



Rechenschaftsbericht
2023/2024
des VdW Bayern

Gesamtvorstand

Nebenamtliche Mitglieder

Wolfgang Bonengel

Vorsitzender

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsbau- u. Verwaltungsgenossenschaft Forchheim eG,
Forchheim

Maximilian Hahn

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadtbau Amberg GmbH, Amberg

Tanja Thalmeier

Vorstand

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten

Frank Thyroff

Geschäftsführer

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Hauptamtliche Mitglieder

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren

Hans Maier

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Andreas Pritschet

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB

Dr. Stefan Roth

Syndikus

Verbandsrat

Alexander Förster

Vorsitzender

Geschäftsführer
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Michael Zaigler

Stellvertretender Vorsitzender
(bis 31.12.2023)

Geschäftsführer
Oberbayerische Heimstätte
Gemeinnützige Siedlungs-GmbH, München

x

Karl Scheinhardt (ab 11.05.2023)

Stellvertretender Vorsitzender (ab 20.03.2024)
(ab 11.05.2023)

x

Geschäftsführer
Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar

Johann Bergmeier

Geschäftsführender Vorstand
Landshuter Wohnungsbau eG, Landshut

Rainer Beyer

Geschäftsführender Vorstand
Siedungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberau eG, Augsburg

Roland Breun

Geschäftsführender Vorstand
Wohnungsgenossenschaft Fürth-Oberasbach eG, Fürth

Dr. Klaus-Michael Dengler

(bis 20.03.2023)

Geschäftsführer
GEWOFAG Holding GmbH, München

Robert Eberl

(bis 10.05.2023)

Geschäftsführender Vorstand
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft München-Pasing eG,
München

Birgit Eckert-Gmell

Geschäftsführerin
IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG, München

Hannes B. Erhardt

(bis 31.03.2023)

Geschäftsführer
Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg

Sollte zusammenhängend sein!

Josef Hartmann

Geschäftsführer
Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg, Stadtbergen

Franz Haubner

(bis 10.05.2023)

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg u.
Umgebung eG, Nürnberg

Wolfgang Heck

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG, Würzburg

Reinhard Hiltl

Geschäftsführender Vorstand
Münchener Kleinwohnungs-Baugenossenschaft eG, München

Gerhard Hofer

Vorstandsvorsitzender
Neue Heimat Südbayerische Wohnstätten eG, Trostberg

Günther Kamm

Geschäftsführer
Stadtbau GmbH, Weiden

Sandra Marko

(ab 11.05.2023)

Geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft München von 1871 eG, München

Dr. Rainer Mayerbacher

(bis 31.12.2023)

Geschäftsführer
Wohnungsbau-Gesellschaft des Landkreises
Coburg m.b.H., Coburg

Andreas Oberhofer

(ab 11.05.2023)

Geschäftsführer
Verband Wohnen im Kreis Starnberg, Starnberg

André Rauscher

(ab 11.05.2023)

Geschäftsführender Vorstand

Sollte zusammenhängend sein!

Baugenossenschaft Erlangen und Umgebung eG, Erlangen

Alexander Rettig

Geschäftsführender Vorstand

Baugenossenschaft Neue Heimat eG, Regensburg

Daniela Rödel

Vorstandsvorsitzende

Baugenossenschaft Hof eG, Hof

Stefan Schmidbauer

(ab 11.05.2023)

Geschäftsführer

Kreis-Wohnungsbau-GmbH, Vilshofen

Dr. Philipp Stiel

(ab 11.05.2023)

Geschäftsführer

Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg

Bernd Weber

Geschäftsführer

Katholisches Siedlungswerk München GmbH, München

Landesausschuss

Mitglieder

Dem Landesausschuss gehören die Mitglieder des **Gesamtvorstandes und des Verbandsrates, die Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaften und der Fachausschüsse sowie die Delegierten zum GdW-Verbandstag** an.

Der VdW Bayern im GdW

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

Wir arbeiten in folgender Besetzung mit:

Vorstand

Hans Maier, VdW Bayern

Verbandsrat

Wolfgang Bonengel, Forchheim
Maximilian Hahn, Amberg
Tanja Thalmeier, Kempten
Frank Thyroff, Nürnberg

Verbandstag

Johann Bergmeier, Landshut
Ralph Büchele, München
Roland Breun, Fürth
Dr. Klaus-Michael Dengler, München (bis 20.03.2023)
Birgit Eckert-Gmell, München (ab 20.03.2024)
Robert Engelmeier, Aichach
Hannes B. Erhardt, Nürnberg (bis 31.03.2023)
Alexander Förster, Schweinfurt
Matthias Gast, Nürnberg (ab 20.03.2024)
Ulrich Geßner, München
Josef Hartmann, Stadtbergen
Wolfgang Heck, Würzburg
Reinhard Hiltl, München
Gerhard Hofer, Trostberg
Dr. Mark Dominik Hoppe, Augsburg (ab 23.11.2023)
Günther Kamm, Regensburg
Katrin Kräutner, Langenzenn (ab 01.04.2023)
Dr. Klaus Lehner, München
Sandra Marko, München (ab 22.03.2023)
Christian Meyer, Coburg
Andreas Oberhofer, Starnberg
Rolf-Peter Perlhofer, Fürth
Jochen Plunger, Augsburg
Alexander Rettig, Regensburg
Daniela Rödel, Hof
Karl Scheinhardt, Haar
Herbert Singer, Kempten (bis 30.09.2023)
Stefan Schmidbauer, Vilshofen
Johannes Soellner, Nürnberg (bis 19.03.2024)
Bernd Weber, München
Michael Zaigler, München (bis 31.12.2023)
Dr. Doris Zoller, München (ab 12.07.2023)

