

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Jahresabschluss und Lagebericht
zum 31.12.2021

Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, fördert als Interessenvertretungs-, Prüfungs- und Dienstleistungsverband die Entwicklungschancen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Hessen und in Teilen von Rheinland-Pfalz (Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz und Bereich des ehemaligen Regierungsbezirks Montabaur). Weiterhin erfüllt der Verband nicht nur bei Genossenschaften, sondern auch bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaften die Funktion eines Prüfungsverbandes und bietet seinen Mitgliedern vielfältige Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand an. Dem Verband gehörten zum 31. Dezember 2021 203 Mitglieder, davon 116 Genossenschaften, 55 Kapitalgesellschaften sowie 27 Fördermitglieder und 5 Sonstige an.

Seit einigen Jahren ist Wohnen, vor allem im bezahlbaren Bereich, das zentrale sozialpolitische Thema. Ein verstärkter Zuzug in die Metropolregionen lässt das Wohnungsangebot knapp werden und die Preise steigen. In einigen ländlichen Regionen ist hingegen mit einer schwindenden Bevölkerung und den damit verbundenen Begleiterscheinungen für das Wohnen zu rechnen oder diese Entwicklung ist schon eingetreten. Hinzu kommen die immer größer werdenden Herausforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand, die schneller voranschreitende Digitalisierung und der demographische Wandel. Dies hat Auswirkungen auf den Stellenwert und die Bedeutung der Wohnungspolitik. Sie ist komplexer, vielfältiger und herausfordernder geworden. In diesem Spannungsfeld nimmt der VdW südwest eine herausragende und immer wichtiger werdende Stellung ein. Der Verband arbeitet an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft, Politik und Öffentlichkeit, ist gefragter Experte und Taktgeber für neue wohnungspolitische Entwicklungen.

Zwei Geschäftsbereiche prägen die Tätigkeit unseres Verbandes: einerseits die Interessenvertretung, andererseits die Wirtschaftsprüfung, die Steuerberatung sowie die betriebswirtschaftliche und technische Beratung. Diese Tätigkeiten führen wir teils mit eigenen Mitarbeitern, teils in Kooperation mit der Domizil-Revisions AG durch.

Unser Verband kooperiert weiterhin insbesondere mit dem GdW. Die Zusammenarbeit mit unserem Bundesverband spiegelt sich unter anderem in der Konferenz der Verbandsdirektoren und der Konferenz der Prüfungsdirektoren wider. Die Kooperation betrifft umfangreichen fachlichen Informationsaustausch, aber auch – im Bereich der Prüfung – insbesondere die Erarbeitung von Standards in Fachfragen, die Qualitätssicherung sowie die Durchführung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwürdigung des Geschäftsverlaufs und der Lage

Die Coronavirus-Pandemie hatte in 2021 keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Verbandes. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 90. (Vj. TEUR 311) ab. Bei einem positiven Betriebsergebnis von TEUR 285, einem positiven Finanzergebnisses von TEUR 3 sowie einem negativen leistungsunabhängigen Ergebnis ergibt sich der Jahresüberschuss des Verbandes von TEUR 90.

Einer um TEUR 160 gestiegenen Betriebsleistung standen planmäßig höhere betriebliche Aufwendungen gegenüber. Das im Wirtschaftsplan avisierte Jahresergebnis von TEUR 30 konnte gleichwohl mit TEUR 60 deutlich überschritten werden.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Verbandes erhöhte sich im Berichtsjahr um 1 % auf TEUR 20.010. Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 268 gestiegene Finanzanlagevermögen (TEUR 17.582) beträgt 88 % (im Vorjahr 87 %) der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme 83 % (im Vorjahr 84 %). Absolut hat sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses von TEUR 90 auf TEUR 16.663 erhöht. Die Pensionsrückstellungen machen mit TEUR 2.668 13 % (im Vorjahr 13 %) der Bilanzsumme aus.

Der Finanzmittelbestand mit TEUR 1.182 verdeutlicht, dass die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war. Der Verband kann den finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr sind die Umsatzerlöse um TEUR 69 angestiegen. Der Rohertrag (Umsatzerlöse zuzüglich Bestandsveränderungen und abzüglich Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) hat sich um TEUR 40 auf TEUR 3.767 erhöht. Aufgrund gestiegener sonstiger betrieblicher Aufwendungen und höherer Personalaufwendungen verringerte sich das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEUR 220 auf TEUR 285.

3. Chancen und Risikobericht

Das Hauptaugenmerk liegt in der konsequenten Ausrichtung und kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Angebote auf den Bedarf unserer Immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Mitgliedsunternehmen.

