

Seit 75 Jahren  
Ihr Partner  
für die Immobilienwirtschaft



75

JAHRE

1935 – 2010



# Die Anfänge

Die Gründung unseres Unternehmens fiel in eine Zeit, die wirtschaftlich noch durch die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise und politisch durch die Machtübernahme durch den Nationalsozialismus gekennzeichnet war. Die Länder Baden und Württemberg waren noch getrennt und in jedem Land gab es einen Verband für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Durch die Wohnungsgemeinnützigkeit waren die Wohnungsunternehmen zahlreichen Beschränkungen in Bezug auf ihre Preisgestaltung und Gewinnkalkulation unterworfen; auch die Dividendenhöhe war reglementiert.

Die allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftslage und die wachsende Arbeitslosigkeit zu Beginn der 30er Jahre führten bei der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu steigenden Baukosten, mangelnden Finanzierungsmöglichkeiten, anwachsenden Wohnungsleerständen und damit zu Mietausfällen sowie zur Kündigung von Spareinlagen, aber auch zur Kündigung von Geschäftsguthaben und damit zum Entzug von Eigenkapital. Die dadurch hervorgerufenen Rentabilitäts- und Liquiditätsprobleme führten zahlreiche Unternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten, deren Bereinigung damals zu den vordringlichsten Aufgaben des Verbandes gehörte. Dabei galt es nicht nur, durch geeignete Maßnahmen die Zahlungsfähigkeit wieder herzustellen, auch die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte mussten sichergestellt werden. Hinzu kam in immer stärkerem Maße die Notwendigkeit, den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch bei allen sonstigen verwaltungstechnischen Angelegenheiten, in erster Linie aber bei den laufenden Buchführungsarbeiten und bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse, behilflich zu sein. Hieraus entwickelte sich ein wirtschaftlicher und organisatorischer Betreuungsbereich, dessen Wahrnehmung nicht nur über die eigentlichen Aufgaben eines Prüfungsverbandes hinausging, sondern zumindest teilweise auch nicht mehr mit den Grundsätzen einer von jeglicher Interessenkollision unbeeinflussten Prüfung vereinbar war.

**N<sup>o</sup> 75 Zentralblatt für gerichtliche Be-**

---

**Handels- u. Vereinsregister**

**Amtsgericht Stuttgart I.**  
**Handelsregistereintragungen**  
**vom 27. Juli 1935.**

**Neue Einzelfirma:** Jakob Dieterle, Stuttgart (Langestr. 20). Inhaber: Jakob Dieterle, Mühlenmacher in Stuttgart.

**Veränderung bei der Einzelfirma:** Omnitypie Gesellschaft Nachf. Leopold Zehnal, Stuttgart: Dr. Ina Alfred Rehwald, Stuttgart hat Procura.

**Neue Gesellschaftsfirmen:** Fischer & Kraft, Söhne Stuttgart (Römerstr. 2). Offene Handelsgesellschaft seit 26. Juni 1935. Gesellschafter: Alfons Fischer und Walter Kraft, je Kaufmann Stuttgart.

**Treuhandstelle der Württembergischen Wohnungsunternehmen, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Söhne Stuttgart (Herdweg 52). Vertrag vom 8. Juli 1935. Gegenstand des Un-**

nach der Satzung oder dem Gesetz notwendigen öffentlichen Bescheinigungen der Gesellschaft erfolgen durch Veröffentlichung im Stuttgarter NS-Kurier. Der Jahresabschluss ist im Verbandsorgan des Verbandes Württembergischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. zu veröffentlichen.

**Veränderungen bei den Gesellschaftsfirmen:** Süddeutsche Radio-Zentrale Dr. Motte & Co. GmbH, Söhne Stuttgart: Gesellschaft aufgelöst, Geschäft mit Firma, aber ohne Geschäftsförderung und Verbindlichkeiten, auf die offene Handelsgesellschaft unter der Firma Oskar Hirtlinger in Stuttgart übergegangen. Eintrag gelöscht.

**Bau-Unternehmung Max Spieth, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Söhne Stuttgart: Durch Ges. Beschluß vom 28. Juni 1935 ist das Stammkapital um 100 000 M erhöht**

ges. Rothenstein, Kaufrau in Berlin-Charlottenburg. Die Gesellschafter lit. f, g und h sind von der Vertretung der Gesellschaft ausgeschlossen. Procura ist erteilt dem Hans Rothenstein in Hamburg.

**3. neu die Firma: Karl Alber & Co. Expedition; Söhne in Ebingen; offene Handelsgesellschaft zum Betrieb eines Expeditions-geschäfts seit 1. 3. 1932; persönlich haftende Gesellschafter sind: 1. Andreas Alber, Kaufmann in Ebingen, 2. Karl Alber, Kaufmann daseibst; Geschäfts-räume: Ebingen, Niedstr. 155.**

**4. neu die Firma: Bötsch & Wagner, Söhne in Frommern; offene Handelsgesellschaft zum Betrieb einer Möbelfabrik seit 1. 7. 1934; persönlich haftende Gesellschafter sind: 1. Martin Bötsch, Kaufmann in Frommern, 2. Karl Wagner, Schreinermeister daseibst; Geschäfts-räume in Frommern, Bahnhofstraße.**

# Herdweg 52

Nach eingehenden Beratungen in den Gremien der beiden Gründungsgesellschafter, des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Stuttgart, und des Gemeinnützigen Bau- und Wohlfahrtsvereins, Stuttgart, wurde die Gesellschaft am 08. Juli 1935 unter der Firma

## **Treuhandstelle der Württembergischen Wohnungsunternehmen Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

mit Sitz in Stuttgart-Nord, Herdweg 52 errichtet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 27. Juli 1935.



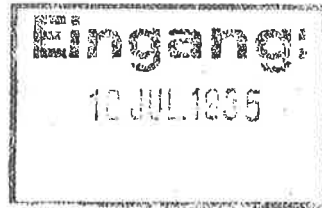
Im Gründungsvertrag wurden als Gegenstand und Zweck der Gesellschaft festgelegt:

Die Vornahme von Geschäften und Rechtshandlungen aller Art, die mit der Betreuung von Wohnungsunternehmen zusammenhängen, insbesondere

- die Ausarbeitung von Sanierungsplänen und die Überwachung der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen,
- die Durchführung von Umschuldungen,
- die Übernahme und Verwaltung von Anwesen,
- die Beratung und Beihilfe bei der Durchführung der Liquidation von Wohnungsunternehmen und die Vorbereitung von Zusammenschlüssen dieser Unternehmen,
- die Beratung bei Neubaufinanzierungen sowie
- die Anlage von Geschäftsbüchern, Erledigung von Buchungsaufgaben und die Aufstellung von Jahresabschlüssen.

