

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2025

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2025

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	577,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	14.662.948,00		15.060.819,42
2. Grundstücke mit anderen Bauten	72.223,68		75.047,28
3. Technische Anlagen und Maschinen	72.242,72		81.676,37
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.899,03		30.384,78
5. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.027.628,96	176.315,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.028.378,96	15.425.571,03

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		15.028.378,96	15.425.571,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		777.753,07	783.175,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.489,40		8.321,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.345,77		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.218,11	105.053,28	6.352,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	111.656,42		4.310,81
2. Bausparguthaben	464.354,35	576.010,77	367.779,26
Bilanzsumme		16.487.196,08	16.595.510,71

PASSIVSEITE

	2025 €	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	116.560,00		83.081,90
2. der verbleibenden Mitglieder	1.766.084,50		1.865.265,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>80.800,00</u>	1.963.444,50	137.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 18.075,50			
Vorjahr € 23.694,15			
II. Kapitalrücklage		23.347,90	22.732,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	987.785,52		987.785,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			
Vorjahr € 6.300,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.184.630,77		2.337.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 16.500,00			
Vorjahr € 71.500,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	4.081.583,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	89,80		220,45
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-26.664,74		62.323,43
3. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	169.000,00		0,00
4. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	142.425,06	6.300,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>6.210.800,94</u>	<u>6.398.528,01</u>

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		6.210.800,94	6.398.528,01
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		51.787,04	49.856,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.953.061,33		8.977.300,37
2. Erhaltene Anzahlungen	874.226,82		852.874,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.019,22		4.437,46
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.278,93		250.609,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.937,40</u>	10.171.523,70	31.824,82
davon aus Steuern:			
€	13.317,18		
Vorjahr €	6.189,84		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>53.084,40</u>	<u>30.079,46</u>
Bilanzsumme		<u>16.487.196,08</u>	<u>16.595.510,71</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.364.675,63		3.157.718,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>46.534,16</u>	3.411.209,79	1.381,30
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.422,31	45.059,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.542,01	4.496,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.707.297,01		1.574.615,28
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.093,67</u>	1.708.390,68	1.036,79
5. Rohergebnis		1.712.938,81	1.633.004,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	347.723,40		249.576,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>75.933,40</u>	423.656,80	63.367,62
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		757.133,71	725.503,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>271.074,06</u>	243.636,86
Übertrag:		261.074,24	350.919,90

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		261.074,24	350.919,90
9. Erträge aus Finanzanlagen	22,10		35,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>605,09</u>	627,19	534,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		244.131,30	229.903,60
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-1,61</u>	<u>-1.272,61</u>
13. Ergebnis nach Steuern		17.571,74	122.859,48
14. Sonstige Steuern		<u>44.236,48</u>	60.536,05
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-26.664,74	62.323,43
16. Gewinnvortrag		89,80	220,45
17. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		169.000,00	0,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>6.300,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u>142.425,06</u>	<u>56.243,88</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 jahrgangsbezogenen 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 1.1.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89	41.092,24	577,65				41.669,89	577,65	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	29.933.852,40	336.298,13			30.270.150,53	14.873.032,98	734.169,55				15.607.202,53	15.060.819,42	14.662.948,00
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	169.248,87	2.823,60				172.072,47	75.047,28	72.223,68
Technische Anlagen und Maschinen	103.175,23				103.175,23	21.498,86	9.433,65				30.932,51	81.676,37	72.242,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.730,05	23.643,51			153.373,56	99.345,27	10.129,26				109.474,53	30.384,78	43.899,03
Anlagen im Bau	0,00				0,00	0,00							0,00
Bauvorbereitungskosten	176.315,53				176.315,53	0,00						176.315,53	176.315,53
	30.587.369,36	359.941,64	0,00	0,00	30.947.311,00	15.163.125,98	756.556,06	0,00	0,00	0,00	15.919.682,04	15.424.243,38	15.027.628,96
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	30.629.789,25	359.941,64	0,00	0,00	30.989.730,89	15.204.218,22	757.133,71	0,00	0,00	0,00	15.961.351,93	15.425.571,03	15.028.378,96

