BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

der **Bauverein Schwäbisch Gmünd eG**

in **Schwäbisch Gmünd**

vom **18. November 2022**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Bericht-Nr. 275 10081 J 21

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag	**1**
B. Grundsätzliche Feststellungen	**3**
I. Einhaltung des Förderzwecks	3
II. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands	3
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	**4**
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	5
D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse	**8**
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
E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	**17**
I. Grundsätzliches	17
II. Geschäftsorganisation	17
III. Geschäftsführungsinstrumentarium	18
1. Betriebsorganisation	18
2. Personal	19
3. Internes Kontrollsystem	19
4. Interne Revision	20
5. Planungswesen und Controlling	20
6. Risikofrüherkennungssystem	20
7. Gesamtaussage	21
IV. Geschäftsführungstätigkeit	21

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit 23

I. Entwicklung des Hausbesitzes 23
II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit 24
III. Bauabwicklung 24
IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes 25

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 26

Anlagen

1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
2 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
3 Rechtliche Verhältnisse
4 Betriebliche Kennzahlen
5 Erfolgsanalyse
6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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 2021 unter Einbeziehung der Buchführung für das Jahr 2021 zu erweitern.

3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW Prüfungsstandard PS 450 n.F. 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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

6 Für unseren gesetzlichen Prüfungsauftrag bestimmt sich unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten nach § 62 Abs. 2 GenG.

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 2017 maßgebend.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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 der Erweiterung unserer gesetzlichen Prüfung um eine Abschlussprüfung 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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

II. Art und Umfang der Prüfung

18 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 7. November 2022 bis 18. November 2022 vorgenommen.

19 Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 15. November 2021 bis 7. November 2022 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021.

20 Die Berichterstattung über das Prüfungsergebnis ist gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft im Januar 2023 vorgesehen.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

29 Bankbestätigungen haben wir von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, einholen lassen. Sofern der Rücklauf unvollständig war, haben wir uns durch im Unternehmen befindliche Unterlagen von der Richtigkeit der Salden überzeugt.

30 Darüber hinaus wurden Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten von uns nicht eingeholt. 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.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die Zweifel an der ordnungsmäßigen EDV-technischen Verarbeitung des Buchungsstoffes 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 Buchungsstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.

II. Jahresabschluss

1. Ordnungsmäßigkeit

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt. Das Gliederungsschema wurde um die Posten "Andere Finanzanlagen" und "Verbindlichkeiten aus Vermietung" ergänzt.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

a) Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	13.692,9	94,5	13.448,0	94,5	244,9
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	565,3	3,9	494,2	3,5	71,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	192,3	1,3	208,8	1,5	-16,5
Übriges Umlaufvermögen	41,9	0,3	65,2	0,5	-23,3
Gesamtvermögen	**14.493,2**	**100,0**	**14.217,0**	**100,0**	**276,2**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	5.939,3	41,0	5.784,8	40,7	154,5
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Übrige Rückstellungen	43,3	0,3	215,2	1,5	-171,9
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.606,3	52,5	7.571,9	53,3	34,4
Erhaltene Anzahlungen	542,5	3,7	533,1	3,7	9,4
Übrige Verbindlichkeiten	345,4	2,4	97,4	0,7	248,0
Rechnungsabgrenzungsposten	16,4	0,1	14,6	0,1	1,8
Gesamtkapital	**14.493,2**	**100,0**	**14.217,0**	**100,0**	**276,2**

48 Die Zunahme des **Anlagevermögens** ist im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten bei den Grundstücken mit Wohnbauten (T€ 895,9) zurückzuführen, die über den planmäßigen Abschreibungen (T€ 662,4) lagen.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

51 Die Erhöhung des **Eigenkapitals** ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (T€ 103,8), dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (T€ 83,6) und den Einzahlungen in die Kapitalrücklage (T€ 0,7), denen die Auszahlung einer Dividende (T€ 33,6) gegenübersteht.

52 Die Zunahme der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ergibt sich im Wesentlichen aus Darlehensvalutierungen (T€ 1.025,0), denen planmäßige- und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 1.041,6,) gegenüberstehen.

53 Die Erhöhung der **übrigen Verbindlichkeiten** resultiert im Wesentlichen aus stichtagsbedingt höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

56 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	103,8	215,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	662,4	603,8
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1,5	0,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-162,8	172,9
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-49,2	-18,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	266,5	-82,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	128,9	135,6
Steuerertrag	-5,9	0,0
Ertragssteuerzahlung	-3,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**942,2**	**1.026,3**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-907,4	-781,2
Erhaltene Zinsen	0,3	0,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-907,1**	**-780,9**
Übertrag	35,1	245,4

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

	2021	2020
	T€	T€
Übertrag	35,1	245,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.025,0	500,0
Planmäßige Tilgungen	-720,8	-520,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-320,8	-250,0
Gezahlte Zinsen	-129,2	-135,9
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	84,4	63,3
Gezahlte Dividenden	-33,6	-30,2
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-36,3	-36,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-131,3**	**-409,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-96,2**	**-164,1**
Finanzmittelfonds zum 01.01.	65,7	0,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**-30,5**	**-164,1**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	43,4	0,0

57 Im Geschäftsjahr reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 942,2 aus, um den Kapitaldienst (T€ 850,0) zu begleichen.

58 Die Genossenschaft verfügt zum Prüfungszeitraum (November 2022) über flüssige Mittel in Höhe von T€ 130,8 und Bausparguthaben von T€ 212,4. Des Weiteren stehen zum Prüfungszeitpunkt freie Kreditlinien von T€ 495,0 zur Verfügung.

59 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

c) Ertragslage

60 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**.

