

# Rechenschaftsbericht des vbw 2016





<b>Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg</b>	
Zahlen und Fakten .....	4
<b>Verbandstag 2016 und 2017</b>	
• Bericht über den Verbandstag 2016 in Ulm Themen und Entscheidungen .....	6
• Verbandstag 2017 in Ludwigsburg Tagesordnung .....	7
<b>Bericht des Vorstandes</b> .....	8
<b>Bericht des Rates</b> .....	12
<b>Dienstleistungen der vbw-Gruppe</b>	
a) Organigramm des vbw .....	16
b) Übersicht über den vbw und seine Tochter- und Beteiligungsunternehmen .....	17
c) Gesamtgeschäftsführung des vbw .....	18
d) Geschäftsbereich I – Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit .....	18
• Referate im Geschäftsbereich I - Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft .....	18
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit .....	19
- Rechtsberatung .....	21
- IT-Bereich .....	21
- Tochter- und Beteiligungsunternehmen .....	22
e) Geschäftsbereich II – Wirtschaftsprüfung .....	23
• Prüfungsabteilung .....	23
• Jahresabschluss des vbw zum 31.12.2016 .....	25
• Lagebericht des vbw .....	33
<b>Arbeit der Fachausschüsse im vbw und des Arbeitskreises Soziales Management</b> .....	40
<b>Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw</b> .....	47
<b>Regionale Arbeitsgemeinschaften im vbw</b> .....	48
<b>Veranstaltungen des vbw</b>	
• Baden-Badener Tage .....	50
• Genossenschaftstag .....	50
• Karlsruher Rechtstag .....	51
• Tagung zu den aktuellen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen .....	51
<b>Verbandsorgane des vbw und deren Mitglieder</b>	
• Struktur der Verbandsorgane .....	52
• Mitglieder der Organe - Vorstand und Rat .....	53
• Die vbw-Gruppe im GdW .....	54

Verbandstag  
2016 und 2017

Bericht des  
Verbandsvorstandes

Bericht des  
Verbandsrates

Dienstleistungen  
der vbw-Gruppe

Arbeit der  
Fachausschüsse

Arbeitsgemein-  
schaft der  
Genossenschaften

Regionale  
Arbeitsgemein-  
schaften

Veranstaltungen  
des vbw

Verbandsorgane und  
deren Mitglieder

# Zahlen und Fakten zum vbw

## Mitgliedsunternehmen: 285

Genossenschaften:	174
Andere Rechtsform:	82
Fördermitglieder:	29



## Struktur des vbw:

Wohneinheiten	WU	Bestand WE
10.000+	4	73.000
5.000 – 9.999	7	49.000
2.000 – 4.999	33	100.000
1.000 – 1.999	38	53.000
500 – 999	50	35.000
250 – 499	39	14.000
100 – 249	37	6.000
1 – 99	33	1.500

## Anzahl bewirtschafteter Wohnungen: 457.636 WE

Eigene:	331.896 WE
für Dritte verwaltete WE:	125.741 WE
mit Mietpreis- oder Belegungsbindung:	61.628 WE (Anteil 18,6%)
In 2015 fertiggestellte Wohnungen:	3.579



## Investitionen 2015: 1.547.386.428 Euro



## Beschäftigte:

**6.528**

Angestellte:	2.094
Teilzeitbeschäftigte, geringfügig Beschäftigte:	2.336
Arbeiter, Handwerker, Hausmeister:	1.346
Auszubildende:	242
Vorstände/Geschäftsführer:	510





Verbandsorgane und deren Mitglieder

Veranstaltungen des vbw

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften

Arbeit der Fachausschüsse

Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Bericht des Verbandsrates

Bericht des Verbandsvorstandes

Verbandstag 2016 und 2017

Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

# Verbandstag

Der Verbandstag des vbw ist die interne Mitgliederversammlung der Verbandsmitglieder zur gemeinsamen Ausübung ihrer Mitgliedsrechte. Die Mitgliedsrechte werden durch Vertreter der Mitglieder ausgeübt, die dem Vorstand oder der Geschäftsführung angehören. Eine Übertragung des Stimmrechts ist nur auf MitarbeiterInnen des Mitgliedsunternehmens möglich.

Die Stimmberechtigung ist durch die Stimmkarte nachzuweisen. Jedes Mitglied hat eine Grundstimme. Die weitere Stimmenzahl ergibt sich nach der Höhe des zu entrichtenden Verbandsbeitrages. Der ordentliche Verbandstag findet einmal im Jahr statt.

## Der Verbandstag 2016 in Ulm

Rund 300 VertreterInnen aus den Mitgliedsunternehmen sowie Gäste aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft kamen zur öffentlichen Veranstaltung des vbw nach Ulm. Unter dem Motto „Heimat.Neu.Denken“ standen thematisch die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Mittelpunkt des Verbandstags.

**Robert an der Brügge** wies in seiner politischen Begrüßung auf mehr Augenmaß bei den Reglementierungen hin. Wichtige Eckpunkte seien

- die Ausweisung von mehr Flächen
- die Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens
- schnellere Genehmigungsverfahren
- die Überprüfung kostenintensiver Baustandards
- und die Optimierung der Förderinstrumente im Land.

Nach der Landtagswahl im Mai sei auch der richtige Zeitpunkt, um die Kompetenzen rund um die Wohnungspolitik wieder in einem einzigen Ministerium zu bündeln.

Oberbürgermeister **Gunter Czisch** begrüßte die Gäste in Ulm, einer stark wachsenden Stadt, die beim Flächenmanagement den sozialen Aspekt stark im Auge behält. Die wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen **Andrea Lindlohr** betonte in ihrem Grußwort, dass die zu geringe Flächenausweisung als ein Problem für den Wohnungsneubau erkannt worden sei. Auch ein Blick auf die Baustandards könnte im Interesse günstigerer Baukosten hilfreich sein. Auch **Tobias Wald**, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion, versprach, alles daran zu setzen, um über eine „Wohnraum-Allianz“, an der alle am Wohnungsbau Beteiligten teilnehmen sollen, zu besseren Rahmenbedingungen im Wohnungsbau zu gelangen. Die CDU lehne Instrumente wie die Kappungsgrenze, die Mietpreislöscher und das Umwandlungsverbot ab und werde sich ganz klar dafür einsetzen, dass das Zweite Mietrechtspaket fällt oder zumindest abgeschwächt wird. Bei der Landesbauordnung sah auch **Johannes Stober**, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion, Korrekturbedarf. **Dr. Hans-Ulrich Rülke**, Fraktionsvorsitzender der FDP-Fraktion, unterstrich: „Man muss Bremsen lösen, nicht Subventionen auf den Weg bringen, um den Wohnraum-mangel zu beheben“. Alle politischen Redner betonten die konstruktive Zusammenarbeit mit dem vbw.

**Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., begrüßte die fundierten und konstruktiven Aussagen der wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen. Allein aufgrund der positiven Ergebnisse der Baukostenenkommision im Bund müsste vom Grundsatz allen Politikern in Deutschland klar sein, was im Detail zu tun ist, um den Wohnungsbau zu aktivieren und wieder günstiger und attraktiver zu machen. „Wir haben in der Baukostenenkommision aufgrund unserer intensiven Mitarbeit viel mehr erreicht als eigentlich gedacht“, sagte Gedaschko. Allerdings scheine es in der Politik eine Wahrnehmungsverweigerung zu geben. Nicht anders sei es zu erklären, dass Minister – wie beispielsweise Justizminister Maas –, Gesetze wie das Zweite Mietrechtspaket entwerfen. „Das Zweite Mietrechtspaket ist sozialpolitisch desaströs und wird sich katastrophal auswirken“, sagte Gedaschko.

„Wir betrachten derzeit eine schizophrene Situation: Einerseits hat die Regierung erkannt, dass es dringend mehr Mietwohnraum zu fairen Preisen und deshalb kostengünstigen Wohnungsneubau und kostengünstige Mietwohnungen braucht, dennoch fallen in den verschiedenen Ministerien laufend entgegengesetzte Entscheidungen“, so Gedaschko. Deutschland bewegt sich im Moment auf dem besten Wege, sich die maximal teuerste Lösung auszusuchen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. „Dies geschieht letztlich auf dem Rücken derjenigen, die die Investition tätigen und derjenigen, die anschließend die Investitionen durch ihre Mieten tragen müssen“, sagte der GdW-Präsident. „Die Frage nach der Vereinbarkeit von Klimaschutz und einer sozialen Komponente wird systematisch von der Politik übergangen, das ist eine gesellschaftliche Katastrophe“, sagte Gedaschko. Deswegen rief er nochmals alle dazu auf, gegen die geplante Erhöhung der EnEV und vor allem gegen das Zweite Mietrechtspaket die Stimme zu erheben.

Bei der anschließenden, sehr angeregten Podiumsdiskussion sprachen unter der herausfordernden Moderation von Dr. Hajo Schumacher die Architektin **Dr. Birgit Wolter**, der Direktor des Instituts für Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart **Prof.**

**Dr. Thomas Jocher**, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der empirica AG **Dr. Rainer Braun** und GdW-Präsident **Axel Gedaschko** über die Zukunft des Wohnens. Hajo Schumacher lenkte die Diskussion auf Themen wie den Städtebau, den Wohnungsmarkt und Wohnungsmangel, das Wohnen im Alter und die hohen Bau- und Wohnkosten.

Mit dem vbw-Immo-Preis ehrt der vbw alljährlich die herausragenden Leistungen der Absolventen an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

### Der Verbandstag 2017 in Ludwigsburg

Der Verbandstag 2017 steht unter dem Motto „Wohnen bewegt“ Hierunter lässt sich vieles subsumieren. Die Lage des Wohnstandorts und die Mobilitätsoptionen beeinflussen sich. Neue Mobilitätskonzepte werden erforderlich. Elektromobilität, Parkraummanagement, beruhigte Stadtzentren und ein Fahrradwegenetz sind nur einige Schlagwörter dieser Entwicklung. Sie werden das Wohnen und die Stadtentwicklung verändern. „Wohnen bewegt“ lässt aber auch den Blick auf den kommenden Bundestagswahlkampf offen. Auch hier ist vieles, zumindest in gedanklicher Bewegung. Daraus ergeben sich Fragen. Wie muss zum Beispiel die Branche auf diese Veränderungen reagieren? Und welche politischen Rahmenbedingungen müssen an diese Entwicklungen angepasst werden? Antworten auf einige der Fragen erwarten wir uns von Steffen Braun, Leitung Geschäftsfeld „Mobilitäts- und Stadtsystem-Gestaltung“ des Fraunhofer IAO in Stuttgart, der über das „Wohnen in der Stadt von morgen: von neuen Lebensstilen und smarten Stadtquartieren“ referieren wird.

gen-Geislingen. Namentlich: Alexander Hugel, Benjamin Müssig, Carolin Hoser, Sandra Schwendner, David Matthäus, Lennart Tschunt, Ramona Geiger, Steve Mitschke, Alexander Zwingert und Kyra Kälber.

Am Nachmittag fassten die VertreterInnen aus den Mitgliedsunternehmen die in ihre Zuständigkeit fallenden Beschlüsse, unter anderem die Anpassung des Vergütungsrahmens für die ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder und für den Verbandsrat.

Über die politische Lage in Baden-Württemberg werden Ministerialdirektor Hubert Wicker aus dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg sowie die Fraktionsvorsitzenden beziehungsweise wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen berichten.

GdW-Präsident Axel Gedaschko setzt Akzente für die Bundestagswahl 2017. Unter dem Titel: „Zukunft bauen – welche Wahl haben wir?“ blickt er auf die wohnungspolitischen Programme der Bundesparteien.

Anschließend verleiht der vbw erneut den vbw-Immo-Preis an die besten Absolventen der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

In der Mitgliederversammlung stehen neben den Regularien die Wahl des Verbandsvorsitzenden, seines Stellvertreters, eines weiteren ehrenamtlichen Vorstandsmitglieds sowie die Wahl des 14-köpfigen Verbandsratsgremiums an.

Tagesordnung der Mitgliederversammlung	
TOP 1: Eröffnung und Begrüßung	TOP 7: Entlastung der Vorstandsmitglieder und Entlastung der Verbandsratsmitglieder
TOP 2: Genehmigung der Wahlkommission	TOP 8: Wahlen der ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder a) Wahl des Verbandsvorsitzenden b) Wahl des Stellvertreters des Verbandsvorsitzenden c) Wahl des weiteren Vorstandsmitgliedes
TOP 3: Berichte des Verbandsvorstandes	TOP 9: Wahlen der Mitglieder des Verbandsrates
TOP 4: Bericht des Verbandsrates	TOP 10: Ehrungen
TOP 5: Bericht der Prüfungskommission	
TOP 6: Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und Ergebnisverwendung	

# Bericht des Verbandsvorstandes

## Verbandsvorstand und Satzung

Der vbw hat nach seiner Satzung die Aufgaben, sich mit den für die Tätigkeit seiner Mitglieder bedeutsamen wirtschaftlichen, rechtlichen, politischen und sozialen Fragen zu befassen und ihre Belange im Rahmen ihrer gemeinsamen Interessen zu fördern und zu vertreten. Sein Geschäftsbetrieb dient nicht wirtschaftlichen Zwecken.

Dem Verbandsvorstand obliegt die Leitung des Verbandes nach Gesetz und Satzung. Er hat den Verband entsprechend der Zielsetzung des § 2 der Satzung zu führen. Hierzu gehört auch die Bildung von Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüssen.

Im Berichtsjahr hat der Verbandsvorstand seine satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt.

## Mitglieder des Verbandsvorstandes

Der Verbandsvorstand besteht aus fünf Mitgliedern.

Verbandsvorsitzender:	<b>Robert an der Brügge</b> Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
stellvertretender Verbandsvorsitzender:	<b>Bruno Ruess</b> WOBAK GmbH, Konstanz
Weiteres Vorstandsmitglied:	<b>Walter Zanker</b> Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
geschäftsführendes Vorstandsmitglied:	<b>Sigrid Feßler</b> Rechtsanwältin
geschäftsführendes Vorstandsmitglied:	<b>Hans Maier</b> Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Der geschäftsführende Vorstand vertritt den Verband nach § 26 BGB.

Frau Feßler verantwortet die Bereiche: Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht, Personalverwaltung, Organisation, EDV, Tochter- und Beteiligungsunternehmen (wobei die Gesellschafterrechte gemeinsam ausgeübt werden), Betreuung der Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüsse mit Ausnahme des Fachausschusses Betriebswirtschaft.

Herr Maier verantwortet die Bereiche: Prüfung, Finanzen, Betriebswirtschaft, Steuern sowie die Betreuung des Fachausschusses Betriebswirtschaft.

## Sitzungen

Der Verbandsvorstand hat im Geschäftsjahr 2016 und bis zum März 2017 insgesamt zehn Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen abgehalten. Er nahm im selben Zeitraum an vier Sitzungen des Verbandsrates teil. Bei den Sitzungen des Verbandsvorstandes wurden die ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder vom geschäftsführenden Vorstand über das Mitgliederwesen, die aktuelle Verbandsarbeit in der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, das Prüfungswesen und das Bilanzrecht unterrichtet. In den Sitzungen wurde der ehrenamtliche Vorstand über alle relevanten wohnungspolitischen Themen und Maßnahmen, über Stellungnahmen und Positionspapiere und über die gesetzlichen Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene sowie über die regelmäßigen Gespräche mit Ministern, Mitgliedern der Verwaltung, Fraktionsvorsitzenden und wohnungspolitischen Sprechern informiert. Der Verbandsvorsitzende berichtete zudem aus den Sitzungen des Präsidiums und des Vorstandes im GdW.

In jeder Sitzung gab es Informationen über den Geschäftsablauf im vbw. Zudem wurde bei Bedarf über die Nachbesetzungen in den Fachausschüssen beim vbw und beim GdW, über Ehrungen, über den ProForma-Konzernabschluss, den Beteiligungsbericht, die Wirtschaftspläne 2017 und die Mittelfristprognosen des vbw und seiner Beteiligungsunternehmen sowie das Konzept der Mitgliederbefragung und die damit einhergehende Beauftragung entschieden. Der Verbandsvorstand war immer über die anstehenden Termine des geschäftsführenden Vorstandes und des Verbandsvorsitzenden informiert.

## Mitgliederwesen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden zwei neue Mitglieder im vbw aufgenommen. Der Vorstand beschloss in seiner Sitzung am 23.05.2016 die Aufnahme der Wohnbaugenossenschaft Ursulinenhof eG in Oberried und am 22.07.2016 über die Aufnahme der Bürger-Energiegenossenschaft Forchtenberg eG.

## Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

### Interessenvertretung in Brüssel

Der GdW hat mit seinem Büro in Brüssel die Interessenarbeit auf europäischer Ebene deutlich verstärkt. Der vbw stimmt sich bei europäisch relevanten Themen stark mit dem GdW ab, so dass auch in Brüssel die Interessen der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Eingang finden und im Gegenzug die Informationen und Analysen aus der EU die Mitgliedsunternehmen in Baden-Württemberg erreichen. Wenn möglich und notwendig, nehmen die Vertreter des vbw in Absprache mit dem GdW auch direkt Kontakt zu EU-Parlamentariern und Abgeordneten auf, um die baden-württembergischen Belange vor Ort zu platzieren, wie z.B. bei der für Baden-Württemberg relevanten Frage der mittelbaren Belegung im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms.

