

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2024

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2024

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		577,65	1.964,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.060.819,42		13.816.700,01
2. Grundstücke mit anderen Bauten	75.047,28		77.870,88
3. Technische Anlagen und Maschinen	81.676,37		75.468,80
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.384,78		21.860,65
5. Anlagen im Bau	0,00		1.252.383,07
6. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.424.243,38	176.315,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.425.571,03	15.423.312,94

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		15.425.571,03	15.423.312,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		783.175,38	738.115,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.321,96		10.703,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		19.497,70
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.352,27	14.674,23	34.302,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.310,81		25.400,43
2. Bausparguthaben	367.779,26	372.090,07	271.274,34
Bilanzsumme		16.595.510,71	16.522.606,57

PASSIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.081,90		71.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.865.265,85		1.977.558,10
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>137.120,00</u>	2.085.467,75	174.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 23.694,15			
Vorjahr € 11.081,90			
II. Kapitalrücklage		22.732,90	22.177,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	987.785,52		981.485,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 6.300,00			
Vorjahr € 13.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.337.130,77		2.265.630,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 71.500,00			
Vorjahr € 87.500,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	4.234.083,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	220,45		350,39
2. Jahresüberschuss	62.323,43		133.523,27
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>6.300,00</u>	56.243,88	13.400,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		6.398.528,01	6.522.573,14

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		6.398.528,01	6.522.573,14
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		1.569,00
2. Sonstige Rückstellungen	49.856,17	49.856,17	57.817,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977.300,37		8.862.529,87
2. Erhaltene Anzahlungen	852.874,99		762.894,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.437,46		4.312,96
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.609,43		257.180,41
4. Sonstige Verbindlichkeiten	31.824,82	10.117.047,07	29.401,13
davon aus Steuern:			
€	6.189,84		
Vorjahr €	7.779,82		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	87,48		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		30.079,46	24.328,22
Bilanzsumme		16.595.510,71	16.522.606,57

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.157.718,98		3.038.743,91
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.381,30</u>	3.159.100,28	16.384,62
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.059,40	25.606,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.496,75	10.973,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.574.615,28		1.361.445,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.036,79</u>	1.575.652,07	697,90
5. Rohergebnis		1.633.004,36	1.729.565,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	249.576,63		317.196,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>63.367,62</u>	312.944,25	63.633,49
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		725.503,35	683.337,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>243.636,86</u>	249.940,05
Übertrag:		350.919,90	415.457,77

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		350.919,90	415.457,77
9. Erträge aus Finanzanlagen	35,65		20,37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>534,92</u>	570,57	466,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		229.903,60	230.942,91
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-1.272,61</u>	<u>-3.411,42</u>
13. Ergebnis nach Steuern		122.859,48	188.412,78
14. Sonstige Steuern		<u>60.536,05</u>	<u>54.889,51</u>
15. Jahresüberschuss		62.323,43	133.523,27
16. Gewinnvortrag		220,45	350,39
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>6.300,00</u>	<u>13.400,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u>56.243,88</u>	<u>120.473,66</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
mit Sitz in Schwäbisch Gmünd,
eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm
unter der Nummer GenR 700020.

A. Allgemeine Angaben

1. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.
4. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33%
Wohngebäude	linear	2,0% bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6% bis 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Ausgewiesen werden ausschließlich kurzfristige Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert zum 31.12.2023 €	Buchwert zum 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89	39.705,89	1.386,35				41.092,24	1.964,00	577,65
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	27.986.428,47	531.783,52		1.415.640,41	29.933.852,40	14.169.728,46	703.304,52				14.873.032,98	13.816.700,01	15.060.819,42
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	166.425,27	2.823,60				169.248,87	77.870,88	75.047,28
Technische Anlagen und Maschinen	87.535,01	15.640,22			103.175,23	12.066,21	9.432,65				21.498,86	75.468,80	81.676,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.649,69	17.080,36			129.730,05	90.789,04	8.556,23				99.345,27	21.860,65	30.384,78
Anlagen im Bau	1.252.383,07	163.257,34		-1.415.640,41	0,00	0,00						1.252.383,07	0,00
Bauvorbereitungskosten	176.315,53				176.315,53	0,00						176.315,53	176.315,53
	29.859.607,92	727.761,44	0,00	0,00	30.587.369,36	14.439.008,98	724.117,00	0,00	0,00	0,00	15.163.125,98	15.420.598,94	15.424.243,38
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	29.902.027,81	727.761,44	0,00	0,00	30.629.789,25	14.478.714,87	725.503,35	0,00	0,00	0,00	15.204.218,22	15.423.312,94	15.425.571,03

