

Bericht des Vorstands

Mitglieder des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus den geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern Dr. Iris Beuerle und Gernot Schober, Wirtschaftsprüfer.

Der geschäftsführende Vorstand nach § 26 BGB vertritt den Verband nach außen.

Sitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum (Mai 2023 bis April 2024) fanden fünf Sitzungen des Vorstands statt. Der Vorstand tagte am 22.05.2023, am 27.07.2023, am 06.11.2023, am 08.12.2023 und am 20.02.2024.

Der Vorstand hat im selben Zeitraum an den Sitzungen des Verbandsrates teilgenommen.

Der Wirtschaftsplan 2024 wurde in der Sitzung der Prüfungskommission am 07.11.2023 mit dem Vorstand beraten. Der Vorstand und die Prüfungskommission empfahlen dem Verbandsrat, den Wirtschaftsplan 2024 zu genehmigen.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde dhmp NEXT GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Pforzheim, wie auch im Vorjahr, beauftragt. Die Beauftragung erfolgte in Abstimmung mit der Prüfungskommission und dem Verbandsrat. Vom Abschlussprüfer wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Verbandsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung am 19.03.2024 einstimmig beschlossen, dem Verbandstag 2024 zu empfehlen, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen.

Der Vorstand befasste sich schwerpunktmäßig mit der Wirtschaftlichkeit des vbw, mit personellen, organisatorischen und strategischen Veränderungen sowie wohnungspolitischen Positionen.

Der Sachstand Eventus war regelmäßig Inhalt der Sitzungen des Vorstandes.

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 2023 geleistete Arbeit und dem damit verbundenen hohen Einsatz. Der Dank gilt insbesondere auch den 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 und Arbeitsgemeinschaften im vbw für die Unterstützung der gemeinsamen Aufgaben und Ziele.

Auszug aus den Arbeitsergebnissen und Leistungen des Verbandes

2023

JANUAR

Pressegespräch mit der dpa über die schwierigen Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum und die Schwächen der Landeswohnraumförderung mit Verbandspräsident Peter Bresinski und Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle.

FEBRUAR

Gespräche mit Abgeordneten des Landtags über die schwierigen Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum durch gestiegene Baukosten, Zinsen, Fachkräftemangel, Klimaschutzvorgaben, fehlende Fördermittel und zu lange Genehmigungszeiten.



Parlamentarischer Abend mit Mitgliedern des Landtags mit einem Input des Präsidenten über den Wohnungsmarkt in der Krise und die aktuellen Herausforderungen für den Neubau und die Modernisierung.

MÄRZ

Wohnungsbaugenossenschaften präsentieren sich im Staatsanzeiger unter dem Titel „Genossenschaften: Standards senken, Bauland bereitstellen“. Sie wiesen auf ihre Prinzipien und Leistungen hin und stellten Forderungen an die Politik.

APRIL

Positionspapier des vbw zum bezahlbaren Wohnen geht mit dem Titel „Kosten senken – Verfahren beschleunigen. Lösungswege für das bezahlbare Wohnen in Baden-Württemberg“ in die Veröffentlichung. 30 Vorschläge des vbw für drei zentrale Forderungen: Überarbeitung der Wohnraumförderung, Bauordnungsrecht pragmatisch ausgestalten, Beitrag der Kommunen zum bezahlbaren Wohnraum.

JUNI

MAI

Mittel für Wohnraumförderung in Baden-Württemberg für 2023 sind aufgebraucht, was der vbw stark kritisiert. Das Bewilligungsvolumen für die soziale Wohnraumförderung für das ganze Jahr in Höhe von 463 Millionen Euro ist bereits Mitte Mai mit Anträgen belegt. Der soziale Wohnungsbau erfährt damit einen Stopp und Anträge werden erst im nächsten Jahr bewilligt. Die dringend benötigten Wohnungen werden somit erst später oder gar nicht gebaut.



JULI

IBA'27-Projekte der vbw-Mitgliedsunternehmen werden im Staatsanzeiger präsentiert. Alle Projekte haben gemeinsam: Sie sind innovativ und nachhaltig.





JULI

Der Sommerempfang des vbw wurde genutzt, um erneut die Abgeordneten des Landtages über die schwierige Lage am Wohnungsmarkt zu informieren. Gesellschaftliche und politische Fehlentwicklungen wurden aufgezeigt. Dadurch wird viel Vertrauen in die Politik zerstört.