	2021	2020	Veränderung
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
- Hausbewirtschaftung	579,3	682,3	-103,0
- Stromlieferung	19,8	9,6	10,2
- Kapitaldienst	-1,6	-2,2	0,6
Summe	597,5	689,7	-92,2
Verwaltungskosten	-512,3	-495,2	-17,1
Betriebsergebnis	**85,2**	**194,5**	**-109,3**
Übrige Rechnung	12,7	20,9	-8,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	97,9	215,4	-117,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	5,9	0,0	5,9
Jahresüberschuss	**103,8**	**215,4**	**-111,6**

61 Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 103,0 vermindert. Dies ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 107,5) und Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 59,3), denen höhere Mieterlöse (T€ 52,2) gegenüberstehen, zurückzuführen.

62 Bei der **Stromlieferung** stehen den Einspeisevergütungen (T€ 23,1) Fremdkosten und Abschreibungen der Photovoltaikanlagen (T€ 3,3) gegenüber.

63 Der Fehlbetrag aus dem **Kapitaldienst** resultiert insbesondere aus sonstigen Gebühren und Zinsaufwendungen für die Geldbeschaffung.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

64 Der **Verwaltungsaufwand** ist in **Anlage 5** zusammengestellt. Der Erhöhung um T€ 16,9 ist im Wesentlichen auf gestiegene Sachaufwendungen (T€ 25,1), denen in geringerem Maße gesunkene Personalaufwendungen (T€ 8,2) gegenüberstehen, zurückzuführen.

65 **Insgesamt** wurde im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet. Der Instandhaltungsaufwand pro m² und p. a. beträgt € 26,32 (Vj.: € 23,03).

66 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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

E. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

I. Grundsätzliches

67 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 nicht ordnungsgemäß geführt wurden und der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

II. Geschäftsorganisation

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

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

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

71 Ein schriftlicher Vertrag mit dem geschäftsführenden Vorstand liegt vor.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

72 Ergänzend besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung vom 21. November 2019.

73 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf **Anlage 3** dieses Berichtes verwiesen.

74 Für den Aufsichtsrat ist eine Geschäftsordnung vom 21. November 2019 in Kraft.

75 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- beziehungsweise gemeinsamen Sitzungen werden zeitnah Protokolle erstellt. Diese sind aussagekräftig und werden ordnungsgemäß unterschrieben.

76 Es bestehen Regelungen in § 30 und § 31a der Satzung zur Vermeidung von Interessenkonflikten durch bestehende geschäftliche Beziehungen zu Organmitgliedern.

77 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

III. Geschäftsführungsinstrumentarium

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

1. Betriebsorganisation

79 Ein Organisationsplan (zuletzt geändert September 2020) liegt vor. Aus diesem gehen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten hervor.

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

81 Ein Geschäftsverteilungsplan liegt nicht vor.

82 Die organisatorischen Vorkehrungen entsprechen nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen. Sie ermöglichen einen reibungslosen Geschäftsablauf.

83 Die Dokumentation der Verträge entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

2. Personal

84 Die Genossenschaft beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt drei Mitarbeiter in der Verwaltung und einen technischen Mitarbeiter.

85 In der Verwaltung sind neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied drei kaufmännische Angestellte (davon eine Mitarbeiterin teilzeitbeschäftigt und eine Mitarbeiterin in Mutterschutz) tätig.

86 Der technische Mitarbeiter ist in Vollzeit eingestellt.

87 Ferner wird eine Auszubildende beschäftigt.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

4. Interne Revision

89 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist nicht eingerichtet.

5. Planungswesen und Controlling

90 Die Genossenschaft hat einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sowie einen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan bis zum Jahr 2026 erstellt. Die Planungen wurden in einer gemeinsamen Sitzung am 16. Februar 2022 von Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt.

91 Aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsplan ist der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand ersichtlich. Eine Überarbeitung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplans 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 dient.

94 Die Genossenschaft hat eine Portfolioanalyse (Stand: November 2022) vorgenommen. Danach beläuft sich der Instandhaltungsbedarf auf rd. € 7,1 Mio.

6. Risikofrüherkennungssystem

95 Die eingerichteten Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und der Mietforderungen. Die Liquiditätsüberwachung erfolgt täglich.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

7. Gesamtaussage

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

IV. Geschäftsführungstätigkeit

97 Im Jahr 2021 fanden drei und im Jahr 2022 bis zu unserer Prüfung vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In diesen Sitzungen wurden die für die Genossenschaft wichtigen Themen behandelt.

98 Eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats durch den Vorstand fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dieses auch entsprechend wider.

99 Die Mitgliederliste gem. § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.

100 Der Bericht über die letzte gesetzliche Prüfung vom 26. November 2021 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 16. Februar 2022 behandelt.

101 Seit der letzten gesetzlichen Prüfung wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 31. August 2022 im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

102 Neben der Erledigung der Regularien, der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 entgegengenommen. Daneben wurde folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2021 beschlossen:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 2 %	34.728,55
Vortrag auf neue Rechnung	140,99
Einstellung Bauerneuerungsrücklage	59.000,00
	93.869,54

103 Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben. Die Offenlegung gemäß § 339 HGB ist für 2020 erfolgt.

104 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 übereinstimmten.

105 Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht 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.