Fachausschüsse

Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Marko Dörsch, Nürnberg (ab 27.06.2023)

Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung

Thomas Schimmel, München

Klimaschutz

Dr. Doris Zoller, München (ab 17.01.2023)

Andreas F. Heipp, Bamberg (über GdW)

Ralf Schekira, Nürnberg (Gastmitglied)

Marketing und Kommunikation

Sabine Schwab, VdW Bayern

Planung, Technik, Energie

Andreas F. Heipp, Bamberg

Ralf Schekira, Nürnberg

(Vorsitzender, vom GdW unmittelbar benannt)

Rechnungslegung und Finanzierung

Frank Thyroff, Nürnberg

Andreas Pritschet, VdW Bayern

Recht

Dr. Stefan Roth, VdW Bayern

(Vorsitzender)

Stadtentwicklung

Hans Sartoris, Würzburg (bis 30.04.2024)

(Vorsitzender)

Steuern

Rudolf Pötzing, VdW Bayern

Wohnen jenseits der Metropolen

Ralf Kehrer, Kempten

Wohnungswirtschaft 4.0

Michael Fischer, Nürnberg (bis 26.06.2023)

Dr. Fedor Zeyer, VdW Bayern (Gastmitglied bis 30.06.2023)

Dr. Korbinian Weisser (ab 21.09.2023)

Bundesarbeitsgemeinschaften

(vom VdW Bayern entsandt)

für kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen

Dr. Klaus-Michael Dengler, München (bis 20.03.2023)

Alexander Förster, Schweinfurt

Dr. Mark Dominik Hoppe, Augsburg (ab 13.12.2023)

Götz Keßler, Regensburg

Andreas Nietsch, München

Herbert Singer, Kempten (bis 30.09.2023)

Maximilian Hahn, Amberg (über GdW-Verbandsrat)

Frank Thyroff, Nürnberg (über GdW-Verbandsrat)

für Wohnungsgenossenschaften

Johann Bergmeier, Landshut

Wolfgang Bonengel, Forchheim (über GdW-Verbandsrat)

Wolfgang Heck, Würzburg

Daniela Rödel, Hof

Tanja Thalmeier, Kempten (über GdW-Verbandsrat)

für Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft

Birgit Eckert-Gmell, München

Die Bundesarbeitsgemeinschaften für kirchliche Wohnungsunternehmen und für Wohnungs-genossenschaften mit Spareinrichtungen stehen allen entsprechenden Unternehmen offen, haben also keine von den Verbänden entsandten Mitglieder. x

Gemeinsame Fragen und Herausforderungen der Verbände – des GdW und der Mitgliedsverbände – werden in der

Konferenz der Verbände diskutiert. Mitglieder des VdW Bayern sind Hans Maier und Andreas Pritschet.

Als Untergliederungen dieser Konferenz gibt es die **Konferenz der Verbandsdirektoren** und die Konferenz der Prüfungsdirektoren. Hans Maier ist Mitglied der **Konferenz der Verbandsdirektoren**, Andreas Pritschet ist Mitglied der Konferenz der Prüfungsdirektoren.

VdW Bayern
Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		393.931,23	599.343,75
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.169.690,35		945.203,39
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	857.691,50		985.687,50
3. Geleistete Anzahlungen	0,00		4.653,48
		2.027.381,85	1.935.544,37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76		20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.627.925,24		1.513.933,48
		1.648.806,00	1.534.814,24
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.059.358,00	1.282.042,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.406.111,99		1.373.176,40
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.186,55		407.545,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	209.182,33		147.980,05
		1.666.480,87	1.928.701,89
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.070.381,54	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		31.733,33	18.076,80
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		21.471,99	0,00
		7.919.544,81	7.298.523,05
E. Solidaritätsfonds			
I. Beteiligung EBZ	1,00		1,00
II. Forderungen/Bankguthaben (inkl. Zinsabgrenzung)	1.692.414,93		2.685.685,11 8.209.176,61
III. Wertpapiere	9.167.071,50		
		10.859.487,43	10.894.862,72
		18.779.032,24	18.193.385,77

x

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gewinnrücklagen		3.097.492,61	3.097.492,61
II. Bilanzgewinn/-verlust (-)			
1. Verlustvortrag	-41.675,60		-53.454,33
2. Jahresüberschuss	259.451,36		11.778,73
		217.775,76	-41.675,60
		3.315.268,37	3.055.817,01
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen – davon passivischer Unterschiedsbetrag EUR 0,00 (Vj.: 23.909,98)	2.259.834,00		2.244.565,98
2. Sonstige Rückstellungen	582.317,77		615.324,74
		2.842.151,77	2.859.890,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.730,77		435.375,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	920.710,86		477.377,25
3. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern EUR 508.508,67 (Vj.: 430.578,29)	517.683,04		470.062,40
		1.762.124,67	1.382.815,32
		7.919.544,81	7.298.523,05
D. Solidaritätsfonds			
I. Umlagen	3.505.527,01		3.505.527,01
II. Zinsen	7.353.960,42		7.389.335,71
		10.859.487,43	10.894.862,72
		18.779.032,24	18.193.385,77

Minus
einheitlich!