### Bundespolitik

Auf Bundesebene arbeitet der Verbandsvorstand Hand in Hand mit dem GdW zusammen. Die großen bundespolitischen Themen deckt in erster Linie der GdW ab, der vbw unterstützt ihn, sofern notwendig, über Anschreiben und Kontakt zu den baden-württembergischen Bundestagsabgeordneten, beispielsweise im Jahr 2016 mit ausführlichen Argumenten gegen das Zweite Mietrechtspaket. Außerdem kontaktiert der vbw bei Gesetzgebungsverfahren auch die baden-württembergischen Vertreter im Bundesrat.

### Mitarbeit/Tätigkeit beim GdW

Die vbw-Gremien sind stets bestens mit den Gremien des GdW verbunden. Dies betrifft die Mitarbeit von VertreterInnen des vbw im Präsidium und Vorstand des GdW, in den Konferenzen der Verbandsdirektoren und der Prüfungsdirektoren, in der Konferenz der Verbände und in einzelnen Fachausschüssen. Die Tätigkeit bezieht sich auch auf die Mitarbeit bei einigen Arbeitshilfen des GdW. Dadurch fließen die zentralen Informationen in beide Richtungen.

Die VertreterInnen des vbw beim GdW sind auf den Seiten 54 f. aufgeführt.

### Landespolitik

Die Ansprechpartner der Wohnungswirtschaft sind insbesondere das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft, das Ministerium für Soziales und Integration sowie das Ministerium der Justiz und für Europa. Seit der Föderalismusreform obliegen

das Wohnungswesen und die Förderung den Bundesländern. Mit der neuen Landesregierung im Mai 2016 hat Baden-Württemberg erstmals wieder ein eigenes Ministerium für den Wohnungsbau. Dies hat der vbw im Rahmen der Landtagswahl vehement gefordert. Der Wohnungsbau ist im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau integriert. Hier sind auch die Wohnraumförderung, das Baurecht, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Landes- und Regionalplanung sowie Stadtentwicklung und Baukultur untergebracht. Insbesondere rund um die Landeswohnraumförderung ist das Ministerium unser erster Ansprechpartner.

Ein wichtiger Bestandteil der interessenpolitischen Arbeit ist auch der Austausch mit den Fraktionsvorsitzenden der Landtagsparteien sowie mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen. Es hat sich in den vergangenen Jahren ein breites Netzwerk von Politikern gebildet, mit dem der vbw in Kontakt steht und seine wohnungswirtschaftliche Expertise einbringt, um damit die Basis für gute Entscheidungen zu legen. Themen bei diesen Gesprächen waren 2016 vorrangig neben energiepolitischen Themen die Wohnungsknappheit und damit verbunden der dringend erforderliche Wohnungsneubau. Es ging um die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus, die Kosten des Bauens, die Landeswohnraumförderung und häufig auch um mangelnde Flächen und die Landesbauordnung. Der vbw ist bei vielen Themen und Argumenten auf Verständnis und Interesse gestoßen.

### Positionierung zur Landtagswahl 2016

In Vorbereitung der Landtagswahl hat der vbw einen Flyer zu den wohnungswirtschaftlichen Positionen der Parteien sowie im Anschluss eine wohnungswirtschaftliche Auswertung des Koalitionsvertrages erarbeitet, den Gremien des vbw vorgestellt und den Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### Pakt für Wohnungsbau / Wohnraum-Allianz

Sowohl die alte als auch die neue Landesregierung haben erkannt, dass in Baden-Württemberg ein großer Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten und insbesondere im mittleren und unteren Preissegment besteht. Bereits am 25.07.2016 hat die neue Ministerin für Wohnungsbau die Vertreter der wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Landesverbände, der Architektenkammer, der Naturschutzverbände in BW sowie die Regierungspräsidenten zu einem Auftaktgespräch zur Wohnraum-Allianz mit dem Ziel eingeladen, durch verbesserte gesetzliche Rahmenbedingungen mehr und kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen. Es wurden hierfür vier Ar-

# Bericht des Vorstandes

beitsgruppen mit den Themengruppen Bauplanungsrecht einschl. Flächengewinnung, Finanzierung und Förderung, Bauordnungsrecht und Miet- und Wohnungsrecht gebildet, die bis Anfang Dezember bereits erste Ergebnisse liefern sollten. Die Ergebnisse wurden in Beschlussempfehlungen zusammengefasst und am 08.12.2016 bei einer zweiten Sitzung mit der Ministerin der Politik zur Umsetzung übergeben. Sowohl die Mitglieder des Vorstandes als auch die Mitglieder des Rates sehen in der Wohnraum-Allianz Perspektiven für einen beschleunigten Wohnungsneubau. Insbesondere für die Wohnraumförderung für das Jahr 2017 konnten deutliche Verbesserungen und ein erhöhtes Volumen erreicht werden. Hier wurden viele Forderungen des vbw erfüllt.

## Zweites Mietrechtspaket

Das vorgesehene Zweite Mietrechtspaket wurde im Februar 2016 im Vorstand eingehend diskutiert; danach wurden sowohl der Rat als auch die Mitgliedsunternehmen über das geplante Zweite Mietrechtspaket informiert und die Stellungnahmen des GdW, denen sich der vbw vollumfänglich anschließt, beigefügt. Die Stellungnahmen sollten als Argumentationshilfe für Gespräche mit Politikern vor Ort dienen. Der vbw hat auch alle Bundestagsabgeordnete aus Baden-Württemberg angeschrieben. Damit hatten die Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit, mit den Bundestagsabgeordneten vor Ort Kontakt aufzunehmen, um die negativen Konsequenzen, die sich aus der Umsetzung der Pläne für die Wohnungswirtschaft ergeben würden, zu sprechen. Gespräche des vbw mit den entscheidenden Ministerinnen und Ministern auf Landesebene zeigen, dass auch sie sich mehrheitlich gegen das Zweite Mietrechtspaket aussprechen. Mittlerweile dürfte es als sicher gelten, dass die Mietrechtsnovelle nicht mehr in dieser Legislaturperiode in das Gesetzgebungsverfahren kommt. Wenn dies der Fall ist, wird es zum Thema im Bundestagswahlkampf werden.

## Zusammenarbeit der wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Landesverbände in Baden-Württemberg

Es fanden mehrere Sitzungen auf Einladung des vbw statt. Ziel der Teilnehmer (vbw, Städte- und Gemeindetag, Haus&Grund Baden und Württemberg, BFW BW, ARGE der Bausparkassen in BW, Verband der Bauwirtschaft, KoWo BW) sind der Austausch zu wohnungswirtschaftlichen Themen, gemeinsame Stellungnahmen und ein einheitliches Auftreten gegenüber der Politik. So haben die Verbände im Geschäftsjahr – in unterschiedlicher Besetzung – mehrere Eckpunkte-

papiere erarbeitet, wie z.B. der vbw zusammen mit dem Städte- und Gemeindetag das „Eckpunktepapier für ein Wohnraumbeschleunigungsgesetz“. Ferner wurde am 20.07.2016 ein gemeinsames Eckpunktepapier als Grundlage für die Auftaktveranstaltung der Wohnraum-Allianz erarbeitet und der Wohnungsbauministerin übergeben. Dieses Eckpunktepapier ist die Grundlage für die Arbeit der einzelnen Arbeitsgruppen. In den Sitzungen treten sie als Arbeitsgemeinschaft auf, um so das Gewicht der Forderungen zu unterstreichen.

## Wohnungspolitische Übersicht

Die wohnungspolitische Übersicht wird in einem extra Druck aufbereitet.

## Beteiligungen

Als Gesellschafterin steuert der vbw die Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. Er übt als Gesellschafterin die Gesellschafterrechte aus. Sowohl der Vorstand als auch der Rat werden regelmäßig über die wirtschaftliche Situation der Tochter- und Beteiligungsunternehmen informiert.

## Mitgliederbefragung

Im Jahr 2016 hatte sich der Vorstand entschieden, im Rahmen einer Mitgliederbefragung die Bedeutung und Arbeit des vbw in der Meinung seiner Mitglieder abzufragen. Nach Einholung verschiedener Angebote hat sich der Vorstand für die Firma COBUS Marktforschung GmbH, Karlsruhe entschieden. Der Rat hat die Entscheidung des Vorstandes mitgetragen. In die Befragung, die im Oktober und November 2016 durchgeführt wurde, wurden alle Mitgliedsunternehmen einbezogen. Die Ergebnisse werden beim Verbandstag am 27. April 2017 vorgestellt.

## Ehrungen

Im Jahr 2016 hat der vbw insgesamt verliehen:  
2 goldene Verdienstmedaillen  
2 silberne Verdienstmedaillen  
11 goldene Ehrennadeln  
20 silberne Ehrennadeln

Zehn Ehrenzeichen hat der Vorstand des vbw persönlich mit einer Laudatio übergeben.

## Wirtschaftsprüfung

Der vbw ist Gesetzlicher Prüfungsverband bei Wohnungsgenossenschaften gem. § 54 GenG und steht als Wahlabschlussprüfer bei anderen Mitgliedsunternehmen nach Art. 25 EGHGB zur Verfügung. Die Abwicklung des Prüfungsprogramms verlief planmäßig. Im November 2016 wurde eine Qualitätskontrollprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt und der Bericht bei der Qualitätssicherungsstelle der Wirtschaftsprüferkammer eingereicht. Eine vorläufige Bescheinigung liegt vor.

In der Facharbeit hat sich der vbw besonders für eine sachgerechte Umsetzung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) eingesetzt und an verschiedenen fachlichen Stellungnahmen des GdW mitgewirkt, insbesondere an den Fachbüchern zum BilRUG und an den Arbeitshilfen zur Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen und zur Compliance in der Wohnungswirtschaft.

Weiterhin wurden die fachlichen Meinungen zur Bewertung von Immobilien im Niedrigzinsumfeld, zur Bilanzierung von Zuschüssen, zur Abgrenzung von Instandhaltungsaufwand versus Herstellungskosten und zur Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen in vielen Fachrunden und Beratungsgesprächen weiter verbessert.

Eine neue Herausforderung lag in der strategischen Beratung von Mitgliedsunternehmen und deren Gesellschaftern bei Fragen zur marktorientierten Ausrichtung, zur Liquiditätsausstattung, zu Renditeanforderungen und zur notwendigen Eigenkapitalausstattung insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Investitionsanforderungen im Wohnungsbau, insbesondere im geförderten Wohnungsbau.

## Kooperation mit dem VdW Bayern

Die seit 2008 bestehende Kooperation mit dem VdW Bayern hat sich auch im Berichtszeitraum bewährt. Grundlage ist die Tätigkeit des in beiden Verbänden für das Prüfungswesen zuständigen Vorstandmitglieds Hans Maier. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Kooperation sind die Beratungsdienstleistungen, die über die jeweiligen Treuhandgesellschaften der Verbände erbracht werden.

## Zusammenarbeit und Dank

Die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes, aber auch zwischen Vorstand und Verbandsrat war im Berichtsjahr zielgerichtet, konstruktiv und vertrauensvoll. Die Beratungen in den Gremien führten zu konkreten Ergebnissen. Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Verbandsrates für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete erfolgreiche Arbeit und den damit verbundenen hohen Einsatz. Der Dank gilt insbesondere auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im vbw für die qualifizierte und sehr motivierte Arbeit und Einsatzbereitschaft. Der Vorstand bedankt sich auch bei allen Mitgliedsunternehmen und den Mitgliedern der Fachausschüsse im vbw für die Unterstützung der gemeinsamen Aufgaben und Ziele.

# Bericht des Verbandsrates

## Verbandsrat und Satzung

Der vbw hat nach seiner Satzung die Aufgaben, sich mit den für die Tätigkeit seiner Mitglieder bedeutsamen wirtschaftlichen, rechtlichen, politischen und sozialen Fragen zu befassen und ihre Belange im Rahmen ihrer gemeinsamen Interessen zu fördern und zu vertreten. Sein Geschäftsbetrieb dient nicht wirtschaftlichen Zwecken.

Der Verbandsrat hat den Verbandsvorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und darauf zu achten, dass die Bestimmungen der Satzung beachtet und gefasste Beschlüsse durchgeführt werden. Die einzelnen Aufgaben sind im § 15 der Verbandsatzung aufgeführt.

Im Berichtsjahr hat der Verbandsrat seine satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt.

## Personalien und Sitzungen

Der Verbandsrat besteht aus 14 Mitgliedern.

Verbandsratsvorsitzender	<b>Michael Lott</b> ulmer heimstätte eG
Stellvertretende Verbandsvorsitzende	<b>Reinhard Disch</b> Bauverein Breisgau eG <b>Thomas Wolf</b> Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
<b>Klaus Aichele</b>	Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG
<b>Siegfried Apfel</b>	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
<b>Egon Bertenbreiter</b>	Baugenossenschaft Ellwangen eG
<b>Dieter Burger</b>	Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
<b>Dr. Fred Gresens</b>	GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
<b>Reiner Kuklinski</b> (bis 30.10.2016)	VOLKSWOHNUNG GmbH
<b>Rüdiger Maier</b>	Baugenossenschaft Neues Heim eG
<b>Horst Riess</b>	Tuttlinger Wohnbau GmbH
<b>Peter Stammer</b>	Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
<b>Andreas Veit</b>	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
<b>Bernd Weiler</b>	Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

Reiner Kuklinski, VOLKSWOHNUNG Karlsruhe GmbH, schied satzungsgemäß mit Erreichen des gesetzlichen Rentenalters zum 30. Oktober 2016 aus dem Verbandsrat aus.

Im Jahr 2016 wurden vier ordentliche Verbandsratsitzungen abgehalten, an denen der Verbandsvorstand jeweils teilgenommen und über seine Tätigkeit berichtet hat.

Am 09.06.2016 bestätigte der Verbandsrat den Vorschlag des Verbandsvorstands zur Entsendung von **Horst Riess** (Tuttlinger Wohnbau GmbH) für Berthold Hartmann (Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH), **Karin Autenrieth** (Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG) für Peter Haltmayer (Baugemeinschaft Ettligen eG) und **Carsten Schüler** (Bietigheimer Wohnbau GmbH) für Dr. Christian Jaeger (Süddeutsche Wohnen GmbH) als **Delegierte zum GdW-Verbandstag 2016**.

In der Sitzung am 13.09.2016 wählte der Verbandsrat aus seiner Mitte einen Personalausschuss, bestehend aus Andreas Veit, Reiner Kuklinski und Thomas Wolf, für die Wiederbestellung von Hans Maier als hauptamtliches Vorstandsmitglied und für die Verlängerung des Anstellungsvertrages. Der Personalausschuss hat am 29.09.2016 beschlossen, Herrn Hans Maier, mit Wirkung zum 01.01.2018 für weitere fünf Jahre als hauptamtliches Vorstandsmitglied wieder zu bestellen. Der Beschluss wurde dem Verbandsrat in dessen Sitzung am 01.12.2016 mitgeteilt. Der Personalausschuss löste sich in derselben Sitzung wieder auf.

## Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

Der Verbandsrat wurde in jeder Sitzung über alle relevanten wohnungspolitischen Themen und Maßnahmen, über Stellungnahmen und Positionspapiere und über die gesetzlichen Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene sowie über die regelmäßigen Gespräche mit Ministern, Mitgliedern der Verwaltung, Fraktionsvorsitzenden und wohnungspolitischen Sprechern informiert. Schwerpunkte der Beratungen im Verbandsrat waren die Positionierung des vbw zur letztjährigen Landtagswahl, zum Koalitionsvertrag, zur Wohnraum-Allianz in Baden-Württemberg, zu energierechtlichen Themen und zu dem von der Bundesregierung geplanten Zweite Mietrechtspaket.

### Zusammenarbeit der wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Landesverbände in Baden-Württemberg

Der Vorstand berichtet dem Verbandsrat regelmäßig über die Sitzungen des vbw mit dem Städte- und Gemeindetag, Haus&Grund Baden und Württemberg,

dem BFW Baden-Württemberg, der ARGE der Bau-  
sparkassen in Baden-Württemberg sowie dem Ver-  
band der Bauwirtschaft. Der Verbandsrat unterstützt  
den Vorstand in seiner Strategie, über dieses Netz-  
werk die Interessen seiner Mitglieder noch kraftvoller  
vertreten zu können.

## GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter- nehmen e.V.

Der Verbandsrat lässt sich in seinen Sitzungen von den  
baden-württembergischen Vertretern in den GdW-  
Gremien über die Arbeit des Bundesverbandes infor-  
mieren, der neben der Interessenvertretung bei Bundes-  
themen auch die Politik auf EU-Ebene begleitet.

### Vorstand und Präsidium

Im Vorstand und Präsidium des GdW werden die  
maßgebenden Entscheidungen für die Arbeit des  
GdW getroffen.