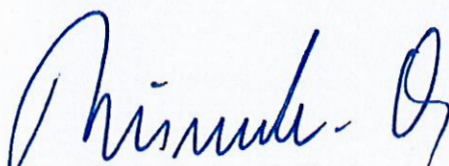
Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Verbandes zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Nichtdurchführbarkeit von Prüfungs- und Beratungsleistungen sowie von geplanten Veranstaltungen und Seminaren und damit einhergehenden Umsatzausfällen. Die Ukraine-Krise birgt derzeit Risiken für die Wertentwicklung des Spezialfonds des Verbandes bis hin zu einer nicht nur vorübergehenden Wertminderung des Fondsvermögens. Zum einen beruht dies auf der aktuell hohen Inflationsrate und damit ggf. früher als geplant zu erwartenden Zinsanpassungen durch die Europäische Zentralbank. Zum anderen sind die Folgen aus den steigenden Rohstoffpreisen, Energieverknappungen bzw. Ausfall von Rohstofflieferungen, Embargos, Liefer- und Versorgungsengpässen sowie Produktionsausfällen/-stillständen für die konjunkturelle Entwicklung nicht abschätzbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundlegung des Risikomanagementsystems des Verbandes mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für den Verband sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken noch Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen könnten.


4. Prognosebericht

Für das Jahr 2022 wird entsprechend dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ein positives Betriebsergebnis von rd. TEUR 20 geplant. Die Wirtschaftsplanung geht dabei von ambitionierten Annahmen im Bereich der Umsatzerlöse aus, zumal ein Teil der Umsatzerlöse im Bereich Wirtschaftsprüfung/Steuerberatung/Beratung auf nicht planbare Umsätze entfällt. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise sowie des Kriegs in der Ukraine auf die Geschäftstätigkeit des Verbandes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts qualitativ und quantitativ nicht möglich. Negative Auswirkungen können wir allerdings nicht ausschließen.

Frankfurt am Main, den 31.03.2022



Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand



Dr. Axel Teusendpfund
Vorstand

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.707,00	15.318,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		110.733,00	109.751,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	92.940,90		92.940,90
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	17.439.208,04		17.171.275,76
3. sonstige Ausleihungen	<u>50.000,00</u>		<u>50.000,00</u>
		17.582.148,94	17.314.216,66
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		461.308,56	387.665,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434.924,18		336.856,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	123.370,20		134.322,49
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>94.134,77</u>		<u>58.490,10</u>
		652.429,15	529.668,69
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		1.181.538,13	1.443.361,27
Übertrag		19.994.864,78	19.799.981,17
			Handelsrecht

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2021

**Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt am Main**

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		19.994.864,78	19.799.981,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15.514,87	13.214,75
		<hr/>	<hr/>
		20.010.379,65	19.813.195,92
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2021

**Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt am Main**

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Rücklagen		16.062.406,72	15.662.406,72
II. Gewinnvortrag		510.445,81	599.830,62
III. Jahresüberschuss		90.461,76	310.615,19
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.668.189,00		2.666.044,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>428.698,63</u>		<u>284.498,63</u>
		3.096.887,63	2.950.542,63
C. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	20.970,59		106.900,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.317,26		64.880,04
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>191.506,22</u>		<u>114.860,72</u>
		246.794,07	286.640,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.160,00	3.160,00
Sonstige Passiva		223,66	0,00
		<hr/>	<hr/>
		20.010.379,65	19.813.195,92
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		5.315.557,33	5.246.603,89
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		73.643,01	17.781,45-
3. sonstige betriebliche Erträge		36.734,66	44.361,73
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.537.675,01	1.417.207,78
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.181.971,37		2.085.228,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>399.547,60</u>	2.581.518,97	442.874,76
- davon für Altersversorgung			
EUR 122.396,90			
(EUR 147.669,68)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		36.744,57	52.313,26
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.182.397,78	967.165,73
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		268.000,09	205.000,01
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.000,00	3.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>268.026,00</u>	<u>205.443,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		90.572,76	310.951,19
12. sonstige Steuern		111,00	336,00
13. Jahresüberschuss		<u>90.461,76</u>	<u>310.615,19</u>

Handelsrecht

Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Vereinsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter der Nummer VR 5138 eingetragen.

Der Jahresabschluss des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, wurde nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB) sowie in Anlehnung an die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen des HGB aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bestehenden Bilanzierungswahlrechte wurden in der Form wahrgenommen, dass Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden, bilanziert wurden.

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Planmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen auf

- die Betriebsausstattung und die Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 7,69 % und 33 $\frac{1}{3}$ %. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden analog zu den steuerlichen Vorschriften (§ 6 Abs. 2a EStG) im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgte zu den Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

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

Die sonstigen Ausleihungen werden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Leistungen für Prüfungen und Steuerberatungen, die mit ihren Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Kosten für Verwaltung und soziale Angelegenheiten ausgewiesen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden mit dem Nominalbetrag bilanziert.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu ihren Nominalbeträgen ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Hierbei wurde eine zu erwartende Rentenanpassung von 1 % p.a. angenommen. Die Abzinsung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 und 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre von 1,98 % der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von TEUR 120. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Berichtsjahr dargestellt.