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 783.175,38 (Vorjahr € 738.115,98) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977.300,37 (8.862.529,87)	1.175.680,49 (612.393,34)	3.415.816,37 (1.931.754,89)	4.385.803,51 (6.318.381,64)	8.977.300,37 (8.862.529,87)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	852.874,99 * (762.894,44)	852.874,99 (762.894,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.437,46 (4.312,96)	4.437,46 (4.312,96)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	250.609,43 (257.180,41)	241.779,97 (243.837,33)	8.829,46 (13.343,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.824,82 (29.401,13)	31.824,82 (29.401,13)				
Gesamtbetrag	10.117.047,07 (9.916.318,81)	2.306.597,73 (1.652.839,20)	3.424.645,83 (1.945.097,97)	4.385.803,51 (6.318.381,64)	8.977.300,37 (8.862.529,87)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	848
Zugang	2024	37
Abgang	2024	40
Ende	2024	845

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 112.292,25 verringert.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 2 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Raynulf Jehle, hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand, Immobilienfachwirt
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt
Wolfgang Abele, Industriekaufmann/Techniker i. R.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter i.R.

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Ulrike Hennig, kaufm. Angestellte

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

Aufsichtsratsvorsitzender

stv. Vorsitzender

(ab 25.07.2024)

(bis 25.07.2024)

Schwäbisch Gmünd, den 01.07.2025

Der Vorstand:



Jehle



Nann



Abele

Inventar zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

31.12.2024	€	577,65
31.12.2023	€	1.964,00

Stand 1.1.2024 € 1.964,00

Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen € 1.386,35

Bilanzausweis

€ 577,65

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2024	€	15.060.819,42
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2023	€	13.816.700,01

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2024	805.342,09	13.011.357,92	13.816.700,01
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus Anlagen im Bau	123.224,17	1.292.416,24	1.415.640,41
Modernisierungskosten	0,00	531.783,52	531.783,52
Summe Zugang	123.224,17	1.824.199,76	1.947.423,93
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	703.304,52	703.304,52
<u>Bilanzausweis</u>	928.566,26	14.132.253,16	15.060.819,42

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind 2 Doppelhaushälften im Amselweg 1+3 in Bettringen. Fertigstellung war am 30.04.2024.
2. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere
 - Umfangreiche Wohnungssanierung in der Rappenstr. 8/1 mit Grundrissänderung.
 - umfangreiche Elektrosanierungen in den Gebäuden Buchstr. 47 und Max-Reger-Weg 2-8.
 - Austausch von Brennwertthermen bzw. Kaminsanierungen in diversen Objekten.
3. Die Abschreibungen wurden - wie in den Vorjahren - linear auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen. Hierbei wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Bei später erworbenen Objekten (WIE 36 und 37) wurde statt dessen linear mit 2% abgeschrieben.
4. Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit
 - 517 Wohnungen davon 1 gewerblich genutzt
 - 1 Büroetage
 - 47 Garagen
 - 135 Stellplätze

mit einer Grundstücksfläche von 45.784 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.883,31 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2024	€	75.047,28
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2023	€	77.870,88

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2024	10.810,28	67.060,60	77.870,88
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	64.237,00	75.047,28

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden 32 Garagen und 56 Parkplätze mit einer Grundstücksfläche von 1.394 m².
2. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

Technische Anlagen und Maschinen

31.12.2024	€	81.676,37
31.12.2023	€	75.468,80

Stand 1.1.2024

€ 75.468,80

Zugang

Taubenabwehr für Photovoltaikanlage
Gutenbergstr. 18/20

€ 15.640,22

Abschreibungen

Planmäßige

€ 9.432,65

Bilanzausweis

€ 81.676,37

Betriebs- und

Geschäftsausstattung

31.12.2024	€	30.384,78
31.12.2023	€	21.860,65

Stand 1.1.2024	€	21.860,65
----------------	---	-----------

Zugang

Küche	€	12.900,00
Multifunktions-PC	€	2.390,92
GWG (2 Accumäher und 1 Bürodrehstuhl)	€	1.789,44
Summe Zugang	€	17.080,36

Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen	€	8.556,23
---------------------------	---	----------

Bilanzausweis

€	30.384,78
---	-----------

Erläuterungen:

Die Abschreibung erfolgt linear auf eine Nutzungsdauer von 3-13 Jahren. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Anlagen im Bau

