

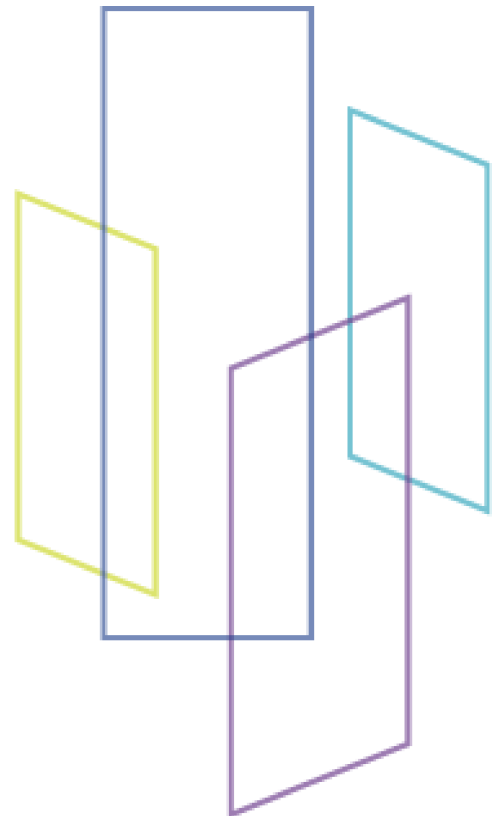
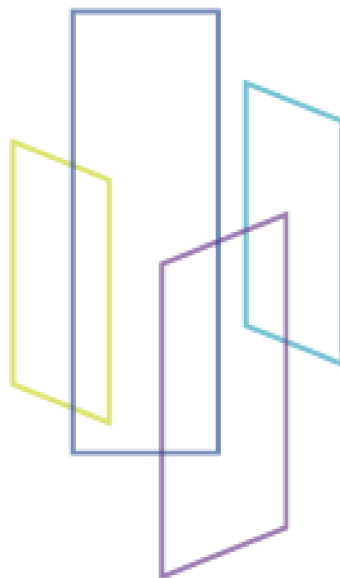
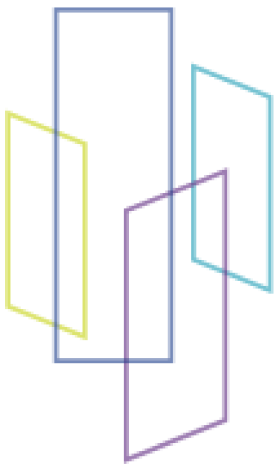
## **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG**

gemäß § 53 GenG

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

in Schwäbisch Gmünd

vom 12. Dezember 2025



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>3</b>
I. Einhaltung des Förderzwecks	3
II. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands	3
<b>C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>4</b>
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
<b>D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse</b>	<b>8</b>
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
II. Jahresabschluss	8
1. Ordnungsmäßigkeit	8
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	9
3. Wirtschaftliche Verhältnisse	10
a) Vermögenslage	10
b) Finanzlage	12
c) Ertragslage	15
<b>E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung</b>	<b>17</b>
I. Grundsätzliches	17
II. Geschäftsführungsorganisation	17
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	19
1. Betriebsorganisation	19
2. Personal	19
3. Internes Kontrollsystem	20
4. Interne Revision	20
5. Planungswesen und Controlling	20
6. Risikofrüherkennungssystem	21
7. Gesamtaussage	21
IV. Geschäftsführungstätigkeit	22

<b>F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit</b>	<b>24</b>
I. Entwicklung des Hausbesitzes	24
II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	25
III. Bauabwicklung	26
IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	26
<b>G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</b>	<b>29</b>

## **Anlagen**

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- 2 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- 3 Rechtliche Verhältnisse
- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Erfolgsanalyse
- 6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

## **A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag**

1 Die

### **Bauverein Schwäbisch Gmünd eG**

#### **in Schwäbisch Gmünd**

- nachstehend Genossenschaft oder Unternehmen genannt -

ist gemäß § 55 GenG in Verbindung mit § 44 ihrer Satzung verpflichtet, sich durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. prüfen zu lassen.

- 2 Zusätzlich wurden wir vom Vorstand der Genossenschaft beauftragt, die genossenschaftliche Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG um eine Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung für das Jahr 2024 zu erweitern.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW Prüfungsstandard PS 450 n.F. (10.2021) erstellt.
- 4 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Genossenschaft gerichtet.
- 5 Wir bestätigen gemäß § 58 Abs. 1 GenG i.V.m. § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei der Durchführung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

- 6 Für unseren gesetzlichen Prüfungsauftrag bestimmt sich unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten nach § 62 Abs. 2 GenG. Im Übrigen gelten die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen.
  
- 7 Für die Erweiterung unseres Prüfungsauftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als **Anlage 6** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer vom 1. Januar 2024 maßgebend.

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Einhaltung des Förderzwecks

- 8 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i. S. v. § 1 GenG vereinbar.
- 9 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### II. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands

- 10 Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.
- 11 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** halten wir die Lagebeurteilung durch den Vorstand, wie sie im Jahresabschluss dargestellt wurde, für angemessen.
- 12 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 13 Ein Lagebericht gemäß § 289 HGB wurde nicht erstellt. Es wurde von der Erleichterung für kleine Genossenschaften gemäß § 336 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 264 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 HGB Gebrauch gemacht.

## **C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

- 14 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und der sie ergänzenden Vorschriften der Satzung sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 15 Auf Buchführung und Jahresabschluss wurden die deutschen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.
- 16 Für die Rechnungslegung und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt der Vorstand die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben.
- 17 Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich daraus üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.

## II. Art und Umfang der Prüfung

- 18 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 1. Dezember 2025 bis 12. Dezember 2025 vorgenommen.
- 19 Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 2. Dezember 2024 bis 12. Dezember 2025 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024.
- 20 Über das Prüfungsergebnis wird gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft am 29. Januar 2026 berichtet.
- 21 Unsere Prüfung haben wir gemäß §§ 53 ff. GenG vorgenommen.
- 22 Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir die einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Die Prüfung wurde so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Gesetz und Satzung, welche eine wesentliche Auswirkung auf das sich nach § 264 Abs. 2 HGB ergebende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.
- 23 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Unternehmensleitung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Genossenschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

- 24 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern soweit erforderlich Aufbauprüfungen zur Identifizierung und Beurteilung der Angemessenheit der von der Genossenschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Genossenschaft und deren internem Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde untersucht, ob
- bedeutsame Risiken,
  - Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), und
  - sonstige Risiken
- vorliegen und diese gegebenenfalls hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung beurteilt.
- 25 Je nach Gewichtung der beurteilten Fehlerrisiken wurden allgemeine prüferische Reaktionen sowie Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen geplant. Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele identifiziert und es wurde ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.
- 26 Soweit die Aufbauprüfungen in den relevanten Prüffeldern durchgeführt wurden und ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen dann durchgeführt, wenn dies zur Gewinnung einer ausreichenden Prüfungssicherheit angemessen und notwendig war. Nach dem Ergebnis unserer Risikobeurteilung haben wir dann – gegebenenfalls in Ergänzung zu den Funktionsprüfungen – aussagebezogene Prüfungshandlungen in Form analytischer Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden in der Regel auf Basis der bewussten Auswahl vorgenommen.
- 27 Soweit in einem wesentlichen Geschäftsfeld nur eine geringe Anzahl von Geschäftsvorfällen besteht, basieren unsere Prüfungsergebnisse auf Einzelfallprüfungen.
- 28 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt.

- 29 Bankbestätigungen lagen uns von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, vor.
- 30 Von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir uns durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt.
- 31 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Umfang Ergebnisse und Untersuchungen Dritter verwendet. Diese betreffen im vorliegenden Fall das Testat zur eingesetzten Software "Wodis Sigma" (Version 24.440) der Aareon Deutschland GmbH, Mainz.
- 32 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft durchgeführt.
- 33 Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung haben wir insbesondere die Tätigkeit des Vorstandes und des Aufsichtsrats sowie die Mitgliederverwaltung einer Prüfung unterzogen.
- 34 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung hat der Vorstand abgegeben.

