

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	31.12.2023		Vorjahr	
	€	€	€	€
I. Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		20.560,00		64.285,00
Sachanlagen				
1. Bebaute Grundstücke Verwaltungsgebäude	2.947.972,75		3.082.999,75	
2. Büroeinrichtung	120.768,36		152.533,36	
3. Personenkraftwagen	333.199,28		252.658,18	
4. Technische Anlagen	<u>20.785,00</u>		<u>25.950,00</u>	
		3.422.725,39		3.514.141,29
Finanzanlagen				
1. Wertpapiere	5.542.622,70		5.671.030,90	
2. Ausleihungen	0,00		2.500,00	
3. Andere Finanzanlagen	<u>2.650.711,80</u>		<u>2.970.052,63</u>	
		8.193.334,50		8.643.583,53
		<u>11.636.619,89</u>		<u>12.222.009,82</u>
II. Umlaufvermögen				
1. Vorräte		1.836,45		3.013,10
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen		227.400,00		207.000,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.646.399,00		1.342.811,83
4. Beitragsforderungen		0,00		600,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände		76.241,49		113.766,10
6. Kassenbestand		3.941,97		4.949,38
7. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>712.715,30</u>		<u>716.524,69</u>
		<u>2.668.534,21</u>		<u>2.388.665,10</u>
III. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>189.922,16</u>		<u>99.284,64</u>
		<u>14.495.076,26</u>		<u>14.709.959,56</u>

Passivseite

	31.12.2023		Vorjahr
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
I. Eigenkapital			
1. Allgemeine Rücklage		2.750.000,00	2.750.000,00
2. Rücklage zum Ausgleich zukünftiger Wirtschaftspläne		3.450.000,00	2.600.000,00
3. Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes		414.241,91	470.818,68
		<u>6.614.241,91</u>	<u>5.820.818,68</u>
4. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		40.796,19	41.205,28
Jahresüberschuss		829.607,07	236.472,82
Einstellung in (-)/Entnahme aus (+)			
Rücklage zum Ausgleich zukünftiger Wirtschaftspläne	-850.000,00		
Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes	<u>56.576,77</u>	-793.423,23	-236.881,91
		<u>76.980,03</u>	<u>40.796,19</u>
		<u>6.691.221,94</u>	<u>5.861.614,87</u>
II. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		6.482.863,00	7.611.596,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>666.679,22</u>	<u>614.223,99</u>
		<u>7.149.542,22</u>	<u>8.225.819,99</u>
III. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen		63,03	75,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		139.873,02	206.522,08
3. Sonstige Verbindlichkeiten		514.376,05	415.927,62
(davon aus Steuern)		(489.113,65)	(354.422,73)
(davon im Rahmen sozialer Sicherheit)		<u>(9.612,65)</u>	<u>(16.769,59)</u>
		<u>654.312,10</u>	<u>622.524,70</u>
		<u>14.495.076,26</u>	<u>14.709.959,56</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

Erträge	01.01. bis 31.12.2023		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Beiträge und Umlagen				
a) Verbandsbeiträge	2.497.271,62		2.449.753,47	
b) Umlage GdW Bundesverband	<u>957.324,09</u>		<u>944.939,80</u>	
		3.454.595,71		3.394.693,27
2. Erträge aus der Prüfungs- und Steuerberatungstätigkeit	4.621.989,18		4.334.351,40	
3. Veränderung des Bestandes noch nicht abgerechneter Prüfungs- und Steuerberatungsleistungen	<u>20.400,00</u>		<u>39.140,00</u>	
		4.642.389,18		4.373.491,40
4. Erträge aus Veranstaltungen		1.760.446,58		1.381.717,07
5. Erträge aus der Hausbewirtschaftung		659.761,47		602.619,67
6. Kapitalerträge		174.985,98		146.861,85
7. Sonstige Erträge		<u>1.974.643,85</u>		<u>1.760.863,07</u>
		<u>12.666.822,77</u>		<u>11.660.246,33</u>
Aufwendungen				
1. Personalkosten (davon für Altersversorgung)		6.616.842,53 (160.636,53)		6.676.264,97 (694.689,57)
2. Sachkosten		1.379.569,96		1.158.502,92
3. Abschreibungen		347.706,84		375.211,61
4. Sonstige Sach- und Dienstleistungen		127.967,03		135.250,83
5. Reisekosten		141.990,89		111.918,51
6. Autobetriebskosten		262.940,38		279.316,42
7. Beiträge und Umlagen		1.006.899,65		993.190,36
8. Veranstaltungen		1.224.562,47		821.923,76
9. Sonstige Aufwendungen		625.965,71		755.465,35
10. Zinsaufwendungen (davon für Altersversorgung)		95.982,11 (92.142,55)		113.221,78 (108.886,32)
11. Steuern		<u>6.788,13</u>		<u>3.507,00</u>
		<u>11.837.215,70</u>		<u>11.423.773,51</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		829.607,07		236.472,82
Gewinnvortrag		40.796,19		41.205,28
Einstellung in (-)/Entnahme aus (+) Rücklagen		<u>-793.423,23</u>		<u>-236.881,91</u>
Bilanzgewinn		<u>76.980,03</u>		<u>40.796,19</u>