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

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Beiträge		3.273.392,01	3.189.711,51
2. Umsatzerlöse			
a) aus Prüfungsleistungen	7.663.589,75		6.802.934,06
b) aus Beratungsleistungen	81.708,41		59.162,57
c) aus Information und Bildung	820.466,20		580.618,00
d) aus Veranstaltung und Interessenvertretung	512.870,00		415.411,00
e) aus dem Verkauf der Zeitschrift			
– Abonnement	30.005,20		30.483,60
– Inserate	39.958,80		43.008,40
f) aus Vermietung	105.503,82		105.008,28
g) Sonstige Erlöse	1.824.063,01		1.683.687,44
		11.078.165,19	9.720.313,35
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		-222.684,00	341.588,00
4. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	79.371,00
5. Sonstige betriebliche Erträge		442.685,17	513.234,48
6. Fremdleistungen			
a) Fremdleistungen	-301.671,88		-352.987,44
b) Sonstiges	-14.763,75		-24.946,32
		-316.435,63	-377.933,76
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-8.594.058,97		-7.836.977,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.206.090,39		-1.990.868,78
– davon für Altersversorgung EUR -598.144,34 (VJ: -505.135,97)			
		-10.800.149,36	-9.827.846,63
8. Abschreibungen		-600.821,20	-539.489,78
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Sächliche Verwaltungskosten	-1.600.023,10		-1.526.239,41
b) Reisekosten	-365.293,35		-273.022,12
c) Information und Mitglieder	-301,07		-18.794,99
d) Beiträge	-906.684,49		-874.916,06
e) Veranstaltungen und Interessenvertretung	-674.412,64		-594.220,60
f) Information und Bildung	-154.500,57		-132.795,52
g) Öffentlichkeitsarbeit	-94.576,59		-112.088,17
h) Parlamentsarbeit	-15.695,59		0,00
i) Zeitschrift	-43.611,95		-31.369,83
j) Nicht abzugsfähige USt	-201.697,90		-148.807,29
		-4.056.797,25	-3.712.253,99
10. Erträge aus Beteiligungen		1.700.000,00	700.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.700.000,00 (VJ: 700.000,00)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		31.897,84	44.749,04
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.529,71	4.043,85
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere		-26.436,47	-4.394,43
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-22.828,00	-22.673,95
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-270.501,36	-111.694,09
16. Ergebnis nach Steuern		260.016,65	-3.275,40
17. Sonstige Steuern		-565,29	15.054,13
18. Jahresüberschuss		259.451,36	11.778,73
19. Verlustvortrag		-41.675,60	-53.454,33
20. Bilanzgewinn/-verlust (-)		217.775,76	-41.675,60

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2023

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Verwaltungsgebäude	76 Jahre
Weitere Gebäudebestandteile	15 Jahre
Tiefgarage	53 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

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

Anteile an verbundenen Unternehmen im Anlagevermögen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligung an der EBZ Service GmbH ist dem Solidaritätsfonds zugewiesen und mit einem Merkposten von 1,00 € bewertet.

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

Die Bewertung der Unfertigen Leistungen in der Wirtschaftsprüfung und der Prüfungsnahen Beratung sowie der Rechtsberatung erfolgt auf Verkaufskostensbasis abzüglich eines Sicherheitsabschlags.

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags.

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

Rückstellungen für Beihilfe wurden nach dem Barwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz herangezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr wurde die Software „DocuWare“ vollständig auf eine modernere Basis gestellt, die den neuen Anforderungen des Unternehmens gerecht wird. Es erfolgte eine Nachaktivierung von 21,5 T€.

2. Grundstücke und Bauten/Geleistete Anzahlungen

Im Geschäftsjahr 2023 sind Herstellungskosten in Höhe von 277,3 T€, davon für den Umbau im Bereich Sanitär 265,6 T€ angefallen.

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

In der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Wesentlichen Anschaffungskosten für die EDV-Hardware von 68,2 T€ und die Zutrittskontrolle von 31,6 T€ enthalten.

4. Vorräte

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.059,4 T€ (VJ: 1.282,0 T€) noch nicht abgerechnete Leistungen des Bereichs Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung sowie der Rechtsberatung enthalten.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen 51,2 T€ (VJ: 407,5 T€).