So notwendig sich die Gründung einer wohnungswirtschaftlichen Treuhandstelle erwies, so schwierig war es andererseits, das hierfür erforderliche Gründungskapital aufzubringen. Der Verband, der im gleichen Jahr das Verwaltungsgebäude im Herdweg 52 käuflich erwarb und umbauen musste, verfügte kurzfristig nicht über die zur Einzahlung auf das Stammkapital notwendigen Mittel. Einer Notiz des Vorstandes des Gemeinnützigen Bau- und Wohlfahrtsvereins ist zu entnehmen, dass sich der Verband den für die Gründung aufzubringenden Betrag von 3.000 RM durch eine Vorauszahlung des Verbandsbeitrags des Vereins finanzieren ließ.

Rundschreiben Nr. XIII/35



An

sämtliche Verbandsmitglieder.

Errichtung der "Treuhandstelle der Württ. Wohnungsunternehmen G.m.b.H."

Nach dem Vorgehen anderer Prüfungsverbände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hat auch der Verband Württ. Wohnungsunternehmen unter Mitwirkung des Gemeinnützigen Bau- und Wohlfahrtsvereins Stuttgart am heutigen Tage die "Treuhandstelle der Württ. Wohnungsunternehmen, Gesellschaft mit beschränkter Haftung" mit dem Sitz in Stuttgart, errichtet. Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Vornahme von Geschäften und Rechtshandlungen aller Art, die mit der Betreuung von Wohnungsunternehmen zusammenhängen, insbesondere

- 1) Ausarbeitung von Sanierungsplänen und Überwachung der Durchführung der Sanierungsmassnahmen auf die Dauer der Sanierung.
- 2) Durchführung von Umschuldungen.
- 3) Übernahme und Verwaltung von Anwesen, die mit Hilfe von öffentlichen Mitteln oder mit Hilfe von Geldern minderbemittelter Volksgenossen erstellt wurden, wenn die Sicherung dieser Mittel ein Eingreifen erfordert, oder die Erhaltung des Besitzes es notwendig erscheinen lässt.
- 4) Beratung und Beihilfe bei Durchführung der Liquidation von Wohnungsunternehmen und Vorbereitung von Zusammenschlüssen solcher Unternehmen.
- 5) Beratung bei Neubaufinanzierung.
- 6) Anlage von Geschäftsbüchern, Erledigung von Buchungsaufgaben und Aufstellung von Jahresabschlüssen.

Die Gesellschaft kann diese Tätigkeit auch für fremde Rechnungen und fremden Namen erledigen.

**D**ie Gesellschaft wurde mit einem Stammkapital von 20.000 RM ausgestattet. Hiervon übernahm der Verband einen Anteil in Höhe von 12.000 RM, der Bau- und Wohlfahrtsverein einen Anteil in Höhe von 8.000 RM. Die Anteile wurden von den Gesellschaftern zu je einem Viertel eingezahlt.

Mit der Abtretungsurkunde vom 3. Februar 1941 hat der Gemeinnützige Bau- und Wohlfahrtsverein seinen Anteil an den Verband übertragen, der damit alleiniger Gesellschafter der Treuhandstelle wurde. Auf die ausstehenden Einlagen hat der Verband im Jahr 1948, und zwar noch vor der Währungsreform, weitere 5.000 RM einbezahlt.

**D**ie Dienstleistungen der Treuhandstelle wurden vorwiegend von Beauftragten, in der Regel Verbandsprüfern, erbracht. Bei der Gesellschaft war in der Zeit von September 1938 bis Mai 1948 lediglich ein Mitarbeiter als Prokurist fest angestellt.

### Formularstelle

In den ersten drei Monaten nach der Gründung befasste sich die Treuhandgesellschaft ausschließlich mit dem Verkauf von Vordrucken und Formularen. Sie unterhielt bereits 1935 ein „Formularlager“ mit sämtlichen, für die Wohnungsunternehmen in Frage kommenden Vordrucken, in das 1936 eine Reihe neuer Formulare, deren Drucklegung sich bei der Betreuung der Verbandsmitglieder als notwendig erwiesen hatte, aufgenommen wurde. Die Preisliste des Jahres 1939 enthielt bereits 38 verschiedene Musterformulare und -vordrucke.

### Sanierungen

Hierzu gehörten zunächst die anfänglich vom Verband übertragenen Sanierungsmaßnahmen bei einer Reihe von Unternehmen, die in den schwierigen Jahren wirtschaftlicher Not mit Liquiditäts- und Rentabilitätsproblemen zu kämpfen hatten. Mit den Arbeiten hierzu wurde im Oktober 1935 begonnen, wobei die vom Verband übernommenen Fälle noch im gleichen Jahr abgeschlossen werden konnten. Bis zum Jahr 1938 waren bei weiteren 4 Unternehmen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Sämtlichen bis 1938 sanierten Unternehmen wurden aufgrund der von der Treuhandgesellschaft bearbeiteten Anträge aus Reichsmitteln Darlehen in Höhe von rd. 250 Millionen RM und Bürgschaften in Höhe von rd. 750 Millionen RM zur Verfügung gestellt. Außerdem haben die Gläubiger durch Verzicht auf wesentliche Summen zur reibungslosen Abwicklung der Sanierungen beigetragen. Bei allen sanierten Baugenossenschaften ergaben die Feststellungen durch die gesetzliche Prüfung eine so günstige Auswirkung der getroffenen Stützungsmaßnahmen, dass nachträgliche Schwierigkeiten nicht mehr befürchtet werden mussten.

Nachdem am 31. März 1938 die Frist für die Stützungsaktion des Reiches abgelaufen war, bestand danach auf dieser Grundlage keine Möglichkeit mehr, Finanzierungshilfen zur Erleichterung der wirtschaftlichen Situation der Baugenossenschaften zu erlangen. Hinzu kam allerdings auch die zunehmende Gesundung der Unternehmen, sodass für die Treuhandgesellschaft auf diesem Gebiet zunächst keine Notwendigkeit der Hilfeleistung mehr bestand.



## Jahresabschlüsse

Seit ihrer Gründung befasst sich die Treuhandgesellschaft mit der Erstellung von Jahresabschlüssen. In den Jahren bis zum Kriegsausbruch hat sie jährlich für durchschnittlich 33 Wohnungsunternehmen die Jahresabschlüsse erstellt. Aus dem Geschäftsbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 1937 ergibt sich die Feststellung, dass die Prüfung der 33 von der Treuhandgesellschaft erstellten Bilanzen gezeigt hat, dass diese Unternehmen Unterlagen zur Verfügung stellen konnten, die allen Anforderungen entsprachen und somit eine rasche und reibungslose Erfüllung der Prüfungspflicht garantierten. Die zudem mit den Bilanzarbeiten häufig verbundene Organisation und Neuordnung von Buchführungen hat damit nicht nur den Unternehmen gedient, sondern auch die Arbeit des Prüfungsverbandes erleichtert.

Diese Leistungen wurden bis zum 1. April 1937 ausschließlich durch beauftragte Buchsachverständige und im Auftrag tätige Verbandsprüfer erbracht. Auch nach der Anstellung des ersten Mitarbeiters, Herrn Doster, mussten einzelne Aufträge noch an Dritte vergeben werden.