## **D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse**

### **I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

- 35 Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Kontengliederung entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft.
- 36 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgte über das wohnungswirtschaftliche Programm "Wodis Sigma" (Version 24.440) der Aareon Deutschland GmbH, Mainz. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die Zweifel an der ordnungsmäßigen EDV-technischen Verarbeitung des Buchungstoffes angebracht erscheinen lassen.
- 37 Informationen aus weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in Buchführung und Jahresabschluss abgebildet.
- 38 Die ordnungsgemäße Be- und Verarbeitung des Buchungstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.

### **II. Jahresabschluss**

#### **1. Ordnungsmäßigkeit**

- 39 Die Genossenschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

- 40 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen der Satzung aufgestellt.
- 41 Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten "Andere Finanzanlagen" erweitert.
- 42 Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.
- 43 Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
- 44 Die Angaben im Anhang sind zutreffend und vollständig.

## 2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 45 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 46 Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sind im Anhang des Jahresabschlusses zutreffend dargestellt. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr unverändert fortgeführt.

### 3. Wirtschaftliche Verhältnisse

#### a) Vermögenslage

47 Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat - dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz - folgenden Aufbau:

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderungen</u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Sachanlagen	15.424,8	93,0	15.422,6	93,3	2,2
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	783,2	4,7	738,1	4,5	45,1
Flüssige Mittel	372,1	2,2	296,7	1,8	75,4
Übriges Umlaufvermögen	14,6	0,1	64,4	0,4	-49,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b><u>16.595,5</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>16.522,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>72,9</u></b>

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>	6.398,5	38,6	6.522,6	39,5	-124,1
<b>Fremdkapital</b>					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	49,9	0,3	59,4	0,4	-9,5
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.977,3	54,1	8.862,5	53,6	114,8
Erhaltene Anzahlungen	852,9	5,1	762,9	4,6	90,0
Übrige Verbindlichkeiten	286,8	1,7	290,9	1,8	-4,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	30,1	0,2	24,3	0,1	5,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b><u>16.595,5</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>16.522,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>72,9</u></b>

- 48 Der geringfügige Anstieg des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten (T€ 547,4) sowie Fremdkosten für den Neubau von zwei Doppelhaushälften (T€ 163,3) zurückzuführen, denen nahezu gleich hohe planmäßige Abschreibungen auf den Häuserbestand (T€ 706,1) gegenüberstehen.
- 49 Das **Umlaufvermögen** betrifft vorwiegend unfertige Leistungen in Form noch abzurechnender Heiz- und Betriebskosten, denen unter den erhaltenen Anzahlungen Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter gegenüberstehen.
- 50 Die Entwicklung der **flüssigen Mittel** ist in einer Kapitalflussrechnung im nachfolgenden Berichtsteil dargestellt.

- 51 Das **Eigenkapital** verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der Verminderung der Geschäftsguthaben wegen Kündigungen (T€ 137,1) sowie der Dividendenausschüttung (T€ 48,8); die Erhöhung aufgrund des Jahresüberschusses 2024 (T€ 62,3) wird dadurch nicht sichtbar.
- 52 Die Zunahme der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ergibt sich im Wesentlichen aus Darlehensvalutierungen für Objektfinanzierungsmittel (T€ 2.111,0) sowie Unternehmensfinanzierungsmitteln (T€ 250,0), denen planmäßige (T€ 456,9) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 2.022,3) gegenüberstehen.
- 53 Der geringfügige Rückgang der **übrigen Verbindlichkeiten** (T€ 4,1) ist stichtagsbedingt. Dabei sind insbesondere die Verbindlichkeiten aus Betriebskosten rückläufig.
- 54 Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

b) Finanzlage

- 55 Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

56 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	62,3	133,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	725,6	683,3
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1,8	5,3
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-7,9	18,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	0,8	-42,3
Zunahme kurzfristiger Passiva	68,0	256,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	229,4	230,4
Steuerertrag	-1,3	-3,4
Ertragssteuererstattung (Vj.: Ertragssteuerzahlung)	1,7	-8,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit / Übertrag</b>	<u><u>1.080,4</u></u>	<u><u>1.272,9</u></u>

	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Übertrag	1.080,4	1.272,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-727,7	-1.769,9
Erhaltene Zinsen	0,5	0,5
	<hr/>	<hr/>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-727,2</u></b>	<b><u>-1.769,4</u></b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.361,0	1.534,0
Planmäßige Tilgungen	-456,9	-507,7
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.022,3	-392,8
Gezahlte Zinsen	-229,9	-230,9
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-137,6	202,9
Gezahlte Dividende	-48,8	-35,7
Einzahlungen aus Bausparguthaben	-96,5	-55,5
	<hr/>	<hr/>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-631,0</u></b>	<b><u>514,3</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-277,8</b>	<b>17,8</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	<hr/> -32,0	<hr/> -49,8
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b><u>-309,8</u></b>	<b><u>-32,0</u></b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	314,1	57,4

57 Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.080,4) reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (T€ 686,8) zu decken.

58 Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit beruhen im Wesentlichen aus der Modernisierungstätigkeit und Neubautätigkeit; der Rückgang ist auf die Fertigstellung der zwei Doppelhaushälften in Bettringen, Amselweg 1 und 3, zurückzuführen.

- 59 Die Genossenschaft verfügt zum Prüfungszeitraum (4. Dezember 2025) über flüssige Mittel in Höhe von T€ 302,5 und Bausparguthaben von T€ 463,8. Des Weiteren stehen zum Prüfungszeitpunkt freie Kreditlinien von T€ 435,0 zur Verfügung.
- 60 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

c) Ertragslage

- 61 Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt. Die den gebildeten Kostenstellen zugeordneten Erlöse und Aufwendungen ergeben sich im Einzelnen aus **Anlage 5**.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Betriebsbereiche			
- Bewirtschaftungstätigkeit	647,6	771,8	-124,2
- Stromlieferung	-9,1	10,2	-19,3
- Kapitaldienst	-17,2	-28,4	11,2
Summe	621,3	753,6	-132,3
Verwaltungskosten	-564,8	-634,5	69,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>56,5</b>	<b>119,1</b>	<b>-62,6</b>
Übrige Rechnung	4,5	11,0	-6,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	61,0	130,1	-69,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,3	3,4	-2,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>62,3</b>	<b>133,5</b>	<b>-71,2</b>

- 62 Der Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 124,2 gesunken. Dies ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 161,2) und gestiegene Abschreibungen auf den Häuserbestand (T€ 37,3) zurückzuführen; der Anstieg der Mieterlöse (T€ 91,1) wird dadurch überkompensiert.
- 63 Bei der **Stromlieferung** stehen den Einspeisevergütungen (T€ 1,4) Fremdkosten (T€ 1,0) und Abschreibungen der Photovoltaikanlagen (T€ 9,4) gegenüber. Der Fehlbetrag ergibt sich aufgrund der nicht vorliegenden Abrechnungen für das Jahr 2024.
- 64 Der Fehlbetrag aus dem **Kapitaldienst** resultiert aus den Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmitteln (T€ 16,6) sowie den sonstigen Zinsaufwendungen (T€ 1,2).
- 65 Der **Verwaltungsaufwand** ist in **Anlage 5** zusammengestellt. Der Rückgang um T€ 69,7 ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Personalaufwendungen (T€ 67,9) zurückzuführen. Grund hierfür ist die Umstellung einer Mitarbeiterin in Teilzeitbeschäftigung sowie die Inanspruchnahme von Mutterschutz durch zwei weitere Mitarbeiterinnen.
- 66 **Insgesamt** wurde im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet. Der Instandhaltungsaufwand pro m<sup>2</sup> und Jahr beträgt € 23,15 (Vj.: € 18,39).
- 67 Auch in den kommenden Jahren wird die Ertragslage durch notwendige Instandhaltungen geprägt bzw. belastet sein. Zur nachhaltigen Konsolidierung der Ertragslage empfehlen wir, weiterhin die Mieterhöhungspotenziale durch die sukzessive Annäherung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete zu realisieren. Gleichzeitig empfehlen wir, die sächlichen Verwaltungsaufwendungen auf einem niedrigen Maße zu halten.