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind insbesondere Forderungen und Reisekostenvorschüsse an Mitarbeiter sowie Zinsabgrenzungen enthalten

6. Aktiver Unterschiedsposten aus der Vermögensverrechnung

Aus den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen resultiert ein Aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 21,5 T€ (VJ: Passivischer Unterschiedsbetrag von 23,9 T€).

7. Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Personalkosten von 432,5 T€ (VJ: 450,5 T€) für nicht genommenen Urlaub enthalten.

8. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen sind zwei Darlehen gegenüber der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH mit einer Restschuld in Höhe von 900,0 T€ (VJ: 450,0 T€) enthalten.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

vgl. Anlagenspiegel

Anlagenspiegel	Entwicklung der Anschaffungswerte					Entwicklung der Abschreibungen				Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2023 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchung EUR	Endstand 31.12.2023 EUR	Anfangsbestand 01.01.2023 EUR	Abschreibungen des WJ EUR	Entnahme für Abgänge EUR	Endstand 31.12.2023 EUR	Stand: 01.01.2023 EUR	Stand: 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.759.384,95	84.619,02	295.172,66	0,00	1.548.831,31	1.160.041,20	288.450,54	293.591,66	1.154.900,08	599.343,75	393.931,23
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.759.384,95	84.619,02	295.172,66	0,00	1.548.831,31	1.160.041,20	288.450,54	293.591,66	1.154.900,08	599.343,75	393.931,23
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	2.161.462,78	277.319,88	0,00	4.653,48	2.443.436,14	1.216.259,39	57.486,40	0,00	1.273.745,79	945.203,39	1.169.690,35
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.212.135,64	129.476,87	98.193,92	0,00	2.243.418,59	1.226.448,14	254.884,26	95.605,31	1.385.727,09	985.687,50	857.691,50
3. Geleistete Anzahlungen	4.653,48	0,00	0,00	-4.653,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.653,48	0,00
Summe Sachanlagen	4.378.251,90	406.796,75	98.193,92	0,00	4.686.854,73	2.442.707,53	312.370,66	95.605,31	2.659.472,88	1.935.544,37	2.027.381,85
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.880,76	0,00	0,00	0,00	20.880,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.880,76	20.880,76
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.561.150,57	221.521,39	86.128,40	0,00	1.696.543,56	47.217,09	26.436,47	5.035,24	68.618,32	1.513.933,48	1.627.925,24
Summe Finanzanlagen	1.582.031,33	221.521,39	86.128,40	0,00	1.717.424,32	47.217,09	26.436,47	5.035,24	68.618,32	1.534.814,24	1.648.806,00
Summe Anlagevermögen	7.719.668,18	712.937,16	479.494,98	0,00	7.953.110,36	3.649.965,82	627.257,67	394.232,21	3.882.991,28	4.069.702,36	4.070.119,08

10.
Forderungsspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit		
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	Gesamtbetrag EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.406.111,99	0,00	1.406.111,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.186,55	0,00	51.186,55
Sonstige Vermögensgegenstände	47.580,26	161.602,07	209.182,33
Summe	1.504.878,80	161.602,07	1.666.480,87

11.
Verbindlichkeitspiegel

	Geschäftsjahr mit einer Restlaufzeit			
	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr EUR	> 5 Jahre EUR	Gesamtbetrag EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.730,77	0,00	0,00	323.730,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120.710,86	800.000,00	400.000,00	920.710,86
Sonstige Verbindlichkeiten	516.298,04	1.385,00	0,00	517.683,04
Summe	960.739,67	801.385,00	400.000,00	1.762.124,67

12.
Rücklagenspiegel

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

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

1. Umsatzerlöse

Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Prüfungs- und Beratungsleistungen, Information und Bildung, Veranstaltungen, Verkauf der Zeitschrift, Vermietung, Partnerschaften sowie Sonstige Erlöse.

In allen Positionen sind Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen enthalten.

2. ~~Sonstige betriebliche Anforderungen~~ ^{Aufwendungen}

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind sächliche Verwaltungskosten wie z. B. die Wartungskosten für die Hard- und Software 214,5 T€, EDV-Kosten 130,8 T€, Fortbildungskosten 124,4 T€, Mietaufwendungen 110,5 T€ und die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer 201,7 T€ enthalten.

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 14,3 T€ sowie Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen 8,5 T€.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzanlagen nach § 285 Nr. 18 HGB

Im Eigenvermögen und im Solidaritätsfonds des Verbands sind Inhaberschuldverschreibungen von Finanzinstituten und Industrieunternehmen mit Buchwerten in Höhe von insgesamt 1.086,1 T€ (VJ: 1.009,1 T€) und 5.909,8 T€ (VJ: 5.343,3 T€) enthalten, deren Kurswerte am 31.12.2023 1.048,2 T€ (VJ: 934,2 T€) und 5.675,7 T€ (VJ: 4.901,6 T€) betragen. Von einer Abschreibung in Höhe von 37,9 T€ (VJ: 74,9 T€) bzw. 234,1 T€ (VJ: 441,7 T€) wurde abgesehen, da die Wertpapiere bis zur Fälligkeit gehalten werden, bei der Einlösung die Nennbeträge zurückgezahlt werden und insofern gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB von einer nicht voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist.