106 Entsprechend § 24 Abs. 8 der Satzung beschließt über eine Vergütung für den Aufsichtsrat und deren Höhe die Mitgliederversammlung. Gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25. Juli 2001 soll der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat im mehrjährigen Mittel bei ca. € 8.700,00 liegen.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Entwicklung des Hausbesitzes

Mietwohnungsbestand

107 **Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes**

	Wo	GE	Ga
Bestand am 31.12.2021	**515**	**1**	**79**
Die Wohnfläche des ausgewiesenen Wohnungsbestandes beträgt insgesamt:	**32.427 m²**		
Die Nutzfläche der ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt insgesamt:	**180 m²**		

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

108 Der Bestand an eigenen Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, da weder eigene Baumaßnahmen und Umbaumaßnahmen durchgeführt, noch Zu- oder Verkäufe getätigt wurden.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

109 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	2022 (Wirtschaftsplan)	2021	2020
	T€	T€	T€
Modernisierung	400	896	621
Instandhaltung	1.317	858	751
	1.717	1.754	1.372
laut Wirtschaftsplan		1.710	1.710
Abweichungen		44	-338

III. Bauabwicklung

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

111 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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

IV. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

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

113 Von den Wohnungen waren zum 31. Dezember 2021 noch 40 Einheiten preisgebunden.

114 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.

115 Im Berichtsjahr wurden die Mieten bei Mieterwechsel und nach erfolgter Wohnungseinzelmodernisierung neu festgesetzt. In 2021 erfolgten bei diversen Objekten allgemeine Mieterhöhungen nach § 558 BGB.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

116 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 die Bewirtschaftung seines Bestandes an 516 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

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

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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 2021 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 € 103.831,25 ab. In der Hausbewirtschaftung schlagen sich weiterhin die notwendigen Instandhaltungen und Abschreibungen auf aktivierte Modernisierungskosten nieder. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient (Summe aus Instandhaltungen und Modernisierungen) beträgt im Berichtsjahr € 53,80/m² p.a. (Vorjahr: € 42,06/m² p.a.). Zur nachhaltigen Konsolidierung der Ertragslage empfehlen wir weiterhin, die Mieterhöhungspotenziale durch die sukzessive Annäherung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete zu realisieren.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 18. November 2022

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Tamur
Verbandprüfer

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Anlagen

1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
2 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
3 Rechtliche Verhältnisse
4 Betriebliche Kennzahlen
5 Erfolgsanalyse
6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Anlage 1

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2021

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

275 10081 J 21

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.635,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.445.064,84		13.195.875,74
2. Grundstücke mit anderen Bauten	83.518,08		86.341,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	17.900,35		20.619,39
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.465,51		17.574,09
6. Bauvorbereitungskosten	2.746,42	13.692.919,37	2.746,42
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		13.693.669,37	13.448.767,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		565.311,81	494.222,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.624,56		5.491,89
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.513,00		26.936,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.813,38	41.950,94	32.688,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.865,17		65.737,75
2. Bausparguthaben	179.438,33	192.303,50	143.112,24
Bilanzsumme		**14.493.235,62**	**14.216.956,57**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

PASSIVSEITE	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.920,00		17.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.784.050,76		1.728.907,03
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.000,00	1.841.970,76	11.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 6.029,24			
Vorjahr € 11.572,97			
II. Kapitalrücklage		20.917,90	20.242,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	954.285,52		943.885,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 10.400,00			
Vorjahr € 21.600,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.119.130,77		1.959.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 160.000,00			
Vorjahr € 59.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	909.167,19	3.982.583,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	438,29		253,68
2. Jahresüberschuss	103.831,25		215.376,16
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	10.400,00	93.869,54	21.600,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		5.939.341,68	5.784.803,25

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		5.939.341,68	5.784.803,25
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.638,82		12.644,18
2. Sonstige Rückstellungen	39.690,13	43.328,95	202.512,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.606.343,85		7.571.907,50
2. Erhaltene Anzahlungen	542.537,39		533.098,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.099,45		1.234,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.091,29		82.299,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.059,37	8.494.131,35	13.890,10
davon aus Steuern:			
€ 8.835,42			
Vorjahr € 4.338,26			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00			
Vorjahr € 978,91			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		16.433,64	14.567,58
Bilanzsumme		**14.493.235,62**	**14.216.956,57**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.711.811,47		2.664.487,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.120,16	2.734.931,63	23.221,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.089,54	-7.314,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		13.935,12	20.915,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.376.453,89		1.200.915,82
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	563,49	1.377.017,38	12.453,92
5. **Rohergebnis**		1.442.938,91	1.487.940,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	253.252,02		263.119,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	55.490,37	308.742,39	53.788,70
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		662.489,22	603.790,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		194.741,41	166.069,07
Übertrag:		276.965,89	401.172,26

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		276.965,89	401.172,26
9. Erträge aus Finanzanlagen	11,25		11,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	338,09	349,34	274,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.159,23	135.948,57
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.893,28	2,96
13. **Ergebnis nach Steuern**		154.049,28	265.506,47
14. Sonstige Steuern		50.218,03	50.130,31
15. **Jahresüberschuss**		103.831,25	215.376,16
16. Gewinnvortrag		438,29	253,68
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		10.400,00	21.600,00
18. **Bilanzgewinn**		**93.869,54**	**194.029,84**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
   Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

3. 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	20,0% bis 33,33 %
Wohngebäude	linear	2,0% bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6% bis 33,33%

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.510,84				37.510,84	35.875,30	1.635,54				37.510,84	1.635,54	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	25.358.262,65	895.871,73			26.254.134,38	12.162.386,91	646.682,63				12.809.069,54	13.195.875,74	13.445.064,84
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	157.954,47	2.823,60				160.778,07	86.341,68	83.518,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17				123.224,17	0,00						123.224,17	123.224,17
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32				21.752,32	1.132,93	2.719,04				3.851,97	20.619,39	17.900,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.992,83	11.519,83	2.414,46		96.098,20	69.418,74	8.628,41	2.414,46			75.632,69	17.574,09	20.465,51
Bauvorbereitungskosten	2.746,42				2.746,42	0,00						2.746,42	2.746,42
	25.837.274,54	907.391,56	2.414,46	0,00	26.742.251,64	12.390.893,05	660.853,68	2.414,46	0,00	0,00	13.049.332,27	13.446.381,49	13.692.919,37
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	25.875.535,38	907.391,56	2.414,46	0,00	26.780.512,48	12.426.768,35	662.489,22	2.414,46	0,00	0,00	13.086.843,11	13.448.767,03	13.693.669,37