Hamburg, den 22.05.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

DER VORSTAND


(Breitner)


(Viemann)

**Anhang des
Jahresabschlusses zum 31.12.2023**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Unternehmenssitz Hamburg;
eingetragen im Vereinsregister Hamburg unter der Nummer VR 4991

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB und den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt.

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

1. Die Bewertung der Anlagegegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen im Einzelnen wie folgt:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) und Büroeinrichtung

Den Abschreibungen liegt eine 3 bis 20-jährige Nutzungsdauer entsprechend den steuerlichen Afa-Tabellen zugrunde. Bis einschließlich 2021 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter (ab 2018: € 250,00 bis € 1.000,00) seit 2008 mit 20 % p.a. abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG). Ab 2022 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (€ 250,00 bis € 800,00) mit 100 % p.a. abgeschrieben.

Gebäude

Verwaltungsgebäude, Hamburg	AfA 2,00 % p.a.
Weitere Miteigentumsanteile am Verwaltungsgebäude - erworben zum 01.09.2008/01.07.2010	AfA 3,00 %/3,22 % p.a.

Aufgrund des bei Erwerb erreichten Baualters des Gebäudes wurde für den zum 01.09.2008 erworbenen Miteigentumsanteil am Verwaltungsgebäude ein höherer Abschreibungssatz gewählt. Entsprechend wurde für den zum 01.07.2010 erworbenen Anteil das gleiche Abschreibungsende angesetzt.

Personenkraftwagen

Die Fahrzeuge werden nach der erbrachten Kilometerleistung mit 0,556 % je gefahrene 1.000 Kilometer, mindestens p.a. mit 16,667 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Technische Anlagen

Den Abschreibungen liegt eine 10 bis 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde.

2. Insgesamt befinden sich unter den *Finanzanlagen* 19 Wertpapiere des Anlagevermögens im Bestand.
17 Wertpapiere sind gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB bei einem zum Stichtag beizulegenden Zeitwert von € 4.028.514,50 mit einem Buchwert in Höhe von € 4.074.479,00 ausgewiesen. Es handelt sich um festverzinsliche Wertpapiere, deren Rückzahlung zum Nennwert erfolgt. Der Nominalwert dieser Wertpapiere insgesamt beträgt zum 31.12.2023 € 4.150.000,00 und liegt damit über dem Buchwert. Zwei Wertpapiere (Fondsanteile ohne festen Rückzahlungsbetrag) sind gemäß § 253 Abs. 4 Satz 1 HGB mit einem Buchwert von € 1.466.363,70 ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2023 betrug der Kurswert dieser Wertpapiere € 1.466.363,70. Zuschreibungen auf den am Stichtag höheren beizulegenden Wert wurden in Höhe von € 51.636,30 vorgenommen. Die Anschaffungskosten dieser Wertpapiere betragen € 1.655.822,34.
3. Unter *Andere Finanzanlagen* ist der jeweilige zum Bilanzstichtag bestätigte Aktivwert der bei der Allianz Lebensversicherung AG und der Provinzial Nord West LV AG abgeschlossenen Rückdeckungsversicherungen für die betriebliche Altersversorgung erfasst.
4. Das *Umlaufvermögen* ist zum Nennbetrag bewertet. Forderungen sind - soweit erforderlich - in Höhe von € 18.730,14 wertberichtigt.