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 777.753,07 (Vorjahr € 783.175,38) 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	8.953.061,33 (8.977.300,37)	1.561.840,50 (1.175.680,49)	3.379.355,59 (3.415.816,37)	4.020.865,24 (4.385.803,51)	8.953.061,33 (8.977.300,37)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	874.226,82 * (852.874,99)	874.226,82 (852.874,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.019,22 (4.437,46)	105.019,22 (4.437,46)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.278,93 (250.609,43)	196.449,47 (241.779,97)	8.829,46 (8.829,46)			
Sonstige Verbindlichkeiten	33.937,40 (31.824,82)	33.937,40 (31.824,82)				
Gesamtbetrag	10.171.523,70 (10.117.047,07)	2.771.473,41 (2.306.597,73)	3.379.185,05 (3.424.645,83)	4.020.865,24 (4.385.803,51)	8.953.061,33 (8.977.300,37)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	845
Zugang	2025	45
Abgang	2025	36
Ende	2025	854

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 99.181,35 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

bis 23.07.2025; Aufsichtsratsvorsitzender

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter i.R.

ab 24.07.2025; Aufsichtsratsvorsitzender

bis 23.07.2025; stv. Vorsitzender

Martin Bläse, Malermeister

ab 24.07.2025; stv. Vorsitzender

Helmut Blind, Stadtamtman i. R.

bis 23.07.2025

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Ulrike Hennig, kaufm. Angestellte

Andreas Bäurle, Bankfachwirt/Versicherungskfm.

ab 24.07.2025

Schwäbisch Gmünd, den 05. Juni 2026

Der Vorstand:



Jehle



Nann



Abele

Inventar zum 31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2025	€	0,00
	31.12.2024	€	577,65
Stand 1.1.2025		€	577,65
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	577,65
<u>Bilanzausweis</u>		€	0,00

Sachanlagen

	31.12.2025	€	14.662.948,00
<u>Grundstücke</u>			
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2024	€	15.060.819,42
			-123.224,17
	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2025	928.566,26	14.132.253,16	15.060.819,42
<u>Zugang</u>			
Modernisierungskosten	0,00	336.298,13	336.298,13
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	734.169,55	734.169,55
<u>Bilanzausweis</u>	928.566,26	13.734.381,74	14.662.948,00

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere
 - Umfangreiche Wohnungssanierungen in der Justinus-Kerner-Str. 1, Franz-Schubert-Str. 8, Gutenbergstr. 18, Kiesäcker 30 sowie Nelkenweg 22, 32 und 34.
 - Austausch von Brennwertthermen in der Franz-Schubert-Str. 8
2. 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.
3. Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit
 - 517 Wohnungen davon 1 gewerblich genutzt
 - 1 Büroetage
 - 47 Garagen
 - 135 Stellplätzemit einer Grundstücksfläche von 45.784 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.883,31 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2025	€	72.223,68
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2024	€	75.047,28

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2025	10.810,28	64.237,00	75.047,28
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	61.413,40	72.223,68

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.

<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	31.12.2025	€	72.242,72
	31.12.2024	€	81.676,37
Stand 1.1.2025		€	81.676,37
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	9.433,65
<u>Bilanzausweis</u>		€	72.242,72

Betriebs- und

Geschäftsausstattung

31.12.2025	€	43.899,03
31.12.2024	€	30.384,78

Stand 1.1.2025

€ 30.384,78

Zugang

Einbauküche Amselweg 3, DHH rechts

€ 9.200,00

2 Laptops

€ 5.786,97

5 Silent PC

€ 8.656,54

Summe Zugang

€ 23.643,51

Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen

€ 10.129,26

Bilanzausweis

€ 43.899,03

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.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2025	€	176.315,53
	31.12.2024	€	176.315,53
Stand 1.1.2025 / 31.12.2025		€	<u><u>176.315,53</u></u>

Erläuterungen:

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

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2025	€	750,00
	31.12.2024	€	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

31.12.2025	€	777.753,07
31.12.2024	€	783.175,38

Betriebskosten (Wasser)

Stand 1.1.2025	€	154.099,45
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2025	€	145.782,26
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2024	€	154.099,45
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2025</u>	€	145.782,26
-------------------------	---	------------

Heizkosten

Stand 1.1.2025	€	172.667,68
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2025	€	209.319,12
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2024	€	172.667,68
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2025</u>	€	209.319,12
-------------------------	---	------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2025 € 468.130,83