Der Ausbruch des Krieges und die Einberufung aller seither für die Treuhandgesellschaft tätigen Mitarbeiter hatten zur Folge, dass 1939 nicht mehr alle Bilanzierungsaufträge abgewickelt werden konnten. Die Treuhandgesellschaft musste ihre Arbeit bis 1945 fast völlig einstellen. Auch in den ersten Nachkriegsjahren, in denen noch keine nennenswerten wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten entfaltet werden konnten, beschränkte sich die Inanspruchnahme der Gesellschaft durch die Verbandsmitglieder auf wenige Einzelfälle.

Bei dem schweren Luftangriff auf Stuttgart vom 13. auf den 14. September 1944 wurde das Verbandsgebäude total zerstört. Die Treuhandstelle verlor sämtliche Formularvorräte und bis auf eine Schreibmaschine, die nach Göppingen ausgelagert war, die gesamte Geschäftsausstattung. Zeugnis darüber geben die Erläuterungen zu den Jahresabschlüssen zum 31.12.1944 und 1945:

Da vom 13./14. September 1944 das Verbandsgebäude des Verbandes württ. Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart, Herdweg 52, total zerstört wurde, verlor auch die Gesellschaft ihre gesamte Geschäftseinrichtung bis auf eine Conti Schreibmaschine Nr. 848 355 zum Anschaffungswert von RM 475.80. Diese Schreibmaschine, die mit einem Erinnerungswert von RM 1.-- zum 31. 12. 1944 und 1945 ausgewiesen wird, war nach Göppingen verlagert und wurde im August 1945 nach Stuttgart zurückgeholt.

Die Kriegssachschadensforderung für die zerstörten Einrichtungsgegenstände an das Reich wurde zum 31. 12. 1944 mit RM 1 000.-- bilanziert (vergl. Aktiva III/8). Auf der Passivseite der Bilanz wurde in gleicher Höhe eine Rücklage für Ersatzbeschaffung gebildet (vergl. Passiva II/2).

# Die Aufbaujahre nach 1948

Nach der Währungsreform begann sich die Situation langsam zu normalisieren und der nach den Kriegszerstörungen und der Aufnahme von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen bitter notwendige Wohnungsbau setzte ein. Mit dem beginnenden Wiederaufbau und der einsetzenden Welle von Unternehmensgründungen begann auch für die Treuhandgesellschaft eine Zeit starker arbeitsmäßiger Beanspruchung. Sie wurde in der Folgezeit auf allen Gebieten ihres Dienstleistungsspektrums gefordert, wobei sich im Wesentlichen folgende Aufgabenbereiche zu Schwerpunkten ihrer Betreuungs- und Beratungstätigkeit entwickelten:

- Die Bewältigung der mit der Lastenausgleichsgesetzgebung verbundenen Probleme,
- die Erstellung von Jahresabschlüssen, die Durchführung von Auftragsprüfungen für die Aufsichtsräte der Unternehmen, die Steuerberatung,
- die Betreuung in den verschiedensten wohnungswirtschaftlichen Fragen sowie
- der weite Bereich der Organisationsberatung, insbesondere auf dem Gebiet des Rechnungswesens einschließlich der zu Beginn der 60er Jahre eingeführten elektronischen Datenverarbeitung.



# Tätigkeitsfelder

## Lastenausgleich

Mit der Lastenausgleichsgesetzgebung eröffnete sich ein umfangreiches Aufgabengebiet mit dessen Wahrnehmung die Treuhandgesellschaft durch den Verband beauftragt wurde. Diese Tätigkeit umfasste für 95 Unternehmen neben der allgemeinen Beratung auf diesem Gebiet vor allem auch die Bearbeitung der Erklärungen zur Vermögensabgabe und der Anträge zur Hypothekengewinnabgabe – hier im Besonderen auf Herabsetzung nach § 104 LAG, auf Grundstückszusammenfassung nach § 92 LAG und auf Erlass von Leistungen nach § 129 LAG.

Durch die Mitwirkung der Treuhandgesellschaft konnte bei der Hypothekengewinnabgabe eine erhebliche Reduzierung durch die Geltendmachung von Kriegsschäden an den Gebäuden im Zusammenhang mit deren Wiederaufbau bzw. Instandsetzung erreicht werden. Gleichzeitig war damit auch eine sachkundige Bilanzierung der Lastenausgleichsabgaben verbunden. Durch die Unterstützung der Treuhandgesellschaft mussten die Unternehmen nur in Einzelfällen qualifizierte Mitarbeiter mit der Sachbearbeitung dieser sehr umfangreichen und schwierigen Materie einsetzen. Die Treuhandgesellschaft hat sich jahrelang mit großem Erfolg um die Interessen der von ihr betreuten Unternehmen bemüht und sich auf diesem Gebiet besondere Verdienste erworben.

## Formularstelle

Nachdem in der Anfangszeit nur eigene Formulare vertrieben wurden, wurden später auch sämtliche Vordrucke, Formulare und Vertragsmuster des Hammonia-Verlags angeboten. Bis weit in die 1980er Jahre hinein machten die Unternehmen von diesem Angebot regen Gebrauch. Jährlich wurden durchschnittlich 600 bis 700 Bestellungen bearbeitet.

## Jahresabschlusserstellung

Nachdem schon in den ersten Jahren nach der Gründung die Bilanzerstellung im Vordergrund aller Dienstleistungen stand, haben die Unternehmen auch nach dem Wiederbeginn sehr schnell die Vorteile erkannt, die mit der Bilanzerstellung durch einen sachverständigen Dritten verbunden sind. Die Nachfrage nach dieser Dienstleistung wuchs deshalb rasch. So wurden in den Jahren 1948 und 1949 zusammen 28 Abschlüsse erstellt, 1955 waren es bereits 63.

## Überwachungsprüfungen

Die Dienstleistung, Überwachungsprüfungen im Auftrag der Aufsichtsräte durchzuführen, wurde 1959 mit 2 Aufträgen begonnen. Bis zum Jahr 1965 stieg die Anzahl der Aufträge sprunghaft auf 52 an.



## Steuerberatung

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren zwar von der Grunderwerb- und Vermögensteuer und auch von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit, dennoch bestand Bedarf an Steuerberatung, den die Treuhandgesellschaft als genossenschaftliche Treuhandstelle für die Verbandsmitglieder abdeckte. Die Beratungstätigkeit erstreckte sich dabei auf alle bei einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorkommenden Steuerarten, wobei die Umsatzsteuer im Vordergrund stand. In den Fällen, in denen die Treuhandgesellschaft den Jahresabschluss erstellte, fertigte sie auch die Umsatzsteuererklärung. Verstärkt in Anspruch genommen wurde die Treuhandgesellschaft in den Jahren nach der Körperschaftsteuerreform 1976, nach der auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit dem Anrechnungsverfahren für die ausgeschütteten Gewinne die Ausschüttungsbelastung herzustellen hatten und außerdem das verwendbare Eigenkapital als Besteuerungsgrundlage gesondert festgestellt werden musste. Von Bedeutung für die Steuerberatung waren auch die Fälle, in denen Ausnahmegenehmigungen zur Vornahme genehmigungspflichtiger Geschäfte mit steuerlichen Auflagen erteilt wurden.

