

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



Bilanz zum 31. Dezember 2024

	2024 €	2023 €
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene EDV Lizenzen	1.377,51	1.377,51
2. entgeltlich erworbene EDV Software	88.526,00	89.903,51
	<u>88.526,00</u>	<u>89.903,51</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.118.560,51	3.210.598,51
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.488,01	3.366.048,52
	<u>247.488,01</u>	<u>3.366.048,52</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.419,64	225.416,64
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.482.298,08	6.482.298,08
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	46.500,00
	<u>46.500,00</u>	<u>6.754.217,72</u>
Anlagevermögen gesamt	10.210.169,75	10.142.257,75
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	474.930,00	998.000,00
2. Geleistete Anzahlungen	6.708,00	0,00
	<u>6.708,00</u>	<u>481.638,00</u>
II. Forderungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	605.679,22	145.369,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	657.351,49	1.263.030,71
	<u>657.351,49</u>	<u>909.349,76</u>
III . Flüssige Mittel		
1. sonstige Wertpapiere	0,00	290.641,73
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	980.572,39	1.193.366,24
	<u>980.572,39</u>	<u>1.193.366,24</u>
	<u>2.725.241,10</u>	<u>3.526.727,58</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	64.664,02	2.684,00
BILANZSUMME	<u>13.000.074,87</u>	<u>13.671.669,33</u>

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



Bilanz zum 31. Dezember 2024

	2024	2023
	€	€
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Rücklagen		
1. Kapitalrücklage	7.413,74	7.413,74
2. Ergebnisrücklage	9.901.220,20	9.908.633,94
	9.901.220,20	9.908.633,94
II. Jahresfehlbetrag/-überschuss	160.119,87	-667.132,55
Eigenkapital gesamt	10.068.753,81	9.908.633,94
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.474.438,00	1.531.834,00
2. Sonstige Rückstellungen	520.650,40	1.995.088,40
	520.650,40	1.995.088,40
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.176,43	93.268,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	400.000,00	1.511.000,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	349.056,13	936.232,56
	349.056,13	936.232,56
	193.856,13	136.609,03
BILANZSUMME	<u>13.000.074,77</u>	<u>13.671.672,33</u>

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



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024	2023
	€	€
1. Umsatzerlöse	6.177.372,94	4.404.211,89
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-513.070,00	798.420,40
3. Mitgliedsbeiträge	2.356.726,24	2.222.329,39
davon Beiträge GdW	869.913,25	832.586,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	79.050,08	214.198,44
5. Bezogene Fremdleistungen	1.156.996,65	1.168.941,08
davon Beiträge GdW	869.913,25	832.586,40
Rohergebnis	6.943.082,61	6.470.219,04
6. Personalaufwand		
6.1. Gehälter	4.458.879,78	4.259.878,65
6.2. Soziale Abgaben und Aufwendungen		
für Altersversorgung	1.313.960,05	5.772.839,83
davon Altersversorgung	259.353,81	497.898,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	168.789,44	141.367,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.795.155,24	1.441.017,07
9. Erträge aus Beteiligungen	800.000,00	800.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	184.518,32	169.191,12
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	1.064.477,92
12. Zinsen und ähnliche Erträge	9.390,73	2.688,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	39.894,18	24.768,00
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	12.391,00	21.554,00
Ergebnis nach Steuern	160.312,97	-666.507,55
14. Sonstige Steuern	193,00	625,00
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	160.119,97	-667.132,55

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 besteht aus einer Bilanz, aus einer Gewinn- und Verlustrechnung und einem freiwillig erstellten Anhang. Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

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

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

Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von insgesamt T€ 64,7 umfasst insbesondere Vorauszahlungen für Softwarelizenzen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Zugrunde gelegt wurden die biometrischen Grundwerte nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G), ein Diskontierungszinssatz von 1,9 % (Dezember 2024) und Rentensteigerungen von 3,0 % pro Jahr.

