

Rechenschaftsbericht 2025/26 des VdW Bayern

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

Gesamtvorstand

Nebenamtliche Mitglieder

Wolfgang Bonengel Vorsitzender	Geschäftsführender Vorstand Wohnungsbau- u. Verwaltungsgenossenschaft Forchheim eG, Forchheim
Maximilian Hahn Stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer Stadtbau Amberg GmbH, Amberg
Tanja Thalmeier	Geschäftsführender Vorstand BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten
Andreas Nietsch	Geschäftsführer Stadtbau – Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern GmbH, München

Hauptamtliche Mitglieder

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren

Hans Maier	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Andreas Pritschet	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Besondere Vertreter nach § 30 BGB (nicht Teil des Gesamtvorstandes)

Dr. Stefan Roth	Syndikusrechtsanwalt
Christine Fischer	Syndikusrechtsanwältin (ab 01.01.2026)
Martin Unterrainer	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (ab 01.01.2026)

Verbandsrat

Mitglieder

Alexander Förster Vorsitzender	Geschäftsführer Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt
Karl Scheinhardt Stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar
Rainer Beyer	Geschäftsführender Vorstand Siedungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg
Roland Breun	Geschäftsführender Vorstand Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG, Fürth
Alexander Dworschak	Geschäftsführer GWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim, Forchheim
Birgit Eckert-Gmell	Geschäftsführerin IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München
Josef Hartmann (bis 14.05.2025)	Geschäftsführer Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen
Wolfgang Heck	Geschäftsführender Vorstand Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg
Reinhard Hiltl	Geschäftsführender Vorstand Münchener Kleinwohnungs- Baugenossenschaft eG, München
Gerhard Hofer	Geschäftsführender Vorstand Neue Heimat Südbayerische Wohnstätten eG, Trostberg
Günther Kamm	Geschäftsführer Stadtbau GmbH, Weiden

Martin Langenmaier (ab 15.05.2025)	Geschäftsführer Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, Kempten
Sandra Marko	Geschäftsführender Vorstand Baugenossenschaft München von 1871 eG, München
Andreas Oberhofer (bis 30.09.2025)	Geschäftsführer Verband Wohnen im Kreis Starnberg, Starnberg
André Rauscher	Geschäftsführender Vorstand Baugenossenschaft Erlangen und Umgebung eG, Erlangen
Alexander Rettig	Geschäftsführender Vorstand Baugenossenschaft Neue Heimat eG, Regensburg
Daniela Rödel	Geschäftsführende Vorständin Baugenossenschaft Hof eG, Hof
Stefan Schmidbauer	Geschäftsführer Kreis-Wohnungsbau-GmbH, Vilshofen
Dr. Philipp Stiel	Geschäftsführer Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg
Bernd Weber	Geschäftsführer Katholisches Siedlungswerk München GmbH, München
Christian Wurm	Geschäftsführender Vorstand Volksheim-Baugenossenschaft Straubing eG, Straubing
Dr. Doris Zoller (bis 30.09.2025)	Geschäftsführerin Münchner Wohnen GmbH, München

Landesausschuss

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.

Der VdW Bayern im GdW

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

Wir arbeiten in folgender Besetzung mit:

Vorstand

Hans Maier, VdW Bayern (bis 02.07.2025)

Verbandsrat

Wolfgang Bonengel, Forchheim
Maximilian Hahn, Amberg
Tanja Thalmeier, Kempten
Alexander Förster, Schweinfurt

Verbandstag

Ralph Büchele, München (bis 30.09.2025)
Roland Breun, Fürth
Birgit Eckert-Gmell, München
Robert Engelmeier, Aichach
Matthias Gast, Nürnberg
Josef Hartmann, Stadtbergen (bis 25.11.2025)
Wolfgang Heck, Würzburg
Reinhard Hiltl, München
Gerhard Hofer, Trostberg
Dr. Mark Dominik Hoppe, Augsburg
Günther Kamm, Regensburg
André Kazmierski, Aschaffenburg
Katrín Kräutner, Langenzenn
Martin Langenmaier (ab 25.11.2025)
Dr. Klaus Lehner, München
Sandra Marko, München
Christian Meyer, Coburg
Christian Müller, München (ab 25.11.2025)
Andreas Nietsch, München (ab 01.10.2025)
Andreas Oberhofer, Starnberg (bis 30.09.2025)
Rolf-Peter Perlhofer, Fürth
Gerda Peter, Nürnberg (ab 25.11.2025)
Jochen Plunger, Augsburg
Alexander Rettig, Regensburg
Daniela Rödel, Hof
Josef Scharnagl, Traunstein (ab 01.11.2025)
Karl Scheinhardt, Haar
Stefan Schmidbauer, Vilshofen

Jan Termin, Haar
Bernd Weber, München
Christian Wurm, Straubing
Dr. Doris Zoller, München (bis 30.09.2025)

