

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 2018 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 2018 waren Erlöse aus Verbandsbeiträgen in Höhe von 1.304 Tsd. Euro geplant. Diese wurden mit 1.322 Tsd. Euro realisiert. Davon wurden 315 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 31.12.2018 gehörten dem Verband 115 Genossenschaften, drei Tochtergesellschaften von Wohnungsgenossenschaften, 56 Kommunale Wohnungsgesellschaften, 8 Aktiengesellschaften und 33 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 Qualitätssicherungshandbuchs 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 Personalgestellung erfolgt durch den vtw.

Der Verband beschäftigte zum 31.12.2018 36 Mitarbeiter (einschließlich des Vorstandes). Im Jahr 2018 wurde eine Mitarbeiterin für die Steuerabteilung neu eingestellt.

Als Referenten für den Bereich Interessenvertretung beschäftigt der vtw 6 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 19 Angestellte mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss. Davon tragen drei Mitarbeiter den Berufstitel „Wirtschaftsprüfer“ sowie vier Mitarbeiter den Berufstitel „Steuerberater“; zwei Mitarbeiter sind „Rechtsanwälte“.

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. Die Prüfungsorganisation des Verbandes hat sich dem sogenannten Peer Review unterzogen. Der Prüfer der Qualitätskontrolle hat den Bericht an die Wirtschaftsprüferkammer weitergeleitet. Die Kommission für Qualitätskontrolle der Wirtschaftsprüferkammer hat mit Schreiben vom 06.11.2018 mitgeteilt, dass die Auswertung des Qualitätskontrollberichtes vom 16.03.2018 ohne Beanstandungen beendet ist. Die nächste Qualitätskontrolle ist bis zum 16.03.2024 durchzuführen.

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 2017: 331,7 Tsd. Euro), mit 16,67 % am Stammkapital der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Potsdam, (Jahresergebnis 2017: 67,6 Tsd. Euro) und mit 3,00 % am Stammkapital der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, (Jahresergebnis 2017: 14,9 Tsd. Euro) beteiligt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Demografische Entwicklung in Thüringen

Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 83,0 Millionen Menschen gelebt.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2018. Am 30.06.2018 hatte der Freistaat 2.145.460 Einwohner, davon 1.062.020 Personen männlichen und 1.083.440 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl im ersten Halbjahr 2018 um 5.745 Personen bzw. 0,3 %. Im Vergleich zum 30.06.2017 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 8.039 Personen bzw. 0,4 % ab. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde.

Einwohnerzuwächse im Vergleich zum 30.06.2017 konnten die kreisfreien Städte Weimar (+0,82 %), Jena (+0,65 %) und Erfurt (+0,59 %) verzeichnen. Die größten Bevölkerungsrückgänge betrafen den Saale-Holzland-Kreis (-1,56 %), den Kyffhäuserkreis (-1,15 %) sowie den Saale-Orla-Kreis (-1,07 %) und den Kreis Greiz (-1,04 %). Kein Landkreis konnte einen Zuwachs ausweisen.

Im Jahr 2035 werden bereits 34,4 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Erfreulich ist, dass der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum von 15,5 % auf 16,4 % ansteigen wird, sofern die Annahmen eintreten.

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2017 einen Wohnungsbestand von 1.181.304 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,0 m² (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen somit rechnerisch zwei Räume bzw. 45,0 m² (Vorjahr 44,5 m²) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2017 rund 528.000 Wohngebäude.

Branchenentwicklung in Thüringen

Der vtw hatte mit Stand 31.12.2018 215 Mitglieder (31.12.2017: 213 Mitglieder), darunter 105 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 56 kommunale Wohnungsgesellschaften. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2017 rund 265.500 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 250.400 eigene und 15.100 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2017 von den Mitgliedsunternehmen annähernd 12,5 Mrd. Euro überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2017 auf rund 397 Mio. Euro (2016: 375 Mio. Euro, 2015: 368 Mio. Euro). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2017 mit 182,4 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Jahres 2016 mit 174,6 Mio. Euro. Für das Jahr 2018 liegt die Planung bei 194 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 erheblicher Anstieg. 2005 wurden im Durchschnitt 7,17 Euro/m² im Jahr für Instandhaltungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i.d.R. niedriger) aufgewendet. Im Jahr 2017 erreichte dieser Wert 12,82 Euro/m² (2016: 12,23 Euro/m²). Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Auch können für die Wiederherrichtung von Wohnungen, nach Beendigung des Mietverhältnisses Kosten von 15.000 – 20.000 Euro anfallen.