## Rechnungswesen

Schon 1949 hat die Treuhandgesellschaft begonnen, sich der Organisation des Rechnungswesens in den Wohnungsunternehmen anzunehmen. Buchführungen mussten nach den Wirren der Kriegs- und Nachkriegsjahre neu eingerichtet, manuelle Buchführungen auf maschinelle Verfahren umgestellt werden.

Bis zum Jahr 1965 wurden diese Arbeiten bei insgesamt 108 Wohnungsunternehmen durchgeführt. Mit dem Einsatz von Buchungsmaschinen und Buchungsautomaten wurden nicht nur die technischen Voraussetzungen und Möglichkeiten berücksichtigt, sondern auch die Organisation der dazu erforderlichen Hilfsmittel, wie Konten und Journale, mit erledigt, wobei die Mehrzahl der betroffenen Unternehmen über die Formularstelle der Treuhandgesellschaft mit dem notwendigen Material beliefert werden konnte.

### **Organ der Staatlichen Wohnungspolitik**

Die Gesellschaft wurde durch Erlass des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 7. Dezember 1962 mit Wirkung vom 1. April 1962 als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt und erhielt damit den Status eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens.

Im Zusammenhang mit diesem Schritt wurde der Gesellschaftsvertrag am 3. Januar 1964 durchgreifend geändert und die Firmenbezeichnung geändert in

#### **Treuhandgesellschaft des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen mbH – Organ der staatlichen Wohnungspolitik –**

Außerdem wurde als weiteres satzungsmäßiges Organ ein Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus wurde der Geschäftsbereich auf das gesamte Land Baden-Württemberg ausgedehnt – ohne dass dies allerdings dazu führte, dass Aufträge im größeren Umfang im badischen Landesteil zur Ausführung kamen.

## Datenverarbeitung

Im Jahr 1962 bekam die Treuhandgesellschaft erstmals Kontakt mit der elektronischen Datenverarbeitung: das Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank AG verfügte seinerzeit über einen der modernsten Elektronenrechner und stellte ein Programm „Kapitaldienst“ zur Verfügung, das Annuitäten für Hypotheken und andere Dauerfinanzierungsmittel berechnete, den Zahlungsvorgang durchführte und die erforderlichen Nachweise für Buchführung und Bilanz erstellte. Vom Jahr 1964 an wurde von der Bank ein Programm für die Fremdverwaltung angeboten. Dieses Programm erledigte die mit der Verwaltung von Eigentumswohnungen anfallenden Buchungs-, Zahlungs- und Abrechnungsarbeiten. Für die Betreuung der Anwender bediente sich die Bank der Treuhandgesellschaft und ihrer sachkundigen Mitarbeiter.

Neben den Programmen für die Bereiche Kapitaldienst und Fremdverwaltung, die weiterhin über das Rechenzentrum der Deutschen Bau- und Bodenbank abgewickelt wurden, führten die Wünsche und Vorstellungen der Wohnungsunternehmen dazu, dass in Zusammenarbeit mit einem freien Rechenzentrum in relativ kurzer Zeit weitere wohnungswirtschaftliche Programme entwickelt wurden, mit deren Einsatz fast alle Belange der vielfältigen betrieblichen Arbeitsabläufe eines Wohnungsunternehmens unterstützt und bewältigt werden konnten. Bereits 1967 stellte die Treuhandgesellschaft den Wohnungsunternehmen ein Programmpaket für sämtliche Bereiche ihres Rechnungswesens zur Verfügung, die Gesamtbuchführung.

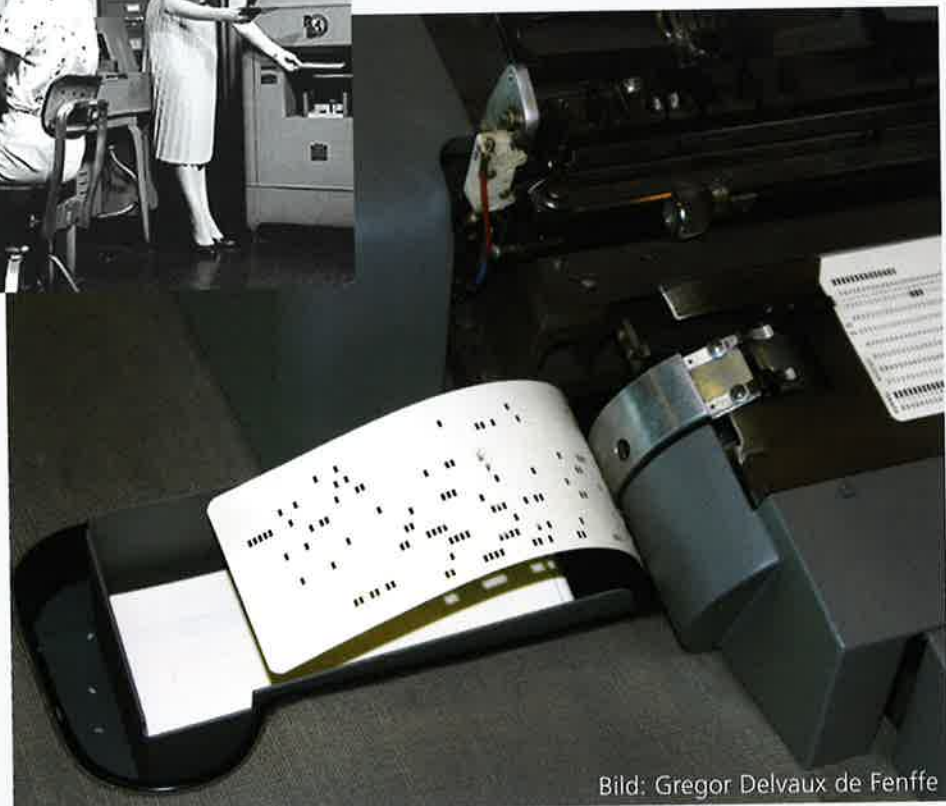


Bild: Gregor Delvaux de Fenffe

L	A	B	C	A	B	C	L	C	N	%	C	A	C	C	S	M	I	H	M	W	A	C	E	F	a	e
C	D	B	F	D	L	F	L	C	A		L	V	L	F	V	C	C	A	T	B	B	C	A	B		
L	G	H	I	G	H	I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	K	L	M	K	L	M	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C	N	O	P	N	O	P	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
L	Q	A	S	Q	R	S	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
K	B	B	E	B	B	E	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
R	B	B	F	B	B	F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Q	B	B	I	B	B	I	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
A	B	B	M	B	B	M	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
B	B	B	B	B	B	B	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
B	B	B	B	B	B	B	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

3994

Gesetzliche Vorschriften und betriebliche Erfordernisse verlangten immer weitere Ergänzungen und Verfeinerungen. Um die immer weiter steigenden Programmierungskosten einzudämmen, haben ab 1976 sukzessive alle Rechenzentren der Wohnungswirtschaft einschließlich der Deutschen Bau- und Bodenbank eine gemeinsame Entwicklung betrieben. Ergebnis dieser Bemühungen war dann das GES-Programm, das auch dank der Entwicklungsimpulse durch die Treuhandgesellschaften zum führenden wohnungswirtschaftlichen Programm wurde. Die Tätigkeiten der Treuhandgesellschaften erstreckten sich dann auf die Betreuung und den Vertrieb des Programmes in den Regionen. Von allen Treuhandstellen, die die GES-Betreuung betrieben, erreichte die WTS in Württemberg mit über 75% die höchste Marktdurchdringung.