Brutto-Anlagenpiegel zum 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Aufgelaufene Abschreibungen						Buchwerte	
	Zugänge		Umbuchungen		Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreib. a. Umbuchungen Zu-Abgänge	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert		
	Euro	Euro	Euro	Euro							Euro	Euro
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
A. Vermögensgegenstände												
EDV-Software	78.091,19	0,00	0,00	78.091,19	8.611,00	0,00	0,00	71.384,19	6.707,00	15.318,00	6.707,00	15.318,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	78.091,19	0,00	0,00	78.091,19	8.611,00	0,00	0,00	71.384,19	6.707,00	15.318,00	6.707,00	15.318,00
B. Sachanlagen												
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.078,19	29.115,57	0,00	348.193,76	28.133,57	0,00	0,00	237.460,76	110.733,00	109.751,00	110.733,00	109.751,00
Summe Sachanlagen	319.078,19	29.115,57	0,00	348.193,76	28.133,57	0,00	0,00	237.460,76	110.733,00	109.751,00	110.733,00	109.751,00
C. Finanzanlagen												
Anteile verbundene Unternehmen	108.630,50	0,00	0,00	108.630,50	0,00	0,00	0,00	15.689,60	92.940,90	92.940,90	92.940,90	92.940,90
Wertpapiere des Anlagevermögens	17.171.275,76	267.932,28	0,00	17.439.208,04	0,00	0,00	0,00	0,00	17.439.208,04	17.171.275,76	17.439.208,04	17.171.275,76
Sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Summe Finanzanlagen	17.329.906,26	267.932,28	0,00	17.597.838,54	15.689,60	0,00	0,00	15.689,60	17.582.148,94	17.314.216,66	17.582.148,94	17.314.216,66
Gesamtsumme	17.727.075,54	297.047,85	0,00	18.024.123,49	287.789,98	36.744,57	0,00	324.534,55	17.699.588,94	17.439.285,66	17.699.588,94	17.439.285,66

D. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

Forderungen:

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434.924,18	336.856,19
verbundene Unternehmen	123.370,20	134.322,40
Sonstige Vermögens- gegenstände	<u>94.134,77</u>	<u>58.490,10</u>
	<u>652.429,15</u>	<u>529.668,69</u>

PASSIVA

Eigenkapital:

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 90.461,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen:

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
- Ansprüche aus Urlaub/Überstunden/ATZ	322,5	192,2
- Sonstige	76,2	63,2
- Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	21,0	21,0
- Berufsgenossenschaftsbeitrag	<u>9,0</u>	<u>8,1</u>
	<u>428,7</u>	<u>284,5</u>

Verbindlichkeiten:

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel

(in Klammern die Vorjahreszahlen)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert
	Betrag	unter 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
Erhaltene Anzahlungen	20.970,59 € (106.900,00 €)	20.970,59 € (106.900,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.317,26 € (64.880,04 €)	34.317,26 € (64.880,04 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	191.729,88 € (114.860,72 €)	191.506,22 € (114.860,72 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Summe Verbindlichkeiten (Summe Verbindlichkeiten)	247.017,73 (286.640,76 €)	246.794,07 € (286.640,76 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)

E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse resultieren aus:

	TEUR
- Regionalverbandsbeiträgen	2.000,3
- der Prüfungs- und Beratungstätigkeit	3.087,2
- anderen Lieferungen und Leistungen	<u>228,1</u>
	<u>5.315,6</u>

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

	TEUR
1. Erträge aus geldwerten Vorteilen von Sachbezügen	25,7
2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>11,0</u>
	<u>36,7</u>

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind Fremdkosten für Personal- und Sachleistungen enthalten.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung von TEUR 122,4 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten:

	TEUR
Raumkosten	338,1
Versicherungen, Beiträge	74,3
Kfz - Kosten	48,6
Werbe – und Reisekosten	106,8
Aufwand Bürobetrieb	239,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>375,5</u>
	<u>1.182,4</u>

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar von TEUR 11,9 betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Vom Zinsaufwand betreffen TEUR 268,0 Abzinsungsbeträge für Pensionsverpflichtungen.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Kfz-Steuer und Steuernachzahlung für Vorjahre.

F. Treuhandvermögen und Verpflichtungen aus Treuhandvermögen

Als Treuhandvermögen werden die für die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, 16.657 gehaltenen Anteile an dem HI-Südwest-Fonds ausgewiesen.