Ein Gespräch mit Ministerpräsident Winfried Kretschmann ergab sich auf der Jahresveranstaltung des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen (SDB)“. Der vbw beteiligt sich aktiv im Strategiedialog und unterbreitet Vorschläge, um den Wohnungsbau in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld attraktiver zu gestalten und zu beschleunigen.

JULI



Der vbw wies beim Wärmegipfel BW darauf hin, dass immense Investitionen notwendig sind, um die Gebäudedekarbonisierung umzusetzen. Er forderte Verlässlichkeit bei der Wärmeplanung der Kommunen und die Zusammenarbeit aller Sektoren.

JULI

SEPTEMBER

Kommunale Wohnungsunternehmen präsentieren sich mit ihren Leistungen und ihrem Wirken im Staatsanzeiger mit dem Artikel „Bezahlbare Mieten brauchen politischen Einsatz“.

Beim Verbandstag des vbw werden erneut Forderungen an die Politik gestellt. Es geht um mehr Fördermittel, Beschleunigung der Verfahren und Vereinfachungen beim Bau, insbesondere bei der Novellierung der Landesbauordnung.

SEPTEMBER



Erneuter Austausch mit Abgeordneten des Landtages über Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum.

OKTOBER



Preiswürdig und preiswert Sozialorientierter Wohnungsbau unter schwierigen Bedingungen

Knapp 20 Prozent der Mietwohnungen im Südwesten werden von sozialorientierten Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Insgesamt rund 140.000 Wohnungen. Bei dieser Entwicklung, die im Jahr 2020 im baden-württembergischen Wohnungswirtschaftsverband (vbw) diskutiert wurde, ist die Lage der Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg zu besorgniserregend. Die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber für eine Wohnung in Baden-Württemberg ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber für eine Wohnung in Baden-Württemberg ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber für eine Wohnung in Baden-Württemberg ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.



DEZEMBER

Bericht im Staatsanzeiger über die schwierigen Bedingungen für den sozialorientierten Wohnungsbau.



Klimagipfel der Wohnungswirtschaft
17. & 18. Feb. 2023



DigiKon Süd
17. & 18. April 2023



Karlsruher Rechtstag
6. Juli 2023



Parlamentarischer Abend
9. März 2023



VERANSTALTUNGEN 2023



vbw-Sommerempfang
10. Juli 2023



IBA-Fachtag
11. Juli 2023



Verbandstag & Baden-Badener Tage
27. & 28. Sept. 2023



Bilanzierungstagung
16. & 23. Nov. 2023

Interessenvertretung – Wohnungspolitik

Der vbw ist ein verlässlicher Ansprechpartner für politische Entscheidungsträger. In Stellungnahmen, persönlichen Gesprächen, Veranstaltungen und durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit hat sich der Verband in aktuelle Debatten eingebracht und Akzente gesetzt, um die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum zu verbessern. Dabei stand er im engen Austausch mit den Ministerien, dem Städte- und Gemeindetag sowie anderen Verbänden.

Der vbw hat das Positionspapier „Kosten senken, Verfahren beschleunigen“ zu Lösungswegen und politischen Maßnahmen für das bezahlbare Wohnen in Baden-Württemberg herausgegeben. Einige der vorgebrachten Punkte wurden in teilweise noch nicht abgeschlossene, politische Vorhaben aufgenommen.

Wohnungspolitische Gespräche mit Ministerin Razavi, Fraktionsvorsitzenden des Landtags und Mitgliedern des Landtags zu

- Landeswohnraumförderung Wohnungsbau BW
- Bezahlbarkeit im Wohnungsbau
- Landesbauordnung
- Energiekonzepten
- Gebäudeenergiegesetz und Klimaschutz

Wohnungspolitische Veranstaltungen

Beim zweiten **parlamentarischen Abend** des vbw sprach Verbandspräsident Bresinski vor etwa 30 Abgeordneten sowie Ministerin Razavi und Staatssekretärin Lindlohr über aktuelle Schwierigkeiten der Wohnungswirtschaft angesichts der sehr hohen Baupreise.

Beim **Sommerempfang** des vbw referierte die Staatssekretärin des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Andrea Lindlohr, über die Wohnungspolitik des Landes. Verbandspräsident Bresinski setzte in seinem Vortrag Impulse für politische Lösungswege.