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2025 € 437.069,19

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2024 € 468.130,83

Stand 31.12.2025 € 437.069,19

Wertberichtigung

Stand 1.1.2025 € -11.722,58

Zugang

Wertberichtigung 2025 € -14.417,50

Abgang

Wertberichtigung 2024 € -11.722,58

Stand 31.12.2025 € -14.417,50

Zusammenstellung:

Betriebskosten (Wasser) € 145.782,26

Heizkosten € 209.319,12

Andere Betriebskosten € 437.069,19

Wertberichtigung € -14.417,50

Bilanzausweis € 777.753,07

Erläuterungen:

Die Wertberichtigung wurde aufgrund der systemseitigen Auswertung Leerstandsquote aus dem System ermittelt. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 1,82%.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2025	€	50.489,40
	31.12.2024	€	8.321,96
Forderungen aus rückständigen Mieten/Umlagen		€	38.880,19
Forderung Mieter Sperrle		€	11.609,21
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>50.489,40</u>

Erläuterungen:

1. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Liste "Mieterkonten im Soll". Es handelt sich um rückständige Mieten und Umlagen.
2. Die Forderungen sind angestiegen, weil in 2025 die Betriebskostenabrechnungen für 2024 erst am Ende des Geschäftsjahres erstellt werden konnten, da die Schlussrechnungen der Stadtwerke vorher nicht vorlagen.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2025	€	53.345,77
	31.12.2024	€	0,00
Forderungen Stromeinspeisung 2024+2025		€	<u>53.345,77</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen wurden im Vorjahr die Forderungen an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd aus Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2025	€	1.218,11
	31.12.2024	€	6.352,27
Überzahlte Betriebskosten		€	85,51
Forderungen an das Finanzamt			
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2024	€	0,49	
Erstattungsanspruch Kapitalertragsteuer 2024	€	8,91	9,40
kurzfristige Forderungen an Sozialversicherungsträger		€	959,95
sonstige Forderungen		€	163,25
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>1.218,11</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2025	€	111.656,42
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2024	€	4.310,81
<u>Kassenbestand</u>		€	10.957,20
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
Aareal Bank AG Stuttgart		€	69.322,93
Kreissparkasse Ostalb		€	9.367,85
VR-Bank Ostalb eG		€	9.371,32
LBBW		€	12.637,12
		€	100.699,22
<u>Bilanzausweis</u>		€	111.656,42

Erläuterungen:

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

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2025	€	464.354,35
	31.12.2024	€	367.779,26
Stand 1.1.2025		€	367.779,26
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	96.000,00
Zinsen		€	605,09
Summe Zugang		€	96.605,09
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	30,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	464.354,35

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

<u>Geschäftsguthaben</u>	31.12.2025	€	1.963.444,50
	31.12.2024	€	2.085.467,75
<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2025	€	116.560,00
	31.12.2024	€	83.081,90
<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2025	€	1.766.084,50
	31.12.2024	€	1.865.265,85
<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2025	€	80.800,00
	31.12.2024	€	137.120,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2025	€	1.865.265,85
Korrektur Vorjahr	€	-4,00
<u>Zugang</u>		
Beitritte	€	33.440,00
Weitere Anteile	€	59.308,62
zusätzliche Einzahlungen	€	9.594,03
Summe Zugang	€	102.342,65
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	800,00
Teilkündigungen	€	80.800,00
Übertragungen	€	2.080,00
Im Geschäftsjahr durch Tod ausgeschiedene Mitglieder	€	1.280,00
Nach Ablauf des Jahres 2025 ausgeschiedene Mitglieder		
aus Aufkündigung	€	111.920,00
aufgrund Tod	€	4.160,00
aufgrund Ausschluss	€	480,00
Summe Abgang	€	201.520,00
<u>Stand 31.12.2025</u>	€	1.766.084,50

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2025	845	11.806
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	1	5
	844	11.801
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	45	242
durch Übernahme weiterer Anteile		400
	45	642
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder		
durch Übertragungen	3	13
durch Teilübertragungen		33
durch Tod	9	37
durch Ausschluss	1	3
durch Anteilsrückgaben		506
durch Kündigungen	22	700
	35	1.292
<u>Stand 1.1.2026</u>	854	11.151

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 99.181,35 verringert.
4. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 18.075,50.