## E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

### I. Grundsätzliches

68 Neben der Prüfung des Jahresabschlusses sind bei der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG insbesondere Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft und zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu treffen.

Bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Unsere Prüfungshandlungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte vom Vorstand insgesamt nicht ordnungsgemäß geführt wurden und der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

### II. Geschäftsführungsorganisation

69 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung bzw. der Geschäftsordnungen, werden folgende Ausführungen gemacht:

70 Es erfolgte im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe.

71 Bezüglich der Zusammensetzung und Vertretung des Vorstandes wird auf **Anlage 3** dieses Berichtes verwiesen.

72 Ein schriftlicher Vertrag mit dem geschäftsführenden Vorstand liegt vor.

- 73 Ergänzend besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung vom 21. November 2019.
- 74 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf **Anlage 3** dieses Berichtes verwiesen.
- 75 Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung vom 21. November 2019 in Kraft.
- 76 Entsprechend § 24 Abs. 9 der Satzung beschließt über eine Vergütung für den Aufsichtsrat und deren Höhe die Mitgliederversammlung. Gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20. Juli 2023 soll der Gesamtaufwand jährlich für den Aufsichtsrat bei ca. € 20.000,00 liegen.
- 77 Gegen die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat bestehen in Hinblick auf die Satzung keine Bedenken.
- 78 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- beziehungsweise gemeinsamen Sitzungen werden zeitnah Protokolle erstellt. Diese sind aussagekräftig und werden ordnungsgemäß unterschrieben.
- 79 Es bestehen Regelungen in § 30 und § 30a der Satzung zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu Organmitgliedern.
- 80 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

### III. Geschäftsführungsinstrumentarium

81 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung bzw. der Geschäftsordnung, werden folgende Ausführungen gemacht:

#### 1. Betriebsorganisation

82 Ein Organisationsplan (zuletzt geändert September 2025) liegt vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten hervor.

83 Arbeitsplatzbeschreibungen liegen für die Mitarbeiter vor. Die Vertretungsregelungen sind sachgerecht berücksichtigt.

84 Ein Geschäftsverteilungsplan liegt nicht vor.

85 Die organisatorischen Vorkehrungen entsprechen nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen. Sie gewährleisten einen reibungslosen Geschäftsablauf.

86 Die Dokumentation der Verträge entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

#### 2. Personal

87 Die Genossenschaft beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt fünf Mitarbeiter in der Verwaltung und einen technischen Mitarbeiter.

### 3. Internes Kontrollsystem

88 Aufgrund der Größe und der Struktur der Genossenschaft kann ein umfassendes internes Kontrollsystem nicht implementiert werden. In der Genossenschaft sind im Bereich des Zahlungsverkehrs, der Führung der Mitgliederliste, der Sollmietenerfassung und des Vertragswesens organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere das Vier-Augen-Prinzip, eingerichtet.

### 4. Interne Revision

89 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist nicht eingerichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt Kassen- und Belegprüfungen vorgenommen. Wir empfehlen die Ausweitung der Prüfungstätigkeit in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht.

### 5. Planungswesen und Controlling

90 Die Genossenschaft hat einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 sowie einen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan bis zum Jahr 2029 erstellt. Der Wirtschaftsplan wurde in einer gemeinsamen Sitzung am 15. März 2025 von Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt.

91 Aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan ist der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ersichtlich. Eine Überarbeitung erfolgt einmal jährlich.

92 Bei der Planung der Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

93 Die Genossenschaft verfügt über eine einfache Kostenarten- und Kostenstellenrechnung, die als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung dienen.

- 94 Die Genossenschaft hat eine Portfolioanalyse (Stand: November 2025) vorgenommen. Danach beläuft sich der Instandhaltungsbedarf auf rd. € 6,9 Mio.
- 95 Neben der Wirtschafts- und Finanzplanung liegt für den Gebäudebestand der Genossenschaft, basierend auf einer ausreichend detaillierten Bestandsanalyse, eine langfristige unternehmensspezifische Dekarbonisierungsstrategie vor, die planmäßig fortgeschrieben wird. Es wird seitens des Vorstands nach vorläufiger Einschätzung davon ausgegangen, dass nach den vorhandenen finanziellen Mitteln sowie der zukünftigen Eigenfinanzierungskraft und den einzuwerbenden Kredit- und Fördermitteln eine Umsetzung der Strategie überwiegend wahrscheinlich ist.

Die nach der Wirtschafts- und Finanzplanung, insb. in der Investitions- und Instandhaltungsplanung, vorgesehenen Einzelmaßnahmen stehen im Einklang mit der Dekarbonisierungsstrategie.

#### 6. Risikofrüherkennungssystem

- 96 Im Rahmen ihres Risikofrühwarnsystems hat die Genossenschaft Beobachtungsbereiche und geeignete Risikoindikatoren festgelegt. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und der Mietforderungen. Die Liquiditätsüberwachung erfolgt täglich.

#### 7. Gesamtaussage

- 97 Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

#### IV. Geschäftsführungstätigkeit

- 98 Im Berichtsjahr fanden sechs ordentliche sowie eine außerordentliche gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt, im Jahr 2025 bis zu unserer Prüfung vier gemeinsame Sitzungen. In diesen Sitzungen wurden die für die Genossenschaft wichtigen Themen behandelt.
- 99 Eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats durch den Vorstand fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dieses auch entsprechend wider.
- 100 Die Mitgliederliste gem. § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.
- 101 Der Bericht über die letzte gesetzliche Prüfung vom 13. Dezember 2024 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 18. März 2025 behandelt.
- 102 Seit der letzten gesetzlichen Prüfung wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 24. Juli 2025 durchgeführt.
- 103 Neben der Erledigung der Regularien, der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 und der Wahlen zum Aufsichtsrat, wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 entgegengenommen. Daneben wurde folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2024 beschlossen:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 2,0 %	39.654,08
Vortrag auf neue Rechnung	89,80
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>16.500,00</u>
	<u><b>56.243,88</b></u>

- 104 Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 105 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte darüber erlangt, dass vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung sowie den bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
- Wir verweisen auf § 48 Abs. 1 Satz 3 GenG sowie § 32 Abs. 1 der Satzung, wonach die Mitgliederversammlung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden hat.
- 106 Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtspflicht nach § 38 GenG nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er die Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses unterrichtet.

## F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### I. Entwicklung des Hausbesitzes

#### Mietwohnungsbestand

#### 107 Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes

	Wo	GE	Ga
<b>Bestand am 31.12.2023</b>	514	1	79
<b>Zugänge im Jahr 2024</b>			
eigene Baumaßnahmen	2	0	0
<b>Bestand am 31.12.2024</b>	<b><u>516</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt:</b>	<b>32.652 m<sup>2</sup></b>		
<b>Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt:</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>		

Wo = Wohnungen  
GE = Gewerbliche Einheiten  
Ga = Garagen/Tiefgaragenstellplätze

108 Im Berichtsjahr wurden zwei Doppelhaushälften in Bettringen, Amselweg 1 und 3, fertiggestellt und zum 1. Juni 2024 bezogen. Der Bestand der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft ist in der Auswertung nicht gesondert abgebildet.