### Konferenz der Verbandsdirektoren

Die Konferenz der Verbandsdirektoren begleitet die  
politische Interessenvertretung des GdW und seiner  
Regionalverbände bei den zentralen Themen. Die Kon-  
ferenz hat sich im Berichtszeitraum auch sehr intensiv  
mit der anstehenden Imagekampagne der dem GdW  
angeschlossenen Wohnungswirtschaft sowie mit der  
Überlegung, ein eigenes wohnungswirtschaftliches  
Immobilienportal zu errichten, beschäftigt.

### Konferenz der Prüfungsdirektoren

Der GdW und seine Regionalverbände beschäftigten  
sich im Rahmen der Konferenz der Prüfungsdirekto-  
ren 2016 mit dem Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetz,  
dem Abschlussprüferreformgesetz, dem Abschluss-  
prüferaufsichtsreformgesetz und der Novellierung  
des Genossenschaftsgesetzes. Zudem waren auch  
Ausbildungs- und Schulungsprogramme, die Überar-  
beitung der wohnungswirtschaftlichen Compliance-  
Richtlinie und vor allem die Optimierung der Zusam-  
menarbeit unter den Prüfungsverbänden bei der  
Produktentwicklung, der Ausbildung von Spezialisten  
und der Weiterentwicklung der Prüfungssoftware  
Gegenstand der Beratungen. Eine immerwährende  
Aufgabe ist die Verbesserung der genossenschaftlichen  
Prüfung, um die Belange der Mandanten in ausreiche-  
ndem Umfang berücksichtigen zu können.

### Konferenz der Verbände

Übergreifende Themen, die alle Verbände in der Inte-  
ressenvertretung und Prüfungstätigkeit tangieren  
werden außerdem in der Konferenz der Verbände  
behandelt. Hier sind sowohl die Verbandsdirektoren

als auch die Prüfungsdirektoren aller Regionalver-  
bände im GdW vertreten.

## Prüfungskommission

Die Prüfungskommission besteht aus den Verbands-  
ratsmitgliedern Reinhard Disch als Vorsitzendem so-  
wie Siegfried Apfel und Bernd Weiler. Die Prüfungs-  
kommission hat in ihrer Sitzung am 08.02.2016 den  
Entwurf des Jahresabschlusses 2015 diskutiert und  
als Vorlage an den Verbandsrat empfohlen. Der Ver-  
bandsrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 den  
Jahresabschluss und die Ergebnisverwendung zur  
Beschlussfassung an die Mitgliederversammlung  
2016 beschlossen. In einer weiteren Sitzung am  
08.11.2016 behandelte die Prüfungskommission die  
Ergebnisprognose (Soll-/Ist-Prüfung) und den Wirt-  
schaftsplan 2017. Am 23.02.2017 hat die Prüfungs-  
kommission den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
2016 geprüft.

Nach jeder Sitzung der Prüfungskommission wird in  
der darauffolgenden Verbandsratssitzung umfassend  
berichtet.

Der Verbandsrat dankt den Mitgliedern der Prüfungs-  
kommission für ihre gute und effiziente Arbeit.

## Geschäftsablauf

Die Verbandsdirektoren berichten in jeder Sitzung  
über besondere Vorkommnisse, Personalentwicklun-  
gen, die Auftragslage und eventuelle organisatori-  
sche Themen in den jeweiligen Vorstandsbereichen  
Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit und Rechts-  
beratung sowie Wirtschaftsprüfung und Beratung.

## Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse

Der Verbandsrat erhält regelmäßig die Controlling-  
berichte und den Liquiditätsstatus, die Wirtschafts-  
pläne und die Mittelfristprognosen des vbw und der  
Tochter- und Beteiligungsunternehmen sowie Auskunft  
über das eingerichtete Risikomanagement.

Ferner werden dem Verbandsrat einmal jährlich ein  
Pro-Forma-Konzernabschluss und ein Beteiligungs-  
bericht erläutert und mit ihm diskutiert. Das bestän-  
dige, engmaschige Controlling ermöglicht einen ge-  
meinsamen Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung  
des vbw und seiner Beteiligungen.

# Bericht des Verbandsrates

Der Verbandsrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 den Wirtschaftsplan 2017 und die Mittelfristprognose für die Jahre 2018 bis 2022 beschlossen und in seiner Sitzung am 08.03.2016 den Jahresabschluss und die Ergebnisverwendung zur Beschlussfassung an die Mitgliederversammlung 2017 empfohlen.

Der Verbandsrat hat ferner die überarbeiteten Anlage-richtlinien des vbw und seiner Tochter- und Beteiligungsunternehmen beschlossen und die Konzernrichtlinie zur Kenntnis genommen.

## Wahlen

Weiteres Thema war die Vorbereitung des Verbandstages 2017 einschließlich der anstehenden Vorstands- und Verbandsratswahlen. Bei den Kandidaten zum Verbandsrat wurden die Vorschläge aus den regionalen Arbeitsgemeinschaften berücksichtigt. Die Kandidaten für den ehrenamtlichen Vorstand wurden dem Verbandstag nach intensiven Gesprächen und Beratungen empfohlen.

## Mitgliederbefragung

Der Verbandsrat hat die Entscheidung des Vorstandes unterstützt, im Rahmen einer Mitgliederbefragung die Bedeutung und Arbeit des vbw in der Meinung seiner Mitglieder abzufragen. Es wurden alle Mitgliedsunternehmen einbezogen. Die Ergebnisse werden beim Verbandstag am 27.04.2017 vorgestellt.

## Überlegungen zu einer Satzungsänderung

Im Dezember 2016 hatte Robert an der Brügge mitgeteilt, dass er wegen einer hauptamtlichen Veränderung nicht mehr für eine weitere Amtsperiode als Verbandsvorsitzender zur Verfügung stehen kann. Daraufhin wurde in einer außerordentlichen Verbandsratsitzung am 27.01.2017 eine Satzungskommission bestellt. Mitglieder sind der amtierende Verbandsvorsitzende, die beiden Verbandsdirektoren, der Verbandsratsvorsitzende und dessen zwei Stellvertreter.

Die Kommission hat in zwei Sitzungen Vorschläge für eine strukturelle Neuausrichtung der Aufgaben im Verbandsvorstand erarbeitet. Das Ergebnis – hin zu einer Stärkung des Hauptamtes – wurde in der Verbandsratsitzung am 08.03.2017 beraten und beschlossen.

## Zusammenarbeit und Dank

Die Zusammenarbeit innerhalb des Verbandsrates, aber auch zwischen Verbandsrat und Verbandsvorstand, war im Berichtsjahr sehr zielgerichtet, konstruktiv und vertrauensvoll. Die Beratungen in den gemeinsamen Verbandsratsitzungen führten zu konkreten Ergebnissen.

Der Verbandsrat dankt den ehrenamtlichen Mitgliedern und den Verbandsdirektoren des Verbandsvorstandes für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete erfolgreiche Arbeit und dem damit verbundenen hohen Einsatz.

Der Dank gilt aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im vbw und in den Tochterunternehmen für die qualifizierte und sehr motivierte Arbeit und Einsatzbereitschaft. Der Verbandsrat bedankt sich auch bei allen Mitgliedsunternehmen und den Mitgliedern der Fachausschüsse im vbw für die Unterstützung der gemeinsamen Aufgaben und Ziele.



Verbandsorgane und deren Mitglieder

Veranstaltungen des vbw

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften

Arbeit der Fachausschüsse

Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Bericht des Verbandsrates

Bericht des Verbandsvorstandes

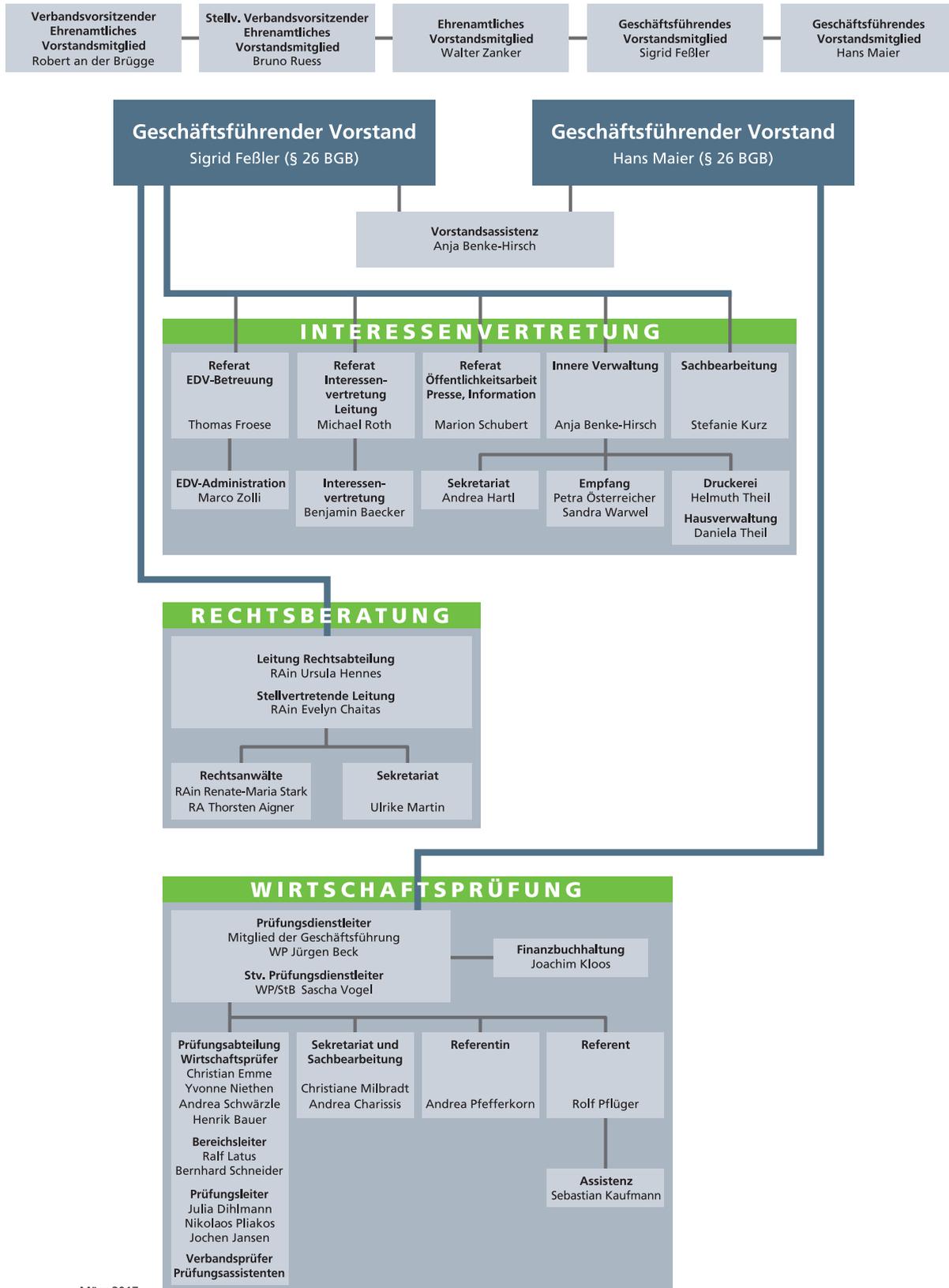
Verbandstag 2016 und 2017

Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

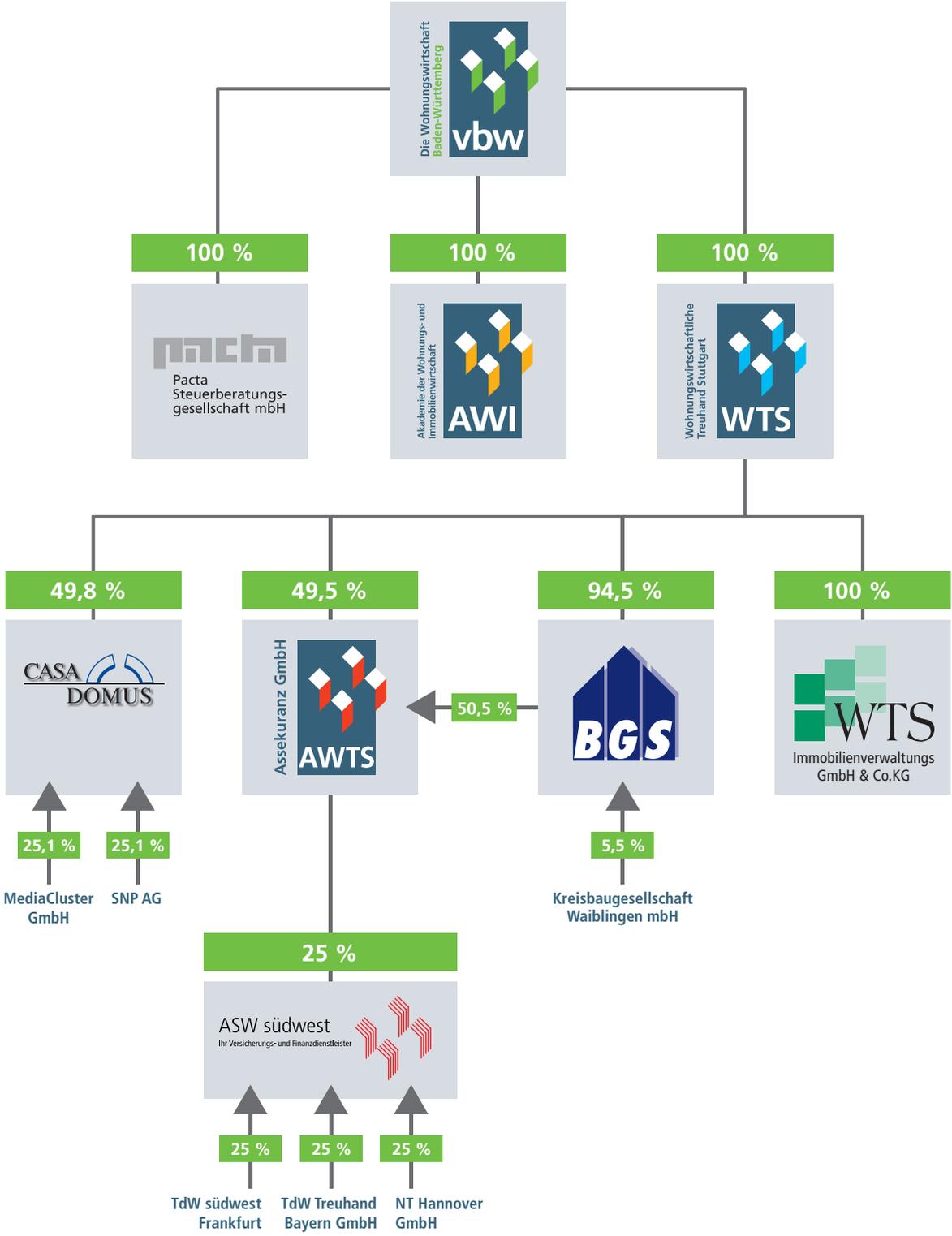
# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Der vbw mit seinen Tochter- und Beteiligungsunternehmen ist in zwei unternehmensübergreifende Geschäftsbereiche sowie in mehrere Referate untergliedert. Zwischen den Geschäftsbereichen und den Referaten besteht ein klar definierter Austausch.

## Organigramm des vbw



## Der vbw und seine Tochter- und Beteiligungsunternehmen



# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

## Gesamtgeschäftsführung des vbw

### Verantwortlich:

- Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Sigrid Feßler
- Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Hans Maier

### Leistungen:

- Leitung des Verbandes
- Mitgliederbetreuung in Grundsatzfragen
- Beratung bei Neugründungen
- Betreuung der Verbandsorgane

## Geschäftsbereich I Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

### Verantwortlich:

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Sigrid Feßler

### MitarbeiterInnen:

17

### Leistungen:

- Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft
- Presse und Öffentlichkeitsarbeit

- Rechtsberatung
- IT-Bereich
- Personalverwaltung
- Organisation
- Mitgliederwesen und Jahresstatistik
- Tochter- und Beteiligungsgesellschaften
- Betreuung von vbw-Veranstaltungen
- Betreuung der Arbeitsgemeinschaften im vbw sowie der Fachausschüsse mit Ausnahme des Fachausschusses Betriebswirtschaft

## Referate im Geschäftsbereich I

### Interessenvertretung gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft

Sigrid Feßler

Referent: Michael Roth

Ein Mitarbeiter (Teilzeit)

Die Interessenvertretung für die Mitgliedsunternehmen umfasst die wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Interessen der Mitgliedsunternehmen festzustellen, aufeinander abzustimmen und diese Belange gegenüber Politik, Gesetzgebung und Verwaltung geltend zu machen. Um eine entsprechende Datengrundlage für die Diskussionen zu haben, wurden mehrere Mitgliederumfragen durchgeführt. Zur Interessenvertretung gehören auch die Förderung des Wohnungs- und Städtebaus sowie der wohnungswirtschaftliche Erfahrungsaustausch. Hierzu bedarf es der Bewertung von Gesetzesvorlagen, die Ausarbeitung von Positionspapieren und Stellungnahmen, die Teilnahme an wohnungswirtschaftlichen Veranstaltungen und Diskussionen, die Beteiligung an Initiativen, Arbeitskreisen und anderen Formen der Zusammenarbeit und natürlich das Gespräch und die Beratung der Politik. Die geschieht mit Vorsitzenden und Vertretern der Landtagsfraktionen sowie deren wohnungspolitischen SprecherInnen, mit MinisterInnen und VertreterInnen aus den Ministerien, der Verwaltung, den Kommunen und Gemeinden und natürlich mit den anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden. Im Jahr 2016 nahm die Zusammenarbeit in den vier Arbeitsgruppen der Wohnraum-Allianz einen großen Raum ein.