Die Aktien im Eigenvermögen des Verbands und im Solidaritätsfonds haben einen Buchwert von insgesamt 541,9 T€ (VJ: 504,9 T€) und 3.257,3 T€ (VJ: 2.865,8 T€) zum Bilanzstichtag. Die Kurswerte weisen einen Betrag von 570,0 T€ (VJ: 440,7 T€) bzw. 3.351,7 T€ (VJ: 2.487,1 T€) aus. Von einer Abschreibung nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 9,7 T€ bei Aktien des Eigenbestandes und 62,8 T€ bei Aktien im Solidaritätsfonds wurde abgesehen, da von einer deutlichen Erholung der Kurswerte der Aktien ausgegangen wird.

Im Eigenvermögen wurden fünf Aktien in Höhe von 26,4 T€ (VJ: 5,9 T€) und im Solidaritätsfonds wurden vier Aktien in Höhe von 115,4 T€ (VJ: 17,0 T€) abgeschrieben, da von einer dauerhaften Wertminderung ausgegangen wird.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung liegen die Kurswerte der Finanzanlagen im Eigenvermögen des Verbandes mit einem Kursverlust im Durchschnitt von über 10 % noch um rd. 2,9 T€ und im Solidaritätsfond rd. 48,3 T€ unter den Buchwerten zum Bilanzstichtag. Nach Auffassung des Vorstandes auf der Grundlage der Einschätzung des Vermögensverwalters des Verbandes wird die weitere Entwicklung der Kurswerte weiterhin als positiv eingeschätzt, da diese Anlagen langfristig gehalten werden sollen und die Kurse der Aktien/-fonds durch Dividendenzahlungen auf einem vergleichbaren Niveau zu 2023 gestützt werden.

2. Latente Steuern

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

3. Verrechnungen nach § 246 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB

Im Vermögen zur Erfüllung der Altersversorgung und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 294,8 T€ (VJ: 309,3 T€) sind die Einzahlungen von 73,8 T€ (VJ: 19,1 T€) für die neuen Vereinbarungen noch nicht berücksichtigt. Da dieses Vermögen einen höheren (VJ: niedrigeren) Wert als die Rückstellungsbeiträge in Höhe von 273,3 T€ (VJ: 333,2 T€) ausweist, entsteht nach § 246 Abs. 2 Satz 2 und 3 HGB ein aktiver (VJ: passivischer) Unterschiedsbetrag.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 697,9 T€ (VJ: 539,3 T€) für langfristige Mietverträge für Büro-, Kellerräume sowie aus Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und sonstigen Anlagen. Die finanziellen Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 535,9 T€ (VJ: 531,7 T€).

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 620,3 T€ zu leisten. Dieser Verpflichtung des VdW Bayern gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im VdW Bayern gegenüber dem VdW Bayern in gleicher Höhe.

5. Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Der Verband besitzt folgende Kapitalanteile mit mindestens 20 %:

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, München

– Kapitalanteil	100 %
– Eigenkapital am 31.12.2023	27.181.571,61 €
– Jahresüberschuss 2023	690.509,40 €

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

Bavaria Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, München	
– Kapitalanteil	100 %
– Eigenkapital am 31.12.2023	907.480,22 €
– Jahresüberschuss 2023	83.289,00 €

Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH, München	
– Kapitalanteil	100 %
– Eigenkapital am 31.12.2023	103.461,88 €
– Jahresüberschuss 2023	37.771,65 €

VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH, München	
– Kapitalanteil	51 %
– Eigenkapital am 31.12.2022	500.076,41 €
– Jahresüberschuss 2022	1.024.561,42 €

6. Angaben zu Personen und Vergütungen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 96,3 (VJ: 95,8). Weiterhin sind drei (VJ: drei) Auszubildende, davon zwei als Kauffrau für Büromanagement und ein Fachinformatiker für Systemintegration und sechs (VJ: fünf) Werkstudenten beschäftigt.

Auf die Angabe der Bezüge des Vorstandes nach § 26 BGB wird unter Hinweis auf die Befreiungsregelung nach § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Bezüge der nebenamtlichen Mitglieder des Gesamtvorstandes und Mitglieder des Verbandsrates haben im Geschäftsjahr 45,7 T€ (VJ: 47,9 T€) betragen.

7. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 259.451,36 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 41.675,60 € zu verrechnen und den danach verbleibenden Gewinnvortrag in Höhe von 217.775,76 € auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Organe

Vorstand nach § 26 BGB, Verbandsdirektoren:

Hans Maier	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Andreas Pritschet	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Besonderer Vertreter nach § 30 BGB, Mitglied des Vorstands:

Dr. Stefan Roth	Syndikus
-----------------	----------

Weitere Mitglieder des Gesamtvorstands, neben dem Vorstand nach § 26 BGB und dem besonderen Vertreter nach § 30 BGB:

Wolfgang Bonengel	Geschäftsführender Vorstand
Maximilian Hahn	Geschäftsführer
Tanja Thalmeier	Geschäftsführender Vorstand
Frank Thyroff	Geschäftsführer

Mitglieder des Verbandsrats:

Alexander Förster	Geschäftsführer Vorsitzender
Michael Zaigler	Geschäftsführer Stellvertretender Vorsitzender (bis 31.12.2023)
Johann Bergmeier	Geschäftsführender Vorstand
Rainer Beyer	Geschäftsführender Vorstand
Roland Breun	Geschäftsführender Vorstand
Dr. Klaus-Michael Dengler	Geschäftsführer (bis 20.03.2023)
Robert Eberl	Geschäftsführender Vorstand (bis 10.05.2023)
Birgit Eckert-Gmell	Geschäftsführerin
Hannes B. Erhardt	Geschäftsführer (bis 31.03.2023)
Josef Hartmann	Geschäftsführer
Franz Haubner	Geschäftsführender Vorstand (bis 10.05.2023)
Wolfgang Heck	Geschäftsführender Vorstand
Reinhard Hiltl	Geschäftsführender Vorstand
Gerhard Hofer	Geschäftsführender Vorstand
Günther Kamm	Geschäftsführer
Sandra Marko	Geschäftsführender Vorstand (ab 11.05.2023)
Dr. Rainer Mayerbacher	Geschäftsführer (bis 31.12.2023)
Andreas Oberhofer	Geschäftsführer (ab 11.05.2023)
André Rauscher	Geschäftsführender Vorstand (ab 11.05.2023)
Alexander Rettig	Geschäftsführender Vorstand
Daniela Rödel	Geschäftsführende Vorständin
Karl Scheinhardt	Geschäftsführer (ab 11.05.2023)
Stefan Schmidbauer	Geschäftsführer (ab 11.05.2023)
Dr. Philipp Stiel	Geschäftsführer (ab 11.05.2023)
Bernd Weber	Geschäftsführer

München, den 1.3.2024

Hans Maier	Andreas Pritschet
Verbandsdirektor	Verbandsdirektor

Hinweis zum Testat:

Dem Jahresabschluss des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. wurde vom Abschlussprüfer, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, am 1. März 2024 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Wirtschaftliche Lage des Verbandes

Die Geschäfte des Verbandes werden gemäß den §§ 19 Abs. 2 und 9 Abs. 8 S. 2 Nr. 2 der Verbandssatzung auf Grundlage eines vom Verbandsrat zu genehmigenden Wirtschaftsplans geführt. Der Wirtschaftsplan für 2023 sah einen Überschuss von 131,8 T€ vor. Dem gegenüber steht ein tatsächlich erwirtschafteter Überschuss von 182,9 T€ (tatsächliches Wirtschaftsplan-Ergebnis für das Jahr 2023). Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen dargestellt.

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

- Die Beitragseinnahmen überschreiten den Planwert um 4,0 T€. Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen in ihren Wohnungsbestand und ihr Engagement im Wohnungsneubau verbunden mit einem Anstieg der Umsatzerlöse schlugen sich hier nieder.
- Die Umsatzerlöse inklusive Bestandsveränderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 793,6 T€ erhöht. Mit insgesamt 10.855,5 T€ liegen sie für 2023 492,9 T€ unter dem Planwert. Es ergaben sich folgende wesentliche Abweichungen:

Die Umsatzerlöse aus Prüfungs- und Beratungsleistungen inklusive der Bestandsveränderungen liegen rd. 705,4 T€ unter dem Planwert. Eine wesentliche Ursache hierfür ist, dass im Bereich Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung die geplanten produktiven Stunden zu hoch angesetzt wurden. Der Ansatz konnte aufgrund von Personalwechseln und ungeplanten Fehlzeiten nicht im geplanten Umfang erbracht werden. Darüber hinaus führten die ungeplanten Abwesenheiten sowie die Fluktuation dazu, dass ansonsten produktiv eingesetzte Mitarbeiter für administrative Aufgaben ohne Möglichkeit der Weiterverrechnung beschäftigt werden mussten. Weiterhin war insbesondere bei der Neuentwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie für die Umstellung auf die neuen Vorgaben beim Prüfungsansatz zusätzlicher Zeitaufwand für die Gestaltung des jeweiligen Handlungsrahmens erforderlich.

In der Verbandsrechtsberatung wurden die geplanten Leistungen um 13,0 T€ nicht erreicht. Das Planziel der Umsatzerlöse aus Informations- und Bildungsveranstaltungen, die den Seminarbereich des Verbandes betreffen, wurde um 250,5 T€ übertroffen. Das Seminarangebot wurde gut angenommen, was die hohen Teilnehmerzahlen verdeutlichen. Zu aktuellen Themen wurden zusätzliche Seminare ins Programm aufgenommen. Beide Faktoren führten insgesamt zu deutlich gestiegenen Umsatzerlösen. Korrespondierend war ein leichter Anstieg bei den Kosten für Informations- und Bildungsveranstaltungen zu verzeichnen.

Für Veranstaltungen der Interessenvertretung wurden um 47,9 T€ höhere Umsatzerlöse erzielt. Ausschlaggebend hierfür waren ebenfalls hohe Teilnehmerzahlen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Zeitschrift wohnen liegen im Plan.