Bilanz
- 17 -

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2025	€	23.347,90
	31.12.2024	€	22.732,90
Stand 1.1.2025		€	22.732,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	615,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	23.347,90

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

31.12.2025	€	987.785,52
31.12.2024	€	987.785,52

Bauerneuerungsrücklage

31.12.2025	€	2.184.630,77
31.12.2024	€	2.337.130,77

Stand 1.1.2025

€ 2.337.130,77

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2024

€ 16.500,00

Entnahme für 2025

€ 169.000,00

Bilanzausweis

€ 2.184.630,77

Erläuterungen:

1. Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2024 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 24.07.2025.
2. Aufgrund der außerplanmäßigen Notinstandsetzung der Wärmedämmung bei dem Objekt In der Eck 60 (WIE 35) hat der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der Bauerneuerungsrücklage € 169.000,00 zu entnehmen.

Andere Ergebnisrücklagen

31.12.2025	€	909.167,19
31.12.2024	€	909.167,19

Bilanz
- 19 -

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2025	€	142.425,06
	31.12.2024	€	56.243,88

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2025	€	89,80
	31.12.2024	€	220,45

<u>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</u>	31.12.2025	€	-26.664,74
	31.12.2024	€	62.323,43

Der Bilanzgewinn 2024 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 24.07.2025 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	39.654,08
Gewinnvortrag	€	89,80
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	16.500,00
	€	<u>56.243,88</u>

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2025	€	51.787,04
	31.12.2024	€	49.856,17

	Stand 01.01.2025	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2025
Steuerberatung	1.400,00	1.400,00		1.500,00	1.500,00
Prüfungskosten 2023	15.000,00	14.843,28	156,72		0,00
Prüfungskosten 2024	15.000,00				15.000,00
Prüfungskosten 2025	0,00			15.000,00	15.000,00
Bilanzierungskosten	7.500,00	7.500,00		8.500,00	8.500,00
CO ² -Steuer	10.000,00				10.000,00
Urlaub - Gehälter -	956,17	956,17		1.787,04	1.787,04
Gesamt	49.856,17	24.699,45	156,72	26.787,04	51.787,04

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>	31.12.2025	€	8.953.061,33
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2024	€	8.977.300,37

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2025 € 8.394.671,82

Abgang

Tilgung € 408.111,61

Vorzeitige Tilgung € 184.905,50

Summe Abgang € 593.017,11

Stand 31.12.2025 € 7.801.654,71

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2025 € 14.399,83

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 14.399,83

Abgang

Abgrenzung 2024 € 14.399,83

Stand 31.12.2025 € 14.399,83

Erläuterungen:

Der Ausweis beinhaltet rückständige Zinsen und Tilgungen der L-Bank, die im Januar 2026 bezahlt werden.

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2025	€	4.125,08
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2025	€	7.006,79
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2024	€	4.125,08
<u>Stand 31.12.2025</u>	€	<u>7.006,79</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2025	€	250.000,00
<u>Zugang</u>		
Kreissparkasse Ostalb verschiedene Objekte	€	500.000,00
LBBW verschiedene Objekte	€	380.000,00
Summe Zugang	€	880.000,00
<u>Stand 31.12.2025</u>	€	<u>1.130.000,00</u>

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	7.801.654,71
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	14.399,83
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	7.006,79
Kurzfristige Darlehen	€	1.130.000,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>8.953.061,33</u>

Erläuterungen:

Gleichlautende Darlehens-/Kontoauszüge liegen vor.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2025	€	874.226,82
	31.12.2024	€	852.874,99
Vorauszahlung Umlage 1		€	171.499,19
Vorauszahlung Umlage 2		€	196.756,97
Vorauszahlung Umlage 3		€	505.970,66
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>874.226,82</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2025.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2025	€	105.019,22
	31.12.2024	€	4.437,46

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Guthaben von Mietern. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".
2. Die Verbindlichkeiten sind angestiegen, weil in 2025 die Betriebskostenabrechnungen für 2024 erst am Ende des Geschäftsjahres erstellt werden konnten, da die Schlussrechnungen der Stadtwerke vorher nicht vorlagen.

b) <u>Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2025	€	205.278,93
	31.12.2024	€	250.609,43

aus Garantiefinbehalten	€	13.343,08
Sammelkonto Kreditoren	€	191.935,85
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>205.278,93</u>