### Jahresgespräche mit den politischen Vertretern

Im Jahr 2016 haben viele Gespräche mit den MinisterInnen und VertreterInnen der Verwaltung aus den Ministerien für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft sowie der Justiz und für Europa stattgefunden. Mehrere Gespräche gab es mit den Fraktionsvorsitzenden und insbesondere den wohnungspolitischen SprechernInnen von den Grünen/Bündnis 90, der CDU, SPD und der FDP bzw. den Landesvorsitzenden in Baden-Württemberg. Im Rahmen des Neujahrsempfangs in der Landesvertretung Baden-Württembergs konnten viele Kontakte mit MinisternInnen vertieft werden.

Anfang des Jahres fand eine Sitzung mit dem damaligen Wirtschaftsminister Dr. Nils Schmid zur Initiative eines „Wohnungsbaupakts in Baden-Württemberg“ statt. Im Rahmen der im Juli 2016 ins Leben gerufenen Wohnraum-Allianz haben zwei Plenumsitzungen mit der Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau stattgefunden. Die vier Arbeitsgruppen tagten im Jahr 2016 insgesamt 10 mal.

## Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Referentin: Marion Schubert

Die Öffentlichkeitsarbeit des vbw erfolgt anhand eines für das jeweilige Jahr aufgestellten Jahresplanes. Sie umfasst die Presse- und Medienarbeit, die Mitgliederinformation, die externe Kommunikation über das Magazin des vbw, die interne Mitarbeiterinformation beispielsweise über das Intranet und natürlich über das Internet und die Wohwi-App. Bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen in die Jahresplanung integriert.

### Pressearbeit 2016

Im Jahr 2016 war der vbw mit folgenden Aktionen aktiv:

- 2 Pressekonferenzen im April in Stuttgart und in Ulm
- 1 Pressegespräch im März in Stuttgart
- 10 Presse-Informationen bzw. Pressemeldungen
- 10 Telefoninterviews
- 1 Fernsehbeitrag/Interview

Die Themen des vbw erreichten ein Millionenpublikum in den wichtigen Mediengruppen „Tageszeitungen“, „Fachmedien“, „Nachrichtenagenturen“ und „Rundfunk“, unter anderem erschien der vbw im Jahr 2016 mit seinen Anliegen in 362 Haupt- und Unterausgaben der Printmedien.

Themen der politischen Meldungen waren u.a. die Forderungen der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Koalitionsverhandlungen nach der Landtagswahl 2016, die Absage zum Zweiten Mietrechtspaket, die notwendige Novellierung der Landesbauordnung, die Verbesserung der Landeswohnraumförderung, die Rahmenbedingungen für den dringend notwendigen Wohnungsneubau und die Senkung der hohen Baukosten, die Ergebnisse der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg sowie die Möglichkeiten der Konzeptvergabe. Des Weiteren wurde über die Veranstaltungen des vbw, wie beispielsweise den Verbandstag und den Genossenschaftstag in Ulm berichtet.

### Internet: [www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

Der vbw bietet auf seiner Website einer breiten Öffentlichkeit Informationen zu den Leistungen der „Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg“, des Verbandes und seiner Beteiligungsgesellschaften. Er berichtet über aktuelle Meldungen und Veranstaltungen und stellt seine Positionspapiere und Stellungnahmen vor.

Den Mitgliedsunternehmen stehen im internen Mitglieder-Bereich der Website zahllose Informationen, Mitteilungen, Broschüren und Datenmaterial rund um die Branche zur Verfügung. Dazu zählen auch alle Informationsmedien und Publikationen des vbw und viele Informationen aus dem GdW. Im Berichtsjahr 2016 haben mehr als 42.000 Besucher die vbw-Internetseiten frequentiert mit mehr als 144.000 Seitenaufrufen. Eine neu eingeführte SSL-Verschlüsselung sorgt für eine sichere Kommunikation mit dem vbw über die Internetseite.

Die gesondert für unsere Mitglieder eingerichteten Foren wurden bislang leider nicht angenommen. Hier bietet der vbw einen Platz für den Austausch und die Kommunikation, themengesteuert, aber auch frei. Gerne können Sie auch neue Themen anstoßen und einbringen.

### Das vbw-Magazin „aktuell“

Im vergangenen Jahr erschienen vier Ausgaben des vbw-Magazins. Es hat jeweils eine Auflage von mittlerweile 1.800 Exemplaren und richtet sich an Politiker, Journalisten und Multiplikatoren, an Kommunalvertreter und Vertreter der Immobilienbranche sowie an die Mitgliedsunternehmen und Interessierte.

Die Magazin-Redaktion griff im vergangenen Jahr die Themen der vbw-Fachveranstaltungen auf, beispielsweise zur Wohnungspolitik im Land mit allen Entwicklungen rund um den Wohnungspakt und die Wohnraum-Allianz, die zunehmende Digitalisierung, die demografische Entwicklung und das Wohnen für Senioren sowie die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen. Spezialthemen stellten das Selbstverständnis der Genossenschaften, das Bauen mit Holz oder auch die rechtlichen Entwicklungen in der Branche dar. Auch die Informationen aus den Mitgliedsunternehmen finden in jedem Heft Berücksichtigung. Die Artikel handeln von Bauprojekten, Mieter- und Richtfesten, Wohnformen und Preisträgern, Kooperationen und Konversionen. Jeweils ein Mitgliedsunternehmen erhält außerdem die Möglichkeit, sich mit seinen Tätigkeiten, Projekten, Aktivitäten und Besonderheiten vorzustellen. Persönlichkeiten aus Wissenschaft, Politik und Verwaltung kommen in den Interviews zu Wort. Immer wieder verbessern wir Layout und Inhalt, um das Magazin sehens- und lesenswerter zu machen.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

## Überarbeitung der Image-Broschüre

Da der vbw seit Juli 2015 die neue Dachmarke „Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg“ trägt und damit das Signal einer starken Verbindung zum GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den anderen Landesverbänden ausstrahlt, wurde die Image-Broschüre aus dem Jahr 2014 mit dem neuen Logo und den neuen Farben angepasst. Sie ist damit bis zum Verbandstag im Jahr 2017 wieder auf aktuellem Stand.

## Mitgliederinformation

Der vbw bespielt verschiedene Informationskanäle. Einer der schnellsten sind die **RSS-Feeds**, die bei neuer Informationslage tagesaktuell an die Mitgliedsunternehmen verschickt werden. Für die unterschiedlichen Themenbereiche der RSS-Feeds ist eine Anmeldung im internen Bereich unter der Rubrik vbw-info möglich. Folgende Kategorien stehen zur Auswahl:

- Angelegenheiten des Verbandes
- Allgemeine Geschäftsführung
- Wohnungspolitik und Wohnungswesen
- Wohnungswirtschaftliche Veranstaltungen
- Prüfungswesen und Bilanzrecht
- Steuerfragen
- Genossenschaftswesen und Genossenschaftsrecht
- Gesellschaftsrecht und Vereinsrecht
- Bauwesen und Baurecht
- Mietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Europarecht
- Marktforschung
- Sonstige Fragen
- Ausbildung, Nachwuchsförderung
- Stellenangebote / Stellengesuche
- Förderung des Wohnungsbaus allgemein, Finanzierung des Wohnungsbaus

Das **vbw-info** bespielt die gleichen Kategorien. Das vbw-info erscheint einmal im Monat, wird per Mail verschickt und ist im internen Bereich der vbw-Website nachzulesen. Es ist ausdrücklich nur Vertretern und Mitarbeitern der vbw-Mitgliedsunternehmen zugänglich.

Im **JurAktuell**, das durch die Rechtsabteilung herausgegeben wird, berichtet Rechtsanwältin Renate-Maria Stark in Kurzfassung über praxisrelevante Entscheidungen aus dem Miet- und WEG-Recht. Das JurAktuell wird per Mail verschickt und steht zum Download im internen Bereich der vbw-Website.

## Rahmenverträge 2016

Der vbw bietet seinen Mitgliedern Rahmenverträge an. Die jeweils neuen Rahmenverträge oder neue Konditionen werden im vbw-info angekündigt und stehen zudem im Mitgliederbereich unserer Homepage unter der Rubrik „Rahmenverträge“ mit Kontaktdaten etc. zum Download zur Verfügung. Der GdW hat ebenfalls viele Rahmenverträge für die Regionalverbände und deren Mitgliedsunternehmen. Diese Rahmenverträge können im Extranet des GdW heruntergeladen werden.

Im Jahr 2016 kamen folgende Rahmenverträge dazu:

- **GENO Energie GmbH mit dem vbw**
- **DKK Deutsche Kautionskasse AG mit dem GdW**
- **Neue Konditionen mit Tchibo Coffee Service GmbH und dem GdW**
- **ebay Kleinanzeigen mit dem GdW**
- **DUO-Partnerschaft mit immowelt.de, immonet.de (Immowelt Group) und dem GdW**

## Rechtsberatung

Leitung: Ursula Hennes  
drei MitarbeiterInnen und eine Sekretärin

### Leistungen

- Umfassende Rechtsberatung rund um die Immobilie und die Unternehmensform
- Einzelfallberatung
- Gutachten und Stellungnahmen
- Fusionen oder Kooperationen
- Abteilungsübergreifende Projekte mit der Prüfungs- und/oder Steuerberatung
- Informations- und Schulungsveranstaltungen, Inhouse-Seminare für Organmitglieder und Mitarbeiter der Mitgliedunternehmen
- Whistleblower-Empfangsstelle

### Rechtsgebiete

- Genossenschaftsrecht
- Gesellschaftsrecht
- Kommunalrecht und Kommunalwirtschaftsrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Allgemeines Vertragsrecht
- Baurecht und Vergaberecht
- Beihilferecht
- Arbeitsrecht

Die Rechtsabteilung des vbw steht ausschließlich für die Beratung der Mitgliedsunternehmen zur Verfügung. Sie übernimmt keine Prozessvertretung. Die Beratung konzentriert sich auf telefonische oder schriftliche Auskünfte, auf die Erstellung oder Prüfung von Verträgen, die Erstellung von Gutachten oder gutachtlichen Stellungnahmen, Vorort-Beratung, Teilnahme an Vorstands-, Aufsichtsratssitzungen oder Mitglieder- bzw. Vertreterversammlungen. Während der Aufwand für fernmündliche Auskünfte und kürzere Informationen per Mail aus den Mitgliedsbeiträgen finanziert wird, ist dies bei umfangreichen, recherchierten Anfragen aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit und der Wirtschaftlichkeit natürlich nicht möglich. Hier erfolgt eine Abrechnung auf Stundenbasis. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Leistungen der Rechtsabteilung über ein Beratungsmandat gegen eine Jahrespauschale in Anspruch zu nehmen. Mehr als zehn Prozent der Mitgliedsunternehmen nutzen diese Möglichkeit.

## IT-Bereich

Referent: Thomas Froese  
zwei Mitarbeiter (einer Teilzeit)

Die EDV-Betreuung erfolgt nicht nur für den vbw und seine Tochter- und Beteiligungsunternehmen, vielmehr hat die Abteilung ihren Leistungsumfang auch auf Angebote für die Mitgliedsunternehmen erweitert. Dazu gehören:

### Neutrale Produktberatung

Sie bietet eine neutrale Produktberatung in EDV-Themen wie Server- und Clientumfeld, aber auch zu den Themen Output-Management (Drucker), Mail-Archivierung und Zeiterfassung an. Sie analysiert und berät die Unternehmen bei komplexen Angeboten im EDV-Bereich.

### IT-Sicherheitsfragen

Die IT-Sicherheit wird immer wichtiger, um Angriffe von außen zu vermeiden und den reibungslosen IT-Einsatz zu gewährleisten. Die EDV-Abteilung des vbw führt Analysen in IT-Sicherheitsfragen in Bezug auf Virenschutz, Datensicherung, Datensicherheit, Zugangs- und Zugriffsschutz durch.

### Projektbegleitung

Die EDV-Abteilung des vbw bietet den Mitgliedsunternehmen eine Projektbegleitung bei IT-Migrationen, LAN-Dokumentationen, Einführung von Mail- und Dokumentenarchivierungssystemen, Mobile-Device-Management, WLAN-Konzepten, Monitoring-Systemen oder beim Umstieg auf neue Telekommunikationsanlagen an.

### Ganzheitliche Betreuung kleinerer bis mittlerer Mitgliedsunternehmen

Für kleinere Unternehmen übernimmt die EDV-Abteilung auch die ganzheitliche IT-Betreuung.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

## Tochter- und Beteiligungsunternehmen

### WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

**Verantwortlich:**  
Geschäftsführer Fritz Schmidt



**Mitarbeiter:** 14, davon 5 Steuerberater

**Leistungen:**

- Steuerberatung
- Jahresabschlusserstellung
- Finanzbuchhaltung, Lohnabrechnung und Sachbearbeitung
- Interne Revisionen und Aufsichtsratsprüfungen
- Externer Datenschutzbeauftragter
- Betriebswirtschaftliche Beratung

### AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Verantwortlich:**  
Geschäftsführer Michael Roth



**Mitarbeiter:** 3

**Leistungen:**

- Organisation der vbw-Veranstaltungen:
  - Karlsruher Rechtstag
  - Genossenschaftstag
  - Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
  - Aktuelle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen
- Tagesseminare zu wohnungswirtschaftlichen Themen
- Fortbildungslehrgänge:
  - Fortbildung zum/zur Immobilien-Ökonom/in (GdW)
  - Fortbildung zum/zur Geprüften Immobilienfachwirt/in (IHK)
  - Fortbildung zum/zur Geprüften Immobilienmakler/in (AWI)
  - Fortbildung zum/zur Immobilien-Techniker/in (AWI)
  - Fortbildung zum/zur Immobilien-Verwalter/in (AWI)
  - Fortbildung zur Geprüften Fachkraft für immobilienwirtschaftliches Rechnungswesen (AWI)
  - Fortbildung zum/zur Geprüften Hausmeister/in (AWI)

### AWTS-Assekuranz-GmbH

**Verantwortlich:**  
Geschäftsführer Torsten Jans



**Mitarbeiter:** 7

**Leistungen:**

- Feststellung des Risikoprofils
- Überprüfung und Stellungnahmen zum aktuellen Versicherungsschutz
- Einkauf / Änderung / Umdeckung von Versicherungen
- Schadensbegleitung / Schadensregulierung
- Laufende Betreuung
- Vermittlung günstiger Finanzierungsmittel

### ASW südwest Assekuranz- und Finanzierungsvermittlungsservice GmbH

ASW südwest  
Ihr Versicherungs- und Finanzdienstleister



**Verantwortlich:**  
Geschäftsführer Ulf Fichtinger

**Mitarbeiter:** 3

**Leistungen:**

- Managementschutz
- Immobilienschutz
- Betriebliche Altersvorsorge
- Versicherungen
- Finanzierungen

### casadomus AG

**Verantwortlich:**  
Geschäftsführer Michael Tizzano



**Mitarbeiter:** eine Mitarbeiterin

**Leistungen:**

- Erstellung und Betreuung von Websites:
  - Beratung
  - Konzeption
  - Responsive Webdesign und Usability
  - CMS-Umsetzung
  - Entwicklung und Umsetzung von Tools
  - Integration externer Inhalte über Schnittstellen
  - Anbindung an Social Media
- Online Marketing
- Visualisierungen

## Geschäftsbereich II Wirtschaftsprüfung

**Verantwortlich:**  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Hans Maier

**MitarbeiterInnen (vbw und HABITAT):**  
30 (davon 3 Teilzeit)

- Leistungen:**
- Prüfung
  - Finanzen
  - Betriebswirtschaftliche Beratung und Betreuung
  - Steuern
  - Betreuung des Fachausschusses Betriebswirtschaft

### Prüfungsabteilung

**Verantwortlich:**

- geschäftsführendes Vorstandsmitglied WP/StB Hans Maier
- WP Jürgen Beck (Prüfungsdienstleiter)
- WP/StB Sascha A. Vogel (Stellv. Prüfungsdienstleiter)

**Von den 30 MitarbeiterInnen sind:**  
4 Wirtschaftsprüfer mit Steuerberaterqualifikation  
2 Steuerberater  
1 Werkstudent

- Prüfungen und andere Dienstleistungen**
- Prüfungen und Kontrolle von Investitions-, Kosten- und Leistungsrechnungen
  - EDV-Systemprüfungen, DV-Organisationsprüfungen, Migrationsprüfungen
  - Sonderprüfungen (Gründungen, Abrechnungen, Geschäftsführungsmaßnahmen, Kreditwürdigkeit, Rentabilität, Mittelverwendung, Fördermittelprüfung etc.)
  - Organisationsprüfungen (Wirksamkeit von internen Kontrollsystemen, Einhaltung vorgegebener Abläufe etc.)
  - Erstellung strategischer Planungsrechnungen und Marktanalysen
  - Unternehmens- und Anteilsbewertungen
  - Prüfungen im Rahmen der WEG-Finanzierung
  - Unterstützung im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

**Leistungen:**

**Genossenschaftliche Prüfungen**

- Pflichtprüfungen gemäß § 53 GenG
- Erweiterte Prüfungen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nach dem Kreditwesengesetz
- Gründungsprüfungen von Genossenschaften gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3. GenG
- Verschmelzungsprüfungen gemäß § 81 UmwG
- Sanierungsprüfungen für Genossenschaften in wirtschaftlicher Schieflage

**Genossenschaftliche Pflichtprüfung**  
Der vbw ist als genossenschaftlicher Prüfungsverband Träger der Pflichtprüfung für die baden-württembergischen Wohnungsgenossenschaften.