Fachausschüsse

Berufliche Bildung und
Personalentwicklung

Marko Dörsch, Nürnberg

Betriebswirtschaft,
Hausbewirtschaftung und
Finanzierung

Thomas Schimmel, München (bis 31.12.2025)
Michael Soukup, Nürnberg (ab 05.02.2026)

Klimaschutz

Dr. Doris Zoller, München (bis 30.09.2025)
Susanne Kraus, München (ab 25.11.2025)
Andreas F. Heipp, Bamberg (über GdW)

Marketing und Kommunikation

Andrea Gumpel, Haar (ab 05.02.2026)
Sabine Schwab, VdW Bayern (Gastmitglied)

Planung, Technik, Energie

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

Rechnungslegung und
Finanzierung (aufgelöst)

Andreas Pritschet, VdW Bayern (bis 31.12.2025)

Recht

Dr. Stefan Roth, VdW Bayern (Vorsitzender)
Christine Fischer, VdW Bayern (Gastmitglied)

Stadtentwicklung

Gerda Peter, Nürnberg

Steuern

Rudolf Pötzing, VdW Bayern

Wohnen jenseits der
Metropolen

Markus-Patrick Keil, Bayreuth

Wohnungswirtschaft 4.0

Martin Langenmaier, Kempten (ab 25.03.2025)
Dr. Korbinian Weisser, VdW Bayern (Gastmitglied)

Bundesarbeitsgemeinschaften

(vom VdW Bayern entsandt)

für kommunale und öffentliche
Wohnungsunternehmen

Alexander Förster, Schweinfurt
(über den GdW-Verbandsrat)
Maximilian Hahn, Amberg
(über den GdW-Verbandsrat)
Dr. Mark Dominik Hoppe, Augsburg
Götz Keßler, Regensburg
Christian Müller, München

für Wohnungsgenossen-
schaften

Johann Bergmeier, Landshut (bis 25.11.2025)
Wolfgang Bonengel, Forchheim
(über den GdW-Verbandsrat)
Roland Breun, Fürth (ab 25.11.2025)
Wolfgang Heck, Würzburg
Daniela Rödel, Hof
Markus Sonntag, Memmingen (ab 25.11.2025)
Tanja Thalmeier, Kempten
(über den GdW-Verbandsrat)

öffentlicher Wohnungs-
unternehmen

Andreas Nietsch, München

für Immobilienunternehmen
der Privatwirtschaft

Dominik Bosse, Nürnberg (ab 25.11.2025)
Birgit Eckert-Gmell, München
Jonathan Sprogies, Kempten (ab 25.11.2025)

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.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		255.626,64	92.730,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.051.656,39		1.124.357,39
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.270,76		720.022,50
		1.694.927,15	1.844.379,89
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76		20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.646.338,34		1.629.326,57
		1.667.219,10	1.650.207,33
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.624.124,41	1.518.204,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.117.975,13		1.552.665,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.424,12		96.998,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	238.149,95		226.390,82
		1.459.549,20	1.876.055,54
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		505.203,30	1.035.712,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten		127.275,57	63.618,74
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		73.496,10	100.962,51
		7.407.421,47	8.181.871,23
E. Solidaritätsfonds			
I. Beteiligung EBZ	1,00		1,00
II. Forderungen/Bankguthaben (inkl. Zinsabgrenzung)	1.437.356,53		1.267.846,45
III. Wertpapiere	9.952.008,66		9.791.639,98
		11.389.366,19	11.059.487,43
		18.796.787,66	19.241.358,66

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gewinnrücklagen		3.297.492,61	3.097.492,61
II. Gewinnvortrag		132.499,22	217.775,76
III. Jahresüberschuss		170.583,98	114.723,46
		3.600.575,81	3.429.991,83
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.624.364,24		2.104.549,00
2. Steuerrückstellungen	166.937,34		57.110,00
3. Sonstige Rückstellungen	650.229,00		984.508,00
		2.441.530,58	3.146.167,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.250,97		238.815,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	781.892,30		805.330,85
3. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern EUR 388.276,95 (VJ: 549.431,52)	392.171,81		561.566,38
		1.365.315,08	1.605.712,40
		7.407.421,47	8.181.871,23
D. Solidaritätsfonds			
I. Umlagen	3.505.527,01		3.505.527,01
II. Zinsen	7.883.839,18		7.553.960,42
		11.389.366,19	11.059.487,43
		18.796.787,66	19.241.358,66