31.12.2024	€	0,00
31.12.2023	€	1.252.383,07

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2024	123.224,17	1.129.158,90	1.252.383,07
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten	0,00	163.257,34	163.257,34
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf:			
Grundstücke mit Wohnbauten	123.224,17	1.292.416,24	1.415.640,41
<u>Bilanzausweis</u>	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen:

Abgegegangen wegen Fertigstellung ist der Amselweg 1+3 in Bettringen.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2024	€	176.315,53
	31.12.2023	€	176.315,53

Stand 1.1.2024 / 31.12.2024	€	176.315,53
-----------------------------	---	------------

Erläuterungen:

Ausgewiesen sind die Fremdkosten des Projekts im Holder II in Großdeinbach.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2024	€	750,00
	31.12.2023	€	750,00

Erläuterungen:

1. Die Anlage betrifft das Geschäftsguthaben als Mitglied bei der VR-Bank Ostalb eG mit 5 Geschäftsanteilen zu je € 150,00.
2. Die Haftsumme beträgt € 1.500,00.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

31.12.2024	€	783.175,38
31.12.2023	€	738.115,98

Betriebskosten (Wasser)

Stand 1.1.2024	€	130.520,87
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2024	€	154.099,45
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2023	€	130.520,87
<u>Stand 31.12.2024</u>	€	<u>154.099,45</u>

Heizkosten

Stand 1.1.2024	€	167.521,87
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2024	€	172.667,68
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2023	€	167.521,87
<u>Stand 31.12.2024</u>	€	<u>172.667,68</u>

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2024	€	452.456,48
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2024	€	468.130,83
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2023	€	452.456,48
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2024</u>	€	468.130,83

Wertberichtigung

Stand 1.1.2024	€	-12.383,24
----------------	---	------------

Zugang

Wertberichtigung 2024	€	-11.722,58
-----------------------	---	------------

Abgang

Wertberichtigung 2023	€	-12.383,24
-----------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2024</u>	€	-11.722,58

Zusammenstellung:

Betriebskosten (Wasser)	€	154.099,45
-------------------------	---	------------

Heizkosten	€	172.667,68
------------	---	------------

Andere Betriebskosten	€	468.130,83
-----------------------	---	------------

Wertberichtigung	€	-11.722,58
------------------	---	------------

<u>Bilanzausweis</u>	€	783.175,38
		=====

Erläuterungen:

Die Wertberichtigung wurde aufgrund der systemseitigen Auswertung Leerstandsquote aus dem System ermittelt. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 1,51%.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2024	€	8.321,96
	31.12.2023	€	10.703,00

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Liste "Mieterkonten im Soll". Es handelt sich um rückständige Mieten und Umlagen.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen</u>	31.12.2024	€	0,00
<u>und Leistungen</u>	31.12.2023	€	19.497,70

Erläuterungen:

Ausgewiesen wurden im Vorjahr die Forderungen an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd aus Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen.
Zum Zeitpunkt der Bilanzierung des Abschlusses 2024 lagen noch keine Abrechnungen vor.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2024	€	6.352,27
	31.12.2023	€	34.302,18

Überzahlte Betriebskosten		€	85,51
Forderungen an das Finanzamt		€	4.483,84
Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer 2023	€	2.679,09	
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2023	€	147,35	
Erstattungsanspruch Gewerbesteuer 2023	€	1.648,00	
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2024	€	0,49	
Erstattungsanspruch Kapitalertragsteuer 2024	€	8,91	
kurzfristige Forderungen an Sozialversicherungsträger		€	1.604,67
sonstige Forderungen		€	178,25
<u>Bilanzausweis</u>		€	6.352,27

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2024	€	4.310,81
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2023	€	25.400,43
<u>Kassenbestand</u>		€	2.781,26
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
VR-Bank Ostalb eG		€	1.529,55
<u>Bilanzausweis</u>		€	4.310,81

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird der Kassenbestand und die Guthaben von Girokonten. Ein entsprechendes Kassenprotokoll und entsprechende Saldenbestätigungen liegen vor.