**Andere gesetzliche Prüfungen**

- Abschlussprüfungen von Kapitalgesellschaften gemäß Art. 25 EGHGB i.V.m. §§ 316 ff. HGB
- Konzernabschlussprüfungen gemäß Art. 25 EGHGB i.V.m. §§ 316 HGB oder IFRS
- Prüfungen der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
- Prüfungen von Sanierungs- und Entwicklungsträgern gemäß §§ 158, 167 BauGB

Die Prüfung hat jährlich zu erfolgen, wenn nicht aufgrund der Bilanzsumme (bis EUR 2 Mio.) die Prüfung im Zweijahresturnus zulässig ist.

Die genossenschaftliche Pflichtprüfung stellt nicht auf den Jahresabschluss ab, sondern auf das Geschäftsjahr.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Das Prüfungsprogramm 2016 für Genossenschaften und seine Abwicklung stellt sich wie folgt dar:

<b>Prüfungssoll</b>	<b>2016</b>
Prüfungsreste aus dem Vorjahr	4
Im Berichtsjahr fällig gewordene Prüfungen	158
<b>Soll Berichtsjahr</b>	<b>162</b>
<b>Prüfungsabwicklung</b>	
Prüfungsreste aus dem Vorjahr	1
Aus Prüfungssoll Berichtsjahr	158
Aus Prüfungssoll Folgejahr vorgezogen	0
<b>Ist Berichtsjahr</b>	<b>159</b>
<b>Prüfungsrückstände</b>	
Prüfungsreste aus dem Vorjahr	3
Im Berichtsjahr fällige Prüfungen	0
Prüfungsrückstand am 31.12. des Berichtsjahres	3
Davon bis 31.03. des Folgejahres abgeschlossen	0
<b>Prüfungsrückstand am 31.03. des Folgejahres</b>	<b>3</b>

Zahl und Art anderer, also nicht nach § 53 GenG durchgeführter Prüfungen während des Jahres 2016:

- für Genossenschaften: 27 Prüfungen nach MaBV  
0 Sonstige Prüfungen
- für andere Mitgliedsunternehmen: 53 Jahresabschlussprüfungen  
3 Konzernabschlussprüfungen  
17 Prüfungen nach MaBV  
1 Sonstige Prüfungen

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH prüfte 2016 die Jahresabschlüsse von 59 Kapitalgesellschaften und 11 Unternehmen anderer Rechtsformen. Die HABITAT arbeitet mit dem vbw in Kooperation.

## Jahresabschluss des vbw

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	2016 Euro	Euro	2015 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene EDV Lizenzen	4.705,51		7.797,51
2. entgeltlich erworbene EDV Software	3.110,00		5.787,00
3. geleistete Anzahlungen	14.042,50	21.858,01	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.863.109,51		3.956.980,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	900,00		1.980,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	94.940,01	3.958.949,52	116.949,01
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	225.419,64		225.419,64
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.595.258,12		2.981.318,07
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	5.867.177,76	46.500,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>9.847.985,29</b>	<b>7.342.731,74</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		237.243,38	227.205,00
II. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	620.686,93		629.698,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	528.780,12	1.149.467,05	526.715,59
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.370.296,55	4.716.090,84
		<b>3.757.006,98</b>	<b>6.099.709,95</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	1.760,25
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		0,00	83.769,03
<b>BILANZSUMME</b>		<b>13.604.992,27</b>	<b>13.527.970,97</b>

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

PASSIVA	2016 Euro	Euro	2015 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Rücklagen			
1. Kapitalrücklage	7.413,74		7.413,741
2. Ergebnismrücklage	10.850.503,26	10.857.917,00	10.700.000,00
II. Gewinnvortrag		0,00	10.615,71
III. Jahresüberschuss		145.901,13	139.887,55
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>11.003.818,13</b>	<b>10.857.917,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.666.319,00		1.843.678,00
2. Sonstige Rückstellungen	272.361,58	1.938.680,58	245.533,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	443.454,70		426.004,66
2. Sonstige Verbindlichkeiten <i>(davon aus Steuern)</i>	215.851,08 <i>139.278,81</i>	659.305,78	148.709,14 <i>98.553,52</i>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.187,78	6.128,77
<b>BILANZSUMME</b>		<b>13.604.992,27</b>	<b>13.527.970,97</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016 Euro	Euro	2015 Euro
1. Umsatzerlöse		4.252.655,83	3.921.763,19
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		10.038,38	10.395,00
3. Mitgliedsbeiträge (davon Beiträge GdW)		1.640.105,24 597.389,75	1.522.371,65 566.740,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		184.728,74	374.033,53
5. Bezogene Fremdleistungen (davon Beiträge GdW)		2.155.761,72 597.389,75	1.967.936,38 566.740,33
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.931.766,47</b>	<b>3.860.626,99</b>
6. Personalaufwand			
6.1. Gehälter	2.397.905,87		2.338.274,25
6.2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon Altersversorgung)	562.244,37 199.799,83	2.960.150,24	556.670,16 197.668,94
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		151.426,53	154.275,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.300.896,27	1.205.022,11
9. Erträge aus Beteiligungen		650.000,00	650.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	69.832,83		51.911,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.713,38	75.546,21	16,04
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		25.004,96	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen)		73.457,55 73.291,00	167.959,59 167.768,04
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>146.377,13</b>	<b>140.352,55</b>
15. Sonstige Steuern		476,00	465,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>145.901,13</b>	<b>139.887,55</b>

Bericht des  
VerbandsvorstandesBericht des  
VerbandsratesDienstleistungen  
der vbw-GruppeArbeit der  
FachausschüsseArbeitsgemein-  
schaft der  
GenossenschaftenRegionale  
Arbeitsgemein-  
schaftenVeranstaltungen  
des vbwVerbandsorgane und  
deren Mitglieder

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1.1.2016 bis zum 31.12.2016

### 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 2016 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 größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 266 Abs. 1 und § 276 HGB werden nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen im Sinne von § 288 HGB werden nur teilweise in Anspruch genommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

---

### 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 Euro 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. 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 Wirtschaftsgüter mit einem Wert von Euro 150,- bis Euro 1.000,- werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 Euro, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 150 Euro nicht übersteigen.

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 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.

Aktive latente Steuern aus dem höheren Wertansatz des Immobilienvermögens in der Steuerbilanz und aus der unterschiedlichen Rückstellungsbewertung in Handels- und Steuerbilanz werden in Ausübung des Wahlrechts gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

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 2005G), ein Diskontierungszinssatz von 4,08 % (Oktober 2016) und Rentensteigerungen von 1,5 % 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.

Bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber dem PSVaG verweisen wir auf die weiter unten dargestellte Fälligkeitsstruktur.



### Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel auf der folgenden Seite dargestellt:

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

<b>Anlagenpiegel vom 01.01.2016 bis 31.12.2016</b>		Buchwert A H K 01.01..2016	Zugang	-Abgang - AHK- Abgang	Umbuchung AHK- Umbuchung	1.1. (kumuliert) -Korr.Abgang	Abschreibung Geschäftsjahr	31.12. (kumuliert) -Korr.Abgang	Zuschreibung	Buchwert A H K 31.12.2016
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1	EDV Lizenzen	7.797,51	0,00	0,00	0,00	176.513,25	3.092,00	179.605,25	0,00	4.705,51
		184.310,76		0,00	0,00					184.310,76
2	EDV Software	5.787,00	0,00	0,00	0,00	81.512,10	2.677,00	84.189,10	0,00	3.110,00
		87.299,10		0,00	0,00					87.299,10
3	Geleistete Anzahlungen	0,00	14.042,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.042,50
		0,00		0,00	0,00					14.042,50
	<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>13.584,51</b>	<b>14.042,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>258.025,35</b>	<b>5.769,00</b>	<b>263.794,35</b>	<b>0,00</b>	<b>21.858,01</b>
		<b>271.609,86</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					<b>285.652,36</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1	Grundstücke m. Geschäftsbauten	3.956.980,51	0,00	0,00	0,00	999.325,10	93.871,00	1.093.196,10	0,00	3.863.109,51
		4.956.305,61		0,00	0,00					4.956.305,61
2	Technische Anlagen	1.980,00	0,00	0,00	0,00	8.820,00	1.080,00	9.900,00	0,00	900,00
		10.800,00		0,00	0,00					10.800,00
3	Betriebs- und Geschäftsausstattungen	116.949,01	28.697,53	0,00	0,00	559.293,41	50.706,53	609.999,94	0,00	94.940,01
		676.242,42		0,00	0,00					704.939,95
	<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>4.075.909,52</b>	<b>28.697,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.567.438,51</b>	<b>145.657,53</b>	<b>1.713.096,04</b>	<b>0,00</b>	<b>3.958.949,52</b>
		<b>5.643.348,03</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					<b>5.672.045,56</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1	Beteiligungen	225.419,64	0,00	0,00	0,00	130.000,00	0,00	130.000,00	0,00	225.419,64
		355.419,64		0,00	0,00					355.419,64
2	Wertpapiere d. Anlagevermögens	2.981.318,07	5.062.781,25	-2.423.836,24	0,00	0,00	25.004,96	25.004,96	0,00	5.595.258,12
		2.981.318,07		-2.423.836,24	0,00					5.620.263,08
3	Sonstige Ausleihungen	46.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00
		46.500,00		0,00	0,00					46.500,00
	<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.253.237,71</b>	<b>5.062.781,25</b>	<b>-2.423.836,24</b>	<b>0,00</b>	<b>130.000,00</b>	<b>25.004,96</b>	<b>155.004,96</b>	<b>0,00</b>	<b>5.867.177,76</b>
		<b>3.383.237,71</b>		<b>-2.423.836,24</b>	<b>0,00</b>					<b>6.022.182,72</b>
	<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.342.731,74</b>	<b>5.105.521,28</b>	<b>-2.423.836,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1.955.463,86</b>	<b>176.431,49</b>	<b>2.131.895,35</b>	<b>0,00</b>	<b>9.847.985,29</b>
		<b>9.298.195,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.423.836,24</b>	<b>0,00</b>					<b>11.979.880,64</b>

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um erworbene Lizenzen und Softwareprodukte bzw. um darauf entfallende Anzahlungen.

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

Ifd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital zum 31.12.2015 in T Euro	Jahresergebnis 2015 in T Euro
1	AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	100	108	30
2	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	100	19.538	731
3	Pacta Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100	283	10

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens stehen den Buchwerten von insgesamt T Euro 5.595 zum Bilanzstichtag Kurswerte von T Euro 5.676 gegenüber.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit T Euro 30 (Vorjahr T Euro 45) Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T Euro 103. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (T Euro 133) gebildet.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen überwiegend EDV-Hardware.

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

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von T Euro 28 (Vorjahr T Euro 25) Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Die Verbindlichkeit gegenüber dem Pensions-Sicherungs-Verein (PSVaG) hat folgende Fälligkeitsstruktur:

	Betrag in Euro
Fällig innerhalb eines Jahres	1.024,82
Fällig 1 – 5 Jahre	4.099,28
Fällig über 5 Jahre	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.124,10</b>

Diese Verbindlichkeit wird in der Bilanz abgezinst ausgewiesen.

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die ausgewiesenen Umsätze (Euro 4,3 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 (Euro 1,6 Mio.) werden auch jene Mitgliedsbeiträge ausgewiesen, die als durchlaufender Posten an den GdW (T Euro 597) weitergereicht werden.

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus der Vermietung unter „Umsatzerlöse“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

• Umsatzerlöse T Euro 4.087  
 • Sonstige betriebliche Erträge T Euro 209

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden im Wesentlichen Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (T Euro 146) ausgewiesen.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden die laufenden Aufwendungen des Unternehmens ausgewiesen, insbesondere Miet- und Mietne-

benkosten, Versicherungen, Tagungs- und Sitzungsgelder, Reisekosten, Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie allgemeine Bürokosten.

## Sonstige Angaben

Der Verband hat im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 35 Mitarbeiter davon 6 in Teilzeit beschäftigt.

Forderungen gegen den Vorstand bestehen in Höhe von T Euro 25.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund verschiedener Leasing-, Miet- und Wartungsverträge im Umfang von jährlich rund T Euro 51. Bürgschaften, Patronatserklärungen und andere Sicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2016 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 Euro 310.986,01 zu leisten. Dieser Verpflichtung des vbw gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im vbw gegenüber dem vbw in gleicher Höhe.

Zugunsten der ZVK ist eine Grundschuld in Höhe von Euro 664.679,45 im Grundbuch zu Lasten des Herdwegs 52 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 für den ehrenamtlichen Vorstand betragen T Euro 44, die Bezüge des Verbandsrates T Euro 38.

Der Vorstand im Sinne von § 26 BGB bestand im Geschäftsjahr 2016 aus folgenden Personen:

- **Sigrid Feßler**, Rechtsanwältin
- **Hans Maier**, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Von den Mitgliedern gewählte, ehrenamtliche Vorstände waren im Kalenderjahr 2016:

- **Robert an der Brügge**, Geschäftsführer, Verbandsvorsitzender
- **Bruno Ruess**, Geschäftsführer, stellvertretender Verbandsvorsitzender
- **Walter Zanker**, Vorstand

Der Verbandsrat bestand im Geschäftsjahr 2016 aus den nachfolgend genannten Personen:

- **Michael Lott**, Vorstand, Verbandsratsvorsitzender
- **Reinhard Disch**, Vorstand, stellvertretender Verbandsratsvorsitzender
- **Thomas Wolf**, Vorstand, stellvertretender Verbandsratsvorsitzender
- **Klaus Aichele**, Vorstand
- **Siegfried Apfel**, Geschäftsführer
- **Egon Bertenbreiter**, Vorstand
- **Dieter Burger**, Geschäftsführer
- **Dr. Fred Gresens**, Vorstand
- **Reiner Kuklinski**, Geschäftsführer (bis 31.10.)
- **Rüdiger Maier**, Vorstand
- **Horst Riess**, Geschäftsführer
- **Peter Stammer**, Vorstand
- **Andreas Veit**, Geschäftsführer
- **Bernd Weiler**, Vorstand

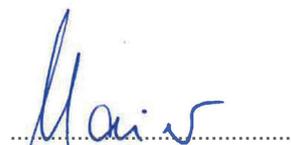
## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Stuttgart, den 17. Februar 2017

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



Sigrid Feßler  
(geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied)



Hans Maier  
(geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied)

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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. mit Sitz in Stuttgart 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 31.12.1989 Mitglied waren, zugelassener Abschlussprüfer gem. § 25 EGHGB.

Ende des Jahres 2016 gehörten dem vbw 285 Wohnungs- und Immobilienunternehmen an. Der vbw vertritt deren Interessen in Baden-Württemberg und auf Bundesebene (über unsere Mitgliedschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin) und fördert den Geschäfts-

betrieb seiner Mitgliedsunternehmen durch die satzungsgemäß festgelegten Prüfungs- und Beratungsleistungen.

Diese 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 und
- AWTs-Assekuranz-GmbH, Assekuranz für Wohnungswirtschaft Treuhand Stuttgart.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Rahmenbedingungen

Der vbw ist als Einrichtung seiner Mitgliedsunternehmen von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienbranche abhängig. Für die Mitgliedsunternehmen des vbw sind folgende Entwicklungen von maßgebender Bedeutung, mit denen sie sich auseinandersetzen haben:

- Die demographische Entwicklung erfordert auch weiterhin, dass unsere Mitgliedsunternehmen ihre Leistungsangebote an die sich ändernde Nachfrage anpassen. Dies bedeutet für viele Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dass sie ihre verwalteten Immobilienportfolios an den unterschiedlichsten Kundeninteressen ausrichten müssen.
- Aufgrund der Bevölkerungsentwicklungsprognosen für die Ballungsräume und des knappen Wohnraums aufgrund der geringen Neubautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt steigt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Diese Entwicklung hat sich auch im Jahr 2016 massiv verstärkt. Gerade die Mitgliedsunternehmen des vbw, die für die sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung stehen, werden mit entsprechenden Neubauforderungen, insbesondere im preisgünstigen und sozialen Wohnungsbau

durch die Politik konfrontiert. Die Förderprogramme des Jahres 2016 wurden bereits verbessert; das Programm 2017 wird weitere Verbesserungen erfahren, insbesondere in Bezug auf die Höhe des Fördervolumens. Investitionshemmnisse sind zum einen der Mangel an bezahlbarem Bauland als auch die hohen gesetzlichen Anforderungen.