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Beiträge		3.904.381,32
2. Umsatzerlöse		
a) aus Prüfungsleistungen	7.537.646,02	7.534.088,18
b) aus Beratungsleistungen	191.263,57	141.532,13
c) aus Information und Bildung	829.199,23	904.827,20
d) aus Veranstaltung und Interessenvertretung	598.350,00	616.858,00
e) aus dem Verkauf der Zeitschrift		
- Abonnement	28.137,20	29.192,80
- Inserate	45.518,00	40.730,10
f) aus Vermietung	122.490,10	123.005,40
g) aus Partnerschaften	605.345,33	528.596,00
h) Sonstige Erlöse	1.586.625,53	1.499.545,72
	11.544.574,98	11.418.375,53
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		105.920,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.236.911,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Fremdleistungen	-146.613,94	-232.680,08
b) Sonstiges	-1.615,77	-8.223,11
	-148.229,71	-240.903,19
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-8.989.962,40	-8.844.085,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.454.379,01	-2.199.907,15
- davon für Altersversorgung		
EUR -674.416,39 (VJ: -599.828,09)		
	-11.444.341,41	-11.043.992,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-377.779,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Sächliche Verwaltungskosten	-2.187.767,60	-2.382.535,55
b) Reisekosten	-347.486,96	-357.031,70
c) Information und Mitglieder	-304,08	-372,47
d) Beiträge	-970.605,55	-931.532,27
e) Veranstaltungen und Interessenvertretung	-797.737,11	-694.825,78
f) Information und Bildung	-171.733,69	-158.717,61
g) Öffentlichkeitsarbeit	-165.500,83	-106.951,24
h) Parlamentsarbeit	-14.028,16	-13.596,13
i) Zeitschrift	-59.183,18	-42.687,25
j) Partnerschaften	-94.524,52	-73.538,63
k) Nicht abzugsfähige USt	-281.653,71	-228.075,39
	-5.090.525,39	-4.989.864,02
9. Erträge aus Beteiligungen		700.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 700.000,00 (VJ: 1.150.000,00)		
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20.055,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.346,13
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere		-650,80
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-84.397,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-110.832,00
15. Ergebnis nach Steuern		286.433,61
16. Sonstige Steuern		-115.849,63
17. Jahresüberschuss		170.583,98
18. Gewinnvortrag		132.499,22
19. Bilanzgewinn		303.083,20

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2025

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Verwaltungsgebäude	76 Jahre
Weitere Gebäudebestandteile	8 bis 14 Jahre
Tiefgarage	53 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 15 Jahre
Andere Anlagen	7 bis 20 Jahre

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

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an der

EBZ Service GmbH ist dem Solidaritätsfonds zugewiesen und mit einem Merkposten von 1,00 € bewertet.

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

Die Bewertung der Unfertigen Leistungen erfolgt abweichend zum Vorjahr erstmals zu Herstellungskosten. Zuvor erfolgte eine absatzmarktorientierte Bewertung bei Zugang. Infolge der Bewertungsänderung sind die Unfertigen Leistungen insoweit deutlich geringer. Im Zuge dessen fallen die Bestandserhöhungen entsprechend geringer aus und insoweit auch der Jahresüberschuss. Bereits abrechenbare aber noch nicht abgerechnete Leistungen werden ebenfalls in den Unfertigen Leistungen ausgewiesen. Hier erfolgt die Bewertung bei Zugang unverändert absatzmarktorientiert. In allen Fällen erfolgen bei Bedarf Abschläge für nicht abrechenbare Kosten.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags.

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

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (1,41 %) zugrunde gelegt. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. angesetzt.

Rückstellungen für Beihilfe wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (2,22 %) zugrunde gelegt.

Rückstellungen für Zeitwertkonten wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte, durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre herangezogen (2,22 %).

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr sind Anschaffungskosten für das ERP-System Dynamics BC in Höhe von 158,1 T€, für eine neue Risikomanagementsoftware 6,0 T€, Cynet 25,5 T€ und für den Relaunch der Website 28,3 T€ angefallen.

2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Zugänge in der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen im Wesentlichen Anschaffungskosten für die EDV-Hardware von 121,1 T€, darin enthalten sind Anschaffungskosten für eine neue Firewall (52,6 T€).

3. Vorräte

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.624,1 T€ (VJ: 1.518,2 T€) noch nicht abgerechnete Leistungen des Bereichs Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung sowie der Verbandsrechtsberatung enthalten.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Eine Einzelwertberichtigung wurde in Höhe von 5,2 T€ gebildet.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen 103,4 T€ (VJ: 97,0 T€).

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere ausgereichte Darlehen, Forderungen und Reisekostenvorschüsse an Mitarbeiter sowie Zinsabgrenzungen enthalten.

5. Aktiver Unterschiedsposten aus der Vermögensverrechnung

Aus den Rückstellungen für Zeitwertkonten und Altersteilzeit resultiert ein Aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 73,5 T€ (VJ: 101,0 T€).

6. Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Personalkosten für nicht genommenen Urlaub 381,4 T€ (VJ: 394,6 T€) sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung 205,5 T€ (VJ: 383,6 T€) enthalten.

7. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen sind zwei Darlehen gegenüber der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH mit einer Restschuld in Höhe von 700,0 T€ (VJ: 800,0 T€) enthalten.