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 565.311,81 (Vorjahr € 494.222,27) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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 Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.606.343,85 (7.571.907,50)	1.101.088,64 (727.821,89)	1.962.117,42 (1.956.772,79)	4.543.137,79 (4.887.312,82)	7.606.343,85 (7.571.907,50)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	542.537,39 * (533.098,04)	542.537,39 (533.098,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.099,45 (1.234,69)	4.099,45 (1.234,69)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.091,29 (82.299,07)	305.577,67 (77.785,45)	14.513,62 (4.513,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	21.059,37 (13.890,10)	21.059,37 (13.890,10)				
Gesamtbetrag	8.494.131,35 (8.202.429,40)	1.974.362,52 (1.353.830,17)	1.976.631,04 (1.961.286,41)	4.543.137,79 (4.887.312,82)	7.606.343,85 (7.571.907,50)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	844
Zugang	2021	49
Abgang	2021	49
Ende	2021	844

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 55.143,73 erhöht.

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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt	Aufsichtsratsvorsitzender
Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.	stv. Vorsitzender
Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.	
Birgit Heinzmann, Hausfrau	
Andreas Mönch, Mechaniker i. R.	
Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter	

Schwäbisch Gmünd, den 22.06.2022 Der Vorstand:

Jehle Nann Abele

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

117 Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2021:	€	0,00
	(31.12.2020:	€	1.635,54)

118 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2021	1.635,54
Abschreibungen	1.635,54
Stand 31.12.2021	0,00

119 Der Ausweis betrifft verschiedene Software. Die Abschreibung erfolgt über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	31.12.2021:	€	13.445.064,84
	(31.12.2020:	€	13.195.875,74)

120 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2021	13.195.875,74
Zugang Modernisierungskosten	895.871,73
Abschreibungen	646.682,63
Stand 31.12.2021	13.445.064,84
(davon Grundstückskosten	805.342,09)

121 Ausgewiesen werden 515 Wohnungen, das eigengenutzte Büro, 47 Garagen und 135 Stellplätze.

122 Die aktivierten Modernisierungskosten betreffen umfassende Wohnungsmodernisierungen in verschiedenen Objekten im Rahmen von Mieterwechseln. Ferner wurde bei den Objekten Schwäbisch Gmünd, Nelkenweg 26/28 eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt und bei den Objekten Rappenstraße 8, 8/1, 10/1 erstmalig eine Wärmedämmung verbaut.

123 Die planmäßigen Abschreibungen werden auf die Restnutzungsdauer, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, vorgenommen. Die Abschreibung auf die Gebäudekosten der Objekte Im Holder und Silcherstraße werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Grundstücke mit anderen Bauten	31.12.2021:	€	83.518,08
	(31.12.2020:	€	86.341,68)

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	31.12.2021:	€	123.224,17
	(31.12.2020:	€	123.224,17)

125 Der Ausweis betrifft ein unbebautes Grundstück in Bettringen, Amselweg, mit 572 m².

Technische Anlagen und Maschinen	31.12.2021:	€	17.900,35
	(31.12.2020:	€	20.619,39)

126 Ausgewiesen werden zwei Photovoltaikanlagen.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Betriebs- und Geschäftsaustattung 31.12.2021: € 20.465,51
(31.12.2020: € 17.574,09)

127 Der Ausweis entwickelte sich wie folgt:

	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	31.12.2021 €
Geschäftsausstattung	17.574,09	11.519,83	0,00	8.628,41	20.465,51
	17.574,09	11.519,83	0,00	8.628,41	20.465,51

128 Die Abschreibungen erfolgen linear auf Nutzungsdauern von drei - 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.

Bauvorbereitungskosten 31.12.2021: € 2.746,42
(31.12.2020: € 2.746,42)

129 Der Ausweis betrifft Planungskosten für ein Neubauprojekt in Bettringen, Amselweg.

Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen 31.12.2021: € 750,00
(31.12.2020: € 750,00)

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen 31.12.2021: € 565.311,81
(31.12.2020: € 494.222,27)

131 Der Ausweis betrifft:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
• Heizung und Warmwasser	126.819,65	97.260,34
• Betriebskosten	438.492,16	396.961,93
	565.311,81	494.222,27

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung 31.12.2021: € 4.624,56
(31.12.2020: € 5.491,89)

132 Ausgewiesen werden Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 31.12.2021: € 27.513,00
(31.12.2020: € 26.936,99)

133 Ausgewiesen werden Forderungen gegenüber den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd aus Stromeinspeisevergütungen.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	9.813,38
	(31.12.2020: €	32.688,40)

134 Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Forderungen aus Überzahlungen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2021: €	12.865,17
	(31.12.2020: €	65.737,75)

135 Zusammensetzung:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Kassenbestand	1.711,45	1.655,69
Guthaben bei Kreditinstituten	11.153,72	64.082,06
	12.865,17	65.737,75

Bausparguthaben	31.12.2021: €	179.438,33
	(31.12.2020: €	143.112,24)

136 Ausgewiesen werden zwei Bausparverträge bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall mit einer Vertragsumme von € 1,0 Mio.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Passivseite

Eigenkapital

Geschäftsguthaben	31.12.2021:	€	1.841.970,76
	(31.12.2020:	€	1.758.347,03)
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.12.2021:	€	33.920,00
	(31.12.2020:	€	17.600,00)
der verbleibenden Mitglieder	31.12.2021:	€	1.784.050,76
	(31.12.2020:	€	1.728.907,03)
aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.12.2021:	€	24.000,00
	(31.12.2020:	€	11.840,00)