- Unsere Mitgliedsunternehmen sind gefordert, die gesetzlichen Vorgaben bei Modernisierungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sowie bei der Erstellung von Neubauten zu beachten, die vielfach aus den politischen Zielen der CO<sub>2</sub>-Reduzierung abgeleitet sind. Insgesamt führen die hohen gesetzlichen Vorgaben seit Jahren zu steigenden Baukosten, mit der Folge, dass in vielen Fällen die Wirtschaftlichkeit solcher Investitionsmaßnahmen nur schwer darstellbar ist.
- Die unverändert niedrigen Fremdkapitalkosten infolge der Geldmengenzpolitik der Europäischen Zentralbank haben unseren Mitgliedsunternehmen auch im Jahre 2016 günstige Finanzierungen bzw. Refinanzierungen für frei finanzierte Immobilieninvestitionen ermöglicht. Die weitere Investitionstätigkeit wird u.a. davon abhängen, wie sich die Zinsen für Kreditaufnahmen in unserer kapitalintensiven Branche mittelfristig entwickeln.
- Die gestiegene Bautätigkeit in der Bundesrepublik

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

hatte auch im Jahr 2016 steigende Baupreise zur Folge. Die baurechtlichen und energetischen Auflagen (z.B. aus der EnEV 2016, dem EWärmeG BW, der Landesbauordnung, aus der HOAI 2013 etc.) führen zu einer weiteren signifikanten Verteuerung des Bauens und damit des Wohnens in Baden-Württemberg.

- Die Maßnahmen zur Regulierung des Mietwohnungsmarktes in Bund und Land (z.B. Einführung der Mietpreisbremse, Reduzierung der Kappungsgrenze und die vorgesehene Begrenzung der Modernisierungumlage) engen die wirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten unsere Mitgliedsunternehmen weiter ein. Wenn keine verträglichen Lösungen geschaffen werden, besteht die Gefahr der rückläufigen Investitionstätigkeit.
- Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist weiterhin die Ausbildung und die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitern und Führungskräften eine zentrale Aufgabe. Hier befindet sie sich dauerhaft im Wettbewerb mit anderen Branchen um die besten Köpfe.

Chancen, bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Geschäftsaktivitäten unserer Mitgliedsunternehmen im Dienste breiter Schichten der Bevölkerung eine Trendwende zu erreichen, bietet die im Juli 2016 eingerichtete Wohnraum-Allianz des Landes Baden-Württemberg, die den Auftrag hat, alle gesetzlichen Vorgaben, die sich als Kostentreiber herausstellen, auf den Prüfstand zu stellen. Ziel ist schneller zu preisgünstigem Wohnraum zu gelangen.

Die demographische Entwicklung sowie die bauordnungsrechtlichen und energetischen Anforderungen sowie die daraus resultierenden hohen Modernisierungserfordernisse verlangen eine konsequente ertragsorientierte Ausrichtung und die Anwendung betriebswirtschaftlicher Steuerungs- und Analyseinstrumente. Die regionale Ausdifferenzierung der Standorte in Baden-Württemberg setzt sich weiter fort.

---

## II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2016

Insgesamt hat sich das **Jahresergebnis** des vbw gegenüber dem Vorjahr um 6 T Euro auf 146 T Euro erhöht.

Gegenüber einem geplanten Jahresüberschuss von 70 T Euro im genehmigten Wirtschaftsplan für 2016 ergibt sich ein um 76 T Euro höherer tatsächlicher Jahresüberschuss. Durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) ergibt sich eine Verschiebung der Mieterträge von den sonstigen betrieblichen Erträgen in den Bereich der Umsatzerlöse. Bereinigt man den genehmigten Wirtschaftsplan um diesen technischen Effekt, ergibt sich Folgendes: Die Verbesserung des Jahresergebnisses kann mit 137 T Euro auf höhere Umsatzerlöse und Mitgliedsbeiträge sowie mit 141 T Euro auf höhere sonstige betriebliche Erträge zurückgeführt werden; dagegen stehen insbesondere um 116 T Euro höhere bezogene Fremdleistungen und um 150 T Euro höhere sonstige betriebliche Aufwendungen.

Damit hat sich das **operative Ergebnis** im Vergleich zur genehmigten Planung für das Jahr 2016 um 36 T Euro verbessert.

Das **Finanzergebnis** ist durch um 52 T Euro geringere Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Abzinsung der Pensionsrückstellungen entlastet. Es hat sich gegenüber dem Wirtschaftsplan um 40 T Euro verbessert.

Die **Mitgliedsbeiträge** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 87 T Euro, nach Abzug der an den GdW durchzuleitenden Beiträge, erhöht. Die finanziellen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Interessenvertretung durch den vbw und für eine professionelle Mitgliederbetreuung sind weiterhin gegeben.

Im **Prüfungs- und Beratungsbereich** besteht unverändert ein erheblicher Kostendruck aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Formalisierung der Abwicklung von gesetzlichen Prüfungen; durch den Honorardruck ist die Marktsituation weiterhin schwierig. Dennoch konnte sich der vbw im Geschäftsjahr 2016 in diesen Bereichen behaupten. Die Umsatzerlöse (einschließlich der Bestandsveränderungen) konnten im Vergleich zum Vorjahr in diesem Bereich unter anderem durch Zusatzaufträge insgesamt um 139 T Euro gesteigert werden. Zudem wurden 2016 gegenüber der AWI wieder erhebliche Leistungen im Bereich der Aus- und Weiterbildung erbracht.

Das Ertragsniveau im **Bereich der Prüfungsleistungen** konnte 2016 somit weiter verbessert werden, indem Rationalisierungspotentiale genutzt und mit dem bestehenden Mitarbeiterstamm zusätzliche Beratungs- oder Prüfungsaufträge akquiriert und abgewickelt wurden. Strategisches Ziel ist es unverändert, im Bereich der Wirtschaftsprüfung neue Kundenschichten zu erschließen. Wichtige Bausteine 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.

Im Bereich der **Rechtsberatung** wurden im Geschäftsjahr 2016 gegenüber 2015 um 15 T Euro höhere Umsatzerlöse erzielt. Die Rechtsberatung des vbw hat auch 2016 wieder eine Vielzahl qualifizierter Beratungsleistungen erbracht und zusätzlich die AWI im Bereich der Aus- und Weiterbildung unterstützt.

### III. Lage des Verbandes

#### 1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Verbandes stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016 Mio. Euro	31.12.2015 Mio. Euro	31.12.2014 Mio. Euro
Bilanzsumme	13,6	13,5	13,3
Eigenkapital	11,0	10,9	10,7
Flüssige Mittel	2,4	4,7	3,4
Wertpapiere des AV	5,6	3,0	4,1

Im Vergleich zum Vorjahr wurden Flüssige Mittel und Finanzanlagen insgesamt um 0,3 Mio. Euro aufgebaut. Die Liquiditätsvorhaltung hat sich durch Wertpapierkäufe vermindert.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 80,9 % (Vj. 80,3 %). Sie ist für eine Dienstleistungseinrichtung weiterhin deutlich überdurchschnittlich.

Die Pensionsrückstellungen betragen rund 1,7 Mio. Euro bzw. 12,2 % der Bilanzsumme (Vj. 13,6 %). Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Ver-

bindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 0,9 Mio. Euro, dies entspricht 6,8 % (Vj. 6,1 %) der Bilanzsumme; sie werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

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

Die **Vermögenslage** des vbw ist unverändert geordnet.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage, die in Anlehnung an den DRS 21 erstellt wurde, ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

	2016 T Euro	2015 T Euro
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>146</b>	<b>140</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	176	154
Zu-/Abnahme der Pensionsrückstellung	- 177	20
Abschreibungen auf Finanzanlagen		130
Abnahme der kurz-/mittelfristigen Rückstellungen	27	- 23
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	- 34	- 197
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	57	39
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	82	- 195
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Passiva	82	136
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	- 76	- 52
Beteiligungserträge	- 650	- 650
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 367</b>	<b>- 628</b>
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	2.378	4.918
Auszahlungen für Investitionen Anlagevermögen	- 5.082	- 3.664
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	75	52
Beteiligungserträge	650	650
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.979</b>	<b>1.956</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>- 2.346</b>	<b>1.328</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.716	3.388
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.370</b>	<b>4.716</b>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gewährleistet.

Die **Finanzlage** des vbw ist geordnet.

### 3. Ertragslage

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

	2016 T Euro	2015 T Euro	2014 T Euro
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	4.263	3.932	3.805
Mitgliedsbeiträge	1.640	1.523	1.471
Sonstige betriebliche Erträge	185	374	258
Bezogene Fremdleistungen	- 1.559	- 1.401	- 1.141
Abgeführte Mitgliedsbeiträge	- 597	- 567	- 501
Personalaufwand	- 2.960	- 2.895	- 2.927
Abschreibungen	- 152	- 154	- 157
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.301	- 1.205	- 1.310
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>- 481</b>	<b>- 393</b>	<b>- 502</b>

Ab 2016 werden die Mieterträge (2016: 163 T Euro) nicht mehr als sonstige betriebliche Erträge, sondern im Rahmen der Umsatzerlöse dargestellt. Insofern sind diese beiden Posten nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

Die Verringerung des **operativen Ergebnisses** ist überwiegend auf eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. Hier wirken sich vor allem höhere Aufwendungen für Tagungen, für Öffentlichkeitsarbeit sowie eine Risikovorsorge aus.

Die Veränderungen der übrigen operativen Ertrags- und Aufwandsposten heben sich in ihrer Wirkung im Wesentlichen auf. Den höheren Umsatzerlösen und Mitgliedsbeiträgen stehen vor allem um 158 T Euro höhere bezogene Fremdleistungen sowie um 65 T Euro gestiegene Personalaufwendungen gegenüber.

Das **Finanzergebnis** ist auch 2016 durch die Dividende der WTS geprägt.

Die **Ertragslage** des vbw ist geordnet.

## C. Prognose- Chancen- und Risikobericht des Verbandes

### I. Voraussichtliche Entwicklung des Verbandes

Im Bereich der Interessenvertretung soll die Position des vbw auf hohem Niveau gehalten werden. Es sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik des vbw vorgesehen.

Ziel ist es, die Qualität, die Produktivität und die Kommunikation im Bereich der Prüfungs- und Beratungsleistungen für die Mitglieder des vbw weiter hoch zu halten. Der Fokus liegt unverändert auf der Kundenorientierung.

### II. Prognosebericht

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2017 ein im Vergleich zu 2016 niedrigeres Ergebnis. Bei weiterhin niedrigen Zinseinkünften können die erwarteten

Kostensteigerungen bei den Personal- und Sachkosten durch höhere Umsätze im Prüfungs- und Beratungsbereich und durch ein konsequentes Kostenmanagement – auch im Bereich der bezogenen Fremdleistungen – teilweise ausgeglichen werden. Mandatsabgänge konnten durch Neuaquisitionen mehr als ausgeglichen werden.

Die wesentliche Kostenposition sind die Personalkosten, die die Ergebnisrechnung durch die laufenden Tarifierhöhungen belasten; durch die moderate Anhebung der Honorarsätze und durch Prozessinnovation bei den Leistungen des Verbandes müssen diese laufenden Kostensteigerungen ausgeglichen werden. Alle frei werdenden Positionen, insbesondere aus dem Wechsel von Mitarbeitern zu Mitgliedsunternehmen konnten durch Neueinstellungen wieder besetzt werden.

# Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Es ist solange keine Gefährdung für den vbw zu befürchten, als keine Ausfallrisiken bei unseren Anlageinstituten auftreten. Wir haben unsere Anlagestrategie rechtzeitig auf die Sicherheit der Geldanlagen ausgerichtet. Die Prognose der Zinserträge wurde für das Geschäftsjahr 2017 konservativ gerechnet.

### 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 sind der Auftragsbestand und damit die Auslastung

der Mitarbeiter für 2017 gesichert. Besondere Risiken aus Kündigungen der Verbandsmitgliedschaft sind derzeit nicht gegeben.

Haftungsfälle sind im Geschäftsjahr 2016 beim vbw nicht eingetreten.

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 Interessenvertretungsbe- reich einsetzen zu können.

## E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der vbw verfügt über Wertpapiere des Anlagevermögens und Flüssige Mittel zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 8,0 Mio. Euro. In Bezug auf diese Vermögenspositionen ist es unser Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch überwiegende Anlage in Festgeldern und festverzinslichen Anleihen bzw. entsprechende Surrogate sind keine nennenswerten Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten.

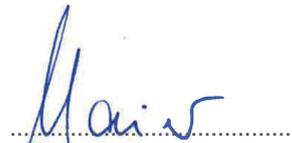
Derivative Finanzinstrumente und andere vergleichbare Finanzinnovationen werden nicht eingesetzt. Die Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertragsorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling des vbw integriert. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind bei diesen Unternehmen keine wesentlichen Risiken gegeben.

Stuttgart, den 17. Februar 2017

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



Sigrid Feßler  
(geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied)



Hans Maier  
(geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied)



Verbandsorgane und deren Mitglieder

Veranstaltungen des vbw

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften

Arbeit der Fachausschüsse

Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Bericht des Verbandsrates

Bericht des Verbandsvorstandes

Verbandstag 2016 und 2017

Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

# Arbeit der Fachausschüsse

Nach der Geschäftsordnung des Vorstandes kann der Verbandsvorstand Fachausschüsse zu seiner Beratung berufen. Jeder Fachausschuss wird von einem Vorstandsmitglied betreut.

Der Verbandsvorstand hat sieben Fachausschüsse berufen, wobei die Fachausschüsse Öffentlichkeitsarbeit und Multimedia derzeit ruhen. Der Fachausschuss Energieeffizienz und Erneuerbare Energien wurde im Jahre 2016 in den Fachausschuss Technik integriert. Die Betreuung des Fachausschusses Betriebswirtschaft obliegt dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied Hans Maier; die Betreuung der übrigen Fachausschüsse obliegen dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied Sigrid Feßler. Zusätzlich besteht ein Arbeitskreis Soziales Management.

## Bericht aus dem Fachausschuss Wohnungspolitik, Wohnungsbauförderung und Finanzierung

Der Fachausschuss Wohnungspolitik, Wohnungsbauförderung und Finanzierung des vbw tagte unter der Leitung des Vorsitzenden **Peter Bresinski**, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg, im Jahr 2016 zweimal. Der Fachausschuss hat zehn Mitglieder.

Hauptthemen waren die Koalitionsverhandlungen nach der Landtagswahl, das Zweite Mietrechtspaket und die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg so-

wie die Inhalte der vier eingerichteten Arbeitsgruppen der Allianz. Die Ergebnisse des Fachausschusses dienen dem Vorstand des vbw als Richtlinie für seine weitere Arbeit in den Arbeitsgruppen.

Herr Bresinski, als Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen, informierte über die in der BAG behandelten Themen wie die angedachte Neue Wohnungsgemeinnützigkeit und die Novellierung des BauGB.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Rainer Böttcher	FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart	
Peter Bresinski	Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg	
Gerhard Breuninger	Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH	bis 31.01.2017
Thomas Nostadt	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH	
Markus Schwamm	Bauverein Breisgau eG, Freiburg	bis 15.12.2016
Samir Sidgi	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), Stuttgart	
Dr. Ulrich Theileis	Landeskreditbank Baden-Württemberg, Karlsruhe	
Andreas Veit	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	seit 24.01.2017
Carsten von Zepelin	Baugenossenschaft Arlinger eG, Pforzheim	
Bernd Weiler	Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG	
Rüdiger Ruhnow (ständiger Gast)	Landeskreditbank Baden-Württemberg, Karlsruhe	

## Bericht aus dem Fachausschuss Wohneigentum

Der Fachausschuss Wohneigentum des vbw tagte im Jahr 2016 unter der Leitung des Vorsitzenden **Thomas Nostadt**, Geschäftsführer der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH einmal. Es war eine gemeinsame Sitzung mit dem Fachausschuss Technik. Der Fachausschuss hat sieben Mitglieder.

Die Mitglieder diskutierten nach zwei Fachvorträgen unter anderem über Bundesthemen aus den Fachausschüssen des GdW, wie beispielsweise die Musterbauordnung, die anstehende Novellierung der EnEV, des EnEG und über Mieterstrommodelle sowie über die

Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Zudem tauschten die Mitglieder ihre Erfahrungen über das Marktgeschehen in den einzelnen Regionen aus und sprachen über den Umgang mit Asylbewerberfragen. Ein großer Part betraf den Sachstand zur Wohnraum-Allianz, die Landeswohnraumförderung und eventuelle Verbesserungen in der Landesbauordnung. Ein großes Thema der Wohnraum-Allianz ist der Mangel an Flächen für den Wohnungsneubau. Die Teilnehmer besichtigten sodann noch zwei Bauprojekte der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Dr. Christian Jaeger	Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart	bis 22.07.2016
Thomas Nostadt	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH	
Uwe Rabe	Treibau Verwaltung GmbH, Mannheim	seit 08.06.2016
Carsten Schüler	Bietigheimer Wohnbau GmbH, Bietigheim-Bissingen	
Norbert Tobisch	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart	
Karl-Heinz Welte	Wohnbaugenossenschaft Balingen eG	
Marcus Ziemer	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg	
Frank Zimmermann	GWO Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG, Laupheim	

# Arbeit der Fachausschüsse

## Bericht aus dem Fachausschuss Rechtsfragen

Der Fachausschuss Rechtsfragen des vbw tagte im Jahr 2016 zweimal unter der Leitung der Vorsitzenden **Karin Raule-Rohr**, GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Der Fachausschuss hat neun Mitglieder.