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

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

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

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

Ifd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital zum 31.12.2023 in T€	Jahres- ergebnis 2023 in T€
1	AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	100	355	64
2	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	100	24.985	2.102
3	Pacta Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100	370	15

Darüber hinaus bestehen mittelbare Beteiligungen an den folgenden Unternehmen:

Ifd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Mittelbare Anteile in %	Eigenkapital zum 31.12.2023 in T€	Jahres- ergebnis 2023 in T€
1	WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	2.385	639
2	BGS Vermögens-und Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,5	16.643	2.285
3	AWTS-Assekuranz-GmbH, Stuttgart	97,2	2.566	2.332
4	ASW südwest Assekuranz-und Finanzierungsservice GmbH, Frankfurt	24,3	736	173

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 23 (Vorjahr T€ 28) Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -8.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub in Höhe von T€ 114 sowie für noch nicht ausgeglichene Überstunden in Höhe von T€ 127 sowie für Altersteilzeit in Höhe von T€ 203 gebildet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind T€ 16 (Vorjahr T€ 3) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausgewiesenen Umsätze (€ 6,2 Mio.) wurden nahezu ausschließlich in Baden-Württemberg mit den Mitgliedsunternehmen direkt sowie über Personalgestellung mit der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH erzielt. Bei den Mitgliedsbeiträgen (€ 2,4 Mio.) werden auch jene Mitgliedsbeiträge ausgewiesen, die als durchlaufender Posten an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (T€ 870) weitergeleitet werden.

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

SONSTIGE ANGABEN

Der Verband hat im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 55 Mitarbeiter (davon 17 in Teilzeit, 38 in Vollzeit) beschäftigt. Darüber hinaus wird zum 31. Dezember 2024 ein Studierender der Dualen Hochschule Baden-Württemberg beschäftigt.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund verschiedener Leasing-, Miet- und Wartungsverträge im Umfang von jährlich rund T€ 251. Bürgschaften, Patronatserklärungen und andere Sicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht gewährt. Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen haben wir uns gegenüber dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verpflichtet, unter gewissen Umständen einen Betrag in Höhe von € 5.871.643,42 zu leisten. Dieser Verpflichtung des bwv gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im bwv gegenüber dem bwv in gleicher Höhe. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme als marginal ein.

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

Die Bezüge des Verbandsrates betragen T€ 56. Die Bezüge der Vorstände geben wir, unter Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB, nicht an.

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

- Dr. Iris Beuerle
- Gernot Schober, Wirtschaftsprüfer

Der Verbandsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 aus den nachfolgend genannten Personen:

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

NACHTRAGSBERICHT

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

Stuttgart, den 17. März 2025

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

.....
Dr. Iris Beuerle
Vorstand

.....
Gernot Schober
Vorstand

Anlagenpiegel nach Bilanzposten vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Werte nach: Handelsrecht													Werte in: EUR		
Entwicklung der Anschaffungswerte													Entwicklung der Abschreibungen		
Bilanzposten/Konto		Anfangsbestand 01.01.2024	Zugang	Um-buchungen	Abgang	Endstand 31.12.2024	Anfangsbestand 01.01.2024	Abschreibungen des WJ	Um-buchungen	Zuschreibungen des WJ	Entnahme für Abgänge	Endstand 31.12.2024	(Stand:) 31.12.2023	(Stand:) 31.12.2024	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände														
1.	EDV Lizizenzen	221.181,21	0,00	0,00	219.803,70	1.377,51	219.803,70	0,00	0,00	0,00	219.803,70	0,00	1.377,51	1.377,51	
2.	EDV Software	101.298,80	96.562,50	0,00	0,00	197.861,30	99.676,80	9.658,50	0,00	0,00	0,00	109.335,30	1.622,00	88.526,00	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		322.480,01	96.562,50	0,00	219.803,70	199.238,81	319.480,50	9.658,50	0,00	0,00	219.803,70	109.335,30	2.999,51	89.903,51	
II.	Sachanlagen														
1.	Grundstücke m. Geschäftsbauten	4.956.305,61	0,00	0,00	0,00	4.956.305,61	1.745.707,10	92.038,00	0,00	0,00	0,00	1.837.745,10	3.210.598,51	3.118.560,51	
2.	Technische Anlagen	10.800,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	0,00	0,00	
3.	Betriebs- und Geschäfts-ausstattungen	918.862,99	153.233,44	0,00	13.097,50	1.058.998,93	744.417,98	67.092,94	0,00	0,00	0,00	811.510,92	174.445,01	247.488,01	
Summe Sachanlagen		5.885.968,60	153.233,44	0,00	13.097,50	6.026.104,54	2.500.925,08	159.130,94	0,00	0,00	0,00	2.660.056,02	3.385.043,52	3.366.048,52	
III.	Finanzanlagen														
1.	Beteiligungen	355.419,64	0,00	0,00	0,00	355.419,64	130.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00	225.419,64	225.419,64	
2.	Wertpapiere d. Anlagevermögens	7.675.291,76	0,00	0,00	0,00	7.675.291,76	1.192.993,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.192.993,68	6.482.298,08	6.482.298,08	
3.	Sonstige Ausleihungen	46.500,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	46.500,00	
Summe Finanzanlagen		8.077.211,40	0,00	0,00	0,00	8.077.211,40	1.322.993,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.322.993,68	6.754.217,72	6.754.217,72	
Summe Anlagevermögen		14.285.660,01	249.795,94	0,00	232.901,20	14.302.554,75	4.143.399,26	168.789,44	0,00	0,00	219.803,70	4.092.385,00	10.142.260,75	10.210.169,75	

Lagebericht

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 des
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Stuttgart**

A. Grundlagen des Verbandes

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

Zum 31. Dezember 2024 gehörten dem vbw gegenüber dem Vorjahr unverändert 273 Mitgliedsunternehmen an. Daneben bestanden mit 52 (Vorjahr 44) Unternehmen Partnerschaften. Der vbw vertritt die Interessen seiner Mitglieder in Baden-Württemberg sowie auf Bundes- und Europäische Ebene (über unsere Mitgliedschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin); er fördert den Geschäftsbetrieb seiner Mitgliedsunternehmen durch die satzungsgemäß festgelegten Prüfungs-, Beratungs- und Dienstleistungen.

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im

4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahrs noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2024

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 160 T€; demgegenüber wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresfehlbetrag von 667 T€ erwirtschaftet. Das Vorjahresergebnis war wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Bereich der Kapitalanlagen, geprägt von Abschreibungen auf den Zeitwert in Höhe von 1.064 T€.

Bereinigt um Sondereffekte stellt sich der Vorjahresvergleich wie folgt dar. Im Berichtsjahr waren früheren Perioden zuzuordnende Aufwendungen in Höhe von T€ 176 zu gewärtigen.

T€	2024	2023	2022	2021
Jahresergebnis	160	-667	-803	834
Zusätzliche Dividende Tochter- und Beteiligungsunternehmen				-200
Zuführung Rückstellung Rechtsstreit			+1.264	+321
Umschichtung Kapitalanlagen				-850
Abschreibung Kapitalanlagen		+1.064		
Aufwendungen früherer Perioden	+176			
	336	397	461	105

Die wirtschaftliche Entwicklung des Verbands aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist damit praktisch unverändert.

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

Ideeller Bereich

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

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

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

Die Rechtsberatung des vbw hat im Jahr 2024 eine Vielzahl an Beratungsleistungen im Rahmen der Mitgliederbetreuung erbracht. Die Mitgliedsunternehmen wurden insbesondere neben den allgemeinen Themen "rund um die Immobilie" zu genossenschaftlichen und gesellschaftlichen Fragen und zu aktuellen rechtlichen Entwicklungen informiert und individuell beraten.