## Bautätigkeit Mietwohnungsbestand

109 Die Genossenschaft hat in 2023 mit dem Bau von zwei Doppelhaushälften im Amselweg 1 + 3 in Bettringen begonnen und im April 2024 fertiggestellt. Die kalkulierten Gesamtkosten einschließlich Grundstückskosten in Höhe von € 1,5 Mio. wurden eingehalten.

Die Werthaltigkeit der Neubaumaßnahme, mit den kalkulierten Kosten zum Prüfungszeitpunkt, ist bei einer Nettokaltmiete von € 1.650,00 je Doppelhaushälfte gegeben. Die Objekte sind seit Juni 2024 zudem bereits vollständig vermietet.

## **II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit**

110 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	(Wirtschaftsplan)		
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Modernisierung	1.000	547	667
Instandhaltung	650	761	600
	<u>1.650</u>	<u>1.308</u>	<u>1.267</u>
laut Wirtschaftsplan		1.200	1.145
Abweichungen		<u>108</u>	<u>122</u>

111 Die Modernisierungskosten betreffen im Wesentlichen Wohnungseinzelmodernisierungen in der Rappenstraße 8/1, Elektro-sanierungen bei den Objekten Buchstraße 47 und Max-Reger-Weg 2-8 sowie den Austausch von Brennwertthermen und Kaminsanierungen bei diversen Objekten.

112 Beim Unternehmen liegt eine technische Bestandsaufnahme vor.

### **III. Bauabwicklung**

113 Bauplanung und -leitung von größeren Modernisierungsmaßnahmen liegen in Händen eines Fremddachitekten. Architekten- und Bauwerkverträge wurden abgeschlossen. Die Auftragsvergaben erfolgen aufgrund beschränkter Ausschreibungen.

114 Die Vergabe von Wohnungseinzelmodernisierungen erfolgt an ortsansässige Handwerker, mit denen für die gängigen Arbeiten Rahmenpreisvereinbarungen abgeschlossen wurden. Die Überwachung der Wohnungseinzelmodernisierungen erfolgt durch den Vorstand.

### **IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes**

115 Die Genossenschaft verwaltet den unter Abschnitt **F.I.** genannten Bestand.

116 Von den Wohnungen waren zum 31. Dezember 2024 noch 69 Einheiten preisgebunden.

117 Die Mieten gehen fast ausschließlich im Lastschriftverfahren ein. Wesentliche Mietausfälle waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Das Mahnwesen wird strikt gehandhabt. Bezüglich der Fluktuation und der Leerstände verweisen wir auf die Kennzahlen.

118 Im Berichtsjahr wurden die Mieten bei Mieterwechsel und nach erfolgter Wohnungseinzelmodernisierung neu festgesetzt. In 2024 erfolgten bei diversen Objekten allgemeine Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

119 Für die 517 Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich zum 31. Dezember 2024 folgende Verteilung nach Energie-Effizienzklassen:

EEK	Anzahl WE/GE	%
A+	1	2,6 %
A	-	
B	-	
C	22	57,9 %
D	4	10,5 %
E	7	18,4 %
F	4	10,5 %
G	-	
H	-	

**Grundlage:** Energetische Berechnungen aus der CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Unternehmens, die wir nicht im Einzelnen geprüft haben. Je niedriger der Kennwert, desto besser der energetische Zustand des Gebäudes.

120 Für die Energieversorgung einzelner Gebäude werden EEG-Anlagen selbst betrieben. Zum 31. Dezember 2024 sind dies 6 PV-Anlagen.

121 Der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude des Unternehmens zeigen – nach Energieträgern differenziert – folgende Werte für Raumwärme- und Warmwasser:

Energieträger	Anteil an der Wohn-/ Nutzfläche	Endenergieverbrauch in kWh je m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche p.a.	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg je m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
Erdgas	94,9 %	109,2 kWh/m <sup>2</sup>	19,9 kg/m <sup>2</sup>
Strom	3,2 %	3,7 kWh/m <sup>2</sup>	0,8 kg/m <sup>2</sup>
Holz/ Pellets	1,9 %	2,2 kWh/m <sup>2</sup>	0,3 kg/m <sup>2</sup>
Durchschnitt		103,8 kWh/m <sup>2</sup>	18,9 kg/m <sup>2</sup>

Die Daten basieren auf einer von einem externen Dienstleister aufgestellten sog. CO<sub>2</sub>-Bilanz, die nach den zur Zeit branchenüblichen Grundsätzen der GdW-Arbeitshilfe 85 (CO<sub>2</sub>-Monitoring) ermittelt wurde, die wir nicht im Einzelnen geprüft haben.

## **G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

122 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs.1 Satz 2 und 3 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 517 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden zwei Mietobjekte fertiggestellt. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern erfüllt.

## **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 62.323,43 ab. In der Bewirtschaftungstätigkeit schlagen sich weiterhin die notwendigen Instandhaltungen und Abschreibungen auf aktivierte Modernisierungskosten nieder. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient (Summe aus Instandhaltungen und Modernisierungen) beträgt im Berichtsjahr € 39,80/m<sup>2</sup> p.a. (Vorjahr: € 38,84/m<sup>2</sup> p.a.). Zur nachhaltigen Konsolidierung der Ertragslage empfehlen wir weiterhin, die Mieterhöhungspotenziale durch die sukzessive Annäherung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete zu realisieren.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Stuttgart, 12. Dezember 2025

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



## **Anlagen**

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- 2 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- 3 Rechtliche Verhältnisse
- 4 Betriebliche Kennzahlen
- 5 Erfolgsanalyse
- 6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2024**

**Bauverein Schwäbisch Gmünd eG**

**Schwäbisch Gmünd**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

<b>AKTIVSEITE</b>	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		577,65	1.964,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
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
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		15.425.571,03	15.423.312,94

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		15.425.571,03	15.423.312,94
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		783.175,38	738.115,98
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
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
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.310,81		25.400,43
2. Bausparguthaben	367.779,26	372.090,07	271.274,34
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.595.510,71</b>	<b>16.522.606,57</b>

**PASSIVSEITE**

	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
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			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		22.732,90	22.177,90
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
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
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
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
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		6.398.528,01	6.522.573,14

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		6.398.528,01	6.522.573,14
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		1.569,00
2. Sonstige Rückstellungen	49.856,17	49.856,17	57.817,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
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		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		30.079,46	24.328,22
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.595.510,71</b>	<b>16.522.606,57</b>

## 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. <b>Rohergebnis</b>		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>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		122.859,48	188.412,78
14. Sonstige Steuern		<u>60.536,05</u>	54.889,51
<b>15. Jahresüberschuss</b>		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>
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<u><u>56.243,88</u></u>	<u><u>120.473,66</u></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 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	41.669,89				41.669,89	39.705,89	1.386,35				41.092,24	1.964,00	577,65
<b>Sachanlagen</b>													
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
<b>Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	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

Aufsichtsratsvorsitzender

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter i.R.

stv. Vorsitzender

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Ulrike Hennig, kaufm. Angestellte

(ab 25.07.2024)

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

(bis 25.07.2024)

Schwäbisch Gmünd, den 01.07.2025

Der Vorstand:



Jehle



Nann



Abele

## Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

123 Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

### Bilanz

#### Aktivseite

#### Anlagevermögen

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	31.12.2024: €	<u>577,65</u>
	(31.12.2023: €	1.964,00 )

124 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	1.964,00
Abschreibungen	<u>1.386,35</u>
Stand 31.12.2024	<u><u>577,65</u></u>

125 Der Ausweis beinhaltet Software-Lizenzen. Die Abschreibung erfolgt über eine Nutzungsdauer von drei Jahren.

## Sachanlagen

<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	31.12.2024: €	<u>15.060.819,42</u>
	(31.12.2023: €	13.816.700,01 )

126 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	13.816.700,01
Zugang Modernisierungskosten	531.783,52
Umbuchung von Anlagen im Bau zwei DHH in Bettringen, Amselweg 1+3	1.415.640,41
Abschreibungen	<u>703.304,52</u>
Stand 31.12.2024	<u>15.060.819,42</u>
(davon Grundstückskosten	928.566,26 )

- 127 Die aktivierten Modernisierungskosten betreffen im Wesentlichen Wohnungseinzelmodernisierungen in der Rappenstraße 8/1, Elektrosanierungen bei den Objekten Buchstraße 47 und Max-Reger-Weg 2-8 sowie den Austausch von Brennwertthermen und Kaminsanierungen bei diversen Objekten.
- 128 Die planmäßigen Abschreibungen werden auf die Restnutzungsdauer, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren, vorgenommen. Die Abschreibung auf die Gebäudekosten der Objekte Im Holder und Silcherstraße werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen.