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2024	€	367.779,26
	31.12.2023	€	271.274,34
Stand 1.1.2024		€	271.274,34
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	96.000,00
Zinsen		€	534,92
Summe Zugang		€	96.534,92
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	30,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	367.779,26

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden 4 Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt 2.000.000,00 Euro.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

31.12.2024	€	2.085.467,75
31.12.2023	€	2.223.638,10

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

31.12.2024	€	83.081,90
31.12.2023	€	71.680,00

der verbleibenden Mitglieder

31.12.2024	€	1.865.265,85
31.12.2023	€	1.977.558,10

aus gekündigten Geschäftsanteilen

31.12.2024	€	137.120,00
31.12.2023	€	174.400,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2024	€	1.977.558,10
----------------	---	--------------

Korrektur Vorjahr	€	2.426,60
-------------------	---	----------

Zugang

Beitritte	€	25.020,00
-----------	---	-----------

Weitere Anteile	€	77.866,33
-----------------	---	-----------

zusätzliche Einzahlungen	€	5.636,72
--------------------------	---	----------

Summe Zugang	€	108.523,05
--------------	---	------------

Abgang

In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	640,00
--	---	--------

Teilkündigungen	€	137.120,00
-----------------	---	------------

Übertragungen	€	2.400,00
---------------	---	----------

In 2024 ausgeschiedene Mitglieder		
-----------------------------------	--	--

aus Aufkündigung	€	79.561,90
------------------	---	-----------

aufgrund Tod	€	3.520,00
--------------	---	----------

Summe Abgang	€	223.241,90
--------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2024</u>	€	1.865.265,85
-------------------------	---	--------------

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2024	848	12.549
Korrektur Vorjahr	0	120
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	1	4
	847	12.425
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	37	178
durch Übernahme weiterer Anteile		754
	37	932
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder		
durch Übertragungen	3	15
durch Teilübertragungen		157
durch Tod	6	22
durch Anteilsrückgaben		857
durch Kündigungen	30	500
	39	1.551
<u>Stand 1.1.2025</u>	845	11.806

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 112.292,25 verringert.
- Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 23.694,15.

Bilanz
- 17 -

Kapitalrücklage

31.12.2024	€	22.732,90
31.12.2023	€	22.177,90

Stand 1.1.2024

€ 22.177,90

Zugang

Eintrittsgelder

€ 555,00

Bilanzausweis

€ 22.732,90

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

31.12.2024	€	987.785,52
31.12.2023	€	981.485,52

Stand 1.1.2024 € 981.485,52

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2024 € 6.300,00

Bilanzausweis

€ 987.785,52

Bauerneuerungsrücklage

31.12.2024	€	2.337.130,77
31.12.2023	€	2.265.630,77

Stand 1.1.2024 € 2.265.630,77

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2023 € 71.500,00

Bilanzausweis

€ 2.337.130,77

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2023 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25.07.2024.

Andere Ergebnisrücklagen

31.12.2024	€	909.167,19
31.12.2023	€	909.167,19

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2024	€	56.243,88
	31.12.2023	€	120.473,66

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2024	€	220,45
	31.12.2023	€	350,39

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2024	€	62.323,43
	31.12.2023	€	133.523,27

Der Bilanzgewinn 2023 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25.07.2024 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	48.753,21
Gewinnvortrag	€	220,45
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	71.500,00
	€	<u>120.473,66</u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2024	€	0,00
31.12.2023	€	1.569,00

	Stand 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Gewerbsteuer 2022	1.569,00		1.569,00		0,00
Gesamt	1.569,00	0,00	1.569,00	0,00	0,00

Sonstige Rückstellungen

31.12.2024	€	49.856,17
31.12.2023	€	57.817,40

	Stand 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Steuerberatung	1.200,00	1.200,00		1.400,00	1.400,00
Prüfungskosten 2022	17.000,00	17.000,00			0,00
Prüfungskosten 2023	18.000,00		3.000,00		15.000,00
Prüfungskosten 2024	0,00			15.000,00	15.000,00
Bilanzierungskosten	7.000,00	7.000,00		7.500,00	7.500,00
Co ² -Steuer	10.800,00	1.449,54		649,54	10.000,00
Urlaub - Gehälter -	3.817,40	3.817,40		956,17	956,17
Gesamt	57.817,40	30.466,94	3.000,00	25.505,71	49.856,17

Erläuterungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2024	€	8.977.300,37
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2023	€	8.862.529,87

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2024	€	7.143.022,12
----------------	---	--------------

Zugang

VR-Bank Ostalb WIE 39	€	161.000,00
Landesbank Baden-Württemberg Diverse Objekte	€	1.950.000,00
Summe Zugang	€	2.111.000,00

Abgang

Tilgung	€	456.863,21
Vorzeitige Tilgung	€	402.487,09
Summe Abgang	€	859.350,30

<u>Stand 31.12.2024</u>	€	8.394.671,82
-------------------------	---	--------------

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2024	€	26.104,82
----------------	---	-----------

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen	€	14.399,83
-----------------------------------	---	-----------

Abgang

Abgrenzung 2023	€	26.104,82
<u>Stand 31.12.2024</u>	€	14.399,83

Erläuterungen:

Der Ausweis beinhaltet rückständige Zinsen und Tilgungen der L-Bank, die im Januar 2025 bezahlt werden.