8. Entwicklung des Anlagevermögens - Anlagenspiegel

Anlagenspiegel	Entwicklung der Anschaffungswerte				Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
	Anfangsbestand 1.1.2025	Zugang	Abgang	Endstand 31.12.2025	Anfangsbestand 1.1.2025	Abschreibungen WJ	Entnahme für Abgänge	Endstand 31.12.2025	(Stand) 31.12.2024	(Stand) 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.531.053,85	217.820,71	31.013,96	1.717.860,60	1.438.323,21	54.551,71	30.640,96	1.462.233,96	92.730,64	255.626,64
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.531.053,85	217.820,71	31.013,96	1.717.860,60	1.438.323,21	54.551,71	30.640,96	1.462.233,96	92.730,64	255.626,64
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten	2.467.111,89	0,00	0,00	2.467.111,89	1.342.754,50	72.701,00	0,00	1.415.455,50	1.124.357,39	1.051.656,39
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.296.799,28	175.186,49	34.131,88	2.437.853,89	1.576.776,78	250.527,23	32.720,88	1.794.583,13	720.022,50	643.270,76
Summe Sachanlagen	4.763.911,17	175.186,49	34.131,88	4.904.965,78	2.919.531,28	323.228,23	32.720,88	3.210.038,63	1.844.379,89	1.694.927,15
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76	0,00	0,00	20.880,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.880,76	20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.651.960,61	369.599,89	352.979,62	1.668.580,88	22.634,04	550,80	942,03	22.242,54	1.629.326,57	1.646.219,10
Summe Finanzanlagen	1.672.841,37	369.599,89	352.979,62	1.689.461,64	22.634,04	550,80	942,30	22.242,54	1.650.207,33	1.667.219,10
Summe Anlagevermögen	7.967.806,39	762.607,09	418.125,46	8.312.288,02	4.380.488,53	378.330,74	64.304,14	4.694.515,13	3.587.317,86	3.617.722,89

9. Forderungsspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit		
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	Gesamtbetrag EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.117.975,13	0,00	1.117.975,13
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.424,12	0,00	103.424,12
Sonstige Vermögensgegenstände	79.547,88	158.602,07	238.149,95
Summe	1.300.947,13	158.602,07	1.459.549,20

10. Verbindlichkeitspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit			
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamtbetrag EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.250,97	0,00	0,00	191.250,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	181.892,30	500.000,00	100.000,00	781.892,30
Sonstige Verbindlichkeiten	390.786,81	1.385,00	0,00	392.171,81
Summe	763.930,08	501.385,00	100.000,00	1.365.315,08

11. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung EUR	Entnahmen EUR	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres EUR
Freie Rücklagen	3.097.492,61	200.000,00	0,00	3.297.492,61
Summe	3.097.492,61	200.000,00	0,00	3.297.492,61

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

1. Umsatzerlöse

Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Prüfungs- und Beratungsleistungen, Information und Bildung, Veranstaltungen, Verkauf der Zeitschrift, Vermietung, Partnerschaften sowie Erlöse aus der IT-Beratung und der strategischen und administrativen Um- lage an Unternehmen der VdW Bayern Unternehmensgruppe.

In allen Positionen sind Umsatzerlöse mit verbundenen Unter- nehmen enthalten.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 731,5 T€ Er- träge aus der Beanspruchung bzw. Auflösung von Rückstellun- gen.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbeson- dere sächliche Verwaltungskosten. Diese enthalten im Ge- schäftsjahr unter anderem 205,5 T€ Zuführung zur Rücklage für unterlasse Instandhaltungen am Verwaltungsgebäude.

Im Jahresabschluss für 2020 wurde gemäß Beschluss des Ver- bandstages vom 13.10.2020 eine Entnahme i. H. v. 700,0 T€ zur Deckung eines Corona-bedingten Fehlbetrages getätigt. Im Ge- schäftsjahr 2025 erfolgt auf Grundlage der damaligen Be- schlusslage eine anteilige Rückführung an den Solidaritätsfonds in Höhe von 300,0 T€ (VJ: 200,0 T€).

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 19,8 T€ (VJ: 85,6 T€) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren aus Zins- aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen 31,3 T€ (VJ: 35,0 T€) sowie der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 53,1 T€ (VJ: 13,0 T€).

6. Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind zu erwartende Umsatzsteuer- nachzahlungen 115,5 T€ (VJ: 57,1 T€) für die Jahre 2020 bis 2024 enthalten. Diese resultieren aus der Versteuerung der Privatnut- zung der PKWs und dem zu korrigierenden Vorsteuerabzug aus dem Seminarbereich.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzanlagen nach § 285 Nr. 18 HGB

Im Eigenvermögen und im Solidaritätsfonds des Verbands sind Inhaberschuldverschreibungen von Finanzinstituten und Indus- trieunternehmen mit Buchwerten in Höhe von insgesamt 998,7 T€ (VJ: 1.029,6 T€) und 5.681,6 T€ (VJ: 5.969,4 T€) enthal- ten, deren Kurswerte am 31.12.2025 996,0 T€ (VJ: 1.012,8 T€) und 5.648,7 T€ (VJ: 5.854,7 T€) betragen. Von einer Abschrei- bung in Höhe von 11,5 T€ (VJ: 22,1 T€) bzw. 76,2 T€ (VJ: 148,1 T€) wurde abgesehen, da die Wertpapiere bis zur Endfälligkeit gehalten werden, bei der Einlösung die Nennbe- träge zurückgezahlt werden und insofern gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB nicht von einer voraussichtlich dauernden Wertmin- derung auszugehen ist.