TREUHANDSTELLE DER WÜRTT. WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH.

Stuttgart-N

Herdweg 52

An die

Mitglieder des Verbandes  
Württ. Wohnungsunternehmen

Stuttgart, 15. Januar 1963  
Eb-Hä

Betr.: Formulare - Preisliste

Sehr geehrte Herren!

In Heftform haben wir ein Hausbewirtschaftungsbuch herausgebracht. Insgesamt können in einem Buch für 50 Finanzierungsbzw. Verwaltungseinheiten die Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden.

Unser beigelegtes Merkblatt enthält Hinweise zur Führung des Hausbewirtschaftungsbuches. Außerdem geben wir diesem Schreiben eine Seite bei, die wir einem Hausbewirtschaftungsbuch entnommen haben.

Der Preis für ein Hausbewirtschaftungsbuch ist DM 8.--.

Sämtliche von uns beziehbare Formulare haben wir in unserer Preisliste 1962 aufgeführt. Hierzu gehören auch die Formulare des Hammonia-Verlags. Die Preise von 1962 gelten auch für 1963. Auf Wunsch senden wir Ihnen eine Preisliste 1962 zu.

Auf folgende Formulare und Bücher möchten wir besonders hinweisen: Rechnungseingangsbuch, Arbeits-, Urlaubs- und Krankheitskarte, Formularmappe für Wohnungseigentum, Auftragszettel für Handwerker und Lieferanten (Blockform), Hausordnung (Muster Verband), Buchungsblocks, Reisekostenabrechnungen, Zahlungsblocks, Architektenvertrag (Muster Kohlhammer) neue Ausgabe 1962, Taschenbuch für den Wohnungswirt 1963, Antennenverträge (A 2 und A 3), neuer Katalog der zulässigen Änderungen zum Kaufvertrag für Kaufeigenheime, Kaufvertrag für Wohnungseigentum und Organisationsrahmen.

Bezogen werden können auch die Wohnungsbauprämienanträge 1962 zu Staffelpreisen. Ab 500 Stück zu -.13 DM, ab 1000 Stück zu -.12 DM und ab 2 500 Stück zu -.11 DM pro Stück. Wir empfehlen Ihnen, die Anträge sofort zu bestellen, damit im Falle einer notwendig werdenden weiteren Druckauflage Liefer- und damit Bearbeitungsschwierigkeiten für die Antragstellung nicht entstehen.

Jeweils am Dienstag bringen wir die Bestellungen zum Versand. Bitte legen Sie einen kleinen Bestand an Formularen an, damit Bestellungen rechtzeitig und in nicht allzu kleinen Mengen erfolgen können.

Mit freundlichen Grüßen

Treuhandstelle der Württ. Wohnungs-  
unternehmen GmbH.

Ebert

## Sonstige Tätigkeiten

Anspruch der Treuhandgesellschaft war und ist es, den Wohnungsunternehmen in allen Fragen der Wohnungswirtschaft ein kompetenter Ansprechpartner zu sein. Die Dienste der Treuhandgesellschaft wurden deshalb auch in Anspruch genommen, wenn es um die Erstellung oder Überprüfung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder die Überprüfung der Vergabe von Bauleistungen oder von Bauabrechnungen ging. Organisationsgutachten zu einzelnen betrieblichen Arbeitsabläufen wurden von den Unternehmen ebenso in Auftrag gegeben wie die Untersuchung der Gesamtorganisation.

Im Rahmen der gestellten Aufgaben wurden in den Jahren 1965 bis 1974 im Zwischenerwerb auch Grundstücke im Wert von rd. 8 Millionen DM gekauft und weiter veräußert. Dienlich war die Treuhandgesellschaft auch durch die Gewährung von Zwischenkrediten in der Größenordnung von rd. 3 Millionen DM in den Jahren 1970 bis 1974.

Von sechs Unternehmen wurden der Treuhandgesellschaft Liquidationsarbeiten übertragen, wobei die Gesellschaft teilweise selbst zum Liquidator bestellt wurde. Aus der Liquidation von zwei Unternehmen hat die Treuhandgesellschaft in den Jahren 1962 bis 1964 selbst 17 Gebäude mit 97 Wohnungen im Kreis Esslingen und 1 Gebäude mit 12 Wohnungen im Kreis Heilbronn erworben, die sie bis heute bewirtschaftet. Im Rahmen von Stützungsaktionen wurden 1978 weitere 26 Wohnungen und 1984 nochmals 24 Wohnungen von zwei Unternehmen erworben, so dass sich der Wohnungsbestand der Treuhandgesellschaft bis 1985 auf insgesamt 159 Wohnungen erhöhte.

In den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat auch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Bauherrenmodelle aufgelegt, vor allem in der Form öffentlich geförderter, zur Vermietung bestimmter Eigentumswohnungen. Dabei war die Treuhandgesellschaft als Treuhänder eingeschaltet. In Zusammenarbeit mit vier gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hat die Treuhandgesellschaft in den Jahren 1980 bis 1984 an der Erstellung von insgesamt 185 Wohnungen für 10 Bauherrengemeinschaften mitgewirkt. 1985 wurde diese Tätigkeit nach dem Wegfall steuerlicher Vergünstigungen bei der Grunderwerbsteuer und der Umsatzsteuer wieder eingestellt.

## Mitarbeiter

Bis zum Jahr 1953 waren drei bis vier Mitarbeiter beschäftigt. Mit zunehmendem Geschäftsumfang hat sich dann der Personalbestand bis 1990 auf 35 Mitarbeiter erhöht.

### Die Geschäftsführer

Nebenamtlich:	von	bis
Otto Thumm, Oberrechnungsrat a.D.	1935	1935
Carl Baumgart, Dipl.-Kaufmann	1935	1939
Hugo Fischer, Verbandprüfer	1939	1949
Albert Brauch, Bezirksvorsteher	1949	1954
Erich Fröscher, Verbandsdirektor	1954	1980
Hauptamtlich:		
Siegfried Ebert, Direktor	1954	1980
Harald Panholzer	1980	1992
Karlheinz Trauthwein	1980	1998
Roland Schäfer	1993	1995
Fritz Schmidt	1998	heute

# Vom Ende der Gemeinnützigkeit bis heute

**E**in großer Einschnitt ergab sich für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990; wobei dieser Zeitpunkt auf Antrag auf den 01.01.1991 hinausgeschoben werden konnte.