5. Die *Rücklage aus dem Ergebnis des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes* enthält die Überschüsse des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs der vergangenen Jahre (keine Quersubventionierung des ideellen Bereichs durch den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb).
6. Die *Pensionsrückstellungen* werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit-Methode“ ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck zugrunde gelegt. Als Rententrend (Anpassung der laufenden Renten) sind 3,00 % p.a. angesetzt. Für die Abzinsung wurde eine durchschnittliche Restlaufzeit von acht (Vorjahr neun) Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,39 % angesetzt (im Vorjahr: 1,27 %). Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 5.243,00 (Vorjahr € 168.270,00). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.
7. Die *sonstigen Rückstellungen* sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt
8. Die *Verbindlichkeiten* sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Zum *Anlagenspiegel* siehe Anlage zum Anhang.
2. Beim Posten „*Noch nicht abgerechnete Leistungen*“ handelt es sich ausschließlich um durch Zeitaufschreibungen nachgewiesene Stunden für am Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossene Prüfungs- und Steuerberatungsleistungen.
3. Die *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* enthalten vor allem erbrachte Steuerberatungs-, Prüfungs- und sonstige Leistungen für Mitgliedsunternehmen, Personalgestellungen für einen anderen Regionalverband sowie am Bilanzstichtag ausstehende Erträge aus Veranstaltungen, Personalgestaltung sowie Anzeigenwerbung.
4. Im Posten „*Sonstige Vermögensgegenstände*“ sind Zinsabgrenzungen für Wertpapiere als Beträge größeren Umfangs enthalten.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
6. Die *Fristigkeit der Verbindlichkeiten* stellt sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Art und Umfang der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Erhaltene Anzahlungen	63,03 (75,00)	63,03 (75,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.873,02 (206.522,08)	139.873,02 (206.522,08)				

	Insgesamt €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Art und Umfang der Sicherung
Sonstige Verbindlichkeiten	514.376,05 (415.927,62)	514.376,05 (415.927,62)				
davon aus Steuern	489.113,65 (354.422,73)	489.113,65 (354.422,73)				
davon im Rahmen sozialer Sicherheit	15.649,75 (9.612,65)	15.649,75 (9.612,65)				
Insgesamt	654.312,10 (622.524,70)	654.312,10 (622.524,70)				

7. Die *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* enthalten vor allem Betriebskosten für das Verwaltungsgebäude sowie Kosten von Veranstaltungen und aus fällig gewordenen Beiträgen.

8. Die *sonstigen Verbindlichkeiten* enthalten vor allem Steuerverbindlichkeiten (Umsatz-/ Lohnsteuer).

Gewinn- und Verlustrechnung

- Die sonstigen Erträge enthalten € 56.091,21 aus der Gestellung einer externen Datenschutzbeauftragten für Mitgliedsunternehmen, € 63.740,00 aus Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie € 331.850,02 aus Kooperationen. Im Übrigen werden Erträge aus einer Rückdeckungsversicherung (€ 339.061,97), aus Personalgestellungen (€ 217.932,10), aus Personalabrechnungen (€ 178.303,40) aus Energieentlastungspauschalen (€ 84.120,84), aus Auflösungen von Pensionsrückstellungen (€ 442.373,36) aus Anlagenverkäufen (€ 59.220,68), aus öffentlicher Ladeinfrastruktur (€ 35.286,79) sowie aus Softwareverkäufen (€ 22.729,66) als Beträge größeren Umfangs ausgewiesen.
- Die sonstigen Aufwendungen enthalten € 319.781,87 aus der Absenkung des Aktivwerts der Rückdeckungsversicherung, € 46.970,40 Erstattungen von Energieentlastungspauschalen sowie € 50.653,82 projektbezogene Kosten. Die projektbezogenen Kosten enthalten im Wesentlichen € 41.083,75 für das CO2-Bilanzierungswerkzeug der Initiative Wohnen.2050.
- Die *Zinsaufwendungen* betragen insgesamt € 95.982,11. Diese resultieren aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 92.142,55) und laufenden Kosten (€ 3.677,64).