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

Kapitalrücklage	31.12.2021:	€	20.917,90
	(31.12.2020:	€	20.242,90)

138 Ausgewiesen werden Eintrittsgelder der Mitglieder.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Ergebnisrücklagen

31.12.2021:	€	3.982.583,48
(31.12.2020:	€	3.812.183,48)

139 Zusammensetzung:

	01.01.2021 €	Einstellungen €	Entnahmen €	31.12.2021 €
Gesetzliche Rücklage (1)	943.885,52	10.400,00	0,00	954.285,52
Bauerneuerungsrücklage (2)	1.959.130,77	160.000,00	0,00	2.119.130,77
Andere Ergebnisrücklagen (3)	909.167,19	0,00	0,00	909.167,19
	3.812.183,48	170.400,00	0,00	3.982.583,48

140 zu (1):

Die Dotierung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses 2021 erfolgte gemäß § 40 der Satzung.

141 zu (2):

Die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 160.000,0 erfolgte aufgrund des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom 30. Juli 2021.

Bilanzgewinn

31.12.2021:	€	93.869,54
(31.12.2020:	€	194.029,84)

142 Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Gewinnvortrag	438,29	253,68
Jahresüberschuss	103.831,25	215.376,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-10.400,00	-21.600,00
Bilanzgewinn	93.869,54	194.029,84

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2021: € 3.638,82
(31.12.2020: € 12.644,18)

143 Ausgewiesen wird die voraussichtliche Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerbelastung für die nicht steuerbefreite Tätigkeit (insbesondere die Stromlieferung an Dritte).

Sonstige Rückstellungen

31.12.2021: € 39.690,13
(31.12.2020: € 202.512,16)

144 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2021 €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
Rückstellungen für Prüfungskosten	28.500,00	14.000,00	0,00	12.000,00	26.500,00
Rückstellungen für Abschlusskosten	6.200,00	6.200,00	0,00	7.000,00	7.000,00
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	1.500,00	1.104,45	395,55	0,00	0,00
Rückstellungen für Urlaubs-verpflichtungen	2.912,16	2.912,16	0,00	2.790,13	2.790,13
Rückstellungen für Berufsgenossen-schaftsbeiträge	2.200,00	2.187,61	12,39	2.100,00	2.100,00
Rückstellungen für Steuer-beratungskosten	1.200,00	1.200,00	0,00	1.300,00	1.300,00
Rückstellungen für Instandhaltung	160.000,00	160.000,00	0,00	0,00	0,00
	202.512,16	187.604,22	407,94	25.190,13	39.690,13

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2021: €	7.606.343,85
	(31.12.2020: €	7.571.907,50)

145 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2021		7.571.907,50
Zugang		
Valutierung, Darlehen für Modernisierungen	500.000,00	
Unternehmensfinanzierungsmittel	525.000,00	
Veränderung der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen	7.617,65	
Kontokorrentverbindlichkeiten	43.466,39	1.076.084,04
Abgang		
planmäßige Tilgung	520.803,74	
außerplanmäßige Tilgung	320.843,95	
Tilgung Unternehmensfinanzierungsmittel	200.000,00	1.041.647,69
Stand 31.12.2021		7.606.343,85

146 Zusammensetzung:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	7.020.329,86	7.361.977,55
Unternehmensfinanzierungsmittel	525.000,00	200.000,00
Kontokorrentkredite	43.466,39	0,00
Aufgelaufene Darlehenzinsen	17.547,60	9.929,95
	7.606.343,85	7.571.907,50

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2021:	€	542.537,39
(31.12.2020:	€	533.098,04)

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2021:	€	4.099,45
(31.12.2020:	€	1.234,69)

148 Der Ausweis betrifft aufgelaufene Überzahlungen von Mietern.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2021:	€	320.091,29
(31.12.2020:	€	82.299,07)

149 Ausgewiesen werden:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	275.143,48	59.726,60
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	29.955,77	13.008,49
Verbindlichkeiten aus Garantieeinbehalten	14.513,62	8.786,04
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	478,42	777,94
	320.091,29	82.299,07

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Sonstige Verbindlichkeiten 31.12.2021: € 21.059,37
(31.12.2020: € 13.890,10)

150 Zusammensetzung:

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	8.835,42	4.338,26
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	978,91
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern		
• Noch nicht abgehobene Dividenden	11.703,36	8.052,34
• Nicht ausbezahlte Wohnungsbauprämien	520,59	520,59
	21.059,37	13.890,10

Rechnungsabgrenzungsposten 31.12.2021: € 16.433,64
(31.12.2020: € 14.567,58)

151 Ausgewiesen werden vorausbezahlte Mieten.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Gewinn- und Verlustrechnung

152 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2021: €	2.711.811,47
	(2020: €	2.664.487,20)

153 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Mieterlöse		
• Sollmieten	2.245.452,08	2.186.802,84
• Erlösschmälerungen aus Sollmieten	-30.522,50	-24.025,20
	2.214.929,58	2.162.777,64
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	404.609,42	397.999,75
• Umlagen für Heizkosten	93.315,56	104.730,86
• Erlösschmälerungen aus Umlagen	-1.043,09	-1.021,05
	496.881,89	501.709,56
	2.711.811,47	2.664.487,20

154 Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betreffen mit € 14.580,00 Erlösschmälerungen durch Eigennutzung.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2021: €	23.120,16
	(2020: €	23.221,55)

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

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

2021: € 71.089,54
(2020: € -7.314,47)

156 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen		
• Noch abzurechnende Betriebs- u. Heizkosten	564.866,92	494.222,27
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen		
• Abgerechnete Betriebs- u. Heizkosten	-493.777,38	-501.536,74
	71.089,54	-7.314,47