Fast ebenso bedeutend war die 1993 erfolgte Fusion der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Baden und Württemberg. Gesellschafter der WTS ist seither der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.. Für die WTS bedeutete die Fusion, dass die Geschäftstätigkeit auch auf den badischen Landesteil ausgeweitet wurde und die Notwendigkeit eine neue Firmierung zu finden, die zum Ausdruck brachte, dass die WTS für die Verbandsmitglieder in Baden und Württemberg mit Ihren Leistungen zur Verfügung steht. So kam es dann zur neuen Firmierung:

## **WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH**



*Mit steigendem Geschäftsumfang und entsprechend angewachsenem Personalbestand wurden die räumlichen Verhältnisse im Verbandsgebäude zunehmend beengter. Nach 47 Jahren mietweiser Unterbringung bezog die Treuhandgesellschaft 1982 eigene Büroräume als Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus in Stuttgart-Mitte, Hohe Straße 16.*

## **Formularstelle**

Mit dem Aufkommen der elektronischen Datenverarbeitung nahm die Nachfrage nach Formularen stetig ab, so dass man sich 1999 entschloss, diesen Dienstleistungsbereich einzustellen.

## Steuerberatung

Von Verbandsseite hatte man sich 1989 dazu entschlossen, eine eigene Steuerberatungsgesellschaft (Pacta-Steuerberatungsgesellschaft mbH) zusammen mit dem Verband badischer Wohnungsunternehmen zu gründen. Auf diese Gesellschaft gingen zunächst die Aktivitäten der WTS im Bereich der Steuerberatung über. Nachdem der badische Verband 1990 seine Beteiligung an der Pacta aufgegeben hatte, kam man 1992 zu dem Schluss, dass es sinnvoll ist die Steuerberatung für die Verbandsunternehmen bei der WTS zu bündeln. Die WTS erwarb daraufhin den Mandantenstamm der Pacta und der Geschäftsführer der Pacta, Herr Steuerberater Roland Schäfer, wurde zum weiteren Geschäftsführer der WTS und Leiter der Steuerabteilung bestellt. Seither wird die Pacta in Personalunion mit der WTS geführt.

Teilwertermittlung: leidige Frage endlich entschieden

## Städtische triumphiert über das Finanzamt

**RHEINFELDEN (ab).** Die Städtische Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH ist eine große Steuersorge los. Sie hat gegen das Finanzamt Oberband bekommen und wird deshalb nach den Erwartungen von Geschäftsführer Maier in den kommenden Jahren wieder schwarze Zahlen schreiben. Das Geschäftsjahr 1995 schließt wie 1994 mit einem Verlust von weit über einer Million Mark.

Der Fehlbetrag von 1,4 Millionen Mark resultiert unter anderem aus hohen Abschreibungen. Um auf jeden Fall Steuern zu vermeiden, wandte die Geschäftsführung der Städtischen den höchstmöglichen Satz von sieben Prozent an und kam damit auf ziemlich hohe Abschreibungsbeträge (1995: 3,5 Millionen Mark). So ging zwar das Finanzamt leer aus, gleichzeitig minderte sich aber auch das Eigenkapital des Unternehmens,

die Liquidität ging flöten. Im Gemeinderat verfolgte man diese Entwicklung seit einiger Zeit etwas besorgt.

Aber nun ist die Städtische aus dem Schneider, sie hat sich gegen das Finanzamt durchgesetzt. Streitpunkt waren die Teilwertermittlungen für das Anlagevermögen. Während die Städtische das auch in den üblichen Hochrechnungsbankreisen übliche Hochrechnungsverfahren mit dem Marktwert der Feuerversicherung benutzte, der das Finanzamt auf einen Erpoche das Finanzministeriums, nach dem nur etwa die Hälfte der Werte hätte angesetzt werden können.

Die Methode ist von großer Bedeutung. Je niedriger die (steuerminimale) Teilwerte des Anderen wirkenden sind, um so schneller Ingevermögen sind, in die Gefangenschaft ein Unternehmen in die Gewinnzone. Solange das sogenannte Rechtsbehelfsverfahren anhält und die Städtische in Unsicherheit

schwebte, betrieb sie mit der hohen AFA-Sätzen eine Art Vorsorge. In Zukunft will Klaus Maier mit dem niedrigsten Satz (zwei Prozent) abschreiben.

Die Städtische, die in der Sache vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen unterstützt wurde, bekam von der Oberbanddirektion Freiburg und der Betriebsprüfstelle des Finanzamtes Recht. Damit hat sie einen Grundrechtstreit ausgefochten, der auch andere kommunale Wohnungsbauunternehmen brennend interessieren wird.

Seit Anfang der neunziger Jahre ist die Städtische nicht mehr gemeinnützig, sondern eine steuerpflichtige GmbH. Anfang 1994 kamen die Betriebsprüfer ins Haus. Seitdem dauerte die Kontroverse an, die aber jetzt entschieden ist, was dem Unternehmen wieder mehr Handlungsspielräume einräumt.

Trotz alledem wurden im Geschäftsjahr 1995 auch große Projekte abgewickelt, zum Beispiel der Kauf der 126 Alu-Wohnungen für insgesamt 9,5 Millionen Mark. Die Städtische mußte dafür einen Kredit von sechs Millionen Mark aufnehmen. Außerdem wurde der Kindergarten Oberheinfelden (1,5 Millionen Mark) fertiggestellt und auch das zweite in Besitz der Städtischen befindliche Hochhaus für etwa eine Million Mark auf Vordermann gebracht. Für das Geld bekam es einen neuen Fassadenanstrich und ein saniertes Dach.

Im Berichtsjahr wurden etwas mehr als vier Millionen Mark für Instandhaltung und Modernisierung aufgebracht, 1996 sollen es 2,9 Millionen Mark sein. Mit diesen Aufträgen vergaben, meint Geschäftsführer Maier in seinem Bericht, helfe die Gesellschaft viele Arbeitsplätze zu sichern.

Wegen der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit wurden die Unternehmen 1990/1991 entweder unbeschränkt steuerpflichtig oder steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG). Bei den unbeschränkt steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen waren steuerliche Eröffnungsbilanzen zu erstellen, in denen die Immobilienbestände zum Teilwert zu bewerten waren. Die Finanzverwaltung erließ einen Nichtbeanstandungserlass, der eine Methode zur vereinfachten Ermittlung der Teilwerte vorgab. In Baden-Württemberg und auch in Bayern hat man auf Verbandsebene frühzeitig erkannt, dass der Nichtbeanstandungserlass die Marktsituation in diesen Bundesländern nicht adäquat widerspiegelt und deshalb Teilwerte vor allem anhand der Brandversicherungswerte oder durch Sachverständigengutachten ermittelt. Die Vielzahl der zu erstellenden Eröffnungsbilanzen führte dazu, dass sich die Erstellung der Steuerbilanzen verzögerte. Der Verband stellte dann 1994 Herrn Wirtschaftsprüfer Schmidt zur Unterstützung bei der Erstellung der Eröffnungsbilanzen ab. Bis zum Jahr 1995 hatte sich dann die Bearbeitungssituation in der Steuerabteilung wieder normalisiert. Der bisherige Leiter der Steuerabteilung schied 1995 aus, zu seinem Nachfolger als Prokurist in der Steuerabteilung wurde Herr Schmidt ernannt, der dann vom Verband zur WTS wechselte.