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2025	€	33.937,40
	31.12.2024	€	31.824,82
- davon aus Steuern:	€	13.317,18	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:			
Auseinandersetzungsguthaben	€	7.558,62	
Nicht abgehobene Dividende	€	10.857,43	
Wohnungsbauprämie	€	445,75	
Sonstiges	€	1.440,00	
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:			
Lohnsteuer	€	4.349,71	
Umsatzsteuervorauszahlung Q4 2025	€	126,16	
Umsatzsteuerzahllast 2025	€	8.841,31	
Sonstige Verbindlichkeiten	€	318,42	
<u>Bilanzausweis</u>	€	33.937,40	

Erläuterungen:

1. Die Umsatzsteuerzahllast 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

Umsatzsteuer Garagen	€	448,98
Umsatzsteuer Photovoltaik	€	8.841,49
./. UST-VA Q1-Q4 2025	€	449,16
Gesamt	€	<u>8.841,31</u>

2. Im Berichtsjahr sind keine Instandhaltungen bei den umsatzsteuerlichen Objekten angefallen, so dass kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann.

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2025	€	53.084,40
	31.12.2024	€	30.079,46
Stand 1.1.2025		€	30.079,46
<u>Zugang</u>			
Mieten Januar 2026		€	53.084,40
<u>Abgang</u>			
Mieten Januar 2025		€	30.079,46
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>53.084,40</u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2025 eingegangene Januar-/Februarmieten 2026.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

Umsatzerlöse

a) aus Bewirtschaftungstätigkeit

	2025	€	3.364.675,63
	2024	€	3.157.718,98
	2025		2024
	€		€
<hr/>			
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.552.459,13		2.371.833,06
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	45.800,00		42.714,00
Stellplätze	42.289,39		37.577,72
	2.655.128,52		2.466.704,78
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	33.503,93		22.069,94
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	16.909,80		16.909,80
	2.604.714,79		2.427.725,04
Abgerechnete Betriebskosten (Wasser)	146.036,29		133.219,66
Abgerechnete Heizkosten	166.073,24		161.413,78
Abgerechnete andere Betriebskosten	447.851,31		435.360,50
	759.960,84		729.993,94
	3.364.675,63		3.157.718,98

<u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	2025	€	46.534,16
	2024	€	1.381,30
	2025		2024
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	46.534,16		1.381,30

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Vergütungen für die Einspeisung von Strom aus sechs Photovoltaikanlagen ins öffentliche Netz. Sie betreffen die Jahre 2024 und 2025.

Verminderung/Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen

	2025	€	-5.422,31
	2024	€	45.059,40
	2025		2024
	€		€
Bestandserhöhung			
Betriebskosten (Wasser)	145.782,26		154.099,45
Heizkosten	209.319,12		172.667,68
Andere Betriebskosten	437.069,19		468.130,83
Wertberichtigung	-14.417,50		-11.722,58
	<u>777.753,07</u>		<u>783.175,38</u>
Bestandsverminderung			
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
	<u>783.175,38</u>		<u>738.115,98</u>
	Verminderung		Erhöhung
	<u>-5.422,31</u>		<u>45.059,40</u>

Sonstige betriebliche Erträge

	2025	€	15.542,01
	2024	€	4.496,75
	2025		2024
		€	€
Auflösung von Rückstellungen	156,72		3.000,00
Bearbeitungsgebühren	0,00		50,00
Erträge aus früheren Jahren	9.304,63		0,00
Erträge Mahngebühren	408,00		534,00
Ausbuchung von Guthaben Mitglieder	522,66		0,00
Zuschüsse BAFA für Sanierungspläne	5.100,00		0,00
sonstige Erträge	50,00		912,75
	15.542,01		4.496,75

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

	2025	€	1.707.297,01
	2024	€	1.574.615,28
	2025		2024
	€		€
<u>Betriebskosten</u>			
nicht umlagefähig	53.523,22		78.407,11
umlagefähig	747.645,00		734.361,91
	801.168,22		812.769,02
Instandhaltungskosten	906.128,79		761.846,26
	1.707.297,01		1.574.615,28

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 747.645,00 (Vorjahr € 734.361,91) weiterverrechnet.