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

129 Der Ausweis umfasst die Grundstückskosten für 32 Garagen und 56 Stellplätze. Die Abschreibung erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	31.12.2024: €	<u>81.676,37</u>
	(31.12.2023: €	75.468,80 )

130 Entwicklung:

	<b>€</b>
Stand 01.01.2024	75.468,80
Zugang	
Taubenabwehr für Photovoltaikanlage Guten- bergstraße 18/20	<u>15.640,22</u>
Abschreibungen	<u>9.432,65</u>
Stand 31.12.2024	<u><u>81.676,37</u></u>

<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	31.12.2024: €	<u>30.384,78</u>
	(31.12.2023: €	21.860,65 )

131 Der Ausweis entwickelte sich wie folgt:

	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	31.12.2024 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>21.860,65</u>	<u>17.080,36</u>	<u>0,00</u>	<u>8.556,23</u>	<u>30.384,78</u>
	<u><u>21.860,65</u></u>	<u><u>17.080,36</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>8.556,23</u></u>	<u><u>30.384,78</u></u>

132 Die Abschreibungen erfolgen linear auf Nutzungsdauern von drei bis 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 bis € 1.000,00 werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

<b>Anlagen im Bau</b>	31.12.2024: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2023: €	1.252.383,07 )

133 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2024	1.252.383,07
Zugang	
Fremdkosten	<u>163.257,34</u>
Umbuchungen auf:	
Grundstücke mit Wohnbauten	<u>1.415.640,41</u>
Stand 31.12.2024	<u><u>0,00</u></u>

134 Mit Fertigstellung der Bauarbeiten für die Doppelhaushälften auf dem Grundstück Amselweg in Bettringen wurden die entstandenen Baukosten (T€ 1.415,6) auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Hier entstand ein in Holzbauweise gefertigtes Doppelhaus mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Solar-Wasser-Erdwärmepumpe.

<b>Bauvorbereitungskosten</b>	31.12.2024: €	<u>176.315,53</u>
	(31.12.2023: €	176.315,53 )

135 Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf das Bauvorhaben "Im Holder II" in Großdeinbach.

### Finanzanlagen

<b>Andere Finanzanlagen</b>	31.12.2024: €	<u>750,00</u>
	(31.12.2023: €	750,00 )

136 Ausgewiesen werden fünf Geschäftsanteile der VR-Bank Ostalb eG.

**Umlaufvermögen****Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

<b>Unfertige Leistungen</b>	31.12.2024: €	<u>783.175,38</u>
	(31.12.2023: €	738.115,98 )

137 Der Ausweis betrifft:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	€	€
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
• Heizung und Warmwasser	172.667,68	173.337,19
• Betriebskosten	<u>610.507,70</u>	<u>564.778,79</u>
	<u><u>783.175,38</u></u>	<u><u>738.115,98</u></u>

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Forderungen aus Vermietung</b>	31.12.2024: €	<u>8.321,96</u>
	(31.12.2023: €	10.703,00 )

138 Ausgewiesen werden Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen.

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

139 Ausgewiesen wurden im Vorjahr die Forderungen aus Einspeisevergütungen gegenüber den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd der von der Genossenschaft betriebenen Photovoltaikanlagen.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	31.12.2024: €	<u>6.352,27</u>
	(31.12.2023: €	34.302,18 )

- 140 Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen (T€ 4,5) sowie kurzfristige Forderungen an Sozialversicherungsträger (T€ 1,6).

### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	31.12.2024: €	<u>4.310,81</u>
	(31.12.2023: €	25.400,43 )

- 141 Zusammensetzung:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	€	€
Kassenbestand	2.781,26	1.505,91
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.529,55</u>	<u>23.894,52</u>
	<u><u>4.310,81</u></u>	<u><u>25.400,43</u></u>

<b>Bausparguthaben</b>	31.12.2024: €	<u>367.779,26</u>
	(31.12.2023: €	271.274,34 )

- 142 Ausgewiesen werden vier Bausparverträge bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall mit einer Vertragssumme von € 2,0 Mio.

**Passivseite****Eigenkapital**

<b>Geschäftsguthaben</b>	31.12.2024: €	<u>2.085.467,75</u>
	(31.12.2023: €	2.223.638,10 )
<b>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</b>	31.12.2024: €	<u>83.081,90</u>
	(31.12.2023: €	71.680,00 )
<b>der verbleibenden Mitglieder</b>	31.12.2024: €	<u>1.865.265,85</u>
	(31.12.2023: €	1.977.558,10 )
<b>aus gekündigten Geschäftsanteilen</b>	31.12.2024: €	<u>137.120,00</u>
	(31.12.2023: €	174.400,00 )

143 Zur Mitgliederbewegung vgl. die Angaben im Anhang (**Anlage 1**).

<b>Kapitalrücklage</b>	31.12.2024: €	<u>22.732,90</u>
	(31.12.2023: €	22.177,90 )

144 Ausgewiesen werden Eintrittsgelder der Mitglieder.

<b>Ergebnisrücklagen</b>	31.12.2024: €	<u>4.234.083,48</u>
	(31.12.2023: €	4.156.283,48 )

145 Zusammensetzung:

	01.01.2024 €	Einstellungen €	Entnahmen €	31.12.2024 €
Gesetzliche Rücklage (1)	981.485,52	6.300,00	0,00	987.785,52
Bauerneuerungsrücklage (2)	2.265.630,77	71.500,00	0,00	2.337.130,77
Andere Ergebnisrücklagen (3)	<u>909.167,19</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>909.167,19</u>
	<u>4.156.283,48</u>	<u>77.800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.234.083,48</u>

146 zu (1):

Die Dotierung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses 2024 erfolgte gemäß § 40 der Satzung.

147 zu (2):

Die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 71.500,00 erfolgte aufgrund des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 25. Juli 2024.

<b>Bilanzgewinn</b>	31.12.2024: €	<u>56.243,88</u>
	(31.12.2023: €	120.473,66 )

148 Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Gewinnvortrag	220,45	350,39
Jahresüberschuss	62.323,43	133.523,27
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-6.300,00</u>	<u>-13.400,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>56.243,88</u>	<u>120.473,66</u>

**Rückstellungen**

<b>Steuerrückstellungen</b>	31.12.2024: €	0,00
	(31.12.2023: €	1.569,00 )

- 149 Ausgewiesen wurde im Vorjahr die voraussichtliche Gewerbesteuerbelastung für die nicht steuerbefreite Tätigkeit (insbesondere die Stromlieferung an Dritte).