Bei den Umsatzerlösen aus Vermietungstätigkeit handelt es sich um die Vermietung von Büroräumen an die Bavaria Tax. Sie liegen um 0,5 T€ über dem Planwert.

Die sonstigen Erlöse enthalten die Konzernumlage sowie Erlöse aus Partnerschaften. Die Umsatzerlöse erreichen den Planwert um 73,3 T€ nicht. Während ein deutlicher Anstieg bei den Erlösen aus Partnerschaften zu verzeichnen ist, fiel die Konzernumlage geringer als erwartet aus.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 46,9 T€. Im Berichtsjahr erfolgte keine planmäßige Entnahme aus dem Solidaritätsfonds i. H. v. 100,0 T€, da aufgrund vorgenommener Abschreibungen die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben waren. Gegenläufig wirken sich insbesondere höhere Auflösungen von Rückstellungen aus.

Die wesentlichen Änderungen auf der Aufwandsseite des Betriebsergebnisses sind folgende:

- Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber der Planung um 77,0 T€. Im Bereich der Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahen Beratung war im Geschäftsjahr eine höhere Fluktuation zu verzeichnen. Für die Abwicklung des Prüfungsprogramms und von Beratungsaufträgen wurden deshalb zusätzliche externe Personalgestellungsleistungen abgerufen. Somit liegen die Fremdleistungen um insgesamt 116,4 T€ über dem Planansatz.
- Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen überschreiten das Budget um 40,5 T€. Dies ist auf die Aktivierung der Kosten für die Sanierung der Toilettenstränge im Verbandsgebäude zurückzuführen.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um 50,5 T€ unter dem Planansatz. Kostensteigerungen ergaben sich im Wesentlichen bei der Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter, den Kosten für Fachveranstaltungen und Seminare sowie bei den Reisekosten. Daneben erhöhte sich durch die Umbaumaßnahme die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer. Einsparungen waren insbesondere bei den Mieten und Nebenkosten, den EDV-Kosten und den Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit zu verzeichnen.

Beim **Finanzergebnis** überschreiten die Finanzerträge den Planansatz um 748,3 T€. Neben der Regeldividende i. H. v. 700,0 T€ hat die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH im Geschäftsjahr 2023 eine Sonderdividende zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages von 800,0 T€ (brutto) an den Verband ausgeschüttet. Es wurden geringere Erträge aus Wertpapieranlagen und sonstigen Zinsen erzielt. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens überschreiten den Planansatz um 16,4 T€. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Abschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderung auf den Kurswert zum Stichtag vorgenommen. Die um 11,7 T€ geringeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen die Aufzinsung von Beihilfeverpflichtungen.

Der **Steueraufwand** betrifft Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag für die Ausschüttung der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH (VdW Bayern Treuhand) und für Dividendenzahlungen aus Aktien, die Grundsteuer sowie die Kfz-Steuer. Er erhöhte sich um 127,3 T€. Ursächlich hierfür ist die Besteuerung der Sonderdividende der VdW Bayern Treuhand i. H. v. 800,0 T€ (brutto).

Wirtschaftsplan 2024

Die **Abrechnung des Wirtschaftsplans 2023** und der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurden vom Prüfungsausschuss des Verbandsrats am 13.3.2024 geprüft und vom Verbandsrat am 20.3.2024 genehmigt. Die einzelnen Vermögens- und Schuldposten des Jahresabschlusses sind nach handelsrechtlichen Grundsätzen bewertet. Stille Reserven sind in den Ansätzen für das Verwaltungsgebäude und für die Beteiligungen enthalten. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss zum 31.12.2023 zeigt, dass die Vermögens- und Finanzverhältnisse des Verbandes im Rahmen der zugrundeliegenden Vorgaben dargestellt sind. Sie werden weiterhin durch die Pensions- und Beihilfeverpflichtungen belastet. Die Zahlungsfähigkeit war 2023 uneingeschränkt gegeben.

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

	2023 T€	(2022) T€
„Plan“-Ist	182,9	48,5
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen/Beihilfezahlungen	-91,8	-36,7
	91,1	11,8
Vorabdividende THS (nach Steuern)	168,4	0,0
Tatsächliches Jahresergebnis	259,5	11,8

Zur Deckung der Altersversorgungsaufwendungen: Für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Vorabausschüttung von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH i. H. v. 200,0 T€ (brutto) geleistet.

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

Aufwandsdeckung durch	2023 %	(2022) %
Beiträge	16	17
Gebühren/Honorare	72	74
Sonstige Erträge	12	9
	100	100

Etwa 72 Prozent (Vj. 72 %) des Gesamtaufwands entfallen auf Personalkosten.