Die Aufwendungen für Modernisierung stiegen nach zwei Jahren des Rückgangs im Jahr 2016 erstmals wieder an und erreichten mit 113,4 Mio. Euro annähernd die Werte der Jahre 2012 und 2013 (jeweils 115 Mio. Euro). Im Jahr 2017 ist nunmehr ein deutlicher Anstieg auf 134 Mio. Euro zu verzeichnen. Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2017 mit 80,4 Mio. Euro sehr deutlich

unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2018 legt nahe, dass ein Teil dieser Investitionen im aktuellen Jahr erfolgt. Insgesamt wurden im Jahr 2017 durch Neubau, aber auch durch bestandserhöhenden Umbau von Nichtwohngebäuden, 547 Wohnungen geschaffen (2016: 614 Wohnungen in eigener Bauherrschaft, 2015: 419 Wohnungen) Für das Jahr 2018 sind Neubauinvestitionen von 127 Mio. Euro in der Planung.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.300 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Für 2018 ist der Rückbau von 800 Wohnungen geplant. Noch wird im Rahmen des Stadtumbauprogramms der Rückbau insbesondere in den strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer gefördert.

Der arithmetische Mittelwert der Leerstandsquote lag 2017 bei 7,6 % (Median: 6,3 %). Im Mittel der Genossenschaften ist ein Anstieg des Medians auf 5,5 % zu verzeichnen.

2. Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Lage des vtw stellt sich in 2018 insgesamt geordnet dar.

Gemäß bestätigtem Finanz- und Wirtschaftsplan vom 12.12.2017 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 2018 einen Umsatz von 3.750 Tsd. Euro und einen Jahresfehlbetrag von 249 Tsd. Euro. Der Jahresfehlbetrag ist bedingt durch periodenfremde Aufwendungen für Prozessrisiken einschließlich Prozesskosten (230,0 Tsd. Euro) sowie Abfindungen (35,0 Tsd. Euro).

Der Personalaufwand mit 2.486 Tsd. Euro ist im vtw die weitaus größte Aufwandsposition. Das Verhältnis von Personalaufwand zu den Umsatzerlösen beträgt 66 %.

b) *Finanzlage*

Das Eigenkapital des vtw betrug zum 31.12.2018 4.232 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.481 Tsd. Euro). Die Eigenkapitalquote betrug zum Jahresultimo 2018 83,2 % (Vorjahr: 88,7 %).

Der vtw war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zum 31.12.2018 ergibt sich ein Liquiditätsbestand von 3.458 Tsd. Euro.

Es wurde insbesondere investiert in neue Büroeinrichtung (Technik 44 Tsd. Euro).

c) Vermögenslage

Die Vermögensverhältnisse des vtw sind geordnet. Die Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2018 auf 5.085 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.050 Tsd. Euro).

Das Anlagevermögen des vtw war zum Geschäftsjahresende 2018, wie auch im Vorjahresvergleich, vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Forderungsausfälle waren nicht zu verzeichnen.

d) Gesamtaussage

Das Jahresergebnis ist mit einem Fehlbetrag von 249 Tsd. Euro deutlich niedriger ausgefallen als der prognostizierte Jahresüberschuss von 67 Tsd. Euro. Das negative Ergebnis wird geprägt durch periodenfremde Aufwendungen.

III. Prognosen, Risiko/-Chancenbericht

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresfehlbetrag von 18 Tsd. Euro erwartet. Dieser resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Personalaufwendungen, die sich im Jahr 2019 einmalig ergeben. Die Planungsrechnung berücksichtigt temporäre Doppelbesetzungen, die mit dem altersbedingten Ausscheiden zweier Mitarbeiter sowie der Kündigung eines Agenturvertrages für Dienstleistungen der Öffentlichkeitsarbeit zum Jahresende 2019 kompensiert werden.

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.

Der Verband ist dabei, Maßnahmen zur Steigerung der Qualität der Dienstleistungen in allen Tätigkeitsbereichen umzusetzen. Die einzelnen Maßnahmen sind:

- 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 möglichst vielen Generalversammlungen.

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 19. März 2019



Frank Emrich

Vorstand

Verbandsdirektor



WP/StB Jürgen Elfrich

Vorstand

Prüfungsdirektor