<b>Sonstige Rückstellungen</b>	31.12.2024: €	49.856,17
	(31.12.2023: €	57.817,40 )

- 150 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2024 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2024 €
Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung					
• Rückstellung für CO <sup>2</sup> -Steuer	<u>10.800,00</u>	<u>1.449,54</u>	<u>0,00</u>	<u>649,54</u>	<u>10.000,00</u>
	10.800,00	1.449,54	0,00	649,54	10.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten	35.000,00	17.000,00	3.000,00	15.000,00	30.000,00
Rückstellung für Abschlusskosten	7.000,00	7.000,00	0,00	7.500,00	7.500,00
Rückstellungen für Urlaubs- verpflichtungen	3.817,40	3.817,40	0,00	956,17	956,17
Rückstellungen für Steuer- beratungskosten	<u>1.200,00</u>	<u>1.200,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.400,00</u>	<u>1.400,00</u>
	<u>57.817,40</u>	<u>30.466,94</u>	<u>3.000,00</u>	<u>25.505,71</u>	<u>49.856,17</u>

**Verbindlichkeiten**

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	31.12.2024: €	8.977.300,37
	(31.12.2023: €	8.862.529,87 )

## 151 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2024		8.862.529,87
Zugang		
Valutierung, VR-Bank Ostalb WIE 39	161.000,00	
Valutierung, Landesbank Baden-Württemberg		
Diverse Objekte	1.950.000,00	
Valutierung, LBBW Diverse Objekte	250.000,00	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	18.524,91	
Zugang Kontokorrentverbindlichkeiten	<u>256.655,85</u>	<u>2.636.180,76</u>
Abgang		
planmäßige Tilgung	456.863,21	
außerplanmäßige Tilgung	402.487,09	
Tilgung kurzfristiges Darlehen	1.620.000,00	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	<u>42.059,96</u>	<u>2.521.410,26</u>
Stand 31.12.2024		<u><u>8.977.300,37</u></u>

## 152 Zusammensetzung:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	€	€
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	6.774.671,82	7.143.022,12
Unternehmensfinanzierungsmittel	1.870.000,00	1.620.000,00
Kontokorrentkredite	314.103,64	57.447,79
Aufgelaufene Darlehenszinsen	<u>18.524,91</u>	<u>42.059,96</u>
	<u><u>8.977.300,37</u></u>	<u><u>8.862.529,87</u></u>

**Erhaltene Anzahlungen**

31.12.2024: €	<u>852.874,99</u>
(31.12.2023: €	762.894,44 )

153 Der Ausweis betrifft Anzahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

31.12.2024: €	<u>255.046,89</u>
(31.12.2023: €	261.493,37 )

154 Ausgewiesen werden:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	€	€
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.437,46	4.312,96
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	0,00	5.065,26
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		
• Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	237.266,35	238.659,92
• Verbindlichkeiten aus Garantiefinhalten	13.343,08	13.343,08
• Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>112,15</u>
	<u>255.046,89</u>	<u>261.493,37</u>

**Sonstige Verbindlichkeiten**

31.12.2024: €	<u>31.824,82</u>
(31.12.2023: €	29.401,13 )

155 Zusammensetzung:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	6.189,84	7.779,82
Verbindlichkeiten im Rahmen der soziale Sicherheit	0,00	87,48
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus		
• Noch nicht abgehobene Dividenden	10.857,43	10.857,43
• Nicht ausbezahlte Wohnungsbauprämien	445,75	445,75
• Auseinandersetzungsguthaben	13.049,38	8.948,23
Andere Verbindlichkeiten	<u>1.282,42</u>	<u>1.282,42</u>
	<u><u>31.824,82</u></u>	<u><u>29.401,13</u></u>

**Rechnungsabgrenzungsposten**

31.12.2024: €	<u>30.079,46</u>
(31.12.2023: €	24.328,22 )

156 Ausgewiesen werden vorausbezahlte Mieten.

## Gewinn- und Verlustrechnung

157 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

### Umsatzerlöse

<b>Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit</b>	2024: €	<u>3.157.718,98</u>
	(2023: €	3.038.743,91 )

158 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Sollmieten		
• Sollmieten für Wohnungen	2.466.704,78	2.375.891,21
• Erlösschmälerungen aus Sollmieten	<u>-38.979,74</u>	<u>-39.236,71</u>
	2.427.725,04	2.336.654,50
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	568.580,16	523.721,62
• Umlagen für Heizkosten	<u>161.413,78</u>	<u>178.367,79</u>
	<u>729.993,94</u>	<u>702.089,41</u>
	<u><u>3.157.718,98</u></u>	<u><u>3.038.743,91</u></u>

159 Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betreffen mit € 16.909,80 Erlösschmälerungen durch Eigennutzung.

### Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

2024: €	<u>1.381,30</u>
(2023: €	16.384,62 )

160 Ausgewiesen wird die Vergütung für die Einspeisung von Strom aus zwei Photovoltaikanlagen in das öffentliche Stromnetz.

**Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**

2024: €	<u>45.059,40</u>
(2023: €	25.606,65 )

161 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen		
• Noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten	783.175,38	738.115,98
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen		
• Abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	<u>-738.115,98</u>	<u>-712.509,33</u>
	<u><u>45.059,40</u></u>	<u><u>25.606,65</u></u>

**Sonstige betriebliche Erträge**

2024: €	<u>4.496,75</u>
(2023: €	10.973,57 )

162 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.000,00	149,27
Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	584,00	615,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>912,75</u>	<u>10.209,30</u>
	<u><u>4.496,75</u></u>	<u><u>10.973,57</u></u>

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

<b>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</b>	2024: €	<u>1.574.615,28</u>
	(2023: €	1.361.445,50 )

163 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Betriebs- und Heizkosten		
• Betriebskosten	752.938,39	604.273,01
• Heizkosten	59.830,47	156.952,44
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	<u>761.846,42</u>	<u>600.220,05</u>
	<u><u>1.574.615,28</u></u>	<u><u>1.361.445,50</u></u>

**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**

2024: €	<u>1.036,79</u>
(2023: €	697,90 )

164 Ausgewiesen werden Kosten für die Versicherung zweier Photovoltaikanlagen.

<b>Rohergebnis</b>	2024: €	<u>1.633.004,36</u>
	(2023: €	1.729.565,35 )

**Personalaufwand****Löhne und Gehälter**

2024: €	<u>249.576,63</u>
(2023: €	317.196,73 )

165 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Löhne	0,00	2.720,00
Gehälter	252.437,86	317.766,34
Veränderung der Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	<u>-2.861,23</u>	<u>-3.289,61</u>
	<u><u>249.576,63</u></u>	<u><u>317.196,73</u></u>

166 Der Rückgang der Gehälter um T€ 65,3 ist im Wesentlichen auf die Umstellung einer Mitarbeiterin in Teilzeitbeschäftigung sowie auf die Inanspruchnahme von Mutterschutz durch zwei Mitarbeiterinnen zurückzuführen.

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung**

2024: €	<u>63.367,62</u>
(2023: €	63.633,49 )

167 Der Ausweis betrifft:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Soziale Abgaben	60.698,77	62.253,84
Beitrag zur Berufsgenossenschaft	<u>2.668,85</u>	<u>1.379,65</u>
	<u><u>63.367,62</u></u>	<u><u>63.633,49</u></u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

2024: €	<u>725.503,35</u>
(2023: €	683.337,31 )

168 Ausgewiesen werden Abschreibungen auf:

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

2024: €	<u>243.636,86</u>
(2023: €	<u>249.940,05</u> )

169 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	3.399,20	4.636,91
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	15.045,08	15.321,94
• Raumkosten für Geschäftsräume	15.553,28	19.383,60
• Fortbildungskosten	10.274,31	12.243,80
• Sachversicherungen	5.503,04	5.357,74
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	5.234,23	2.019,36
• EDV-Kosten	60.015,99	53.048,23
• Bewirtungskosten	3.636,74	4.229,39
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	31.322,11	25.887,83
• Werbegeschenke bis € 50,-	965,95	30,00
• Werbegeschenke über € 50,-	1.405,45	1.306,00
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	14.700,00	8.510,00
• Bilanzierungskosten und Veröffentlichung	8.301,32	10.321,37
• Kosten der Mitgliederversammlung	17.543,58	4.771,82
• Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	6.477,62	23.486,72
• Prüfungs- und Beratungskosten	17.167,94	28.759,58
• Verbands- und andere Beiträge	5.211,04	4.521,20
• Kosten des Zahlungsverkehrs	3.212,96	2.541,46
• Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>16.844,99</u>	<u>18.260,63</u>
	241.814,83	244.637,58
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
• Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	<u>1.822,03</u>	<u>5.302,47</u>
	<u><u>243.636,86</u></u>	<u><u>249.940,05</u></u>