In beiden Sitzungen hat Frau Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung des vbw und Mitglied im **Fachausschuss Rechtsfragen und Verträge im GdW**, über die Themen der dortigen Sitzung berichtet.

In der Frühjahrssitzung hat der Fachausschuss intensiviert über das neue Vergaberecht, den Umgang mit HBCD, die weitere Entwicklung zum Thema Schönheitsreparaturen sowie die Rechtsprechung des BGH zu den Themen Betriebskosten und Urheberrechtsentgelte diskutiert. Ebenso wurden die geplanten Änderungen im Bundesmeldegesetz und im Mess-

und Eichgesetz behandelt. Der Fachausschuss diskutierte des Weiteren über die Auswirkungen des Referentenentwurfs zum Zweiten Mietrechtspaket auf die Wohnungswirtschaft.

Schwerpunkt der Herbstsitzung waren die Änderungen der GdW-Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften und die damit verbundenen Änderungen der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Wahlordnung. Thematisiert wurden ferner aktuelle Gesetzesänderungen, wie z.B. die Änderung des § 309 Nr. 13 BGB zum 01.10.2016 und die sich aus dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz ergebenden neuen Informationspflichten. Auch in dieser Sitzung wurde über die seit dem 01.10.2016 bestehende HBCD-Problematik und über den aktuellen Stand der BauGB-Novelle diskutiert.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Klaus Aichele	Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG, Tübingen	
Christian Brokate	Baugenossenschaft Esslingen eG	
Alexander Burkhardt	Familienheim Rhein-Neckar eG, Mannheim	bis 17.01.2017
Inge Hartmann	Bau- und Sparverein Ravensburg eG	
Wolfgang Henninger	Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart	
Martin Krahl	Bietigheimer Wohnbau GmbH	seit 26.01.2017
Karin Raule-Rohr	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	
Axel Seufert	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart	
Elisabeth Tielkes	Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg	
Dirk Willmann	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)	

## Bericht aus dem Fachausschuss Technik und Erneuerbare Energien

Der Fachausschuss Technik im vbw tagte unter seinem Vorsitzenden, Herrn **Norbert Endler**, Vorstand der Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, zweimal; einmal zusammen mit dem Fachausschuss Wohnungseigentum. Der Fachausschuss hat zehn Mitglieder.

Herr Endler berichtete in seiner Funktion als Mitglied des **Fachausschusses Technik im GdW** über die dort behandelten Themen wie Fehlalarme von Rauchwarnmeldern, Klimaschutzplan 2050, die Novellierung des Baugesetzbuches und die Ausschreibung des GdW zum Seriellen Bauen. Die Sachverhalte wurden ausführlich beleuchtet und diskutiert; die teilweise vom GdW gewünschten Rückinformationen wurden gesammelt.

Diskussionspunkt war ferner der Stand der Verhandlungen über die strittigen Auffassungen zur Höhe der Eigenkapitalrendite beim Erwerb von **BiMA-Grundstücken** zu verbilligten Preisen. Der GdW ist hier, mit Unterstützung des vbw, mit der BiMA in Kontakt, um

insbesondere die unterschiedlichen Auffassungen zur Höhe der Eigenkapitalrendite zu lösen.

In Vorbereitung der 3. Sitzung der Arbeitsgruppe „Bauordnungsrecht“ wurden insbesondere die Regelungen in der LBO zu den Themen notwendige Kfz- und Fahrradabstellplätze, Fassadenbegrünung, Abstellräume, Waldabstand, Kinderspielplätze und Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und Nachverdichtung thematisiert und Empfehlungen für den Vorstand erarbeitet.

Im Anschluss wurde die künftige HBCD-Entsorgung und die Praktikabilität des baden-württembergischen Erlasses vom 12.10.2016 hinterfragt. Diskutiert wurde ferner über die zukünftige Medienversorgung nach Abschaltung der analogen Sender in Baden-Württemberg, die Auswirkungen des DigiNetzG und über mögliche Wohnkonzepte für die Integration von Flüchtlingen.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Thomas Bast	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH	
Dominik Buchta	Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, Heidelberg	
Helmuth Caesar	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)	
Norbert Endler	Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG	
Senta Englert	Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart	bis 26.04.2016
Mathias Friko	Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart	
Rainer Ganske	GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG	bis 31.07.2016
Matthias Henes	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	
Jörg Keschull	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	
Reiner Kuklinski	VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe	
Christoph Neis	ulmer heimstätte eG, Ulm	
Christian Orth	Familienheim Rhein-Neckar eG, Mannheim	

# Arbeit der Fachausschüsse

## Bericht aus dem Fachausschuss Aus- und Weiterbildung

Der Fachausschuss Aus- und Weiterbildung des vbw hat im vergangenen Jahr einmal unter der Leitung des Vorsitzenden **Lothar Girrbach**, Geschäftsführer der Pforzheimer Bau und Grund GmbH, getagt. Der Fachausschuss hat sieben Mitglieder.

Vorrangige Themen waren die Novellierung des Ausbildungsberufes zum/zur Immobilienkaufmann/kauffrau sowie die Werbemaßnahmen rund um die Azubi-Kampagne des GdW. Viel Raum nahmen mögliche Kooperationen im Bereich Aus- und Weiterbildung ein.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Klaus-Dieter Gabe	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	
Lothar Girrbach	Pforzheimer Bau und Grund GmbH	
Gudrun Haag-Erdösi	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart	
Karin Raule-Rohr	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH	
Prof. Dr. Dieter Rebitzer	Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)	seit 01.03.2016
Marc Ullrich	Bau- und Sparverein Ravensburg eG	
Günther Will	Fritz-Erler-Schule, Pforzheim	



## Bericht aus dem Fachausschuss Betriebswirtschaft

Der Fachausschuss Betriebswirtschaft des vbw tagte im Jahr 2016 zweimal unter der Leitung der beiden Vorsitzenden **Thomas Wolf**, Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, und **Georg Rothfelder**, Geschäftsführer der Wohnstätten Sindelfingen GmbH. Der Fachausschuss hat zwölf Mitglieder.

Auf der Agenda stand unter anderem das Thema der digitalen Geschäftsmodelle in der Wohnungswirtschaft; intensiv diskutiert wurden außerdem die GdW-Arbeitshilfe 76 zur „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ und die Übertragung auf die Mitgliedsunternehmen des vbw. Die Fachausschussmitglieder

machten sich ferner Gedanken über die Gestaltung und steuerlichen Auswirkungen von kommunalen Belegungsrechten. Ein weiterer Schwerpunkt waren die digitalen Messdienste und die Verbrauchsdatenerfassung als Eigenleistung: Kosten-, Nutzen-, Chancen- und Risikobetrachtung.

Zum Jahresende stand die EU-Datenschutz-Grundverordnung auf der Agenda mit den sich daraus ergebenden Änderungen und Auswirkungen. Zudem wurde in jeder Sitzung aus dem GdW-Fachausschuss Betriebswirtschaft berichtet.

### Mitglieder des Fachausschusses:

Prof. Dr. Hansjörg Bach	Siedlungsbau Neckar-Fils Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG, Nürtingen	
Gerhard Breuninger	GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	
Reinhard Disch	Bauverein Breisgau eG, Freiburg	
Ralf Güthert	GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH	
Berthold Hartmann	Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH	bis 30.06.2016
Dr. Christian Jaeger	Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart	bis 22.07.2016
Andreas Knoch	GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim	
Michael J. Rosenberg-Pohl	Baugenossenschaft Münster a.N. eG, Stuttgart	
Georg Rothfelder	Wohnstätten Sindelfingen GmbH	
Karl Scheinhardt	Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH	seit 01.07.2016
Jürgen Schilbach	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau	
Fritz Schmidt	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH	
Samir Sidgi	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)	
Thomas Wolf	Bau- und Wohnungsverein Stuttgart	

# Arbeit der Fachausschüsse

Die Fachausschüsse Öffentlichkeitsarbeit und Multimedia ruhen derzeit.

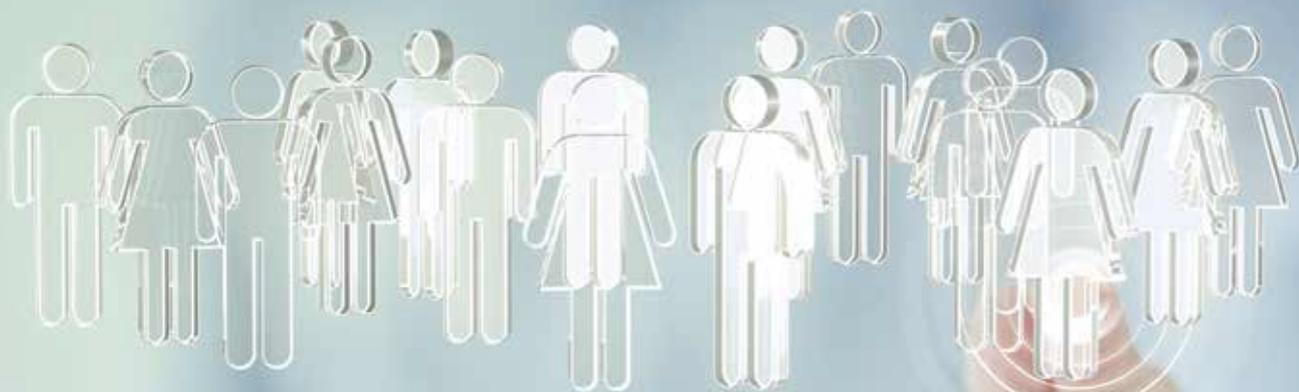
## Bericht aus dem Arbeitskreis Soziales Management

Der Arbeitskreis Soziales Management des vbw tagte im Jahr 2016 zweimal. Der Arbeitskreis wird von Frau **Marion Schubert**, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit betreut. Der Arbeitskreis hat 22 Teilnehmer. Die Teilnehmer sind Sozialberater in Mitgliedsunternehmen.

Die Frühjahrssitzung teilte sich in zwei Abschnitte auf, in einen Seminarteil mit einem externen Referenten und einem Teil zu aktuellen Themen und zum Erfahrungsaustausch. Als Referent konnte Herr Wedigo von Wedel vom H-Team e.V. zum Thema „Wohnungsverwahrlosung und Messie-Syndrom“ gewonnen werden. Neben dem Aufzeigen von Hintergründen und Funktionen zeigte er praxisgerechte Ansätze für unterstützende Intervention in desorganisierten Haushalten auf.

Bei der Herbstsitzung stand das Thema der „Begleiteten Modernisierung“ im Mittelpunkt. Herr Marco D'Angelo von der GBG – Mannheimer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH und Jan Böhme von der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau-Gesellschaft mbH hielten hierzu Impulsreferate. Außerdem fand ein Austausch über die aktuellen Erfahrungen und Projekte in den Wohnungsunternehmen statt.

Schwerpunkt des Arbeitskreises ist der Erfahrungsaustausch über Aufgabenschwerpunkte und aktuelle Projekte im jeweiligen Unternehmen.



# Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw

Nach der Satzung kann der Vorstandsvorstand Arbeitsgemeinschaften bilden. Die Arbeitsgemeinschaft wird von dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied

Sigrid Feßler betreut. Die Arbeitsgemeinschaft dient der Förderung genossenschaftlicher Zielsetzungen im vbw.

## Bericht aus der Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw (Vorstand und Beirat)

Die Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften im vbw hat einen Vorstand und einen Beirat. Der Vorstand tagte im Jahr 2016 dreimal, zunächst unter der Leitung von Egon Bertenbreiter, Baugenossenschaft Ellwangen eG, und ab Herbst 2016 unter Rainer Böttcher, FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart. Der Beirat traf sich zusammen mit dem Vorstand zweimal.

Im ersten Halbjahr stand die Unterstützung bei der Vorbereitung des Genossenschaftstages 2016 im Vordergrund. Der Vorsitzende, der ebenfalls Mitglied bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Genossenschaften im GdW ist, berichtete über die dort behandelten wohnungspolitischen und genossenschaftsrechtlichen Themen, wie z.B. die Änderungen der Mustersatzun-

gen, der Geschäftsordnungen sowie der Wahlordnung für Genossenschaften mit Vertreterversammlung.

Weitere Themen waren u.a. die Auswirkungen des Entwurfs für ein Gesetz zur „Erleichterung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement und zum Bürokratieabbau bei Genossenschaften“, die unterschiedlich ausgeprägte Bereitschaft von Genossenschaften unter Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderungsprogramms zu bauen, Überlegungen zur Förderung von Genossenschaften durch das Land als eines der Themen im Rahmen der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg sowie Überlegungen zu konzeptionellen Vorschlägen für die zusätzlichen Aktivitäten der Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2017.

### Mitglieder des Vorstandes AG Genossenschaften:

Egon Bertenbreiter	Baugenossenschaften Ellwangen eG
Rainer Böttcher	FLÜWO Bauen und Wohnen eG
Jürgen Dietrich	Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
Sebastian Merkle	Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG
Peter Stammer	Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
Bernd Weiler	Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plöchingen eG
Martin Weiner	Heimbau Breisgau eG, Freiburg

### Mitglieder des Beirates AG Genossenschaften:

Anja Dziolloß	Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG	
Hanns Hub	Baugenossenschaft Zuffenhausen eG	
Prof. Dr. Markus Mändle	Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), Nürtigen-Geislingen	
Wolfgang Pahl	Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG	bis 24.10.2016
Marc Ullrich	Bau- und Sparverein Ravensburg eG	
Wolfgang Warth	Baugenossenschaft Reichenbach an der Fils eG	
Anete Wellhöfer	MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft eG	bis 31.07.2016

# Regionale Arbeitsgemeinschaften im vbw

Der vbw hat acht regionale Arbeitsgemeinschaften eingerichtet, um einmal im Jahr seine Mitgliedsunternehmen vor Ort über die Verbandsarbeit, über die Arbeit der Tochter- und Beteiligungsunternehmen, über die Arbeit im GdW und über aktuelle wohnungspolitische, prüfungsrechtliche und rechtliche Entwicklungen zu unterrichten. Die Arbeitsgemeinschaften sollen vor allem auch dem Gedanken- und Erfahrungsaustausch der Unternehmensvertreter mit dem geschäftsführenden Vorstand dienen. Die jährliche Tagesordnung wird von den acht Leitern der Arbeitsgemeinschaften in Abstimmung mit dem Vorstand des vbw festgelegt.

Folgende acht regionale Arbeitsgemeinschaften bestehen im vbw:

Arbeitsgemeinschaft I (Stuttgart-Stadt)  
Arbeitsgemeinschaft II (Mittlerer Neckar)  
Arbeitsgemeinschaft III (Nord/Ost)  
Arbeitsgemeinschaft IV (Westalb Schwarzwald-Baar)  
Arbeitsgemeinschaft V (Bodensee Oberland)  
Arbeitsgemeinschaft VI (Rhein-Neckar)  
Arbeitsgemeinschaft VII (Mittelbaden)  
Arbeitsgemeinschaft VIII (Südlicher Oberrhein).

## Arbeitsgemeinschaft der kleinen Wohnungsbau- genossenschaften im vbw

Für die kleinen Genossenschaften im vbw, die entweder nur nebenamtlich geführt sind oder ein hauptamtliches Vorstandsmitglied und nur sehr wenigen MitarbeiterInnen haben, bieten die Verbandsdirektoren sowie die Leiterin der Rechtsabteilung einmal im Jahr eine Veranstaltung an, bei der sie über die aktuellen wohnungspolitischen, rechtlichen und bilanziellen Entwicklungen berichten. Die Veranstaltung dient der Information und Unterstützung, vor allem aber auch dem Erfahrungsaustausch der Vorstandsmitglieder untereinander, die auf all diesen Gebieten alleine und ohne interne Expertise ihre Vorstandstätigkeit wahrnehmen müssen. Mittlerweile sind die rechtlichen Entwicklungen so rasant, dass es herausfordernd ist, immer auf aktuellem Stand zu sein. Der vbw leistet damit direkte Hilfestellung und Unterstützung.



