhardt	Geschäftsführer
Josef Hartmann	Geschäftsführer
Franz Haubner	Geschäftsführender Vorstand
Wolfgang Heck	Geschäftsführender Vorstand
Reinhard Hiltl	Geschäftsführender Vorstand
Gerhard Hofer	Geschäftsführender Vorstand
Günther Kamm	Geschäftsführer
Markus Werner Kleinen	Mitglied ab 28.07.2021 Geschäftsführer
Günther Krailinger	Geschäftsführer
Dr. Rainer Mayerbacher	Geschäftsführer
Alexander Rettig	Geschäftsführender Vorstand
Günther Straub	Mitglied bis 17.07.2021 Geschäftsführender Vorstand
Bernd Weber	Geschäftsführer

F.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese wirtschaftlichen Folgen betreffen unmittelbar auch die Mitgliedsunternehmen des Verbands. Die mittelbaren Auswirkungen hieraus auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbands sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen operativen Risiken sind nicht auszuschließen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

München, den 4.3.2022

Hans Maier
Verbandsdirektor

Andreas Pritschet
Verbandsdirektor

Hinweis zum Testat:

Dem Jahresabschluss des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom Abschlussprüfer, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, am 4. März 2022 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Wirtschaftliche Lage des Verbandes

Die Geschäfte des Verbandes werden gemäß den §§ 19 Abs. 2 und 9 Abs. 8 S. 2 Nr. 2 der Verbandssatzung auf Grundlage eines vom Verbandsrat zu genehmigenden Wirtschaftsplans geführt. Der Wirtschaftsplan für 2021 sah einen Überschuss von 25,5 T€ vor. Dem gegenüber steht ein erwirtschafteter Überschuss von 131,1 T€ (tatsächliches Wirtschaftsplan-Ergebnis für das Jahr 2021). Das geplante Ergebnis wird damit deutlich übertroffen. Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen dargestellt.

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

- Die Beitragseinnahmen überschreiten den Planwert um 146,7 T€. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Verbandsbeiträge erstmals nach der vom Verbandstag am 13.10.2020 beschlossenen Beitragsordnung auf Basis der Umsatzerlöse ermittelt. Diese Umstellung und die Investitionen der Mitgliedsunternehmen in ihren Wohnungsbestand und ihr Engagement im Wohnungsneubau verbunden mit einem Anstieg der Erlöse schlagen sich hier nieder.
- Die Umsatzerlöse inklusive Bestandsveränderungen lagen 2021 insgesamt mit 156,4 T€ unter dem Planwert. Es ergaben sich folgende wesentliche Abweichungen:
 - Die Umsatzerlöse aus Prüfungs- und Beratungsleistungen inklusive der Bestandsveränderungen liegen mit rd. 70,3 T€ leicht unter dem Planwert. Im Bereich Wirtschaftsprüfung ist der geringere Umsatz insbesondere auf die im Jahr 2021 Corona-bedingt geringere Reisetätigkeit zurückzuführen. Diese wird über Pauschalen gegenüber den Mandanten weiterverrechnet. Die Planungen für das Jahr 2021 waren von einem sich normalisierenden Geschäftsbetrieb und damit erhöhter Reisetätigkeit ausgegangen; dies ist durch die Fortführung der Corona-Maßnahmen nicht eingetreten. Korrespondierend verringerten sich die Reisekosten der Mitarbeiter. In der Verbandsrechtsberatung wurden die geplanten Leistungen nicht erreicht.
- Das Planziel der Umsatzerlöse aus Informations- und Bildungsveranstaltungen, die den Seminarbereich des Verbandes betreffen, verringerten sich Corona-bedingt um 70,9 T€. Wegen der Corona-Pandemie konnten im Jahr 2021 ausschließlich Seminare im Online-Format angeboten werden. Trotz hoher Teilnehmerzahlen konnten durch gegenüber den Präsenzseminaren geringere Gebühren nicht die prognostizierten Umsätze erzielt werden. Zudem entfielen auch Umsatzerlöse aus Übernachtung und für Verpflegung. Im Gegenzug fielen auch geringere Kosten für Raummiete und Bewirtung an. Bei den Veranstaltungen der Interessenvertretung stellt sich die Situation ähnlich dar. Die Umsatzerlöse verfehlen den Planwert um 137,3 T€. Ein Teil der Fachveranstaltungen konnte nur online durchgeführt werden, was mit geringeren Einnahmen verbunden war. Auch hier konnten geringere Umsatzerlöse zum Teil durch Kosteneinsparungen kompensiert werden.

- Gegenüber der Planung wurden um 9,1 T€ gestiegene Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Zeitschrift erzielt. Sie betreffen insbesondere Einnahmen aus Inseraten.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 167,5 T€. Sie betreffen insbesondere höhere Partner-einnahmen sowie die Auflösung von Rückstellungen.