<b>Erträge aus Finanzanlagen</b>	2024: €	<u>35,65</u>
	(2023: €	20,37 )

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	2024: €	<u>534,92</u>
	(2023: €	466,13 )

170 Der Ausweis betrifft Zinsen für Bausparguthaben.

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2024: €	<u>229.903,60</u>
	(2023: €	230.942,91 )

171 Zusammensetzung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	212.114,90	202.082,28
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	16.633,42	11.894,35
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>1.155,28</u>	<u>16.966,28</u>
	<u><u>229.903,60</u></u>	<u><u>230.942,91</u></u>

<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	2024: €	<u>-1.272,61</u>
	(2023: €	-3.411,42 )

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	2024: €	<u>122.859,48</u>
	(2023: €	188.412,78 )

<b>Sonstige Steuern</b>	2024: €	<u>60.536,05</u>
	(2023: €	54.889,51 )

172 Der Ausweis betrifft:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	€	€
Grundsteuer	<u>60.536,05</u>	<u>54.889,51</u>
	<u>60.536,05</u>	<u>54.889,51</u>

<b>Jahresüberschuss</b>	2024: €	<u>62.323,43</u>
	(2023: €	133.523,27 )

<b>Gewinnvortrag</b>	2024: €	<u>220,45</u>
	(2023: €	350,39 )

<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	2024: €	<u>-6.300,00</u>
	(2023: €	-13.400,00 )

<b>Bilanzgewinn</b>	2024: €	<u>56.243,88</u>
	(2023: €	120.473,66 )

**Rechtliche Verhältnisse**

<u>Firma:</u>	Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
<u>Sitz:</u>	Schwäbisch Gmünd
<u>Gründung:</u>	am 9. Februar 1902 als Spar- und Bauverein Schwäbisch Gmünd eGmbH, am 23. Oktober 1948 als Bauverein Schwäbisch Gmünd eG.
<u>Registereintrag:</u>	GnR 700020 beim Amtsgericht Ulm
<u>Satzung:</u>	Gültige Fassung der Satzung beschlossen durch die Mitgliederversammlung am 25. Juli 2024, eingetragen in das Genossenschaftsregister am 23. Dezember 2024.

Zweck und Gegenstand des Unternehmens:

(§ 2 der Satzung)

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvorsorge.

(2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

(3) Beteiligungen sind zulässig.

(4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Geschäftsanteil:

(§ 17 Abs. 1 der Satzung)

Der Geschäftsanteil beträgt € 160,00.

Zahl der Pflichtanteile:

(§ 17 Abs. 2 der Satzung)

Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit drei Anteilen zu beteiligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile). Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen.

Höchstzahl der Anteile:

(§ 17 Abs. 7 der Satzung)

Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 600.

<u>Haftsumme:</u> (§ 19 Satzung)	Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.
<u>Vorstand:</u> (§ 21 Abs. 1 der Satzung)	Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen.
<u>Aufsichtsrat:</u> (§ 24 Abs. 1 der Satzung)	Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens sechs Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl durch Beschluss festsetzen.
<u>Prokura:</u>	In gemeinsamer Sitzung vom 19. Juli 2018 wurde Frau Katrin Munz Prokura erteilt. Die Eintragung in das GnR erfolgte am 1. August 2018.
<u>Mitgliederversammlung:</u> (§ 32 Abs. 1 der Satzung)	Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.
<u>Steuerliche Verhältnisse:</u>	Die Genossenschaft ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis.  Steuerbescheide liegen bis 2023 vor.

**Übersicht über die Verwaltungsorgane**  
( Stand zum Prüfungszeitpunkt )

**Vorstand**

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.- Nummer	Best.vom Aufsichtsrat am	Wahldauer	Eingetragen in Reg. am	Amt in der Geschäftsführung
Jehle, Raynulf	Immobilien-Fachwirt (IHK)	3400	30.06.2023	30.06.2026	06.09.2002	hauptamtlich
Nann, Mathias	Sparkassenfachwirt	2576	29.04.2025	01.08.2028	02.10.2019	nebenamtlich
Abele, Wolfgang	Techniker i.R.	4281	05.08.2025	01.08.2028	02.10.2019	nebenamtlich

**Anschrift der Geschäftsstelle:**

Justinus-Kerner-Straße 17, 73525 Schwäbisch Gmünd

**Aufsichtsrat****Anschrift des Aufsichtsratsvorsitzenden:**

Gutenbergstraße 115, 73525 Schwäbisch Gmünd

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.- Nummer	Gewählt in der Versammlung am	Wahl bis zur Versammlung für das Jahr	Amt im Aufsichtsrat
Munk, Wolfgang	Verwaltungsangestellter i.R.	2595	20.07.2023	2025	Vorsitzender
Hennig, Ulrike	kfm. Angestellte	4491	25.07.2024	2026	stv. Schriftführerin
Heinzmann, Birgit	Hausfrau	2425	20.07.2023	2025	Mitglied Prüfungsausschuss
Mönch, Andreas	Mechaniker i.R.	2458	25.07.2024	2026	Mitglied Prüfungsausschuss
Bläse, Martin	Malermeister	3490	24.07.2025	2027	stv. Vorsitzender
Bäurle, Andreas	Bankfachwirt/Versicherungskfm.	3643	24.07.2025	2027	Schriftführer

**Betriebliche Kennzahlen****Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität**

			<b><u>2024</u></b>	<b><u>(2023)</u></b>	<b><u>(2022)</u></b>	<b><u>(2021)</u></b>	<b><u>(2020)</u></b>
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 75\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,6	39,5	40,6	41,0	40,7
langfristige Finanzierungsmittel	= Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.) + 100% SoPo mit RL-Anteil + Pensionsrückstellungen + Rückst. für Bauinstandhaltung + langfr. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten + langfr. Verbindlichkeiten ggü. and. Kreditgebern (+ 90% Spareinlagen) (+ 90% Sparbriefe)	T€	13.173,2	13.665,6	13.076,4	12.959,7	13.146,8
Anlagendeckungsgrad	= $\frac{\text{langfr. Finanzierungsmittel}}{\text{Anlagevermögen}}$	%	85,5	88,9	91,4	94,8	97,8
Anlagenintensität	= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	93,0	93,3	93,6	94,5	94,6
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	1,0	2,0	2,2	1,7	3,7
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	1,8	2,2	1,7	1,6	2,5

**Kennzahlen zur Vermögens-  
struktur und Rentabilität**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>	<u>(2022)</u>	<u>(2021)</u>	<u>(2020)</u>	
Cashflow nach DVFA/ SG		T€	789,7	822,1	851,4	767,7	819,3	
dynamischer Verschuldungsgrad	=	$\frac{\text{Effektivverschuldung}}{\text{Cashflow}}$	11,4	10,8	9,5	10,1	9,4	
Tilgungskraft	=	$\frac{\text{Cashflow}}{\text{planm. Tilgung d. Objekt-finanzierungsmittel}}$	1,7	1,6	1,7	1,1	1,6	
EBITDA	=	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / - Ab-/ Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	T€	1.015,9	1.043,9	979,6	889,2	954,8
Ist-Annuität	=	$\frac{\text{Kapitaldienst}}{\text{langfr. Verbindl.keiten ausObjektfinanzierungen(+ Spareinlagen)}}$	%	9,8	9,9	9,2	12,0	8,9
Möglicher Kapitaldienst	=	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfr. Verbindl.keiten ausObjektfinanzierungen(+ Spareinlagen)}}$	%	15,0	14,5	14,2	12,6	13,0

