

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

Gliederung

- I. Grundlagen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)
 - 1. Rechtliche Verhältnisse
 - 2. Wirtschaftliche Verhältnisse
- II. Wirtschaftsbericht
 - 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2. Geschäftsverlauf
 - 3. Lage
 - a) Ertragslage
 - b) Finanzlage
 - c) Vermögenslage
 - d) Gesamtaussage
- III. Prognosen, Risiko-/Chancenbericht

I. Grundlagen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)

1. Rechtliche Verhältnisse

Der Verband führt den Namen Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw). Der Sitz des Verbandes ist Erfurt; er ist dort unter der Nummer VR 160078 in das Vereinsregister eingetragen.

Mitglieder des Verbandes können sein:

- eingetragene Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen sowie Gemeinden mit eigenem Wohnungsbestand, die jeweils dem Genossenschaftswesen dienen, sowie ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform solche Unternehmen oder andere Vereinigungen, die sich ganz oder überwiegend in der Hand eingetragener Wohnungsgenossenschaften befinden oder die dem Genossenschaftswesen dienen.

Der vtw ist für die umfassende Förderung der Interessen seiner Mitglieder verantwortlich. Er ist dabei parteipolitisch und konfessionell unabhängig.

Der vtw ist gesetzlicher Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Das Prüfungsrecht wurde durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft erteilt. Die Zulassung berechtigt zur Prüfung der Mitgliedsunternehmen des Verbandes in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft.

Die Mandantschaft des vtw umfasst aufgrund des behördlich erteilten Prüfungsrechts und satzungsmäßiger Restriktionen ausschließlich Verbandsmitglieder. Tätigkeitsschwerpunkte sind gesetzliche Prüfungen nach § 53 GenG und Jahresabschlussprüfungen nach § 316 ff. HGB i. V. m. Artikel 25 EGHGB.

Die Prüfungsmandate sind auf Dauer angelegt und prägend für das Tätigkeitsbild des Verbandes. Die relative Homogenität der Mitgliedsgenossenschaften ermöglicht einen hohen Standardisierungsgrad der Prüfungen.

Der Prüfungsverband unterliegt der Aufsicht durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft.

Der Verband ist Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin (im Folgenden auch „GdW“ genannt).

Der Geschäftsbetrieb des vtw dient nicht eigenwirtschaftlichen Zwecken.

Die Prüfungsorganisation des Verbandes ist verpflichtet, sich einer Qualitätskontrolle nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu unterziehen.

Dem Vorstand des vtw gehörten im Geschäftsjahr 2017 Frau Constanze Victor (Verbandsdirektorin bis 31.05.2017), Herr Reinhardt Guhr (Interimsverbandsdirektor vom 01.06.2017 bis 31.01.2018), Herr Frank Emrich (Vorstandsmitglied ab 01.12.2017 und Verbandsdirektor ab 01.02.2018) und Herr WP/StB Jürgen Elfrich (Prüfungsdirektor) an. Stellvertretender Prüfungsdirektor ist Herr WP Jürgen Stellmacher.

2. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Entwicklung des Verbandes wird wesentlich durch die Veränderungen der Sollmiete bei den Mitgliedsunternehmen als Grundlage für die Bemessung der Verbandsbeiträge beeinflusst.

Für das Geschäftsjahr 2017 waren Erlöse aus Verbandsbeiträgen in Höhe von 1.267 Tsd. Euro geplant. Diese wurden mit 1.299 Tsd. Euro realisiert. Davon wurden 310 Tsd. Euro als durchlaufende Beiträge an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. abgeführt.

Die Tätigkeit des Prüfungsdienstes des Verbandes erstreckt sich auf die Prüfung sowie betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung der dem vtw angehörenden Mitglieder. Die kaufmännischen Dienstleistungen im Bereich Prüfung und Beratung beinhalten auch die Übernahme der Buchhaltung, der Jahresabschluss-Erstellung, der Lohnbuchhaltung und der Betriebskostenabrechnung. Zum 31.12.2017 gehörten dem Verband 117 Genossenschaften, drei Tochtergesellschaften von Wohnungsgenossenschaften, 55 Kommunale Wohnungsgesellschaften, 7 Aktiengesellschaften und 34 weitere Unternehmen - im Wesentlichen Fördermitglieder - an.