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

2025	€	1.093,67
2024	€	1.036,79

Versicherung Photovoltaikanlage

2025	2024
€	€
1.093,67	1.036,79

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2025	€	347.723,40
	2024	€	249.576,63
	2025		2024
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	4.990,00		0,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	341.902,53		252.437,86
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	830,87		-2.861,23
	<u>347.723,40</u>		<u>249.576,63</u>

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

	2025	€	75.933,40
	2024	€	63.367,62
	2025		2024
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	74.658,93		60.698,77
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.274,47		2.668,85
	<u>75.933,40</u>		<u>63.367,62</u>

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

2025	€	757.133,71
2024	€	725.503,35

	2025	2024
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	577,65	1.386,35
Grundstücke mit Wohnbauten	734.169,55	703.304,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60	2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	9.433,65	9.432,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.129,26	8.556,23
	<u>757.133,71</u>	<u>725.503,35</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2025	€	271.074,06
2024	€	243.636,86

Sächliche Verwaltungskosten:

	2025 €	2024 €
Post- und Telefonkosten	4.726,13	3.399,20
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	14.408,37	15.045,08
Raumkosten	19.467,75	15.553,28
Versicherungen	5.743,34	5.503,04
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	5.528,94	5.234,23
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.244,08	3.212,96
EDV-Kosten	71.911,77	60.015,99
Schulungs-/Fortbildungskosten	12.208,51	10.274,31
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	6.116,59	17.543,58
Kosten Bilanzerstellung und Veröffentlichung	9.636,84	8.301,32
Steuerberatungskosten	1.556,56	1.513,76
Sonstige Beratungskosten	0,00	238,00
Prüfungskosten	15.000,00	15.654,18
Verbandsbeitrag	2.488,90	1.948,64
sonstige Beiträge	4.875,00	3.262,40
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	25.051,12	31.322,11
Gerichts- und Anwaltskosten	1.708,90	6.239,62
Geschenke bis 50 €	273,73	965,95
Geschenke über 50 €	1.606,60	1.405,45
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	4.516,91	3.636,74
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	12.400,00	14.700,00
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.750,00	0,00
Spenden/Sponsoring	24.154,50	0,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	22.699,52	16.844,99

Abschreibungen auf Forderungen:

Mietforderungen	0,00	1.822,03
	<u>271.074,06</u>	<u>243.636,86</u>

<u>Erträge aus</u>	2025	€	22,10
<u>Finanzanlagen</u>	2024	€	35,65

	2025		2024
	€		€
Dividende	22,10		35,65

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2025	€	605,09
	2024	€	534,92

	2025		2024
	€		€
Zinserträge aus Bausparguthaben	605,09		534,92

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2025	€	244.131,30
	2024	€	229.903,60

	2025		2024
	€		€
Zinsen auf Kontokorrentkredite	15.530,14		16.633,42
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	224.475,22		223.944,96
Zinsabgrenzung	2.881,71		-11.830,06
Bereitstellungsprovision	1.244,23		1.155,28
	244.131,30		229.903,60

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2025	€	-1,61
2024	€	-1.272,61

	2025 €	2024 €
Kapitalertragsteuer - Vorjahre	0,00	296,39
Erstattungen und Rückstellungsaufösungen:		
Körperschaftsteuer und Soli 2023	0,91	0,00
Kapitalertragsteuer - Ausbuchung	0,70	0,00
Auflösung GewSt-Rückstellung	0,00	1.569,00
	-1,61	-1.272,61

Ergebnis nach Steuern

2025	€	17.571,74
2024	€	122.859,48

Sonstige Steuern

2025	€	44.236,48
2024	€	60.536,05

	2025 €	2024 €
Grundsteuer - umlagefähig - Erstattungen:	44.525,57	60.536,05
Umsatzsteuer 2023	262,49	0,00
Umsatzsteuer 2024	26,60	0,00
	44.236,48	60.536,05

Erläuterungen:

Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 44.525,57 (Vorjahr € 60.536,05) weiterverrechnet.

<u>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</u>	2025	€	-26.664,74
	2024	€	62.323,43

<u>Gewinnvortrag</u>	2025	€	89,80
	2024	€	220,45

<u>Entnahmen aus Ergebnismrücklagen</u>	2025	€	169.000,00
	2024	€	0,00

	2025	2024
	€	€
Bauerneuerungsrücklage	169.000,00	0,00

Erläuterungen:

Aufgrund der außerplanmäßigen Notinstandsetzung der Wärmedämmung bei dem Objekt In der Eck 60 (WIE 35) hat der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der Bauerneuerungsrücklage € 169.000,00 zu entnehmen.