Sonstige betriebliche Erträge

2021: € 13.935,12
(2020: € 20.915,55)

157 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	407,94	1.486,01
Erträge aus früheren Jahren	0,00	6.164,26
Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	239,00	184,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	13.288,18	13.081,28
	13.935,12	20.915,55

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 2021: € 1.376.453,89
(2020: € 1.200.915,82)

158 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Betriebs- und Heizkosten		
• Betriebskosten	397.113,50	357.893,12
• Heizkosten	120.995,31	92.139,62
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	858.345,08	750.883,08
	1.376.453,89	1.200.915,82

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 2021: € 563,49
(2020: € 12.453,92)

159 Ausgewiesen werden Kosten für die Versicherung zweier Photovoltaikanlagen.

Rohergebnis 2021: € 1.442.938,91
(2020: € 1.487.940,09)

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Personalaufwand

Löhne und Gehälter 2021: € 253.252,02
(2020: € 263.119,60)

160 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Löhne	3.400,00	2.740,00
Gehälter	249.934,05	263.775,15
Veränderung der Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	-82,03	-3.395,55
	253.252,02	263.119,60

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 2021: € 55.490,37
(2020: € 53.788,70)

161 Der Ausweis betrifft:

	2021 €	2020 €
Soziale Abgaben	53.390,37	51.588,70
Beitrag zur Berufsgenossenschaft	2.100,00	2.200,00
	55.490,37	53.788,70

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

2021: € 662.489,22
(2020: € 603.790,46)

162 Ausgewiesen werden Abschreibungen auf:

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.635,54	4.373,51
Grundstücke mit Wohnbauten	646.682,63	587.403,20
Grundstücke mit anderen Bauten	2.823,60	2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	2.719,04	1.132,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.628,41	8.057,22
	662.489,22	603.790,46

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Sonstige betriebliche Aufwendungen 2021: € 194.741,41
(2020: € 166.069,07)

163 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	6.045,99	4.125,46
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	17.335,63	9.746,68
• Raumkosten für Geschäftsräume	14.064,00	12.645,99
• Fortbildungskosten	1.347,09	1.570,00
• Sachversicherungen	4.946,71	4.959,81
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	646,92	1.314,22
• EDV-Kosten	42.261,27	45.012,17
• Bewirtungskosten	329,70	1.939,28
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	27.065,71	26.830,48
• Werbegeschenke bis € 35,-	867,00	0,00
• Werbegeschenke über € 35,-	100,00	0,00
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	5.870,00	6.650,00
• Bilanzierungskosten	7.781,55	6.938,99
• Kosten der Mitgliederversammlung	2.211,50	4.346,94
• Kosten für Veröffentlichung	288,45	313,49
• Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	3.137,03	1.004,37
• Prüfungs- und Beratungskosten	13.947,30	17.617,64
• Verbands- und andere Beiträge	4.341,12	4.198,83
• Kosten des Zahlungsverkehrs	2.268,95	1.820,39
• Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	38.416,34	14.947,09
	193.272,26	165.981,83
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
• Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	218,52	87,24
• Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	1.250,63	0,00
	1.469,15	87,24
	194.741,41	166.069,07

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Erträge aus Finanzanlagen

2021: € 11,25
(2020: € 11,25)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

2021: € 338,09
(2020: € 274,49)

164 Der Ausweis betrifft Zinsen für Bausparguthaben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2021: € 129.159,23
(2020: € 135.948,57)

165 Zusammensetzung:

	2021 €	2020 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	127.254,29	133.493,43
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	859,31	783,19
Sonstige Zinsaufwendungen	1.045,63	1.671,95
	129.159,23	135.948,57

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

2021: € -5.893,28
(2020: € 2,96)

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Ergebnis nach Steuern

2021: € 154.049,28
(2020: € 265.506,47)

Sonstige Steuern

2021: € 50.218,03
(2020: € 50.130,31)

166 Der Ausweis betrifft:

	2021 €	2020 €
Grundsteuer	50.218,03	50.130,31
	50.218,03	50.130,31

Jahresüberschuss

2021: € 103.831,25
(2020: € 215.376,16)

Gewinnvortrag

2021: € 438,29
(2020: € 253,68)

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

2021: € -10.400,00
(2020: € -21.600,00)

Bilanzgewinn

2021: € 93.869,54
(2020: € 194.029,84)

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Sitz:	Schwäbisch Gmünd
Gründung:	am 9. Februar 1902 als Spar- und Bauverein Schwäbisch Gmünd eGmbH, am 23. Oktober 1948 als Bauverein Schwäbisch Gmünd eG.
Registereintrag:	GnR 700020 beim Amtsgericht Ulm
Satzung:	Gültige Fassung der Satzung beschlossen durch die Mitgliederversammlung am 18. Juli 2018, eingetragen in das Genossenschaftsregister am 8. November 2018.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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)	Für den Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, drei Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile zu übernehmen. Diese Anteile sind Pflichtanteile.
Höchstzahl der Anteile: (§ 17 Abs. 6 der Satzung)	Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 600.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Haftsumme: (§ 19 Satzung)	Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.
Vorstand: (§ 21 Abs. 1 der Satzung)	Der Vorstand besteht mindestens aus zwei Personen.
Aufsichtsrat: (§ 24 Abs. 1 der Satzung)	Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen.
Prokura:	In gemeinsamer Sitzung vom 19. Juli 2018 wurde Frau Katrin Munz Prokura erteilt. Die Eintragung in das GnR erfolgte am 1. August 2018.
Mitgliederversammlung: (§ 32 Abs. 1 der Satzung)	Die ordentliche Mitgliederversammlung hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden.
Steuerliche Verhältnisse:	Die Genossenschaft ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG mit partiell steuerpflichtigem Geschäftskreis. Steuerbescheide liegen bis 2020 vor.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