Die wesentlichen Änderungen auf der Aufwandsseite des Betriebsergebnisses sind folgende:

- Der Personalaufwand erhöhte sich um 332,5 T€. Insbesondere wurden die Servicebereiche und die Interessenvertretung personell verstärkt. Zudem war eine höhere Rückstellung für nicht genommenen Urlaub und Überstunden zu bilden. Für die Abwicklung des Prüfungsprogramms und von Beratungsaufträgen wurden mehr externe Personalgestellungsleistungen abgerufen. Die Fremdleistungen liegen deshalb um insgesamt 89,9 T€ über dem Planansatz.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterschreiten den Planansatz um 398,3 T€. Einsparungen ergaben sich insbesondere bei den sächlichen Verwaltungskosten, den Reisekosten, den Kosten für die Seminar- und Fachveranstaltungen und den Kosten für Öffentlichkeits- und Parlamentsarbeit. Darüber hinaus verringerte sich die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer.

Beim **Finanzergebnis** überschreiten die Finanzerträge den Planansatz um 40,2 T€. Es wurden höhere Erträge aus Wertpapieranlagen erzielt. Die Beteiligungserträge betreffen die Dividendenzahlung der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH i.H.v. 700,0 T€. Im Geschäftsjahr 2021 haben sich Abschreibungen aus Anlagenverkäufen sowie außerplanmäßige Abschreibungen ergeben. Der Planansatz wird daher um 31,9 T€ überschritten. Die geringfügig höheren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die Aufzinsung von Beihilfeverpflichtungen.

Der **Steueraufwand** betrifft Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag für die Ausschüttung der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH und für Dividendenzahlungen aus Aktien, die Grundsteuer sowie die Kfz-Steuer.

Die **Abrechnung des Wirtschaftsplans 2021** und der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurden vom Prüfungsausschuss des Verbandsrats am 16.3.2022 geprüft und vom Verbandsrat am 23.3.2022 genehmigt. Die einzelnen Vermögens- und Schuldposten des Jahresabschlusses sind nach handelsrechtlichen Grundsätzen bewertet. Stille Reserven sind in den Ansätzen für das Verwaltungsgebäude und für die Beteiligungen enthalten. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss zum 31.12.2021 zeigt, dass die Vermögens- und Finanzverhältnisse des Verbandes im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften dargestellt sind. Sie werden weiterhin durch die Pensions- und Beihilfeverpflichtungen belastet. Im Vergleich zum Vorjahr könnten die Einflüsse durch die Corona-Pandemie deutlich besser abgefangen werden. Die Zahlungsfähigkeit war 2021 uneingeschränkt gegeben.

Wirtschaftsplan 2022

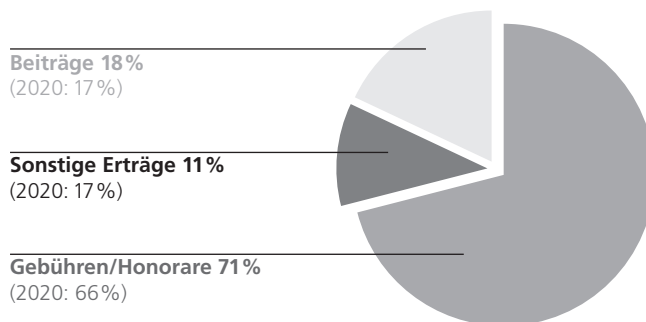
Da beim Wirtschaftsplan als Steuerungsinstrument die Leistungen für Altersversorgung ausgliedert sind wird nachfolgend der Zusammenhang zur Jahres-Ergebnisrechnung wie folgt hergestellt:

	2021 T€	(2020) T€
„Plan“-Ist	131,1	-40,4
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen/Beihilfezahlungen	-192,7	-162,0
	-61,6	-202,4
Vorabdividende THS (nach Steuern)	126,3	84,2
Tatsächliches Jahresergebnis	64,7	-118,2

Zur Deckung der Altersversorgungsaufwendungen: Für das Geschäftsjahr 2021 wurde eine Vorabausschüttung von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH i.H.v. 150,0 T€ (brutto) geleistet.

Der Verband finanziert sich aus Beiträgen, Gebühren/Honoraren und Sonstigen Erträgen (insb. Kapital- und Beteiligungserträge), die sich prozentual wie folgt zusammensetzen:

Aufwandsdeckung durch:



Etwa 75 Prozent (Vj. 72%) des Gesamtaufwands entfallen auf Personalkosten.