- Verbandsorgane und deren Mitglieder
- Veranstaltungen des vbw
- Regionale Arbeitsgemeinschaften
- Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften
- Arbeit der Fachausschüsse
- Dienstleistungen der vbw-Gruppe
- Bericht des Verbandsrates
- Bericht des Verbandsvorstandes
- Verbandstag 2016 und 2017
- Die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

# Veranstaltungen des vbw

## Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016

Der zweitägige Kongress im September hat für die über 120 Teilnehmer eine große Themenvielfalt geboten. Brandaktuell berichtete Frau Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, in ihrem Vortrag „Mehr Wohnungen für Baden-Württemberg – Gemeinsam die Herausforderung meistern“ über das wohnungspolitische Programm der Landesregierung und den Entwicklungsstand der von ihr Ende Juli 2016 einberufenen Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg und den vier hierfür eingesetzten Arbeitsgruppen. Ziel ist, die Rahmenbedingungen so zu schaffen, dass Baden-Württemberg schneller und kostengünstiger zu mehr Wohnraum gelangt. Außerdem blickten Christian Gebhardt vom GdW und Verbandsdirektor Hans Maier auf die strategische Zukunftsausrichtung der Wohnungsunternehmen. Weitere Themen waren die Digitalisierung und digitale Transformation in der Branche, die GdW-Präsident Axel Gedaschko und Dr. Wolfgang Pfeuffer von der Joseph-Stiftung einmal von der theoretischen und einmal von der praktischen Umsetzung heraus beleuchteten sowie das Thema Smart Home & Living, das Edith Köchel vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in den Fokus stellte.

Am zweiten Kongresstag standen außerdem das serielle Bauen und das Bauen mit Holz auf der Tagesordnung. Beides kann Zeit und Geld sparen, wie die Referenten Prof. Ludger Dederich und Geschäftsführer Ernst Böhm aufzeigten. Sie gingen auf Vorfertigungsgrade, Baupreise, Sicherheit und bereits bestehende Beispielbauten ein und boten dem interessierten Publikum die Möglichkeit für konkrete Nachfragen. Die Moderation hatte auch in diesem Jahr wieder Frau Ulrike Silberberg, Chefredakteurin der DW.

Ein kulinarischer Abend im Restaurant Medici rundete das Programm der Tagung ab.

## Genossenschaftstag 2016

Prof. Dr. Werner Sobek hielt zu Beginn des Genossenschaftstages des vbw in Ulm einen tiefgründigen Vortrag über „Die elektrische Stadt“. Pointiert zeigte er den Weg zu einer Stadt auf, deren Gebäude keine fossil erzeugte Energie mehr verbrauchen, die keine umweltschädlichen Abgase mehr emittieren und die keinen Müll während des Baus, Umbaus und Abbaus mehr hinterlassen. Er nannte dies das Triple-Zero-Prinzip. Beim Bauen brauche es das generationenübergreifende Handeln.

Anschließend diskutierten die Genossenschaftsvertreter Peter Stammer, Rainer Böttcher, Mario Dalla Torre, mit Prof. Dr. Markus Mändle, Leiter des Instituts für Kooperationswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und dem Moderator Dr. Stefan Roth vom VdW Bayern über das Wesen und Selbstverständnis von Genossenschaften. Gute Produkte, eine hohe Mitgliederbeteiligung und eine starke Kommunikation und Kooperation machen Genossenschaften auch in Zukunft erfolgreich, lautete das Fazit in der Runde.

Am Nachmittag fanden Workshops zu den Themen „Smart Home and Living“, „Wohnen im Alter – neue Wohnformen“, „Fusion und Kooperation“ und „Denkmalschutz – Kostentreiber bei Modernisierungen“ statt.

Das Vorabendprogramm stand ganz im Zeichen der Kommunikation: Nach dem Impulsvortrag von Holger Kowalski, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), zum Titel „Wohnungsgenossenschaften managen!“ blieb ausreichend Zeit, um sich beim gemeinsamen Essen auszutauschen.

## Karlsruher Rechtstag 2016

Justiz- und Europaminister Guido Wolf ging in seiner Rede auf aktuelle wohnungspolitische Entwicklungen wie beispielsweise das Zweite Mietrechtsnovellierungsgesetz sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits geplante Wohnraum-Allianz ein. Die weiteren Experten wie Dr. Dietrich Beyer, Richter am Bundesgerichtshof a.D., Dr. Ingrid Vogler, Referentin des GdW und Dr. Stefan Roth, Justiziar und Mitglied der Geschäftsführung beim VdW Bayern, befassten sich mit den jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs rund um das Wohnraummietrecht, mit den energetischen und technischen Rechtsentwicklungen in der Bundes- und Europapolitik sowie dem Thema Compliance in den Wohnungsunternehmen. Die Moderatorin Beate Heilmann stellte Neuerungen im WEG-Recht vor, Michael Halstenberg nahm das Bauvertragsrecht in den Fokus und Ursula Hennes, Leiterin der Rechtsabteilung im vbw, beleuchtete die aktuellen wohnungspolitischen Rechtsentwicklungen.

## Tagung zu den aktuellen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen

Vier Experten aus der vbw-Gruppe, der Geschäftsführer der WTS, Fritz Schmidt, Verbandsdirektor Hans Maier, Prüfungsdienstleiter Jürgen Beck und der Stellvertretende Prüfungsdienstleiter Sascha Adrian Vogel informierten die Teilnehmer über alle wesentlichen Neuerungen rund um das Bilanz- und Steuerrecht sowie das Prüfungswesen. Auf der Tagesordnung stand der steuerrechtliche Rück- und Ausblick mit Schwerpunkten rund um die Umsatzsteuer, die Lohnsteuer und Sozialversicherung, die Tax Compliance und Querschnittsthemen. Die Kapitalflussrechnung nach DRS 21 und deren Aussagen standen ebenso im Fokus wie das BILRUG und Praxisfragen dazu für den Jahresabschluss 2016.



Verbandstag 2016 und 2017

Bericht des Verbandsvorstandes

Bericht des Verbandsrates

Dienstleistungen der vbw-Gruppe

Arbeit der Fachausschüsse

Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Veranstaltungen des vbw

Verbandsorgane und deren Mitglieder

# Verbandsorgane des vbw und deren Mitglieder

## Struktur der Verbandsorgane

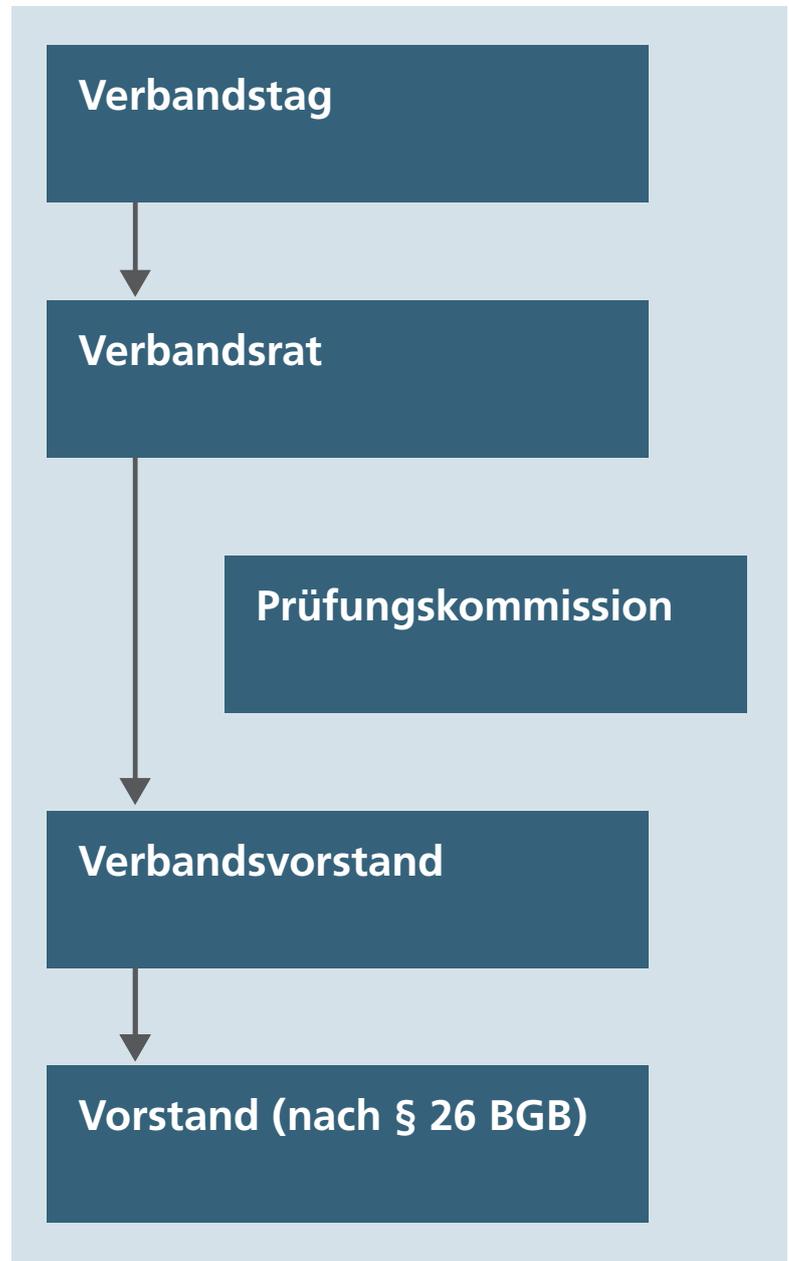
Der Verbandstag ist die Versammlung der Verbandsmitglieder zur gemeinsamen Ausübung der Mitgliederrechte.

Der Verbandsrat besteht aus 14 Mitgliedern.

Die Prüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern des Verbandsrates.

Der Verbandsvorstand besteht aus den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern im Sinne des § 26 BGB, dem Verbandsvorsitzenden, dem stellvertretenden Verbandsvorsitzenden und einem weiteren ehrenamtlichen Vorstandsmitglied.

Der Vorstand besteht aus den zwei geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern/Verbandsdirektoren.



## Mitglieder des Vorstandsvorstandes

Der Vorstandsvorstand besteht aus fünf Mitgliedern.

Verbandsvorsitzender:	<b>Robert an der Brügge</b> Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
stellvertretender Verbandsvorsitzender:	<b>Bruno Ruess</b> WOBAG GmbH, Konstanz
weiteres Vorstandsmitglied:	<b>Walter Zanker</b> Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
geschäftsführendes Vorstandsmitglied:	<b>Sigrid Feßler</b> Rechtsanwältin
geschäftsführendes Vorstandsmitglied:	<b>Hans Maier</b> Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Der geschäftsführende Vorstand vertritt den Verband nach § 26 BGB.

Frau Feßler verantwortet die Bereiche: Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht, Personalverwaltung, Organisation, EDV, Tochter- und Beteiligungsunternehmen (wobei die Gesellschafterrechte gemeinsam ausgeübt werden), Betreuung der Arbeitsgemeinschaften und Fachausschüsse mit Ausnahme des Fachausschusses Betriebswirtschaft.

Herr Maier verantwortet die Bereiche: Prüfung, Finanzen, Betriebswirtschaft, Steuern sowie die Betreuung des Fachausschusses Betriebswirtschaft.

## Mitglieder des Verbandsrates

Der Verbandsrat besteht aus 14 Mitgliedern.

Verbandsratsvorsitzender	<b>Michael Lott</b> ulmer heimstätte eG
Stellvertretende Verbandsratsvorsitzende	<b>Reinhard Disch</b> Bauverein Breisgau eG <b>Thomas Wolf</b> Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
<b>Klaus Aichele</b>	Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG
<b>Siegfried Apfel</b>	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
<b>Egon Bertenbreiter</b>	Baugenossenschaft Ellwangen eG
<b>Dieter Burger</b>	Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Rheinfelden
<b>Dr. Fred Gresens</b>	GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG
<b>Reiner Kuklinski</b> (bis 30.10.2016)	VOLKSWOHNUNG GmbH
<b>Rüdiger Maier</b>	Baugenossenschaft Neues Heim eG
<b>Horst Riess</b>	Tuttlinger Wohnbau GmbH
<b>Peter Stammer</b>	Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
<b>Andreas Veit</b>	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
<b>Bernd Weiler</b>	Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

Verbandstag 2016 und 2017

Bericht des  
Verbandsvorstandes

Bericht des  
Verbandsrates

Dienstleistungen  
der vbw-Gruppe

Arbeit der  
Fachausschüsse

Arbeitsgemein-  
schaft der  
Genossenschaften

Regionale  
Arbeitsgemein-  
schaften

Veranstaltungen  
des vbw

Verbandsorgane und  
deren Mitglieder

# Die vbw-Gruppe im GdW

Der vbw ist eines von 15 ordentlichen Mitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.

Wir arbeiten in folgender Besetzung mit:	
Im Vorstand des GdW:	Robert an der Brügge, Heilbronn Stellv. Vorstandsvorsitzender Peter Bresinski, Heidelberg
Im Präsidium des GdW:	Robert an der Brügge, Heilbronn
In der Konferenz der Prüfungsdirektoren:	Hans Maier, vbw
In der Konferenz der Verbandsdirektoren:	Sigrid Feßler, vbw
In der Konferenz der Verbände:	Sigrid Feßler, Hans Maier, vbw
Im Verbandsrat des GdW:	Reinhard Disch, Freiburg Michael Lott, Ulm Thomas Wolf, Stuttgart
Als Delegierte beim GdW-Verbandstag:	Klaus Aichele, Tübingen Siegfried Apfel, Stuttgart Karin Autenrieth, Stuttgart (ab 08/2016) Egon Bertenbreiter, Ellwangen Rainer Böttcher, Stuttgart Dieter Burger, Rheinfelden Andreas Engelhardt, Stuttgart Karl-Heinz Frings, Mannheim Dr. Fred Gresens, Offenburg Ralf Güthert, Reutlingen Peter Haltmayer, Ettlingen (bis 07/2016) Berthold Hartmann, Tübingen (bis 07/2016) Dr. Christian Jaeger, Stuttgart (bis 07/2016) Roy Lilienthal, Sigmaringen Rüdiger Maier, Stuttgart Dr. Frank Pinsler, Ulm Horst Riess, Tuttlingen (ab 08/2016) Bruno Ruess, Konstanz Peter Schmid, Baden-Baden (bis 02/2016) Carsten Schüler, Bietigheim-Bissingen (ab 08/2016) Samir Sidgi, Stuttgart Peter Stammer, Heidelberg Andreas Veit, Ludwigsburg Bernd Weiler, Kirchheim u. Teck (ab 03/2016) Marcus Ziemer, Ludwigsburg

**vbw-Mitglieder in Fachausschüssen des GdW:**

<b>Rechnungslegung und Finanzierung:</b>	Hans Maier, vbw
<b>Steuern:</b>	Fritz Schmidt, WTS GmbH, Stuttgart
<b>Rechtsfragen und Verträge:</b>	Ursula Hennes, vbw
<b>Berufliche Bildung und Personalentwicklung:</b>	Lothar Girrbaach, Pforzheim Marc Ullrich, Ravensburg
<b>Betriebswirtschaft:</b>	Dr. Christian Jaeger, Stuttgart (bis 07/2016) Samir Sidgi, Stuttgart (ab 08/2016)
<b>Marketing und Kommunikation:</b>	Oliver Kulpanek, Esslingen
<b>Planung, Technik, Energie:</b>	Norbert Endler, Pforzheim
<b>Stadterneuerung- und entwicklung</b>	Artur Maier, Stuttgart
<b>Multimedia und IT:</b>	Thomas Feneberg, Singen

Verbandstag 2016 und 2017

Bericht des Verbandsvorstandes

Bericht des Verbandsrates

Dienstleistungen der vbw-Gruppe

**Mitglieder in den Bundesarbeitsgemeinschaften (vom vbw entsendet)**

<b>BAG der Wohnungsgenossenschaften:</b>	Egon Bertenbreiter, Ellwangen (bis 12/2016) Rainer Böttcher, Stuttgart Peter Stammer, Heidelberg Bernd Weiler, Kirchheim u. Teck (ab 01/2017)
<b>BAG öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen:</b>	Peter Bresinski, Heidelberg Georg Rothfelder, Sindelfingen Bruno Ruess, Konstanz (bis 12/2016) Karl-Heinz Frings, Mannheim (ab 03/2017)
<b>BAG Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft:</b>	Andreas Engelhardt, Stuttgart Alexander Heinzmann, Ludwigsburg Artur Maier, Stuttgart
<b>BAG kirchlicher Wohnungsunternehmen:</b>	Siegfried Apfel, Stuttgart Peter Stammer, Heidelberg

Arbeit der Fachausschüsse

Arbeitsgemeinschaft der Genossenschaften

Regionale Arbeitsgemeinschaften

**BAG Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung:**

(Die BAG stehen allen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung offen; die Mitglieder sind daher nicht vom vbw entsendet.) Folgende Genossenschaften im Verbandsgebiet sind Genossenschaften mit Spareinrichtung und damit in der BAG der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung vertreten:

- Bau- und Sparverein Göppingen eG
- Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG
- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG
- Bauverein Breisgau eG
- Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
- Bau- und Sparverein Geislingen eG
- Gartenstadt Karlsruhe eG
- Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG
- Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG
- Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG Baugenossenschaft
- Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG
- Spar- und Bauverein Konstanz eG
- ulmer heimstätte eG

Veranstaltungen des vbw

Verbandsorgane und deren Mitglieder

Die Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



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

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart  
Tel. 0711 16345-0, Fax -109  
info@vbw-online.de  
www.vbw-online.de