Die Aktien im Eigenvermögen des Verbands und im Solidari- tätsfonds haben einen Buchwert von insgesamt 647,6 T€ (VJ: 599,7 T€) und 4.270,4 T€ (VJ: 3.822,3 T€) zum Bilanzstichtag. Die Kurswerte weisen einen Betrag von 775,8 T€ (VJ: 718,4 T€) bzw. 4.798,5 T€ (VJ: 4.282,0 T€) aus. Von einer Abschreibung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 8,8 T€ bei Aktien des Eigenbestandes und 25,3 T€ bei Aktien im Solidaritätsfonds wurde abgesehen, da nicht von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist.

Im Eigenvermögen wurden in Höhe von 5,8 T€ und im Solidari- tätsfonds in Höhe von 34,0 T€ Wertaufholungen aus Abschrei- bungen in Vorjahren auf den Kurswert bzw. auf die Anschaf- fungskosten zum Stichtag vorgenommen.

2. Latente Steuern

Über den Saldierungsbereich hinausgehende aktive Steuerla- tenzen 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

Das Vermögen zur Erfüllung der Altersversorgung und ähnlicher Verpflichtungen in Höhe von 323,1 T€ (VJ: 332,9 T€) weist einen höheren (VJ: höheren) Wert als die Rückstellungsbeträge in Höhe von 246,6 T€ (VJ: 232,0 T€) aus. Hieraus resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB ein aktiver (VJ: aktiver) Unter- schiedsbetrag.

4. Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durch- schnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre (1,41 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittli- chen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,88 %) ein nega- tiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,9 T€.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Ver- pflichtungen in Höhe von 279,2 T€ aus Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und sonstigen Anlagen. Zudem bestehen finan- zielle Verpflichtungen aus Mietverträgen für Büro- und Keller- räume von jährlich 147,9 T€ (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 134,5 T€).

Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der Selbsthilfeein- richtung zur Sicherung von Spareinlagen haben wir uns gegen- über dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Im- mobilienunternehmen e.V. verpflichtet, unter gewissen Umstän- den einen Betrag in Höhe von 620,3 T€ zu leisten. Dieser Ver- pflichtung des VdW Bayern gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrich- tungen im VdW Bayern gegenüber dem VdW Bayern in gleicher Höhe.

Es bestehen außerbilanzielle Verpflichtungen aus einer Garan- tieerklärung zur Sicherung geleisteter Eigenkapitaleinlagen von Mitgliedsunternehmen (Rettungskapital für eine Mitgliedsge- nossenschaft) in Höhe von 330,0 T€.

Die Einschätzung des Risikos einer Inanspruchnahme dieses Haftungsverhältnisses erfolgt auf Basis einer regelmäßigen Be- wertung der wirtschaftlichen Lage sowie der vertraglichen Rah- menbedingungen. Zum Bilanzstichtag liegen keine Hinweise auf

eine wahrscheinliche Inanspruchnahme vor, weshalb keine Rückstellungen gebildet wurden.

6. 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 31.12.2025	27.232.638,82 €
- Jahresüberschuss 2025	1.164.570,00 €

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

Bavaria Tax Steuerberatung GmbH, München

- Kapitalanteil	100 %
- Eigenkapital am 31.12.2025	917.049,85 €
- Jahresüberschuss 2025	51.550,17 €

Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH, München

- Kapitalanteil	100 %
- Eigenkapital am 31.12.2025	98.796,51 €
- Jahresüberschuss 2025	25.847,30 €

VdW Bayern Digital Solutions GmbH, München

- Kapitalanteil	100 %
- Eigenkapital am 31.12.2025	62.028,07 €
- Jahresüberschuss 2025	10.309,05 €

VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH, München

- Kapitalanteil	51 %
- Eigenkapital am 31.12.2024	1.702.499,01 €
- Jahresüberschuss 2024	1.744.521,97 €

7. Angaben zu Personen und Vergütungen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 100,5 (VJ: 100,3). Weiterhin sind zum Stichtag 6 (VJ: 2) Auszubildende und 3 (VJ: 5) 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 41,5 T€ (VJ: 48,8 T€) betragen.

8. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 303.083,20 €, bestehend aus dem Gewinnvortrag von 132.499,22 € und dem Jahresüberschuss von 170.583,98 €, 200.000,00 € in die Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 103.083,20 € auf neue Rechnung vorzutragen.