Die Verbandsmitglieder sind im wohnungswirtschaftlichen Umfeld tätig und fast ausschließlich im Freistaat Thüringen angesiedelt.

Der Prüfungsdienst des Verbandes kooperiert mit dem GdW unter anderem durch die Konferenz der Prüfungsdirektoren. Die Kooperation betrifft insbesondere eine einheitliche Prüfungssoftware, die Erarbeitung von Standards in Fachfragen, die Herausgabe von Musterprüfungsberichten, die Erarbeitung eines Qualitätssicherungshandbuches sowie die Durchführung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Mit dem Ziel der Prüfung kommunaler Wohnungsunternehmen besteht seit 1999 eine Kooperation mit der DOMUS AG, Berlin. Die Personalstellung erfolgt durch den vtw.

Der Verband beschäftigte zum 31.12.2017 36 Mitarbeiter (einschließlich des Vorstandes). Im Jahr 2017 wurden zwei Mitarbeiterinnen für die Steuerabteilung neu eingestellt.

Als Referenten für den Bereich Interessenvertretung beschäftigt der vtw 5 Mitarbeiter, wobei zwei davon (Referentin Recht / Referent Steuern) in einer Doppelfunktion auch für den Bereich Prüfung und Beratung tätig sind.

Als fachliche Mitarbeiter für den Bereich Prüfung und Beratung arbeiten 20 Angestellte mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss. Davon tragen drei Mitarbeiter den Berufstitel „Wirtschaftsprüfer“ sowie fünf Mitarbeiter den Berufstitel „Steuerberater“, zwei Mitarbeiter sind „Rechtsanwälte“ sowie ein Mitarbeiter „Rechtsanwalt (Syndikus-Rechtsanwalt)“.

Darüber hinaus sind weitere 11 Mitarbeiter im Bereich des Vorstandssekretariats, der internen Organisation (einschließlich der Organisation der Prüfungsabteilung) sowie der Buchhaltung tätig.

Der vtw als gesetzlicher genossenschaftlicher Prüfungsverband unterliegt in regelmäßigen Abständen der externen Qualitätskontrolle. Aktuell unterzieht sich die Prüfungsorganisation des Verbandes wieder dem sogenannten Peer Review. Die Qualitätskontrolle umfasst dabei die zurückliegenden 6 Geschäftsjahre (2012 bis 2017) des vtw (bzw. ptw.).

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. ist mit 30,00 % am Stammkapital der TVD Versicherungsmakler für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Erfurt, (Jahresergebnis 2016: 482,5 Tsd. Euro), mit 16,67 % am Stammkapital der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam, (Jahresergebnis 2016: 43,0 Tsd. Euro) und mit 3,00 % am Stammkapital der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, (Jahresergebnis 2016: 36,6 Tsd. Euro) beteiligt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Demografische Entwicklung in Thüringen

Im Gegensatz zu 2015 und zur bundesweiten Entwicklung verzeichnete Thüringen im Jahr 2016 wieder einen Bevölkerungsverlust. Am 31.12.2016 hatte der Freistaat nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik 2.158.128 Einwohner. Die Einwohnerzahl Thüringens sank somit um 12.586 Personen, bzw. 0,6 %. Das ist der anteilig höchste Rückgang im Vergleich aller Bundesländer. Rückgänge hatten lediglich Sachsen-Anhalt (- 0,4 %), Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern (jeweils - 0,1 %) zu verkraften. Der Bevölkerungsrückgang 2016 resultierte aus einem Wanderungsverlust in Höhe von 2.254 Personen, welcher durch einen Sterbefallüberschuss (mehr Sterbefälle als Geburten) von 9.837 Personen verstärkt wurde.