Vor dem Hintergrund der häufig wiederkehrenden Debatte zur Neuen Wohngemeinnützigkeit auf Landesebene und unter dem Eindruck eines Eckpunktepapiers des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entwickelte der vbw ebenfalls eine Argumentationssammlung gegen eine Neue Wohngemeinnützigkeit und legte ergänzend dazu alternative Vorschläge vor.

Die Schwierigkeiten und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft durch die erforderliche Dekarbonisierung und das Gebäudeenergiegesetz wurden ferner im Rahmen des Wärmepfils des Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz durch den vbw thematisiert.

Mitgliederumfragen für die Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit

- Umfrage zum ERP-Systems **WodisYuneo**. Der vbw organisierte einen Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedsunternehmen im Rahmen von Workshops. Die Ergebnisse wurden mit Aareon diskutiert und Vereinbarungen für die weitere Vorgehensweise getroffen.
- Umfragen zu den Themen Kostenreduzierung beim Bauen sowie zu Stornierungen im Wohnungsbau, deren Ergebnisse in der Pressearbeit und im Positionspapier aufgenommen wurden.

Strategiedialog

Der vbw wirkt an verschiedenen Arbeitsgruppen mit.

Öffentlichkeitsarbeit

Pressearbeit

- Gespräche mit der dpa
- Mitwirkung am ZDF-Politmagazin Frontal zum Thema Wohnen
- Bilanzpressegespräch
- vier Seiten der Wohnungswirtschaft im Staatsanzeiger
- Meldungen und Statements
- Antworten auf Presseanfragen

In über 50 Artikeln wurde eine Reichweite von mehr als 1,7 Millionen Lesern erreicht.

vbw-Website

Viel Aufmerksamkeit gilt auch der **vbw-Website** als wichtiger Informationsquelle nach außen und innen. Hier finden sich alle Veröffentlichungen des vbw wieder: Presseinformationen, aktuelle Meldungen, die Magazine, Berichte zu Veranstaltungen, die Jobbörse sowie alle vbw-info-Newsletter und interne Mitteilungen.

vbw-info und direkte Mailansprache

Alle Vorstände, Geschäftsführer und Mitarbeiter der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft erhalten über das vbw-info die aktuellen wohnungspolitischen, rechtlichen und steuerlichen Informationen rund um die Themen der Wohnungswirtschaft.

Newsletter

Der vbw-Newsletter bietet eine umfassende Information der Öffentlichkeit über die vbw-Aktivitäten. Er wird seit März 2023 einmal pro Monat herausgegeben.

Social Media

- **X** – ehemals **Twitter** (483 Follower)
- **LinkedIn** (806 Follower)
- **Youtube**
- Seit Februar 2024 auch auf **Instagram**

Der Kreis der Follower und Leser erweitert sich stetig.

Magazin und Pressespiegel

- Letztmalig zwei Ausgaben des Magazins (in 2024 eingestellt)
- Wochentäglicher Pressespiegel

Netzwerk Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Sitzungen zu den Themen:

- Kommunikation rund um das Personalrecruiting und
- Geschäfts- bzw. Nachhaltigkeitsberichte

Jubiläen

- 14 runde Unternehmensjubiläen
- Zahlreiche persönliche Ehrungen

Leitbild

Fertigstellung des über zwei Jahre erarbeiteten Leitbildes mit acht zentralen Punkten und ansprechender Gestaltung.

Nachwuchsförderung

- Career Day der HfWU
- Vorlesungen an der HfWU, DHBW und an der Hochschule Pforzheim
- vbw-Immo-Preis an Absolventen der HfWU
- Preis an Absolventen der Fritz-Erler-Schule Pforzheim
- Netzwerk Nachwuchsführungskräfte im vbw

Nachhaltigkeit

Verbandsgebäude – Installation Photovoltaik Anlage

Der Verband hat die Empfehlungen des beauftragten Energieberaters umgesetzt und 22 kWpeak Solarleistung auf dem Dach des Verbandsgebäudes sowie einen Batteriespeicher mit 10 kWh und 4 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge installiert.

Aufbau von Beratungsleistungen rund um Nachhaltigkeit

In enger Zusammenarbeit mit der Prüfungsabteilung und anderen Regionalverbänden wurden neue Beratungsleistungen aufgebaut, insbesondere die Erstellung von CO₂-Bilanzen, Klimapfaden und Nachhaltigkeitsberichten.