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</u>	2025	€	0,00
<u>in Ergebnismrücklagen</u>	2024	€	6.300,00

	2025	2024
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	0,00	6.300,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2025	€	142.425,06
	2024	€	56.243,88

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2025

Kennzahlen 2025

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	217.467	1,32	1,76
	Bilanzsumme	16.487.196		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	-26.665	-0,43	0,97
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.210.801		
Return On Investment	Jahresüberschuss	-26.665	-0,16	0,38
	Bilanzsumme	16.487.196		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	15.028.379	91,15	92,95
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.487.196		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	15.027.629	91,15	92,94
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.487.196		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.458.817	8,85	7,05
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.487.196		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.801.655	125,61	131,20
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.210.801		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.801.655	47,32	50,58
	Bilanzsumme	16.487.196		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	14.012.456	93,24	95,90
	Anlagevermögen	15.028.379		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.210.801	37,67	38,56
	Bilanzsumme	16.487.196		
				€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	729.946		789.649

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 01.01.2025 bis 31.12.2025 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 5. Juni 2026

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt

Allgemeine Auftragsbedingungen

zum Steuerberatungsvertrag

1. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen gelten - ggf. in der laut gesonderter Vereinbarung geänderten Fassung - für den Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Für den Umfang der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen ist ausschließlich der erteilte Auftrag maßgebend.
- (2) Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung ausgeführt.
- (3) Der Auftragnehmer wird die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Er wird den Auftraggeber auf offensichtliche Widersprüche sowie von ihm festgestellte Unrichtigkeiten - insbesondere formeller Art - hinweisen. Eine Verpflichtung des Auftragnehmers zur materiellen Überprüfung der ihm überlassenen Belege und Angaben, insbesondere einer übergebenen Buchführung und eines Abschlusses (Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahme-Überschussrechnung), jeweils nebst etwaigen Anlagen, auf Richtigkeit und Vollständigkeit bedarf gesonderter Vereinbarung.

3. Urheberrechtsschutz

Für die Leistungen des Auftragnehmers gelten die Vorschriften über den Schutz des geistigen Eigentums. Der Auftraggeber erhält die erforderlichen Exemplare der schriftlichen Arbeitsergebnisse zur bestimmungsgemäßen (vereinbarten) Verwendung. Eine anderweitige Verwendung - insbesondere eine Weitergabe an Dritte für nichtsteuerliche Zwecke - bedarf der schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers.

4. Verschwiegenheit

- (1) Der Auftragnehmer ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn schriftlich von dieser Verpflichtung entbindet. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort.
- (2) Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Auftragnehmers.
- (3) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Auftragnehmers und/oder seiner Mitarbeiter erforderlich ist. Der Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als der Auftragnehmer nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information, Überlassung von Unterlagen und Mitwirkung bei der Bearbeitung eines Versicherungsfalles verpflichtet ist.
- (4) Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (5) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige Schriftstücke über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.
- (6) Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet im e-Mailverkehr mit dem Auftraggeber Verschlüsselungstechniken anzuwenden.
- (7) Soweit Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes über die genannten Verschwiegenheitspflichten hinausgehen sollten, so sind die Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes anzuwenden.

5. Mitwirkung Dritter

- (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags angestellte und freie Mitarbeiter, datenverarbeitende Unternehmen sowie im Bedarfsfall im Einvernehmen mit dem Auftraggeber sonstige fachkundige Dritte heranzuziehen.
- (2) Bei der Heranziehung von fachkundigen Dritten und datenverarbeitenden Unternehmen hat der Auftragnehmer dafür zu sorgen, dass diese zur Verschwiegenheit in gleichem Maße wie er (vgl. Nr. 4) verpflichtet sind.

6. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel binnen einer angemessenen Frist. Er muss bevor ein Dritter mit der Mängelbeseitigung beauftragt wird, den Auftragnehmer zur Mängelbeseitigung auffordern, es sei denn, dass aus besonderen Gründen das Interesse des Auftraggebers an der sofortigen Beauftragung eines Dritten überwiegt. Der Anspruch muss unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden.
- (2) Beseitigt der Auftragnehmer berechtigt geltend gemachte Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist, schlägt die Nachbesserung fehl, oder lehnt der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers die Mängel durch einen anderen steuerlichen Berater beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Auftragnehmer jederzeit auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Auftragnehmer Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Auftragnehmers oder seiner Mitarbeiter die Interessen des Auftraggebers überwiegen. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Leistung enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen den Auftragnehmer, sie auch gegenüber Dritten richtigzustellen oder die berufliche Leistung zurückzunehmen.