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

Wirtschaftlicher Bereich

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

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

Der Prüfungs- und Beratungsbereich bleibt weiterhin unter Ertragsdruck. Die Prüfungszeiten werden von den Mandanten unverändert kritisch begleitet, Spielraum für eine Ausweitung der Prüfungstagewerke besteht kaum. Bei den freien Mandaten besteht seit geraumer Zeit ein beachtlicher Preisdruck im Markt für Prüfungsdienstleistungen. Honorarwachstum wird daher insbesondere im Bereich der prüfungsnahen und der betriebswirtschaftlichen Beratung angestrebt. Auch im Jahr 2024 wurden insbesondere in den Bereichen Unternehmensstrategie, Unternehmensplanung und betriebswirtschaftliche Klimapfade weitere Erfolge sichtbar.

Im Bereich der Rechtsberatung wurden die Planzahlen leicht übertroffen. Die Planung in der EDV wurde, auch auf Grund der hohen Personalbindung bei der laufenden Umstellung des ERP-Systems, nicht vollständig erreicht.

vbw gesamt

Auf der **Kostenseite** sind die Personalaufwendungen auf Grund des Eintritts von zwei Prüfern in die Altersteilzeit, planmäßigem Personalaufwuchs sowie von tariflichen Anpassungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

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

$$\begin{aligned} &+ \text{ Beitragseinnahmen} \\ &+ \text{ Honorare} \\ &./. \text{ Personalaufwand} \\ &./. \text{ sonstiger Aufwand} \\ &+ \text{ sonstige Erträge} \\ \hline &= \text{Operatives Ergebnis} \end{aligned}$$

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

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

III. Lage des Verbandes

1. Vermögenslage

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

Mio. €, 31. Dezember	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	13,0	13,7	14,4	13,9
Eigenkapital	10,1	9,9	10,6	11,4
Flüssige Mittel	1,0	1,5	0,9	0,9
Wertpapiere des AV	6,5	6,5	7,5	7,5

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 77,6 % (Vorjahr: 72,5 %). Sie ist für eine Dienstleistungseinrichtung weiterhin angemessen.

Die Pensionsrückstellungen betragen rund 1,5 Mio. € bzw. 11,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 11,2 %). Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag T€ 1.457 dies entspricht 11,2 % (Vorjahr: 16,3 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

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

Um die Realisierung von Kursverlusten in den als Liquiditätsreserve gehaltenen Wertpapieren zu vermeiden hat der Verband Darlehen von verbundenen Unternehmen aufgenommen zur Absicherung von kurzfristigen Liquiditätsschwankungen.

Die **Vermögenslage** des vbw ist vom Eigenkapital geprägt und unverändert stabil.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

T€	2024	2023	2022	2021
Jahresüberschuss	160	-667	-803	834
Verlustvortrag aus Vorperiode				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	169	141	164	186
Zu-/Abnahme der Pensionsrückstellung	-57	-35	127	-24
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	1.064	0	129
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	-51
Zu-/Abnahme der kurz-/mittelfristigen Rückstellungen	31	-1.348	1.124	380
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0	0	0	-852
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	0	0	4	28
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Aktiva	236	202	-667	-223
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Passiva	-805	-191	44	123
Zinsaufwendungen	28	3	0	1
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	-194	-172	-116	-199
Beteiligungserträge	-800	-800	-800	-1.000
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.232	-1.803	-923	-668
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	13	0	0	7.614
Auszahlungen für Investitionen Anlagevermögen	-250	-78	-36	-8.649
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	194	172	116	199
Beteiligungserträge	800	800	800	1.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	757	894	880	164
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen		1.511	0	0
Zinszahlungen	-28	-3	0	-1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28	1.508	0	-1
Zahlungswirksame Veränderungen	-503	599	-42	-505
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>1.484</u>	885	927	1.432
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	981	1.484	885	927

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft jederzeit gesichert.

Die **Finanzlage** des vbw ist geordnet.