Der Wirtschaftsplan 2022 hat folgende Vorgaben:

Erträge

	T€
Beiträge	2.260,0
Gebühren/Honorare	7.410,4
Zeitschrift	70,0
Finanzerträge	740,0
Veranstaltungen/Seminare	1.068,3
Sonstiges	2.021,9
	13.570,6

Aufwendungen

	T€
Personalkosten	9.914,2
Bezogene Fremdleistungen	200,0
Sächliche Verwaltungskosten	1.420,8
Reisekosten	346,7
Veranstaltungen/Seminare	522,3
Öffentlichkeits- und Parlamentsarbeit	71,5
Sonstiges	970,0
	13.445,5

Plan-Überschuss 2022	125,1
	13.570,6

Daten zu den Beteiligungs- und Kooperationsunternehmen

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.426,00	142.026,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.710.209,97		7.896.952,03
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.837,00		234.215,00
		7.921.046,97	8.131.167,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	595.982,07		565.982,07
2. Beteiligungen	96.625,84		96.625,84
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	17.464.260,54		18.769.346,65
4. Andere Finanzanlagen	73.605,00		73.605,00
		18.230.473,45	19.505.559,56
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	393.816,88		237.672,24
2. Waren	0,00		20.452,50
		393.816,88	258.124,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	508.896,16		727.367,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	410.945,10		545.720,76
3. Forderungen gegen Gesellschafter	507.695,01		12.442,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.939.848,10		1.858.147,62
		4.367.384,37	3.143.677,79
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		688.619,28	532.275,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.777,02	3.713,83
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		57.260,00	148.367,26
Bilanzsumme		31.694.803,97	31.864.911,47
Nachrichtlich:			
Mietkautionen		3.352,80	3.352,80

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Nennbetrag eigene Anteile	3.100.000,00		3.100.000,00
Ausgegebenes Kapital	-567.920,00		-567.920,00
		2.532.080,00	2.532.080,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.700.000,00		2.700.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.250.000,00		23.100.000,00
		24.950.000,00	25.800.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	181.738,16		536.442,80
2. Gewinnvortrag	145.389,92		408.947,12
3. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	850.000,00		0,00
4. Vorabausschüttung	-150.000,00		-100.000,00
		1.027.128,08	845.389,92
		28.509.208,08	29.177.469,92
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.240.696,00		1.309.920,00
2. Sonstige Rückstellungen	641.010,00		533.200,00
		1.881.706,00	1.843.120,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.795,25		60.968,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	145.160,75		3.182,75
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	248.022,80		191.080,82
4. Sonstige Verbindlichkeiten	859.236,21		583.611,16
– davon aus Steuern: EUR 215.313,69 (Vj.: 220.711,77)			
		1.299.215,01	838.843,37
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.674,88	5.478,18
Bilanzsumme		31.694.803,97	31.864.911,47
Nachrichtlich:			
Verpflichtungen aus Mietkautionen		3.352,80	3.352,80

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	528.848,83		467.776,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.150.617,20		4.959.545,49
		5.679.466,03	5.427.321,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		165.292,14	5.685,43
3. Sonstige betriebliche Erträge		394.270,48	213.935,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-135.661,25		-107.019,14
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-362.098,73		-325.292,33
		-497.759,98	-432.311,47
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.893.566,11		-3.327.652,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-850.987,21		-775.215,57
– davon für Altersversorgung: EUR -271.054,82 (Vj.: -265.100,03)		-4.744.553,32	-4.102.868,31
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-397.485,07	-318.521,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.340.069,08	-1.325.841,91
8. Erträge aus Beteiligungen		605.935,00	615.560,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 560.000,00 (Vj.: 635.500,00)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		461.614,84	495.660,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.669,41	890,19
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.647,22 (Vj.: 0,00)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-84.675,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-58.615,04	-75.970,12
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	36.683,01
14. Ergebnis nach Steuern		188.090,41	540.222,80
15. Sonstige Steuern		-6.352,25	-3.780,00
16. Jahresüberschuss		181.738,16	536.442,80
17. Vorabauschüttung		-150.000,00	-100.000,00
18. Gewinn- und Verlustvortrag		145.389,92	408.947,12
19. Entnahmen aus Rücklagen		850.000,00	0,00
20. Bilanzgewinn		1.027.128,08	845.389,92

Weitere Beteiligungsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss-jahr	Umsatz T€	Ertrag vor Steuer T€	Ergebnis T€	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	EK- Quote %
Bavaria Tax Steuer- beratungsgesellschaft mbH	2021	2.339	3	2	1.998	913	46
	2020	2.316	76	52	1.943	961	49
Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH	2021	685	42	27	389	47	12
Nachrichtlich VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH	2021	3.954	536	367	764	176	23
	2020	3.501	1.462	987	968	821	85

Kooperationsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss-jahr	Umsatz T€	Ertrag vor Steuer T€	Ergebnis T€	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	EK- Quote %
Bavaria Revisions- und Treuhandgesellschaft AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft	2021	3.525	56	31	2.670	1.964	74
	2020	3.470	43	25	3.552	1.933	54
ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft	2021	265	12	11	191	0	0
	2020	222	29	29	229	0	0

Die Wohnungswirtschaft
Bayern