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2024 € 15.955,14

Zugang

Abgrenzung 2024 € 4.125,08

Abgang

Abgrenzung 2023 € 15.955,14

Stand 31.12.2024 € 4.125,08

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2024 € 1.620.000,00

Zugang

LBBW verschiedene Objekte € 250.000,00

Abgang

Rückzahlung € 1.620.000,00

Stand 31.12.2024 € 250.000,00

Kontokorrentverpflichtungen

Aareal Bank AG € 157.477,32

Kreissparkasse Ostalb € 12.198,44

LBBW € 144.427,88

Stand 31.12.2024 € 314.103,64

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden € 8.394.671,82

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten € 14.399,83

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen € 4.125,08

Kurzfristige Darlehen € 250.000,00

Kontokorrentverpflichtungen € 314.103,64

Bilanzausweis € 8.977.300,37

Erläuterungen:

Gleichlautende Darlehens-/Kontoauszüge liegen vor.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2024	€	852.874,99
	31.12.2023	€	762.894,44
Vorauszahlung Umlage 1		€	163.777,23
Vorauszahlung Umlage 2		€	204.428,67
Vorauszahlung Umlage 3		€	484.669,09
<u>Bilanzausweis</u>		€	852.874,99

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2024.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2024	€	4.437,46
	31.12.2023	€	4.312,96

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden aufgelaufene Überzahlungen von Mietern. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

b) <u>Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2024	€	250.609,43
	31.12.2023	€	257.180,41

aus Garantiefinbehalt		€	13.343,08
Sammelkonto Kreditoren		€	237.266,35
<u>Bilanzausweis</u>		€	250.609,43

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2024	€	31.824,82
	31.12.2023	€	29.401,13

- davon aus Steuern: € 6.189,84

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:

Auseinandersetzungsguthaben	€	12.409,38
Nicht abgehobene Dividende	€	10.857,43
Wohnungsbauprämie	€	445,75
Sonstiges	€	640,00

Verbindlichkeiten aus Personalkosten:

Lohnsteuer	€	2.892,07
Umsatzsteuer 2023	€	3.089,84
Umsatzsteuer 2024	€	207,93
Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.282,42

<u>Bilanzausweis</u>	€	31.824,82
-----------------------------	---	-----------

Erläuterungen:

Die Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzsteuer Garagen	€	436,14
Umsatzsteuer Photovoltaik	€	262,45
./. Vorsteuer Aufwand Instandhaltung Garagen	€	50,24
./. Gezahlte Voranmeldungen	€	440,42
Gesamt	€	207,93

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2024	€	30.079,46
	31.12.2023	€	24.328,22
Stand 1.1.2024		€	24.328,22
<u>Zugang</u>			
Mieten Januar 2025		€	30.079,46
<u>Abgang</u>			
Mieten Januar 2024		€	24.328,22
<u>Bilanzausweis</u>		€	30.079,46

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2024 eingegangene Januarmieten 2025.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Umsatzerlöse

a) aus Bewirtschaftungstätigkeit

	2024	€	3.157.718,98
	2023	€	3.038.743,91
	2024	2023	
	€	€	
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.371.833,06	2.281.454,39	
Gewerbliche Nutzung	14.580,00	14.580,00	
Garagen	42.714,00	42.579,00	
Stellplätze	37.577,72	37.277,82	
	2.466.704,78	2.375.891,21	
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	22.069,94	22.326,91	
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	16.909,80	16.909,80	
	2.427.725,04	2.336.654,50	
Abgerechnete Betriebskosten (Wasser)	133.219,66	124.810,57	
Abgerechnete Heizkosten	161.413,78	178.367,79	
Abgerechnete andere Betriebskosten	435.360,50	398.911,05	
	729.993,94	702.089,41	
	3.157.718,98	3.038.743,91	

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2024	€	1.381,30
2023	€	16.384,62

	2024	2023
	€	€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	1.381,30	16.384,62

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Vergütungen für die Einspeisung von Strom aus sechs Photovoltaikanlagen ins öffentliche Netz.

Abrechnungen für das Jahr 2024 lagen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung nicht vor.

**Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen**

2024	€	45.059,40
2023	€	25.606,65

	2024 €	2023 €
Bestandserhöhung		
Betriebskosten (Wasser)	154.099,45	130.520,87
Heizkosten	172.667,68	167.521,87
Andere Betriebskosten	468.130,83	452.456,48
Wertberichtigung	-11.722,58	-12.383,24
	783.175,38	738.115,98
Bestandsverminderung		
Betriebskosten (Wasser)	130.520,87	125.632,68
Heizkosten	167.521,87	183.785,23
Andere Betriebskosten	452.456,48	414.747,46
Wertberichtigung	-12.383,24	-11.656,04
	738.115,98	712.509,33
	Erhöhung	Erhöhung
	45.059,40	25.606,65

Sonstige betriebliche Erträge

2024	€	4.496,75
2023	€	10.973,57

	2024	2023
		€
Auflösung von Rückstellungen	3.000,00	149,27
ausgebuchte Verbindlichkeiten	0,00	155,01
Bearbeitungsgebühren	50,00	0,00
Erträge Mahngebühren	534,00	615,00
Ausbuchung von Guthaben Mitglieder	0,00	6.659,68
sonstige Erträge	912,75	3.394,61
	4.496,75	10.973,57

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

2024	€	1.574.615,28
2023	€	1.361.445,50

	2024	2023
	€	€
<u>Betriebskosten</u>		
nicht umlagefähig	78.407,11	88.521,88
umlagefähig	734.361,91	672.703,57
	812.769,02	761.225,45
Instandhaltungskosten	761.846,26	600.220,05
	1.574.615,28	1.361.445,50

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 734.361,91 (Vorjahr € 672.703,574) weiterverrechnet.

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen
und Leistungen**

2024	€	1.036,79
2023	€	697,90

Versicherung Photovoltaikanlage

2024	2023
€	€
1.036,79	697,90

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2024	€	249.576,63
	2023	€	317.196,73
	2024		2023
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	0,00		2.720,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	252.437,86		317.766,34
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	-2.861,23		-3.289,61
	249.576,63		317.196,73

**b) soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

	2024	€	63.367,62
	2023	€	63.633,49
	2024		2023
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	60.698,77		62.253,84
Beitrag Berufsgenossenschaft	2.668,85		1.379,65
	63.367,62		63.633,49

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

2024	€	725.503,35
2023	€	683.337,31

	2024 €	2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.386,35	1.386,35
Grundstücke mit Wohnbauten	703.304,52	665.985,87
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60	2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	9.432,65	5.495,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.556,23	7.646,29
	725.503,35	683.337,31

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2024	€	243.636,86
2023	€	249.940,05

Sächliche Verwaltungskosten:

	2024 €	2023 €
Post- und Telefonkosten	3.399,20	4.636,91
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	15.045,08	15.321,94
Raumkosten	15.553,28	19.383,60
Versicherungen	5.503,04	5.357,74
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	5.234,23	2.019,36
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.212,96	2.541,46
EDV-Kosten	60.015,99	53.048,23
Schulungs-/Fortbildungskosten	10.274,31	12.243,80
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	17.543,58	4.771,82
Kosten Bilanzerstellung und Veröffentlichung	8.301,32	10.321,37
Steuerberatungskosten	1.513,76	1.200,00
Sonstige Beratungskosten	238,00	7.203,79
Prüfungskosten	15.654,18	27.559,58
Verbandsbeitrag	1.948,64	2.051,20
sonstige Beiträge	3.262,40	2.470,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	31.322,11	25.887,83
Gerichts- und Anwaltskosten	6.239,62	16.282,93
Geschenke bis 50 €	965,95	30,00
Geschenke über 50 €	1.405,45	1.306,00
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	3.636,74	4.229,39
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	14.700,00	8.510,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	16.844,99	18.260,63

Abschreibungen auf Forderungen:

Mietforderungen	1.822,03	5.302,47
	243.636,86	249.940,05

Erträge aus
Finanzanlagen

2024	€	35,65
2023	€	20,37

Dividende

2024	2023
€	€
35,65	20,37

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

2024	€	534,92
2023	€	466,13

Zinserträge aus
Bausparguthaben

2024	2023
€	€
534,92	466,13

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2024	€	229.903,60
2023	€	230.942,91

Zinsen auf
Kontokorrentkredite
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten
Zinsabgrenzung
Bereitstellungsprovision

2024	2023
€	€
16.633,42	11.894,35
223.944,96	189.432,22
-11.830,06	12.650,06
1.155,28	16.966,28
229.903,60	230.942,91

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2024	€	-1.272,61
2023	€	-3.411,42