G. Sonstige Angaben

Aus der über die Zusatzversorgungskasse für die Gemeinden und Gemeindeverbände, Wiesbaden, durchgeführten betrieblichen Altersversorgung bestehen aufgrund der Subsidiärhaftung mittelbare Pensionsverpflichtungen. Von dem Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Zu der Höhe der mittelbaren Pensionsverpflichtungen lassen sich keine genauen Angaben machen. Es erfolgen daher nachfolgend zusätzliche qualitative Angaben:

Für das Geschäftsjahr 2021 betrug der laufende Beitrag an die ZVK TEUR 118,3 (Vorjahr TEUR 135,7). Die Summe der beitragspflichtigen Gehälter beläuft sich im Jahr 2021 auf TEUR 1.997,0. Es ist nicht von einer Erhöhung des Beitragssatzes auszugehen. Die beitragspflichtigen Gehälter werden sich entsprechend der allgemeinen Tarifentwicklung erhöhen, von erheblichen Veränderungen der zu berücksichtigenden Mitarbeiterzahl ist nicht auszugehen.

Zur Absicherung einer Mietbürgschaft besteht ein Avalkredit in Höhe von

TEUR 88,0

Anzeichen für eine mögliche Inanspruchnahme aus dem Haftungsverhältnis liegen nicht vor.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 26 (i. V. 27) Arbeitnehmer beschäftigt.

Von der Schutzklausel in Bezug auf die Vorstandsbezüge wurde gemäß § 286 Abs.4 HGB Gebrauch gemacht.

TEUR

An den Verbandsrat wurden Aufwandsentschädigungen gezahlt von

3,6

Für frühere Vorstandsmitglieder bestehen Pensionsrückstellungen von

2.345,8

Die laufenden Pensionszahlungen betragen

265,9

In den Finanzanlagen des Anlagevermögens sind u.a. enthalten
Anteile i.S.v. § 285 S. 1 Nr. 26 HGB (Spezialfondsanlage)

Anlageziel: 0,0 % p.a.	TEUR
Stille Reserven	1.203,1
In 2021 wurden insgesamt ausgeschüttet	268,0

Latente Steuern

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

Verbandsvorstand

Vertreter gemäß § 26 BGB

Claudia Brännler-Grötsch Vorstand

Dr. Axel Tausendpfund Vorstand

Vertreter gemäß § 30 BGB

Oliver Schultze, Dipl.-Kfm.

Stephan Gerwing, Rechtsanwalt, Justiziar

Zusammensetzung des Verbandsrates im Jahre 2021

Uwe Menges	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim Vorsitzender
Dr. Thomas Hain	Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, Frankfurt am Main Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Bauer	Vorstand, Bau AG Kaiserslautern Kaiserslautern
Stefan Bürger	Geschäftsführer, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen Frankfurt
Mark-Thomas Kling	Vorstand, Genossenschaft für Bau- & Siedlungswesen Herborn eG, Herborn
Dr. jur. Edgar Lenz	Bad Homburg Ehrenvorsitzender
Frank Nieburg	Geschäftsführer und Vorstandsmitglied, Siedlungswerk Fulda eG, Fulda
Oliver Pastor	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, Speyer
Andreas Ruf	Geschäftsführer, Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main
Ursula Sauer	Vorstand, Gemeinnützige Baugenossenschaft 1951 Langendiebach eG, Erlensee

Volker Schultze	Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG, Bad Arolsen
Harald Seipp	Geschäftsführer, WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar
Wolfgang van Vliet	Vorstand, GAG Ludwigshafen am Rhein AG, Ludwigshafen
Sybille Wegerich	Vorstand, bauverein AG, Darmstadt
Harald Weik	Vorstand, Baugenossenschaft Viernheim eG, Viernheim
Michael Wettemann	Vorstand, Frankfurter Wohnungs-Genossenschaft eG, Frankfurt am Main
Thomas Will	Geschäftsführer, Wohnbau Mainz GmbH, Mainz

Anteilsbesitz	Nominalwert	
	Beteiligung EUR	%
Der Verband ist beteiligt an der Treuhandgesellschaft für die Südwest- deutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main	79.820,00	76,75
Domizil Unternehmensberatung GmbH, vormals: Gesellschaft für wohnungswirtschaft- liche Beratung mbH, Frankfurt am Main	25.564,60	100,00

Frankfurt am Main, den 31.03.2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Claudia Brünner-Grötsch
Vorstand



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Verbandes zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Verbandes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der für die Überwachung Verantwortlichen für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand gemäß § 26 BGB des Verbandes ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbandes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Verbandes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die für die Überwachung Verantwortlichen sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Verbandes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Verbandes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme des Verbandes abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Verbandes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Verband seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbandes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Verbandes.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 22.04.2022

Hannover, den 22.04.2022

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V.

Als beauftragter Prüfer



signiert
von: Ingeborg Esser
am: 03.05.2022
um: 09:31:59 +02
Wirtschaftsprüferin

Esser
Wirtschaftsprüferin



Günther
Wirtschaftsprüfer