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	05.12.2019	30.06.2023	06.09.2002	hauptamtlich
Nann, Mathias	Sparkassenfachwirt	2576	18.07.2019	01.08.2022	02.10.2019	nebenamtlich
Abele, Wolfgang	Techniker i.R.	4281	18.07.2019	18.07.2022	02.10.2019	nebenamtlich

Anschrift der Geschäftsstelle: Justinus-Kerner-Straße 17, 73525 Schwäbisch Gmünd

Aufsichtsrat

Anschrift des Aufsichtsratsvorsitzenden: Im Laichle 9/1, 73527 Schwäbisch Gmünd

Name und Vorname	Beruf	Mitgl.-Nummer	Gewählt in der Versammlung am	Wahl bis zur Versammlung für das Jahr	Amt im Aufsichtsrat
Preiß, Daniel	Rechtsanwalt	4064	31.08.2022	2024	Vorsitzender
Lakner, Wolfgang	techn. Angestellter i.R.	2207	30.07.2021	2023	stv. Vorsitzender, stv. Schriftführer
Heinzmann, Birgit	Hausfrau	2425	30.07.2020	2022	Mitglied Prüfungsausschuss
Blind, Helmut	Stadtamtmann i.R.	1980	31.08.2022	2024	Mitglied Prüfungsausschuss
Mönch, Andreas	Mechaniker i.R.	2458	30.07.2021	2023	Mitglied Prüfungsausschuss
Munk, Wolfgang	Verwaltungsangestellter	2595	30.07.2020	2022	Schriftführer

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

				2021	(2020)	(2019)	(2018)	(2017)
Eigenkapitalquote	=	Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.) + 75% SoPo mit RL-Anteil / Bilanzsumme	%	41,0	40,7	38,9	39,2	41,5
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€	12.959,7	13.146,8	12.988,6	12.683,8	11.296,7
Anlagendeckungsgrad	=	langfr. Finanzierungsmittel / Anlagevermögen	%	94,8	97,8	97,4	101,8	99,0
Anlagenintensität	=	Anlagevermögen / Bilanzsumme	%	94,5	94,6	93,8	92,3	94,8
Eigenkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	%	1,7	3,7	1,8	3,8	1,9
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss+Zinsaufwand / Bilanzsumme	%	1,6	2,5	1,8	2,6	2,0

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Kennzahlen zur Vermögens-struktur und Rentabilität

			2021	(2020)	(2019)	(2018)	(2017)
Cashflow nach DVFA/ SG		T€	767,7	819,3	643,9	710,1	581,7
dynamischer Verschuldungsgrad	= Effektivverschuldung / Cashflow		10,1	9,4	12,1	10,1	11,1
Tilgungskraft	= Cashflow / planm.Tilgung d.Objekt-finanzierungsmittel		1,1	1,6	1,5	1,8	1,6
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / - Ab-/ Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	T€	889,2	954,8	937,0	785,1	423,2
Ist-Annuität	= Kapitaldienst / langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)	%	12,0	8,9	7,7	7,3	8,0
Möglicher Kapitaldienst	= EBITDA / langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen (+ Spareinlagen)	%	12,6	13,0	10,8	11,7	11,7

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 1:

			2021	(2020)	(2019)	(2018)	(2017)
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		516	516	516	502	502
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)		32.607	32.607	32.607	31.629	31.629
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	= Sollmieten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	5,74	5,59	5,42	5,17	5,12
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= Erlösschmälerungen / Sollmieten und Umlagen	%	1,2	0,9	1,0	1,1	1,0
%-Anteil der Mietforderungen	= Forderungen aus Vermietung / Sollmieten + abger. Umlagen	%	0,2	0,2	0,1	0,2	0,4
Fluktuationsrate	= Mieterwechsel p.a. / Anzahl der Mieteinheiten	%	7,0	5,2	7,6	6,6	5,2
Leerstandsquote	= Leerstand von ME am 31.12. / Anzahl der Mieteinheiten	%	1,0	0,6	0,4	0,6	0,4
Fremdkapitalzins/m² p.m.	= Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,33	0,34	0,37	0,39	0,39
Betriebs- und Heizkosten/m² p.m.	= Betriebs- + Heizkosten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,45	1,28	1,30	1,23	1,26

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2:

			2021	(2020)	(2019)	(2018)	(2017)
Instandhaltung/m² p.a.	= Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	26,32	23,03	23,73	20,18	23,48
Instandhaltung/m² p.m.	= Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,19	1,92	1,98	1,68	1,96
Modernisierung/m² p.a.	= aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche	€	27,47	19,03	14,26	9,80	5,79
Modernisierung/m² p.m.	= aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,29	1,59	1,19	0,82	0,48
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.a.	= Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche	€	53,80	42,06	38,00	29,98	29,28
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.m.	= Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	4,48	3,51	3,17	2,50	2,44
Abschreibungen/m² p.m.	= Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,66	1,51	1,37	1,31	1,25
Tilgungen/m² p.m.	= planmäßige Tilgungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,84	1,33	1,10	1,04	0,94
Verwaltungskosten/m² p.a.	= Personal- u. Sachaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	15,71	15,19	16,31	14,00	14,31
Verwaltungskosten/m² p.m.	= Personal- u. Sachaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,31	1,27	1,36	1,17	1,19

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 3:

				2021	(2020)	(2019)	(2018)	(2017)
Durchschnittliche Verschuldung/ME	=	langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung zzgl. Zinsabgrenzung / Anzahl der Mieteinheiten	€	13.639	14.287	14.462	14.754	12.594
Durchschnittliche Buchwerte/ME	=	Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten / Anzahl der Mieteinheiten	€	26.218	25.741	25.817	21.747	22.119
Modernisierungsquote	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskost. / Sollmiete	%	78,1	62,7	58,4	48,3	47,7
Zinsquote	=	Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau / Sollmiete	%	5,7	6,1	6,8	7,5	7,7
Mietwert	=	Vermietbares Anlagevermögen / Sollmiete abzgl. Erlösschmäl.		6,1	6,1	6,4	5,6	5,8

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Erfolgsanalyse für die Jahre 2021 und 2020

Hausbewirtschaftung

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Mieterlöse	2.214.929,58	2.162.777,64	52.151,94
Abgerechnete Umlagen	496.881,89	501.709,56	-4.827,67
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	564.866,92	494.222,27	70.644,65
	3.276.678,39	3.158.709,47	117.968,92
Aufwendungen			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	493.777,38	501.536,74	-7.759,36
Betriebs- und Heizkosten (Fremdleistungen)	518.108,81	450.032,74	68.076,07
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	858.345,08	750.883,08	107.462,00
Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten	646.682,63	587.403,20	59.279,43
Abschreibungen auf Grundstücke mit anderen Bauten	2.823,60	2.823,60	0,00
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	218,52	87,24	131,28
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	127.254,29	133.493,43	-6.239,14
Grundsteuer Anlagevermögen	50.218,03	50.130,31	87,72
	2.697.428,34	2.476.390,34	221.038,00
Überschuss	**579.250,05**	**682.319,13**	**-103.069,08**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform
275 10081 J 21

Stromlieferung

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erlöse aus Einspeisevergütung	23.120,16	23.221,55	-101,39
	23.120,16	23.221,55	-101,39
Aufwendungen			
Fremdkosten für die Photovoltaikanlagen	563,49	12.453,92	-11.890,43
Abschreibungen auf Technische Anlagen und Maschinen	2.719,04	1.132,93	1.586,11
	3.282,53	13.586,85	-10.304,32
Überschuss	**19.837,63**	**9.634,70**	**10.202,93**

Kapitaldienst

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	11,25	11,25	0,00
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	338,09	274,49	63,60
	349,34	285,74	63,60
Aufwendungen			
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	859,31	783,19	76,12
Sonstige Zinsaufwendungen	1.045,63	1.671,95	-626,32
	1.904,94	2.455,14	-550,20
Fehlbetrag	**-1.555,60**	**-2.169,40**	**613,80**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Übrige Rechnung

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Erträge			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	407,94	1.486,01	-1.078,07
Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	239,00	184,00	55,00
Erträge aus früheren Jahren	0,00	6.164,26	-6.164,26
Übrige betriebliche Erträge	13.288,18	13.081,28	206,90
	13.935,12	20.915,55	-6.980,43
Aufwendungen			
Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	1.250,63	0,00	1.250,63
	1.250,63	0,00	1.250,63
Überschuss	**12.684,49**	**20.915,55**	**-8.231,06**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Verwaltungskosten

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Persönliche Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	253.252,02	263.119,60	-9.867,58
Soziale Aufwendungen	53.390,37	51.588,70	1.801,67
Beitrag zur Berufsgenossenschaft	2.100,00	2.200,00	-100,00
	308.742,39	316.908,30	-8.165,91
Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.635,54	4.373,51	-2.737,97
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.628,41	8.057,22	571,19
Post- und Fernsprechkosten	6.045,99	4.125,46	1.920,53
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	17.335,63	9.746,68	7.588,95
Raumkosten für Geschäftsräume	14.064,00	12.645,99	1.418,01
Fortbildungskosten	1.347,09	1.570,00	-222,91
Sachversicherungen	4.946,71	4.959,81	-13,10
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	646,92	1.314,22	-667,30
EDV-Kosten	42.261,27	45.012,17	-2.750,90
Bewirtungskosten	329,70	1.939,28	-1.609,58
Unternehmenswerbung und Repräsentation	27.065,71	26.830,48	235,23
Werbegeschenke bis € 35,-	867,00	0,00	867,00
Werbegeschenke über € 35,-	100,00	0,00	100,00
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	5.870,00	6.650,00	-780,00
Bilanzierungskosten	7.781,55	6.938,99	842,56
Kosten der Mitgliederversammlung	2.211,50	4.346,94	-2.135,44
Kosten für Veröffentlichung	288,45	313,49	-25,04
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	3.137,03	1.004,37	2.132,66
Prüfungs- und Beratungskosten	13.947,30	17.617,64	-3.670,34
Verbands- und andere Beiträge	4.341,12	4.198,83	142,29
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.268,95	1.820,39	448,56
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	38.416,34	14.947,09	23.469,25
	203.536,21	178.412,56	25.123,65
Gesamt	**512.278,60**	**495.320,86**	**16.957,74**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2021 €	2020 €	Veränderungen €
Steueraufwand			
Körperschaftsteuer	-6.853,09	0,15	-6.853,24
Kapitalertragsteuer	2,81	2,81	0,00
Gewerbeertragsteuer	957,00	0,00	957,00
	-5.893,28	2,96	-5.896,24
Gesamt	**-5.893,28**	**2,96**	**-5.896,24**

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen 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 schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 schriftlichen Vereinbarung.

(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 Folgerungen 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 schriftlichen Erklärung 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 schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich 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 schriftlichen 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 Fehlschlagen, 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) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche 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 die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) 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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
50261 · PN 55495/3.6

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen 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.

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 schriftlicher 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 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 schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher 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 schriftlicher Vereinbarungen 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, Einheitsbewertung und Vermögensteuer 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, Kapitalverkehrsteuer, 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.

Ansichtsexemplar - maßgeblich ist ausschließlich der Prüfungsbericht in Papierform