3. Ertragslage

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

T€	2024	2023	2022	2021	2020
Erlöse					
Ideeller Bereich					
Mitgliedsbeiträge	2.357	2.222	2.064	2.022	1.901
Abgeführte Mitgliedsbeiträge	-870	-833	-797	-783	-722
Wirtschaftlicher Bereich					
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen	5.664	5.203	4.931	4.402	4.116
Sonstige betriebliche Erträge	79	214	54	985	75
Aufwendungen					
Bezogene Fremdleistungen	-287	-336	-215	-204	-164
Personalaufwand	-5.773	-5.437	-5.020	-4.927	-5.132
Abschreibungen	-169	-141	-164	-186	-165
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-1.619	-1.441	-2.500	-1.496	-1.299
Operatives Ergebnis	-618	-549	-1.647	-187	-1.390

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

- um 336 T€ höhere Personalaufwendungen, die weitgehend auf Tarifentwicklungen sowie den Eintritt zweier Prüfer in die Altersteilzeit zurückzuführen sind und
- um 178 T€ höhere sonstige betriebliche Aufwendungen;
- gegenläufig wirkten sich die höheren Mitgliedsbeiträge und die gestiegene Gesamtleistung bestehend aus den Umsatzerlösen sowie den Bestandsveränderungen aus.

Das **operative Ergebnis** ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von T€ 954 (Vorjahr: T€ -117) ist im Geschäftsjahr 2024 durch die Dividende der Tochter- und Beteiligungsunternehmen geprägt.

¹ Bereinigt um Sondereffekte (Aufwendungen und Erträge) aus anderen Perioden

C. Prognose- Chancen- und Risikobericht des Verbandes

I. Voraussichtliche Entwicklung des Verbandes

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

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

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

II. Prognosebericht

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

Ideeller Bereich

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

Wirtschaftlicher Bereich

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

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

Anlagestrategie und Auswahl der Vermögensverwaltung sind vorsichtig angelegt – wir rechnen daher unverändert mit keinen Risiken aus dem Vermögensmanagement, die die Entwicklung des vbw beeinträchtigen könnten. Die Prognose der Zinserträge wurde für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin konservativ gerechnet. Auch die Erträge aus den Tochtergesellschaften bleiben unter Druck, in der Planung ist eine konstante Dividende in Höhe von 800 T€ vorgesehen.

Für 2025 planen wir mit einem gegenüber dem laufenden Geschäftsjahr reduzierten Gesamtyahresergebnis insbesondere auf Grund der im Jahr 2024 gestarteten und noch laufenden Umstellung des ERP-Systems. Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an.

Die Prognosegenauigkeit hängt in hohem Maße von den für die Prognose verwendeten Daten und Systemen ab. Die in der Vergangenheit genutzten Systeme sind nur teilweise integriert und erlauben Plan-/Ist- und Ursachenanalysen nur mit hohem manuellem Aufwand. Daher bleibt die Weiterentwicklung des Planungs- und Steuerungssystems eine bedeutende Aufgabe für das laufende Jahr 2024 und darüber hinaus.

III. Risiko- und Chancenbericht

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

Im Bereich der Prüfungs- und Beratungsleistungen ist der Auftragsbestand und damit eine grundlegende Auslastung der Belegschaft für 2024 gesichert. Besondere Risiken aus Kündigungen der Verbandsmitgliedschaft sind derzeit nicht gegeben, allerdings resultieren aus leichten zahlenmäßigen Veränderungen des Mitgliederbestandes voraussichtlich vereinzelt Mandatsabgänge, jedoch auch Chancen aus erweiterten Beratungsleistungen bei diesen Mitgliedern.

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

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der vbw verfügt über Wertpapiere des Anlagevermögens und flüssige Mittel zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 7,5 Mio. € (Buchwert). In Bezug auf diese Vermögenspositionen ist es unser Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch überwiegende Anlage in Festgeldern, festverzinslichen Anleihen bzw. entsprechende Surrogate und nur in untergeordneter Größenordnung in Aktien sind keine nennenswerten Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten.

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

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

Stuttgart, den 17. März 2025

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

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

.....
Gernot Schober
(Vorstand)