Heute ist die Steuerberatung ein Hauptumsatzträger der WTS und genießt bei den Wohnungsunternehmen einen hervorragenden Ruf.

## Datenverarbeitung

Die GES-Betreuung war Anfang der 1990er Jahre das wesentliche Geschäftsfeld der Treuhandstelle. Vom Kooperationspartner für die GES-Betreuung, der Bau- und Bodenbank, wurde Mitte der 90er Jahre der Wunsch herangetragen, auch im Bereich der GES-Betreuung die unternehmerische Führung zu übernehmen. Nachdem der Druck von Seiten des Kooperationspartners immer stärker geworden war, kam es 1998 zur Gründung der BauConsult Stuttgart GmbH. Die Gründung erfolgte in der Weise, dass die WTS in den Bereich EDV-Betreuung (Bau Consult Stuttgart GmbH) und andere Dienstleistungen (WTS – Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH) aufgespalten wurde. Der vbw als Gesellschafter beider GmbHs verkaufte dann 74% seiner Anteile an der BauConsult Stuttgart GmbH an die Bau-Boden-EDV-Holding GmbH. Der Kaufpreis kam ausschließlich dem vbw als Gesellschafterin zugute. Das Modell der Aufspaltung hatte große steuerliche Vorteile und war von der Steuerabteilung der WTS entwickelt worden. Im Nachhinein kann man sagen, dass der erzielte Kaufpreis für die GES-Betreuung sehr gut war. Dieses gute Ergebnis ist vor allem dem Verhandlungsgeschick des Aufsichtsratsvorsitzenden Präsident Gerhard A. Burkhardt und dem Geschäftsführer der WTS, Herrn Karlheinz Trauthwein, zu verdanken. Um die Kontinuität zu wahren, wurde, nachdem Herr Trauthwein aus der WTS ausgeschieden war, für eine Übergangszeit bis zum Jahr 2000 der neue Geschäftsführer der WTS, Herr Fritz Schmidt, zusammen mit Herrn Werner Stelzer Geschäftsführer der BauConsult. Vor der Abspaltung waren bei der WTS 35 Mitarbeiter beschäftigt. Im Rahmen der Abspaltung gingen 21 Arbeitsverhältnisse auf die BauConsult über.

# BauConsult Stuttgart gegründet



**Interview mit Gerhard Burkhardt, Verbandsvorsitzender baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V.**

**BBJ-News:** Die WTS arbeitet seit über 30 Jahren erfolgreich mit der Deutschen Bau- und Bodenbank zusammen. Warum wurde jetzt eine neue Firma, die BauConsult Stuttgart, gegründet?



Mit einem Händedruck besiegeln Gerhard Burkhardt (links) und Ulrich Claßen, Vorstandsmitglied der Deutschen Bau- und Bodenbank AG, die Gründung der BauConsult Stuttgart.

**Burkhardt:** In der Tat kooperiert die WTS schon lange mit BauBoden und dies zur



Strahlende Gesichter nach der Vertragsunterzeichnung.

Zufriedenheit der GES-Anwender. Doch die rasante Entwicklung auf dem EDV-Markt erfordert künftig eine stärkere Bündelung der innovativen Kräfte und der beiderseitigen Stärken von WTS und BauBoden. Nur so lassen sich die steigenden Anforderungen an eine leistungsstarke Datenverarbeitung erfüllen.

Deswegen haben sich die Verbandsorgane und der Aufsichtsrat der WTS entschlossen, die EDV-Dienstleistungen in eine neue Verbandstochter einzubringen. Sie trägt den Namen „BauConsult DV- und Unternehmensberatung Stuttgart GmbH“.

**Burkhardt:** Nein, keineswegs. Die BauConsult sitzt in den Räumen der WTS in Stuttgart, Hohe Straße 16. Für die GES-Anwender bleibt somit alles beim alten. Zugleich übernimmt die neue Gesellschaft alle Mitarbeiter der WTS, die in diesem Bereich arbeiten. So bleibt die Kontinuität in der qualifizierten Beratung gewährleistet.

**BBJ-News:** Was erhoffen Sie sich von der neuen Konstruktion?

**Burkhardt:** Wir wollen damit das Betreuungspotential im Interesse der GES-Anwender stärken. Wir realisieren nicht nur



## **Technische Dienstleistungen**

Von verschiedenen Unternehmen wurde der Wunsch herangetragen, eine spezielle technische Revision einzurichten. Diesem Wunsch wurde im Jahr 2000 entsprochen und ein Architekt eingestellt. Neben den Aufgaben der technischen Revision konnten dann auch die Aufgaben als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator, die Gebäudebewertung und Gebäudeaufnahme übernommen werden. Mit der Beteiligung des vbw an der BavariaConsult im Jahr 2009 gingen diese Aufgaben teilweise auf die BavariaConsult über.

## **Datenschutz**

Wohnungsunternehmen gehen im besonderen Maße mit personenbezogenen (Mieter-)Daten um. Durch das Bundesdatenschutzgesetz sind Unternehmen grundsätzlich verpflichtet, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Zum Datenschutzbeauftragten kann ein Mitarbeiter des Unternehmens oder auch ein Externer bestellt werden. Zur Nutzung unternehmensübergreifender Kenntnisse und Erfahrungen in den Belangen des Datenschutzes und zur Vermeidung von möglichen Interessenskollisionen zwischen Datenschutz und originärem Tätigkeitsbereich bei einem internen Datenschutzbeauftragten kann es – gerade bei den relativ kleinen Betriebsgrößen der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg – sinnvoll sein, einen externen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Ein Mitarbeiter der WTS wurde 1997 zum Datenschutzbeauftragten ausgebildet. Unser Mitarbeiter ist inzwischen bei mehr als 40 Unternehmen zum externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Im Rahmen der Aufgabenneuverteilung 2009 wegen der Beteiligung des vbw an der BavariaConsult GmbH wurde bestimmt, dass Neuaufträge im Bereich des Datenschutzes von der BavariaConsult GmbH betreut werden.

## **Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates/Innenrevisionsprüfungen**

Durch die Einschaltung der WTS bei der Wahrnehmung von Prüfungsaufgaben im Rahmen der Überwachungspflicht des Aufsichtsrats werden die Aufsichtsratsmitglieder zwar nicht ihrer Verantwortung entoben, jedoch arbeitsmäßig stark entlastet. Vielfach sehen sich die Mitglieder von Aufsichtsräten schon aus zeitlichen Gründen nicht in der Lage, ihrer Überwachungspflicht ausreichend nachzukommen. Hinzu kommt die fachliche Qualifikation der Treuhand-Mitarbeiter, deren wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Kenntnisse sich die Unternehmen im Fall der Aufsichtsratsprüfung gern zu Nutzen machen.

Wegen der verschärften Vorschriften zum Risikomanagement durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sollten Unternehmen über eine interne Revision verfügen. Da es sich auf Grund relativ kleiner Betriebsgrößen in der Regel nicht lohnt, eine eigene Revisionsabteilung vorzuhalten, übernimmt die WTS diese Aufgabe.