9. Organe

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren:

Hans Maier	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Andreas Pritschet	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Besondere Vertreter nach § 30 BGB:

Dr. Stefan Roth	Syndikusanwalt
Christine Fischer	Syndikusanwältin (ab 01.01.2026)
Martin Unterrainer	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (ab 01.01.2026)

Nebenamtliche Mitglieder des Gesamtvorstandes, neben dem Vorstand nach § 26 BGB:

Wolfgang Bonengel	Geschäftsführender Vorstand
Maximilian Hahn	Geschäftsführer
Andreas Nietsch	Geschäftsführer
Tanja Thalmeier	Geschäftsführender Vorstand

Mitglieder des Verbandsrates:

Alexander Förster Vorsitzender	Geschäftsführer
Karl Scheinhart Stellv. Vorsitzender	Geschäftsführer
Rainer Beyer	Geschäftsführender Vorstand
Roland Breun	Geschäftsführender Vorstand
Alexander Dworschak	Geschäftsführer
Birgit Eckert-Gmell	Geschäftsführerin
Josef Hartmann (bis 14.05.2025)	Geschäftsführer
Wolfgang Heck	Geschäftsführender Vorstand
Reinhard Hiltl	Geschäftsführender Vorstand
Gerhard Hofer	Geschäftsführender Vorstand
Günther Kamm	Geschäftsführer
Martin Langenmaier (ab 15.05.2025)	Geschäftsführer
Sandra Marko	Geschäftsführender Vorstand
Andreas Oberhofer (bis 30.09.2025)	Geschäftsführer
André Rauscher	Geschäftsführender Vorstand
Alexander Rettig	Geschäftsführender Vorstand
Daniela Rödel	Geschäftsführende Vorständin
Stefan Schmidbauer	Geschäftsführer
Dr. Philipp Stiel	Geschäftsführer
Bernd Weber	Geschäftsführer
Christian Wurm	Geschäftsführender Vorstand
Dr. Doris Zoller (bis 15.09.2025)	Geschäftsführerin

München, 06.03.2026

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 10. April 2026 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 2025 sah einen Überschuss von 259,5 T€ vor. Dem gegenüber steht ein tatsächlich erwirtschafteter Überschuss von 63,9 T€ (tatsächliches Wirtschaftsplan-Ergebnis für das Jahr 2025). Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen dargestellt.

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

- Die Beitragseinnahmen übertreffen den Planwert um 31,2 T€. Aufgrund der Änderung der Beitragsordnung zum 01.01.2025 konnte auch eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr erreicht werden.
- Die Umsatzerlöse inklusive Bestandsveränderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 222,8 T€ verringert. Mit insgesamt 11.650,5 T€ liegen sie für 2025 um 163,9 T€ unter dem Planwert. Es ergaben sich folgende wesentliche Abweichungen:

Die Umsatzerlöse aus Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung inklusive der Bestandsveränderungen liegen um 519,2 T€ unterhalb des Budgets. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Umsatzerlöse um 459,4 T€ zurück. 2025 erfolgte die Bewertung der Unfertigen Leistungen abweichend zum Vorjahr erstmals zu Herstellungskosten, was einen wesentlichen Effekt beinhaltet (zuvor erfolgte eine absatzmarktorientierte Bewertung). Zudem kam es zu rotationsbedingten Mandatsabgängen.

In der Verbandsrechtsberatung liegen die Umsatzerlöse unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen um 158,0 T€ über den geplanten Leistungen. Die Umstrukturierung zeigt eine positive Wirkung.

Das Planziel der Erlöse aus Informations- und Bildungsveranstaltungen, die den Seminarbereich des Verbandes betreffen, wurde um 29,2 T€ übertroffen. Das Seminarangebot wurde weiterhin gut angenommen. Zu aktuellen Themen werden regelmäßig zusätzliche Seminare ins Programm aufgenommen. Beide Faktoren führten insgesamt zu gestiegenen Umsatzerlösen. Korrespondierend war ein Anstieg bei den Kosten für Informations- und Bildungsveranstaltungen zu verzeichnen.

Für Veranstaltungen der Interessenvertretung wurden um 14,2 T€ geringere Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Zeitschrift wohnen liegen um 5,6 T€ über dem Plan. Bei den Umsatzerlösen aus Vermietungstätigkeit handelt es sich um die Vermietung von Büroräumen an die VdW Bayern Tax. Sie liegen um 10,8 T€ unter dem Planwert.

Die Erlöse aus Partnerschaften übertreffen den Planwert um 125,3 T€. Die Aufnahme weiterer Platinpartner, die hohe Nachfrage nach Teilnahmen an den Verbandsveranstaltungen sowie an Digitalpartnerschaften wirken sich positiv aus.