Insgesamt gab es 2015 in Thüringen 1,1 Millionen Haushalte, in denen 2,2 Millionen Menschen lebten. Die Mehrzahl der Thüringer (79 % bzw. 1.688.000 Personen) lebte jedoch auch 2015 in Mehrpersonenhaushalten, wobei es sich hierbei zu fast zwei Dritteln um Zweipersonenhaushalte handelte. Sie machten 38 % aller Thüringer Haushalte aus. Der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen lag bei 2 %. 454.000 Thüringer lebten allein, so dass der Anteil der Einpersonenhaushalte auf mehr als 40 % angestiegen ist. 1991 lag die Anzahl der Singlehaushalte im Freistaat noch bei 25 % bzw. 260.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 2,45 Personen im Jahr 1991 auf 1,92 Personen im Jahr 2015 ab. Der Trend zu kleineren Haushalten hält also weiter an.

Ein Zugang an Wohnungen ist in allen Wohnraumgrößen (einschließlich Küche) und der zahlenmäßig größte Zugang ist in Einraumwohnungen (+ 1.560) festzustellen. In Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist jeweils eine Zunahme von über 600 Wohnungen zu verzeichnen. Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleich geblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis 2 Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11% (2016: 10,9 Prozent). Auch die größeren Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich rund 40 % (2016: 38,4 Prozent) des Gesamtbestandes aus.

Branchenentwicklung in Thüringen

Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2017 rund 265.000 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.500 eigene und 15.500 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung. Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2016 von den Mitgliedsunternehmen mehr als 12 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2016 auf rund 375 Mio. Euro (2015: 368 Mio. Euro) Damit nimmt die Investitionstätigkeit weiter kontinuierlich zu.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2016 mit 174,6 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Jahres 2015 mit 160 Mio. Euro. Für das Jahr 2017 liegt die Planung bei 183 Mio. Euro. Dies würde einen weiteren erheblichen Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen zeigt sich im Verlauf der vergangenen Jahre ein weitaus deutlicherer Anstieg als dies die Entwicklung der Gesamtaufwendungen erwarten ließe. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen aufgewendet. Im Jahr 2016 wurde ein durchschnittlicher Wert von 12,23 Euro/m² erreicht.

Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2016 mit 87 Mio. Euro sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen von 121 Mio. Euro. Sie sind auch niedriger als die Neubauinvestitionen von 108 Mio. Euro im Jahr 2015 ausgefallen. Im Verlauf des Jahres 2016 wurden von den Wohnungsunternehmen 614 Wohnungen in eigener Bauherrschaft fertiggestellt (2015: 419 Wohnungen, 2014: 489 Wohnungen, 2013: 372 Wohnungen, 2012: 284 Wohnungen). Für das Jahr 2017 zeichnet sich ein Anstieg der Neubauinvestitionen auf 108 Mio. Euro ab.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 45.500 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgegangen waren, ist nun erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch die Planungen für die nächsten Jahre sehen weitere Rückbauten vor, für 2017 mehr als 900 Wohnungen. Noch wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms der Rückbau insbesondere in den strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer gefördert. Wie sich dies nach dem Jahr 2019 gestaltet, ist heute noch offen.

2. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Lage des vtw stellt sich in 2017 insgesamt geordnet dar.

Gemäß bestätigtem Finanz- und Wirtschaftsplan vom 13.12.2016 hat der Vorstand zu den Sitzungen des Verbandsrates des vtw regelmäßig über die wirtschaftliche Situation informiert.

3. Lage

a) Ertragslage

Der vtw ist nach der Satzung nicht auf einen eigenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet; die Kostendeckung mit der Bildung bzw. dem Erhalt von angemessenen Rücklagen ist das Ziel der Geschäftsführung und der Verbandsgremien.

Der Verband erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen Umsatz von 3.615 Tsd. Euro und einen Jahresüberschuss von 54 Tsd. Euro.

Der Personalaufwand mit 2.248 Tsd. Euro ist im vtw die weitaus größte Aufwandsposition. Das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen beträgt 63 %.