**Wohnungswirtschaftliche  
Kennzahlen 1:**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>	<u>(2022)</u>	<u>(2021)</u>	<u>(2020)</u>
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		517	515	515	516	516
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(per 31.12.)		32.883	32.632	32.632	32.607	32.607
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	6,25	6,07	5,96	5,74	5,59
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	1,2	1,3	1,5	1,2	0,9
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$	%	0,3	0,4	0,3	0,2	0,2
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	6,8	6,8	7,6	7,0	5,2
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,0	1,0	1,2	1,0	0,6
Fremdkapitalzins/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,54	0,52	0,30	0,33	0,34
Betriebs- und Heiz- kosten/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Betriebs- + Heizkosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	2,21	2,08	1,98	1,45	1,28

**Wohnungswirtschaftliche  
Kennzahlen 2:**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>	<u>(2022)</u>	<u>(2021)</u>	<u>(2020)</u>
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	23,15	18,39	22,96	26,32	23,03
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,93	1,53	1,91	2,19	1,92
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.a.	= $\frac{\text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	16,65	20,44	32,64	27,47	19,03
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,39	1,70	2,72	2,29	1,59
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	39,80	38,84	55,60	53,80	42,06
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	3,32	3,24	4,63	4,48	3,51
Abschreibungen/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,79	1,71	1,78	1,66	1,51
Tilgungen/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,16	1,30	1,31	1,84	1,33
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p.a.	= $\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	17,17	19,44	16,18	15,71	15,19
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p.m.	= $\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	1,43	1,62	1,35	1,31	1,27

**Wohnungswirtschaftliche  
Kennzahlen 3:**

			<u>2024</u>	<u>(2023)</u>	<u>(2022)</u>	<u>(2021)</u>	<u>(2020)</u>
Durchschnittliche Verschuldung/ME	= $\frac{\text{langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung zzgl. Zinsabgrenzung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	13.140	13.952	13.353	13.639	14.287
Durchschnittliche Buchwerte/ME	= $\frac{\text{Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	€	29.276	26.980	26.983	26.218	25.741
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{Sollmiete}}$	%	53,1	53,3	77,7	78,1	62,7
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	8,6	8,5	5,1	5,7	6,1
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmäl.}}$		6,2	5,9	6,1	6,1	6,1

## Erfolgsanalyse für die Jahre 2024 und 2023

**Bewirtschaftungstätigkeit**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Erträge</b>			
Mieterlöse	2.427.725,04	2.336.654,50	91.070,54
Abgerechnete Umlagen	729.993,94	702.089,41	27.904,53
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	<u>783.175,38</u>	<u>738.115,98</u>	<u>45.059,40</u>
	<u>3.940.894,36</u>	<u>3.776.859,89</u>	<u>164.034,47</u>
<b>Aufwendungen</b>			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	738.115,98	712.509,33	25.606,65
Betriebs- und Heizkosten (Fremdleistungen)	812.768,86	761.225,45	51.543,41
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	761.846,42	600.220,05	161.626,37
Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten	703.304,52	665.985,87	37.318,65
Abschreibungen auf Grundstücke mit anderen Bauten	2.823,60	2.823,60	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	1.822,03	5.302,47	-3.480,44
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	212.114,90	202.082,28	10.032,62
Grundsteuer Anlagevermögen	<u>60.536,05</u>	<u>54.889,51</u>	<u>5.646,54</u>
	<u>3.293.332,36</u>	<u>3.005.038,56</u>	<u>288.293,80</u>
<b>Überschuss</b>	<u>647.562,00</u>	<u>771.821,33</u>	<u>-124.259,33</u>

**Stromlieferung**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Erträge</b>			
Erlöse aus Einspeisevergütung	1.381,30	16.384,62	-15.003,32
	<u>1.381,30</u>	<u>16.384,62</u>	<u>-15.003,32</u>
<b>Aufwendungen</b>			
Fremdkosten für die Photovoltaikanlagen	1.036,79	697,90	338,89
Abschreibungen auf Technische Anlagen und Maschinen	9.432,65	5.495,20	3.937,45
	<u>10.469,44</u>	<u>6.193,10</u>	<u>4.276,34</u>
<b>Fehlbetrag /Vj: Überschuss</b>	<u><b>-9.088,14</b></u>	<u><b>10.191,52</b></u>	<u><b>-19.279,66</b></u>

**Kapitaldienst**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Erträge</b>			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	35,65	20,37	15,28
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	534,92	466,13	68,79
	<u>570,57</u>	<u>486,50</u>	<u>84,07</u>
<b>Aufwendungen</b>			
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	16.633,42	11.894,35	4.739,07
Sonstige Zinsaufwendungen	1.155,28	16.966,28	-15.811,00
	<u>17.788,70</u>	<u>28.860,63</u>	<u>-11.071,93</u>
<b>Fehlbetrag</b>	<u><b>-17.218,13</b></u>	<u><b>-28.374,13</b></u>	<u><b>11.156,00</b></u>

**Übrige Rechnung**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Erträge</b>			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.000,00	149,27	2.850,73
Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	584,00	615,00	-31,00
Übrige betriebliche Erträge	<u>912,75</u>	<u>10.209,30</u>	<u>-9.296,55</u>
	<u>4.496,75</u>	<u>10.973,57</u>	<u>-6.476,82</u>
<b>Überschuss</b>	<u>4.496,75</u>	<u>10.973,57</u>	<u>-6.476,82</u>

**Verwaltungskosten**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Persönliche Aufwendungen</b>			
Löhne und Gehälter	249.576,63	317.196,73	-67.620,10
Soziale Aufwendungen	60.698,77	62.253,84	-1.555,07
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>2.668,85</u>	<u>1.379,65</u>	<u>1.289,20</u>
	<u>312.944,25</u>	<u>380.830,22</u>	<u>-67.885,97</u>
<b>Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens</b>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.386,35	1.386,35	0,00
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.556,23	7.646,29	909,94
Post- und Fernsprechkosten	3.399,20	4.636,91	-1.237,71
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	15.045,08	15.321,94	-276,86
Raumkosten für Geschäftsräume	15.553,28	19.383,60	-3.830,32
Fortbildungskosten	10.274,31	12.243,80	-1.969,49
Sachversicherungen	5.503,04	5.357,74	145,30
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	5.234,23	2.019,36	3.214,87
EDV-Kosten	60.015,99	53.048,23	6.967,76
Bewirtungskosten	3.636,74	4.229,39	-592,65
Unternehmenswerbung und Repräsentation	31.322,11	25.887,83	5.434,28
Werbegeschenke bis € 50,-	965,95	30,00	935,95
Werbegeschenke über € 50,-	1.405,45	1.306,00	99,45
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	14.700,00	8.510,00	6.190,00
Bilanzierungskosten und Veröffentlichung	8.301,32	10.321,37	-2.020,05
Kosten der Mitgliederversammlung	17.543,58	4.771,82	12.771,76
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	6.477,62	23.486,72	-17.009,10
Prüfungs- und Beratungskosten	17.167,94	28.759,58	-11.591,64
Verbands- und andere Beiträge	5.211,04	4.521,20	689,84
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.212,96	2.541,46	671,50
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>16.844,99</u>	<u>18.260,63</u>	<u>-1.415,64</u>
	<u>251.757,41</u>	<u>253.670,22</u>	<u>-1.912,81</u>
<b>Gesamt</b>	<u><b>564.701,66</b></u>	<u><b>634.500,44</b></u>	<u><b>-69.798,78</b></u>

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

	2024 €	2023 €	Veränderungen €
<b>Steueraufwand</b>			
Körperschaftsteuer	-1.569,00	-3.523,51	1.954,51
Kapitalertragsteuer	296,39	5,09	291,30
Gewerbeertragsteuer	0,00	107,00	-107,00
	<u>-1.272,61</u>	<u>-3.411,42</u>	<u>2.138,81</u>
<b>Gesamt</b>	<u><b>-1.272,61</b></u>	<u><b>-3.411,42</b></u>	<u><b>2.138,81</b></u>

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.