Austausch mit Ministerien und Beratungs- und Forschungseinrichtungen des Landes

Der vbw wirkt im Beirat der KEA, Arbeitskreisen des Umweltministeriums sowie wissenschaftlichen Einrichtungen mit.

Wirtschaftsprüfung

Der vbw ist der gesetzliche Prüfungsverband für die Wohnungsgenossenschaften in Baden-Württemberg und darüber hinaus Wahlabschlussprüfer für Mitgliedsunternehmen in anderer Rechtsform. Er bildet zusammen mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT ein Netzwerk und eine strategische Allianz mit dem Ziel, **der** wohnungswirtschaftliche Prüfer in Baden-Württemberg zu sein.

Die Weiterentwicklung unserer Prüfungs- und Beratungsleistung in den für die Wohnungswirtschaft relevanten Themenbereichen und die zukünftige Ausrichtung des Prüfungsbereichs waren Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Der Prüfungsbereich konnte die genossenschaftlichen Pflichtprüfungen und die Prüfungen der Jahresabschlüsse, der Lageberichte sowie der ordnungsgemäßen Geschäftsführung der kommunalen, kreisgebundenen und kirchlichen Unternehmen vollständig planmäßig abwickeln.

Die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter im fachlichen wie persönlichen Bereich war ein weiterer Schwerpunkt. Unsere Prüfungssoftware entwickeln wir laufend risiko- und nutzerorientiert gemeinsam mit den Schwesterverbänden beim GdW weiter. In das beim GdW angesiedelte Projekt zur Weiterentwicklung unserer Prüfungssoftware bringen wir uns aktiv ein, um auch zukünftig eine qualitativ hochwertige und wirtschaftliche Prüfung in einem sich für Prüfer sehr dynamisch entwickelnden Umfeld sicherzustellen. Für die Prüfungen, die den Jahresabschluss 2023 einbeziehen, war die Prüfungsmethode auf die weiterentwickelten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung des IDW anzupassen, welche sich in weiten Teilen auf die International Standards on Auditing stützen. Diese Anpassung haben wir vollumfänglich vollzogen. Für unsere Mitgliedsunternehmen fällt für diese Umstellung kein zusätzlicher Prüfungsaufwand an.

Die Unterstützung der Mitgliedsgenossenschaften durch die Prüfungs- und Beratungsleistungen des vbw soll die Zukunftsfähigkeit der Mitglieder fördern und den verantwortlichen Organen ermöglichen, dass diese rechtzeitig adäquate Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen können.

Einen Schwerpunkt bilden dabei unsere Beratungsleistungen der Portfolio- und Wirtschaftsplanung, der Immobilien- und Unternehmensbewertung sowie der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die Anfragen bezüglich der Beratung von gründungswilligen Kommunen und Genossenschaften verharrte im Berichtsjahr auf hohem Niveau. In dem Betrachtungszeitraum konnten wiederum Gründungsprüfungen für junge Genossenschaften abgeschlossen werden sowie fünf neue Mitglieder aus dem kommunalen Umfeld in den vbw aufgenommen werden.

Die Realisierung der im Prüfungsbereich bestehenden Marktchancen hängen weiterhin davon ab, adäquate Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu dem bestehenden Kollegium hinzuzugewinnen. Dies wird neben den vorstehenden laufenden Aufgaben ein Schwerpunkt für die weitere Arbeit sein. Dazu intensivieren wir derzeit unsere bestehenden Hochschulkooperationen, z.B. mit der DHBW, der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und der Hochschule Pforzheim.

Gremien

Die Fachausschüsse haben im Berichtsjahr mit folgenden Schwerpunkten getagt:



Fachausschuss Betriebswirtschaft

- Aareon Yuneo und Strategien für den Umgang mit dem Stand des Produkts
- Wirtschaftlichkeit von Neubauten / aktuelle Rahmenbedingungen
- Kosten und Teilnahmequoten bei Mieter-Apps
- Teams als Projektmanagement-Software am Beispiel der GWG Reutlingen
- Bilanzierung energetischer Maßnahmen an Wohngebäuden
- Bilanzielle Auswirkungen der EnSimiMaV
- Auswirkungen der EU-Gebäuderichtlinie vs. EU-Taxonomie
- Weiterentwicklung des FSA IFA 1
- Nachhaltigkeitsberichterstattung (Anforderungen / Zeitschiene)