C. Sonstige Angaben

- Die Zahl der in 2023 (2022) *durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer* betrug:

	Beschäftigte		davon am Jahresende			
			teilzeitbeschäftigt bzw. geringfügig beschäftigt		Werkstudenten/ Auszubildende/Elternzeit	
Kaufmännische Mitarbeiter	75,75	(73,25)	19,00	(19,00)	5	(5)
Gewerbliche Mitarbeiter	1,00	(1,00)	-	(-)	-	(-)
Gesamt	76,75	(74,25)	19,00	(19,00)	5	(5)

2. Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der *Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen* in der Fassung vom 15.11.2017 haben wir uns gegenüber dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verpflichtet, unter gewissen Umständen einen Betrag von € 238.719,89 zu leisten. Dieser Verpflichtung gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Mitgliedsunternehmen mit Spareinrichtung gegenüber dem VNW in gleicher Höhe.

3. <i>Mitgliederbewegung</i>	Anfang 2023	296
	Zugang	3
	Verschmelzung	2
	Abgang	
	<hr/>	
	<u>Ende 2023</u>	<u>297</u>

4. *Verbandsvorstand*

Verbandsdirektor	Direktor für den Prüfungsdienst
Andreas Breitner	Gerhard Viemann Wirtschaftsprüfer

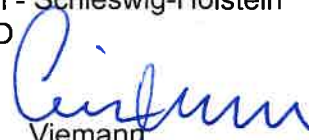
5. *Verbandsausschuss*

René Gansewig	Vorsitzender ab 18.09.2023, zuvor stellv. Vorsitzender
Jana Kilian	stellv. Vorsitzende
Marcel Sonntag	stellv. Vorsitzender ab 18.09.2023, zuvor Vorsitzender
Sven Auen	
Christian Barthel	ab 18.09.2023
Torsten Gerke	
Martin Görge	
Monika Gräning	
Manuela Hilse	
Marko Lohmann	beratend/kooptiert.
Kai Lorenz	
Kathrin Maaß	
Uta Meckert	
Jürgen Möller	
Guido Müller	
Wilfried Pahl	
Frank Seeger	
Ulrich Stallmann	
Uwe Wirries	bis 07.03.2024

Hamburg, 22. Mai 2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
DER VORSTAND


Breitner


Viemann

Entwicklung Anlagevermögen 31.12.2023

Werte in €

	Historische Anschaffungskosten				Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2023	Zugang	Abgang/ Anpassung/ Umgliederung	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgang	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Software	412.376,44	0,00	0,00	412.376,44	348.091,44	43.725,00	0,00	0,00	391.816,44	20.560,00	64.285,00
Sachanlagen											
1. Verwaltungsgebäude	6.181.748,82	0,00	0,00	6.181.748,82	3.098.749,07	135.027,00	0,00	0,00	3.233.776,07	2.947.972,75	3.082.999,75
2. Büroeinrichtung	938.373,21	73.099,42	114.113,79	897.358,84	785.839,85	101.433,02	0,00	110.682,39	776.590,48	120.768,36	152.533,36
3. Personenkraftwagen	386.931,99	181.792,63	107.055,89	461.668,73	134.273,81	62.356,82	0,00	68.161,18	128.469,45	333.199,28	252.658,18
4. Photovoltaikanlage	72.766,70	0,00	0,00	72.766,70	58.555,70	3.638,00	0,00	0,00	62.193,70	10.573,00	14.211,00
5. Telefonanlage	25.735,56	0,00	25.735,56	0,00	25.735,56	0,00	0,00	25.735,56	0,00		
6. Ladesäulen	20.101,16	0,00	0,00	20.101,16	8.362,16	1.527,00	0,00	0,00	9.889,16	10.212,00	11.739,00
Sachanlagen gesamt	7.625.657,44	254.892,05	246.905,24	7.633.644,25	4.111.516,15	303.981,84	0,00	204.579,13	4.210.918,86	3.422.725,39	3.514.141,29
Finanzanlagen											
1. Wertpapiere	6.006.506,34	0,00	253.212,00	5.753.294,34	335.475,44	0,00	51.636,30	73.167,50	210.671,64	5.542.622,70	5.671.030,90
2. Ausleihungen	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
3. Andere Finanzanlagen	2.970.052,63	0,00	319.340,83	2.650.711,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.650.711,80	2.970.052,63
Finanzanlagen gesamt	8.979.058,97	0,00	575.052,83	8.404.006,14	335.475,44	0,00	51.636,30	73.167,50	210.671,64	8.193.334,50	8.643.583,53
Insgesamt	17.017.092,85	254.892,05	821.958,07	16.450.026,83	4.795.083,03	347.706,84	51.636,30	277.746,63	4.813.406,94	11.636.619,89	12.222.009,82