*Die WTS im Gespräch mit der Prüfungsabteilung auf dem Verbandstag 1996 in Heidelberg, v. l. n. r. Prüfungsdirektor Lücker, Leiter der Steuerabteilung Schmidt, WTS-Geschäftsführer Trauthwein, Oberprüfer Kuttler*

### **Jahresabschlusserstellung**

Neben der Steuerberatung ist die Jahresabschlusserstellung das wichtigste Geschäftsfeld der WTS. Besonderen Wert legen wir auf die Fertigung aussagekräftiger Inventarunterlagen. Als Service-Leistung erhalten Unternehmen, die mit der WTS ihren Jahresabschluss erstellen, kostenlos eine Datei für den allgemeinen Teil des Lageberichts. Andere Unternehmen erhalten diese Datei gegen eine geringe Schutzgebühr.

### **Offenlegung von Jahresabschlüssen und Einreichung von Unterlagen beim elektronischen Handelsregister**

Seit 2007 sind Unternehmen verpflichtet ihre Jahresabschlüsse im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Im Rahmen dieses neuen Geschäftsfeldes der WTS legen wir die Jahresabschlüsse der Wohnungsunternehmen im kostengünstigen xml-Format beim ebundesanzeiger offen.

Im Handelsregister haben Genossenschaften die ihnen erteilten Prüfungsbescheinigungen, Kapitalgesellschaften die Veränderungen der Gesellschafter und der Aufsichtsratsmitglieder elektronisch über das Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVVP) einzureichen. Auch diese Einreichungen übernimmt die WTS. Im Jahr 2009 wurden 175 Einreichungen und Offenlegungen vorgenommen.

### **Lohn- und Finanzbuchhaltung**

Seit 1998 wurde der Dienstleistungsbereich „Lohnbuchhaltung“ deutlich ausgeweitet. Da die Erstellung von Gehaltsabrechnungen durch die komplexen sozialversicherungs- und steuerrechtlichen Regelungen immer mehr Kapazitäten im Unternehmen bindet, kann es für Wohnungsunternehmen sinnvoll sein, diese Tätigkeit auf darauf spezialisierte Unternehmen auszulagern.

# Tochtergesellschaften

Seit Mitte der 1990er Jahre wurden von der WTS mehrere Tochtergesellschaften gegründet.



## **AWTS-Assekuranz-GmbH Versicherungs- und Finanzierungsmakler**

Bis zum 30.06.1994 bestand die gesetzliche Verpflichtung, Gebäude bei der staatlichen Monopolpflichtversicherung zu versichern. Aufgrund der Liberalisierung des Versicherungsmarktes durch EU-Vorgaben, konnten seit dem 01.07.1994 die Versicherungspartner frei gewählt werden. Die damit verbundenen Chancen wurden nach intensiver Beratung in den Gremien von WTS und vbw dadurch ergriffen, dass man zusammen mit einem Versicherungsmakler, der eine Minderheitsbeteiligung von 25% hielt, im Jahr 1995 die AWTS gründete. Zunächst war die AWTS in den Räumen des kooperierenden Versicherungsmaklers untergebracht. Bereits nach 2 Jahren trennten sich die Partner, so dass die AWTS zu einer 100%igen Tochter der WTS wurde und in die Räume der WTS umzog.

Mit der Gründung der AWTS haben die Gremien Weitblick bewiesen und die Chancen, die sich aus der Liberalisierung des Versicherungsmarktes ergeben haben, genutzt. Heute ist die AWTS ein elementarer Bestandteil des Dienstleistungsspektrums der vbw-Gruppe.



## **casadomus AG**

Bereits im Jahr 2000 hat man im Aufsichtsrat der WTS erkannt, welche weitreichenden Auswirkungen die Internettechnologie auf die Vermarktung von Immobilien haben wird. In Reaktion darauf wurde zusammen mit einem Technologiepartner (Minderheitsbeteiligung 34%) die casadomus AG gegründet. Ziel war der Aufbau eines Portals für die Immobilienvermarktung. Dieses Ziel wurde letztlich nicht erreicht. 2003 wurde ein weiterer Technologiepartner in die casadomus aufgenommen, indem die bisherigen Partner ihre Beteiligungen abschmolzen, so dass die WTS jetzt mit noch 49,8% beteiligt ist. Heute erbringt die casadomus Internetdienstleistungen (Programmierung von Webseiten, Visualisierungen).



## **WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG**

Die Wohnimmobilien der WTS wurden zum 31.12.2005 in die WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht. Dies führte zu einer größeren Transparenz, brachte aber auch steuerliche Vorteile, weil dadurch die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer möglich wurde.



## **BGS Immobilien- und Beteiligungsverwaltung GmbH**

Die BGS war im Jahr 1953 als Baugenossenschaft Selbsthilfe eG in Waiblingen gegründet worden. Durch verlustreiche Bauträgergeschäfte, die nur durch den Verkauf von Immobilien ausgeglichen werden konnten, war die BGS akut insolvenzgefährdet, verfügte aber noch über erhebliche steuerliche Verlustvorträge. Nach intensiver Beratung im Aufsichtsrat der WTS und im Verbandsrat des vbw entschloss man sich zusammen mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, den Mitgliedern der BGS eG das Angebot zu unterbreiten, ihre abgeschriebenen Anteile zum Nominalwert zu übernehmen. Unterstützt wurde die Übernahme durch einen Zinsverzicht für 3 Jahre des Hauptgläubigers, der Kreissparkasse Waiblingen. Dennoch ergaben sich in den ersten Jahren nach der Übernahme weitere Verluste. Auch waren, durch die Geschäfte der Genossenschaft verursacht, Gerichtsprozesse zu führen bzw. abzuwickeln. Ende 2004 war dann die wirtschaftliche Situation der BGS so weit stabilisiert, dass die Genossenschaft in eine GmbH umgewandelt werden konnte, an der die WTS zu 94,5% und die Kreisbau Waiblingen zu 5,5% beteiligt sind. Zur Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge der BGS wurden 2005 50,5% der Anteile an der AWTS an die BGS verkauft und mit Wirkung zum 01.01.2006 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.



# Zuhause in Baden-Württemberg



54  
HERDWEG



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



Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Stuttgart GmbH



Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH  
- Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pacta  
Steuerberatungsgesellschaft

**D**er Blick zurück zeigt, dass die WTS es immer vermochte, den wechselnden Anforderungen der Wohnungsunternehmen gerecht zu werden. Die enge Verzahnung mit der Rechts- und Prüfungsabteilung des vbw gewährleistet auch für die Zukunft ein hohes Beratungsniveau für die baden-württembergischen Wohnungsunternehmen.



Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Stuttgart GmbH

Herdweg 54, 70174 Stuttgart  
Tel.: 0711 16345-410, Fax: 0711 16345-498  
[www.wts-vbw.de](http://www.wts-vbw.de), [info@wts-vbw.de](mailto:info@wts-vbw.de)