	2024 €	2023 €
Gewerbsteuer 2021	0,00	107,00
Kapitalertragsteuer - Vorjahre	296,39	0,00
Erstattungen und Rückstellungsaufösungen:		
Körperschaftsteuer und Soli 2021	0,00	791,25
Körperschaftsteuer und Soli 2022	0,00	1.214,26
Körperschaftsteuer und Soli 2022 Auflösung Rückstellung	0,00	1.512,91
Auflösung GewSt-Rückstellung	1.569,00	0,00
	-1.272,61	-3.411,42

Ergebnis nach Steuern

2024	€	122.859,48
2023	€	188.412,78

Sonstige Steuern

2024	€	60.536,05
2023	€	54.889,51

	2024 €	2023 €
Grundsteuer - umlagefähig -	60.536,05	54.889,51

Erläuterungen:

Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 60.536,05 (Vorjahr € 54.889,51) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2024	€	62.323,43
	2023	€	133.523,27

<u>Gewinnvortrag</u>	2024	€	220,45
	2023	€	350,39

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</u>	2024	€	6.300,00
<u>in Ergebnismrücklagen</u>	2023	€	13.400,00

	2024	2023
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	6.300,00	13.400,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2024	€	56.243,88
	2023	€	120.473,66

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2024

Kennzahlen 2024

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{292.227}{16.595.511}$	1,76	2,21
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{62.323}{6.398.528}$	0,97	2,05
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{62.323}{16.595.511}$	0,38	0,81

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{15.425.571}{16.595.511}$	92,95	93,35
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{15.424.243}{16.595.511}$	92,94	93,33
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{1.169.940}{16.595.511}$	7,05	6,65
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{8.394.672}{6.398.528}$	131,20	109,51
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{8.394.672}{16.595.511}$	50,58	43,23
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	$\frac{14.793.200}{15.425.571}$	95,90	88,60
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{6.398.528}{16.595.511}$	38,56	39,48
Cash Flow	$\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} - \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} + \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} + \text{Veränderungen Sonderposten}$	789.649		815.503

€

Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den vorstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Stuttgart, den 1. Juli 2025

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt

Allgemeine Vertragsbestimmungen

der

W T S Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

(Stand 1.1.2024)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen gelten für Verträge zwischen der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH - im nachstehenden "WTS" genannt - und ihren Auftraggebern, sofern nichts Abweichendes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Sie gelten für Werks- und Dienstverträge entsprechend den satzungsmäßigen Aufgaben der WTS, mit Ausnahme der Datenverarbeitungs- und Steuerberatungsverträge, für die gesonderte Vertragsbestimmungen bestehen.

§ 2 Umfang und Ausführung des Vertrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt.
- (2) Die WTS ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Dritter zu bedienen.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht ausdrücklich darauf gerichtet ist, nicht darauf, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können.
- (4) Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstige Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

§ 3 Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass der WTS auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihr von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der WTS bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen der WTS hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer von der WTS formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

§ 4 Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter der WTS gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

§ 5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Fasst die WTS die Ergebnisse ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber schriftlich zusammen, so sind von ihr oder ihren Mitarbeitern gegebene mündliche Erklärungen unverbindlich. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern der WTS außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

§ 6 Schutz des geistigen Eigentums der WTS

Der Auftraggeber steht dafür ein, dass die im Rahmen des Auftrages von der WTS gefertigten Gutachten, Organisationspläne und sonstigen Unterlagen nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

§ 7 Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat nur Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel; bei Fehlschlägen der Nachbesserung kann er auch Minderung oder falls die erbrachte Leistung infolge des Fehlschlagens der Nachbesserung ohne Interesse ist, Wandlung verlangen. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt § 8.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1 Satz 1 verjähren mit Ablauf von sechs Monaten, nachdem die WTS die berufliche Leistung erbracht hat.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler oder formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dergleichen) der WTS enthalten sind, können jederzeit von der WTS auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung der WTS enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diese, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber von der WTS vorher zu hören.

§ 8 Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet nur für eigenes Verschulden und Verschulden seiner Mitarbeiter.
- (2) Der Umfang der Haftung der WTS ist für Aufträge, die eine Vorbehaltsaufgabe des steuerberatenden Berufs darstellen für einen fahrlässig verursachten Schaden auf € 4.000.000 (in Worten vier Millionen €) begrenzt.
- (3) Für alle anderen Aufträge ist die Haftung auf € 50.000 für den einzelnen Schadensfall beschränkt. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadensersatzansprüche zu verstehen, die sich aus ein und demselben Verstoß ergeben. Als einzelner Schadensfall gelten auch alle Verstöße, die bei einer Prüfung oder bei einer sonstigen einheitlichen Leistung (fachlich als einheitliche Leistung zu wertende abgrenzbare berufliche Tätigkeit) von einer Person oder von mehreren Personen begangen worden sind. Die WTS haftet jedoch für einen Schaden, der im Rahmen mehrerer gleichartiger Prüfungen oder gleichartiger einheitlicher Leistungen auf Grund mehrerer auf dem gleichen fachlichen Fehler beruhenden Verstöße entstanden ist, nur bis zu einer Höhe von € 250.000 ohne Rücksicht darauf, ob der Schaden durch Verstöße in einem Jahr oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren verursacht worden ist.
- (4) Von den Haftungsbegrenzungen ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- (5) Soweit ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist.