Die sonstigen Erlöse enthalten die Konzernumlage bestehend aus einer administrativen Umlage (Leistungen der Servicebereiche) und einer strategischen Umlage (weitere Leistungen bzw. Nutzung von Einrichtungen des Verbandes). Darüber hinaus werden Weiterverrechnungen gegenüber der VdW Bayern DigiSol erfasst. Sie erhöhten sich gegenüber der Planung um 62,0 T€.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 431,8 T€. Es ergaben sich höhere Erträge durch die Auflösung von Rückstellungen, die im Zusammenhang mit am Verbandsgebäude durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen stehen. Darüber hinaus wurden höhere Weiterverrechnungen gegenüber der Bavaria Treu AG erfasst.

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

- Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber der Planung um 296,1 T€. Dies hängt insbesondere mit einer erhöhten Fluktuation im Bereich Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung Ende 2024 und günstigeren und zeitversetzten Neueinstellungen 2025 zusammen. Auch die für die Abwicklung des Prüfungsprogramms und von Beratungsaufträgen notwendigen externen Personalgestellungsleistungen fielen um 115,5 T€ geringer aus. Die Fluktuation in anderen Bereichen wirkt sich ebenfalls aus.
- Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen unterschreiten das Budget um 44,0 T€.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um 844,2 T€ über dem Planansatz. Ein deutlicher Anstieg ist insbesondere bei den sächlichen Verwaltungskosten (+ 596,9 T€), den Kosten für Seminare und Verbandsveranstaltungen (+ 124,0 T€) sowie den Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit (+68,7 T€) zu verzeichnen. Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhten sich durch die Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (Austausch der Fenster am Verbandsgebäude i. H. v. 205,5 T€) und eine aufwandswirksame Rückführung an den Solidaritätsfonds i. H. v. 300,0 T€ (VJ: 200,0 T€) gemäß Beschluss des Verbandstages 2020. (Ergänzender Hinweis: Seinerzeit wurde eine Sonderentnahme aus dem Solidaritätsfonds i. H. v. 700,0 T€ zum Ausgleich eines Corona-bedingten Jahresfehlbetrages beschlossen. Eine ratierrliche Rückführung, die Bestandteil des Beschlusses ist, soll erfolgen, wenn vom Verband entsprechende Jahresergebnisse erzielt werden, die dies ermöglichen.)

Beim **Finanzergebnis** überschreiten die Finanzerträge den Planansatz um 7,3 T€. Von der VdW Bayern Treuhand wurde im Geschäftsjahr 2025 die Regeldividende i. H. v. 700,0 T€ an den Verband ausgeschüttet. Die Erträge aus Wertpapieranlagen und die sonstigen Zinserträge erhöhten sich geringfügig.

Der **Steueraufwand** betrifft Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag für die Ausschüttung der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH (VdW Bayern Treuhand) und für Dividendenzahlungen aus Aktien, die Grundsteuer sowie die Kfz-Steuer. Zudem sind Umsatzsteuernachzahlungen für den Zeitraum 2020 bis 2024 für die private Nutzung von Dienstwagen angefallen. Der Steueraufwand erhöhte sich um insgesamt 114,0 T€.

Die **Abrechnung des Wirtschaftsplans 2025** und der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurden vom Prüfungsausschuss des Verbandsrats am 11.03.2026 geprüft und vom Verbandsrat am 18.03.2026 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 31.12.2025 zeigt, dass die Vermögens- und Finanzverhältnisse des Verbandes im Rahmen der zugrundeliegenden Vorgaben dargestellt sind. Sie werden weiterhin durch die Pensions- und Beihilfeverpflichtungen belastet. Die Zahlungsfähigkeit war 2025 uneingeschränkt gegeben.

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

	2025 T€	(2024) T€
„Plan“-Ist	63,9	48,5
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen/Beihilfezahlungen	106,7	66,2
	170,6	114,7
Vorabdividende THS (nach Steuern)	0,0	0,0
Handelsrechtliches Jahresergebnis	170,6	114,7

Zur Deckung der Altersversorgungsaufwendungen: Für das Geschäftsjahr 2025 wurde wie im Vorjahr keine Vorabausschüttung von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH in Anspruch genommen.

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

Aufwandsdeckung durch	2025 %	(2024) %
Beiträge	18	16
Gebühren/Honorare	72	73
Sonstige Erträge	10	11
	100	100

Etwa 71 Prozent (VJ: 68 Prozent) des Gesamtaufwands entfallen auf Personalkosten.