Der Wirtschaftsplan 2024 hat folgende Vorgaben:

Erträge

	T€
Beiträge	2.470,0
Gebühren/Honorare	7.907,9
Zeitschrift	70,0
Finanzerträge	1.062,5
Veranstaltungen/Seminare	1.415,8
Sonstiges	2.503,8
	15.430,0

Aufwendungen

	T€
Personalkosten	11.108,3
Bezogene Fremdleistungen	271,0
Sächliche Verwaltungskosten	1.606,5
Reisekosten	360,0
Veranstaltungen/Seminare	740,5
Öffentlichkeits- und Parlamentsarbeit	137,0
Sonstiges	1.076,5
	15.299,8

Plan-Überschuss 2024

	130,2
	15.430,0

Daten zu den Beteiligungs- und Kooperationsunternehmen

Treuhandstelle für Wohnungs-
unternehmen in Bayern GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.878,00	16.630,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.277.101,37		7.504.729,03
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.458,00		195.685,09
		7.487.559,37	7.700.414,12
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	595.982,07		595.982,07
2. Beteiligungen	146.625,84		96.625,84
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.369.865,78		17.148.652,24
4. Andere Finanzanlagen	73.605,00		73.605,00
		16.186.078,69	17.914.865,15
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen	716.420,24		660.170,44
		716.420,24	660.170,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.591.222,20		1.753.203,67
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	323.542,62		428.096,86
3. Forderungen gegen Gesellschafter	911.852,16		467.016,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	840.755,39		1.021.381,04
		3.667.372,37	3.669.698,27
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.074.874,52	669.090,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.761,36	9.547,37
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		173.862,70	162.947,00
Bilanzsumme		29.320.807,25	30.803.362,55
Nachrichtlich:			
Mietkautionen		3.352,80	3.352,80

Passiva	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	3.100.000,00		3.100.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	-567.920,00		-567.920,00
Ausgegebenes Kapital		2.532.080,00	2.532.080,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.700.000,00		2.700.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	21.250.000,00		22.250.000,00
		23.950.000,00	24.950.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	8.982,21		327.128,08
2. Jahresüberschuss	690.509,40		381.854,13
3. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	1.000.000,00		0,00
4. Vorabausschüttung	-1.000.000,00		0,00
		699.491,61	708.982,21
		27.181.571,61	28.191.062,21
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.144.477,00		1.208.650,00
2. Sonstige Rückstellungen	613.880,73		612.560,38
		1.758.357,73	1.821.210,38
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			48.561,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.825,68		6.860,63
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.973,14		272.703,52
4. Sonstige Verbindlichkeiten	34.708,39		462.964,81
– davon aus Steuern: EUR 121.244,90 (Vj.: 304.350,04)	286.321,70		
		379.828,91	791.089,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.049,00	0,00
Bilanzsumme		29.320.807,25	30.803.362,55
Nachrichtlich: Verpflichtungen aus Mietkautionen		3.352,80	3.352,80

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	563.639,35		541.016,17
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.944.021,81		4.519.063,66
		5.507.661,16	5.060.079,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		56.249,80	266.353,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		519.192,54	417.536,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-139.055,83		-200.056,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-236.398,83		-319.338,25
		-375.454,66	-519.395,14
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.437.379,18		-3.311.778,89
– davon für Altersversorgung:	-798.904,66		-793.917,65
EUR -287.934,35 (Vj.: -291.363,02)			
		-4.236.283,84	-4.105.696,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-272.003,55	-256.428,18
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.608.995,68	-1.350.136,95
8. Erträge aus Beteiligungen		622.160,00	450.385,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 560.000,00 (Vj.: 407.000,00)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		456.415,52	434.759,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.156,10	15.572,54
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 13.750,00 (Vj.: 15.147,95)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-56.533,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-10.548,00	-14.755,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		749,04	45.588,27
14. Ergebnis nach Steuern		696.298,43	387.330,16
15. Sonstige Steuern		-5.789,03	-5.476,03
16. Jahresüberschuss		690.509,40	381.854,13
17. Gewinnvortrag		8.982,21	327.128,08
18. Entnahmen aus Rücklagen		1.000.000,00	0,00
19. Vorabausschüttung		-1.000.000,00	0,00
20. Bilanzgewinn		699.491,61	708.982,21

Weitere Beteiligungsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss-jahr	Umsatz T€	Ertrag vor Steuer T€	Ergebnis T€	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	EK- Quote %
Bavaria Tax Steuer- beratungsgesellschaft mbH	2023	3.027	124	83	1.779	907	51
	2022	2.491	16	11	1.868	874	47
Bavaria Consult Aktuar- und Treuhandgesellschaft mbH	2023	808	60	38	319	103	32
	2022	775	24	19	321	66	20
Nachrichtlich VdW Bayern Assekuranz Versicherungsmakler GmbH	2023	6.026	2.177	1.458	2.417	958	40
	2022	4.854	1.520	1.025	1.647	500	30

Kooperationsunternehmen

Betrieb/Unternehmen	Abschluss-jahr	Umsatz T€	Ertrag vor Steuer T€	Ergebnis T€	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	EK- Quote %
Bavaria Revisions- und Treuhandgesellschaft AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft	2023	4.246	208	169	2.928	2.041	70
	2022	3.805	-124	-96	2.701	1.872	69
ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	2023	433	54	54	174	0	0
	2022	357	23	23	266	0	0