- (6) Gegenüber einem Dritten haftet die WTS in keinem Fall und aus keinem Grund. Gibt der Auftraggeber Prüfungsberichte, Gutachten oder sonstige Erklärungen der WTS weiter oder macht er sonst Dritten gegenüber davon Gebrauch, so muss er auf diesen Haftungsausschluss hinweisen.
- (7) Die Berufshaftpflichtversicherung besteht bei der Versicherergemeinschaft für das wirtschaftliche Prüfungs- und Treuhandwesen, Dotzheimer Str. 23, 65185 Wiesbaden. Der räumliche Geltungsbereich des Versicherungsschutzes umfasst Dienstleistungen zumindest in den Mitgliedsländern der Europäischen Union und genügt mindestens den Anforderungen des § 67 Steuerberatungsgesetz (StBerG), §§ 51 ff. Verordnung zur Durchführung der Vorschriften über Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften.

§ 9 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Die WTS ist verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihr im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, dass der Auftraggeber sie von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Die WTS darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.
- (3) Die WTS ist befugt, ihr anvertraute, personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.
- (4) Die WTS ist nicht verpflichtet im e-Mailverkehr mit dem Auftraggeber Verschlüsselungstechniken anzuwenden.

§ 10 Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber

- (1) Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Im Falle der Kündigung behält die WTS den Anspruch auf die vereinbarte oder gesetzliche Vergütung, abzüglich infolge der Aufhebung des Vertrages tatsächlich ersparten Aufwendungen. Die weitergehenden Vorschriften des § 649 Satz 2 Halbsatz 2 BGB finden in diesem Falle keine Anwendung.
- (2) Für alle sonstigen Fälle der Kündigung bleiben die Vorschriften des § 649 Satz 2 BGB unberührt.

§ 11 Kündigung des Vertrages durch die WTS

- (1) Die WTS kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (2) Auf den Vergütungsanspruch für die bisherigen Leistungen finden die Vorschriften des § 628 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB sinngemäß Anwendung.

- (3) Kündigt sie aus wichtigem Grund, so gilt § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 dieser Bestimmungen entsprechend. Ein wichtiger Grund ist auch die Nichtbezahlung angemessener Kostenvorschüsse und Honorarrechnungen.

§ 12 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der von der WTS angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach § 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist die WTS zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Ihre Ansprüche bestimmen sich nach § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 dieser Bestimmungen entsprechend.

§ 13 Vergütung

- (1) Wenn nichts anderes vereinbart ist, findet die jeweils gültige Gebührenordnung der WTS Anwendung.
- (2) Die WTS kann entsprechend dem Fortschritt der Arbeiten Abschlagszahlungen verlangen. Sie kann ihre weitere Tätigkeit und die Auslieferung der von ihr erstellten Unterlagen und Berichte von der vollen Befriedigung ihrer Ansprüche abhängig machen.

§ 14 Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Die WTS bewahrt die ihr im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages übergebenen und von ihr selbst angefertigten Unterlagen, sowie die über den Auftrag geführten Schriftwechsel sechs Jahre auf.
- (2) Nach Befriedigung ihrer Ansprüche aus dem Vertrag hat die WTS auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die sie aus Anlass ihrer Tätigkeit für den Auftrag von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen der WTS und ihrem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Die WTS kann von Unterlagen, die sie an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Kopien anfertigen und zurückbehalten.

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag sich ergebenden Verpflichtungen und Ansprüche ist Stuttgart.

§ 16 Verbindlichkeitsklausel

Mit dem Empfang der Auftragsbestätigung bekennt der Auftraggeber zugleich, Kenntnis von diesen Vertragsbestimmungen zu haben. Widerspricht er nicht binnen einer Woche, spätestens aber bis zur Inangriffnahme des Auftrages, so gilt dies als rechtsverbindliche Anerkennung der Vertragsbestimmungen.