Fachausschuss Digitalisierung

- KI in der Wohnungswirtschaft
- Digitale Mieterkommunikation
- Digitalisierung von Vermietungsprozessen und Geschäftsfeldern
- Digitalisierung im Gebäudebestand / Quartier sowie Entwicklung eines Leitfadens zur Gebäudeautomatisierung
- Energiemanagement als Puzzlestein zur Energiewende (Energieerzeugung, E-Speicherung, E-Management, E-Ladeinfrastruktur, E-Nutzungssteuerung)
- Digitalisierung der Rechnungseingangsprozesse / eRechnung
- Arbeitskreis ERP (Fokus Wodis Yuneo-Umstellungen)
- IT-Infrastrukturen in Wohnungsunternehmen



Fachausschuss Rechtsfragen

- Geplante mietrechtliche Änderungen gemäß Koalitionsvertrag
- Geplante Änderungen im Genossenschaftsrecht
- Anwendbarkeit des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) auf Wohnungsunternehmen
- Erfahrungen / Umgang mit dem Landes-Behindertengleichstellungsgesetz (L-BGG) bei kommunalen Unternehmen
- „Heizungsgesetz“ (GEG) und Mieterhöhungsmöglichkeiten nach den neuen Regelungen des BGB bei Heizungstausch

Fachausschuss Technik und Energie

- Technische Umsetzung GEG und EPBD
- Dekarbonisierung und Wärmeplanung
- Solarisierung und E-Mobilität
- Fachexkursion nach Schwäbisch-Gmünd zum IBA'27 Projekt Fehrlé Gärten der LBG, sowie Neugestaltung der Altstadt
- Fachexkursion zu Projekten Rennwegdreieck und Schildacker der Freiburger Stadtbau





Fachausschuss Wohneigentum

- „zertifizierter Verwalter“
- CO2-Bepreisung
- Dekarbonisierung
- Umsetzung der Energiepreisbremsen
- Neue Gesetzgebung Balkon PV-Anlagen
- Gasetagenheizung – gesetzliche Vorgaben (GEG) und Verwalterpflichten

Fachausschuss Wohnen und Leben

- Wohnungsvergabe
- Umgang mit dem Anstieg der zweiten Miete
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Fachtag „Partizipation“ im Rahmen des IBA'27-Festivals
- Fachtag Kinderschutz im AK Soziales Management
- Fachexkursion Quartiersprojekt „Spinelli / Wohnen am BUGA-Gelände“ der GBG Mannheim



Arbeitsgemeinschaften, Partner und Kooperationen

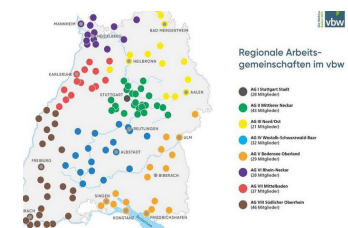


AG Genossenschaften

- Vorbereitung und Durchführung des Genossenschaftsforums 2023 zum Thema Kooperationen und Vorbereitung des Genossenschaftstags 2024
- Vorbereitung einer Präsentation der Genossenschaften an der Berufsschule in Pforzheim (FES)
- Auseinandersetzung mit dem Thema „Entwicklung und Aktualisierung der Genossenschaftsidee“
- Austausch mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Förderlandschaft in Baden-Württemberg und im Bund
- Bewertung des Eckpunktepapiers des Bundesministeriums der Justiz zum Genossenschaftsrecht

Regionale Arbeitsgemeinschaften

Die Sitzungen der Regionalen Arbeitsgemeinschaften haben im Frühjahr 2023 mit dem Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit stattgefunden. Es ging um die CO2-Bilanz und den Klimapfad (technisch und wirtschaftlich), einen Anbietervergleich sowie die Prüfungsperspektive dazu.



Partnerunternehmen

Im vbw wurden im Berichtsjahr acht weitere Partnerunternehmen aufgenommen. Der aktuelle Stand wird auf der Internetseite des vbw dokumentiert.

Kooperationspartner des vbw

Um breitere Themenfelder abdecken zu können, kooperiert der vbw mit anderen Verbänden, Institutionen, Netzwerken und Vereinen. Dazu gehören beispielsweise der BWGV Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband, das KomZet Smart Home & Living, Hubitation, die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg, die Initiative Wohnen.2050 - um nur einige Partner zu nennen.