7. Haftung, Verjährung

- (1) Der Auftragnehmer haftet nur für eigenes Verschulden und Verschulden seiner Mitarbeiter sowie für die Beachtung der verkehrsüblichen Sorgfalt bei der Auswahl des von ihm eingeschalteten datenverarbeitenden Unternehmens, nicht jedoch für Verschulden eines im Einvernehmen mit dem Auftraggeber herangezogenen fachkundigen Dritten.
- (2) Der Anspruch des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer auf Ersatz eines nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schadens wird auf 4.000.000,00 € (in Worten vier Millionen €) begrenzt. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- (3) Eine weitergehende Haftung des Auftragnehmers im Einzelfall bedarf gesonderter Vereinbarungen.
- (4) Soweit ein Schadenersatzanspruch des Auftraggebers kraft Gesetzes nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, verjährt er in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch entstanden ist.
- (5) Die in den Absätzen 1 bis 4 getroffenen Regelungen gelten auch gegenüber anderen Personen als dem Auftraggeber, soweit ausnahmsweise im Einzelfall vertragliche oder vorvertragliche Beziehungen auch zwischen dem Auftragnehmer und diesen Personen begründet werden.
- (6) Eine Haftung des Auftragnehmers wegen Verletzung oder Nichtbeachtung ausländischen Rechts ist ausgeschlossen, es sei denn, dass ausdrücklich ein Auftrag übernommen worden ist, zu dessen Erledigung die Anwendung ausländischen Rechts erforderlich und die Haftung des Auftragnehmers schriftlich auch auf Schäden wegen Verletzung oder Nichtbeachtung ausländischen Rechts ausgedehnt worden ist.

8. Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Auftragnehmer unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Auftragnehmer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Diese Verpflichtungen gelten auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der (jeweiligen) Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.
- (2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Auftragnehmers oder seiner Erfüllungsgehilfen (Mitarbeiter und herangezogene fachkundige Dritte) beeinträchtigen könnte.
- (3) Der Auftraggeber darf berufliche Äußerungen, Berichte, Gutachten und dgl. des Auftragnehmers nur mit dessen schriftlicher Einwilligung weitergeben. Das gilt nicht, wenn und soweit sich bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Der Auftragnehmer haftet (im Rahmen von Nr. 7) einem Dritten gegenüber nur, wenn die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

9. Unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug des Auftraggebers

- (1) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist kann der Auftragnehmer den Vertrag fristlos kündigen.
- (2) Bei Verzug oder Verletzung der Mitwirkungspflicht durch den Auftraggeber ist der Auftragnehmer berechtigt, Ersatz der ihm dadurch entstandenen Mehraufwendungen und des verursachten Schaden zu verlangen, und zwar auch dann, wenn der Auftragnehmer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

10. Zahlung der Vergütung und Zurückbehaltungsrecht

Der Auftragnehmer kann die Herausgabe der Ergebnisse seiner Tätigkeit für den Auftraggeber so lange verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Zurückbehaltung nach den Umständen des Einzelfalles - z. B. wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen (Gesamt-) Betrages - gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstoßen würde.

11. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Der Auftragnehmer hat die Handakten bis zum Ablauf von sieben Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber schriftlich aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
- (2) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens nach Beendigung des Auftrags, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten. Ein Zurückbehaltungsrecht nach Nr. 10 bleibt unberührt.
- (3) Zu den Handakten im Sinne dieser Vorschrift gehören alle Schriftstücke, die der Auftragnehmer aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Briefwechsel zwischen den Partnern des Mandatsvertrages und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken des Auftragnehmers gefertigten Arbeitspapiere. Der Auftragnehmer ist berechtigt, von den herauszugebenden Schriftstücken Abschriften oder Kopien für sich zu fertigen und zurückzubehalten.

12. Gerichtsstand

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

13. Berufshaftpflichtversicherung

Die Berufshaftpflichtversicherung besteht bei der VSW 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.