Wirtschaftsplan 2026

Der Wirtschaftsplan 2026 hat folgende Vorgaben:

Erträge	T€
Beiträge	2.920,0
Gebühren/Honorare	8.153,2
Zeitschrift	68,0
Finanzerträge	769,5
Veranstaltungen/Seminare	1.468,7
Partnerschaften	566,8
Sonstiges	2.198,3
	16.144,5

Aufwendungen	T€
Personalkosten	11.937,6
Bezogene Fremdleistungen	126,7
Sächliche Verwaltungskosten	1.648,1
Reisekosten	365,2
Veranstaltungen/Seminare	845,3
Öffentlichkeits-/Parlamentsarbeit	128,5
Partnerschaften	63,0
Sonstiges	878,7
	15.993,1

Plan-Überschuss 2026	151,4
	16.144,5

Daten zu den Beteiligungs- und Kooperationsunternehmen

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.952,00	7.126,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.838.923,82		7.036.059,82
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.474,00		282.716,00
		7.105.397,82	7.318.775,82
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	645.982,07		645.982,07
2. Beteiligungen	96.626,84		196.625,84
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	16.056.176,17		15.708.543,02
4. Andere Finanzanlagen	103.635,00		103.635,00
		16.902.420,08	16.654.785,93
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		985.880,87	955.212,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	902.776,61		1.477.498,29
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.038,09		226.410,13
3. Forderungen gegen Gesellschafter	760.609,03		800.041,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.305.404,58		959.830,69
		3.059.828,31	3.463.780,41
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.431.394,39	741.005,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.279,36	7.355,13
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		60.680,09	49.853,30
Bilanzsumme		29.560.832,92	29.197.895,23
Nachrichtlich:			
Mietkautionen		5.962,79	5.938,56

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	3.100.000,00		3.100.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	-567.920,00		-567.920,00
Ausgegebenes Kapital		2.532.080,00	2.532.080,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.700.000,00		2.700.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	20.790.000,00		20.790.000,00
		23.490.000,00	23.490.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	45.988,82		9.491,61
2. Jahresüberschuss	1.164.570,00		736.497,21
3. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		460.000,00
4. Vorabausschüttung	0,00		-460.000,00
		1.210.558,82	745.988,82
		27.232.638,82	26.768.068,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.088.668,00		1.127.245,00
2. Steuerrückstellungen	65.829,48		39.499,48
3. Sonstige Rückstellungen	695.579,00		773.397,90
		1.850.076,48	1.940.142,38
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	145.336,11		93.529,39
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.307,56		26.800,87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.119,19		3.377,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		57.593,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten	269.401,76		307.464,67
- davon aus Steuern EUR 133.961,48 (VJ: 170.961,14)			
		477.164,62	488.765,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten		953,00	919,00
Bilanzsumme		29.560.832,92	29.197.895,23
Nachrichtlich: Verpflichtungen aus Mietkautionen		5.962,79	5.938,56

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	562.862,30		558.633,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.312.374,95		4.933.953,61
		5.875.237,25	5.492.586,74
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		30.667,95	238.792,68
3. Sonstige betriebliche Erträge		180.744,14	282.286,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-134.531,44		-174.480,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-304.753,36		-209.138,19
		-439.284,80	-383.619,16
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.279.784,04		-3.367.737,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-841.566,05		-861.984,59
- davon für Altersversorgung			
EUR -281.661,25 (VJ: -325.435,65)			
		-4.121.350,09	-4.229.722,03
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-249.625,63	-252.979,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.314.796,90	-1.447.854,59
8. Erträge aus Beteiligungen		846.910,11	637.860,00
- davon aus verbundenen Unternehmen			
EUR 794.000,00 (VJ: 590.000,00)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		503.624,06	431.398,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.981,28	56.010,53
- davon aus verbundenen Unternehmen			
EUR 33.500,00 (VJ: 38.750,00)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-142.203,80	-31.199,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.543,00	-9.469,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16.630,00	147,63
14. Ergebnis nach Steuern		1.194.730,57	784.238,81
15. Sonstige Steuern		-30.160,57	-47.741,60
16. Jahresüberschuss		1.164.570,00	736.497,21
17. Gewinnvortrag		45.988,82	9.491,61
18. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	460.000,00
19. Vorabausschüttung		0,00	-460.000,00
20. Bilanzgewinn		1.210.558,82	745.988,82

Weitere Beteiligungsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss- jahr	Umsatz	Ergebnis vor Steuer	Ergebnis	Bilanz- summe	Eigen- kapital	EK- Quote
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bavaria Tax Steuer- beratung GmbH	2025	3.390	84	52	1.570	917	58
	2024	3.015	93	58	1.678	915	55
Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH	2025	848	26	26	318	99	31
	2024	844	50	29	339	103	30
VdW Bayern Digital Solutions GmbH	2025	166	15	10	117	62	53
	2024	72	3	2	78	52	66
Nachrichtlich VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH	2025	6.655	2.502	1.679	2.914	1.981	68
	2024	6.745	2.641	1.745	2.567	1.702	66

Kooperationsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss- jahr	Umsatz	Ertrag vor Steuer	Ergebnis	Bilanz- summe	Eigen- kapital	EK- Quote
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bavaria Legal Aktiengesellschaft Rechtsanwalts-gesellschaft	2025	89	8	6	108	59	54
	2024	116	16	11	134	53	39
Bavaria Revisions- und Treuhandgesellschaft AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft	2025	4.126	123	81	3.556	2.297	65
	2024	4.245	289	175	3.293	2.216	67
ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft	2025	681	78	78	294	129	44
	2024	542	84	84	155	51	33