Das Betriebsergebnis belief sich auf - 76 Tsd. Euro, das Finanzergebnis erhöhte sich auf 138 Tsd. Euro und das neutrale Ergebnis betrug - 8 Tsd. Euro.

b) Finanzlage

Das Eigenkapital des vtw betrug zum 31.12.2017 4.481 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.427 Tsd. Euro). Die Eigenkapitalquote betrug zum Jahresultimo 2017 88,7 % (Vorjahr: 87,5 %).

Der vtw war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zum 31.12.2017 ergibt sich ein Liquiditätsbestand von 3.557 Tsd. Euro.

c) Vermögenslage

Die Vermögensverhältnisse des vtw sind geordnet. Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2017 auf 5.050 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.064 Tsd. Euro).

Das Anlagevermögen des vtw war zum Geschäftsjahresende 2017, wie auch im Vorjahresvergleich, vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Forderungsausfälle waren nicht zu verzeichnen.

d) Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf 2017 ist zufriedenstellend. Das Jahresergebnis ist mit einem Überschuss von 54 Tsd. Euro höher ausgefallen als der prognostizierte geringe Jahresfehlbetrag von 40 Tsd. Euro.

III. Prognosen, Risiko/-Chancenbericht

Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von 67 Tsd. Euro erwartet.

In den Folgejahren ist infolge der demografischen Entwicklung und der Fusionen von Wohnungsunternehmen grundsätzlich mit einem leichten Rückgang der Betriebsergebnisse zu rechnen. Die angestrebte Gewinnung neuer Mitglieder kann hier zu einer Entlastung führen.

Um eventuelle Risiken und deren finanzielle und ergebnismäßige Auswirkungen sofort erkennen zu können, hat der Verband sein eigenes Risikomanagement implementiert.

Kernstück dieses Risikomanagements ist das sogenannte „Risikofrüherkennungssystem“. Aus diesem ergeben sich die jeweiligen Risiken (Gefahrenpotentiale) für den Verband, die Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. potentielle Schadenshöhen (gering, mittel, hoch) sowie die Frühwarnindikatoren und Informationsquellen, die Risikomessmethode sowie die berichtspflichtigen Personen an den Vorstand.

Ferner sind eine planmäßige Berichterstattung sowie ein Schwellenwert für einen ad-hoc Bericht an den Vorstand vorgesehen. Bei besonders gravierenden Risiken, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Tätigkeit des vtw nach sich ziehen können, sind darüber hinaus das Präsidium und der Verbandsrat zu informieren. Abschließend wird in dem Risikofrüherkennungssystem auf die Maßnahmen der Risikoabwehr bzw. Risikobegrenzung eingegangen.

Das Risikofrüherkennungssystem wird in regelmäßigen Abständen (mindestens 1 x jährlich) einer Revision unterzogen.

Die Umsetzung vieler einzelner Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Dienstleistungen in allen Tätigkeitsbereichen in den letzten Jahren war und ist die Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des vtw und hat erheblich zur Mitgliederbindung an den vtw beigetragen. Zu erwähnen sind insbesondere:

- eine Straffung verbandsinterner Abläufe und konsequente Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes,
- die Verkürzung der Durchlaufzeit vom Entwurf des Prüfungsberichtes bis hin zur Ausreichung als Leseexemplar auf in der Regel maximal vier Wochen,
- die Verankerung zeitnaher Entscheidungsprozesse in den internen Arbeitsabläufen,
- die Teilnahme an 54 Mitgliederversammlungen in 2017.

Der Vorstand sieht vielfältige Chancen, die Mitgliederbindung weiter zu festigen durch:

- Vorantreiben des Strategieprozesses einschließlich Vision und Leitbild,
- Investition in Qualität der Verbandsarbeit, insbesondere in den Bereichen Digitalisierung, Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederzufriedenheit,
- kontinuierliche Akzeptanzsteigerung des vtw in Gremien der politischen Meinungs- und Willensbildung,
- Förderung der Mitgliedsunternehmen.

Erfurt, den 22. März 2018

Frank Emrich
Vorstand
Verbandsdirektor

WP/StB Jürgen Elfrich
Vorstand
Prüfungsdirektor