

Auf Grund des uns durch den Vorstand des

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2023

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2023

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

Schwäbisch Gmünd

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.964,00	3.350,35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.816.700,01		13.815.605,05
2. Grundstücke mit anderen Bauten	77.870,88		80.694,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.468,80		15.181,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.860,65		15.169,27
6. Anlagen im Bau	1.252.383,07		57.330,23
7. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.420.598,94	225.421,26
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.423.312,94	14.336.726,12

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		15.423.312,94	14.336.726,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		738.115,98	712.509,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.703,00		8.455,66
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.497,70		27.351,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>34.302,18</u>	64.502,88	10.688,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.400,43		4.301,76
2. Bausparguthaben	271.274,34	296.674,77	215.828,21
Bilanzsumme		<u>16.522.606,57</u>	<u>15.315.860,74</u>

PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.680,00		56.128,51
2. der verbleibenden Mitglieder	1.977.558,10		1.950.128,22
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>174.400,00</u>	2.223.638,10	15.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 11.081,90			
Vorjahr € 4.911,80			
II. Kapitalrücklage		22.177,90	21.577,90
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	981.485,52		968.085,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 13.400,00			
Vorjahr € 13.800,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	2.265.630,77		2.178.130,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 87.500,00			
Vorjahr € 59.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>909.167,19</u>	4.156.283,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	350,39		140,99
2. Jahresüberschuss	133.523,27		137.216,07
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>13.400,00</u>	120.473,66	13.800,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		6.522.573,14	6.221.815,17

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		6.522.573,14	6.221.815,17
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	1.569,00		6.861,05
2. Sonstige Rückstellungen	57.817,40	59.386,40	39.407,01
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.862.529,87		8.205.921,78
2. Erhaltene Anzahlungen	762.894,44		611.762,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.312,96		3.848,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.180,41		185.124,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	29.401,13	9.916.318,81	21.817,83
davon aus Steuern:			
€	7.779,82		
Vorjahr €	9.206,91		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	87,48		
Vorjahr €	184,28		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.328,22	19.302,58
Bilanzsumme		16.522.606,57	15.315.860,74

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.038.743,91		2.838.601,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.384,62	3.055.128,53	22.984,51
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.606,65	147.197,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.973,57	13.826,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.361.445,50		1.470.145,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	697,90	1.362.143,40	829,11
5. Rohergebnis		1.729.565,35	1.551.636,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	317.196,73		267.965,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63.633,49	380.830,22	55.350,27
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		683.337,31	712.701,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.940,05	193.810,88
Übertrag:		415.457,77	321.807,63

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		415.457,77	321.807,63
9. Erträge aus Finanzanlagen	20,37		24,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>466,13</u>	486,50	401,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		230.942,91	125.689,78
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-3.411,42</u>	<u>4.438,65</u>
13. Ergebnis nach Steuern		188.412,78	192.105,58
14. Sonstige Steuern		<u>54.889,51</u>	54.889,51
15. Jahresüberschuss		133.523,27	137.216,07
16. Gewinnvortrag		350,39	140,99
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>13.400,00</u>	<u>13.800,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>120.473,66</u></u>	<u><u>123.557,06</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89	38.319,54	1.386,35				39.705,89	3.350,35	1.964,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	27.319.347,64	667.080,83			27.986.428,47	13.503.742,59	665.985,87				14.169.728,46	13.815.605,05	13.816.700,01
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15	163.601,67	2.823,60				166.425,27	80.694,48	77.870,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17			-123.224,17	0,00	0,00						123.224,17	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32			65.782,69	87.535,01	6.571,01	5.495,20				12.066,21	15.181,31	75.468,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.478,98	14.337,67	4.166,96		112.649,69	87.309,71	7.646,29	4.166,96			90.789,04	15.169,27	21.860,65
Anlagen im Bau	57.330,23	8.452,46		1.186.600,38	1.252.383,07	0,00						57.330,23	1.252.383,07
Bauvorbereitungskosten	225.421,26	1.080.053,17		-1.129.158,90	176.315,53	0,00						225.421,26	176.315,53
	28.093.850,75	1.769.924,13	4.166,96	0,00	29.859.607,92	13.761.224,98	681.950,96	4.166,96	0,00	0,00	14.439.008,98	14.332.625,77	15.420.598,94
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00	0,00						750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	28.136.270,64	1.769.924,13	4.166,96	0,00	29.902.027,81	13.799.544,52	683.337,31	4.166,96	0,00	0,00	14.478.714,87	14.336.726,12	15.423.312,94

-
2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 738.115,98 (Vorjahr € 712.509,33) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.862.529,87 (8.205.921,78)	612.393,34 (1.859.520,93)	1.931.754,89 (1.872.836,43)	6.318.381,64 (4.473.564,42)	8.862.529,87 (8.205.921,78)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	762.894,44 * (611.762,49)	762.894,44 (611.762,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.312,96 (3.848,57)	4.312,96 (3.848,57)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.180,41 (185.124,26)	243.837,33 (171.781,18)	13.343,08 (13.343,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	29.401,13 (21.817,83)	29.401,13 (21.817,83)				
Gesamtbetrag	9.916.318,81 (9.028.474,93)	1.652.839,20 (2.668.731,00)	1.945.097,97 (1.886.179,51)	6.318.381,64 (4.473.564,42)	8.862.529,87 (8.205.921,78)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	839
Zugang	2023	46
Abgang	2023	37
Ende	2023	848

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 27.429,88 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.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

Wolfgang Lakner, techn. Angestellter i. R.

Helmut Blind, Stadtamtmann i. R.

Birgit Heinzmann, Hausfrau

Andreas Mönch, Mechaniker i. R.

Wolfgang Munk, Verwaltungsangestellter i.R.

Aufsichtsratsvorsitzender

stv. Vorsitzender

Schwäbisch Gmünd, den

Der Vorstand:

Jehle

Nann

Abele

Inventar zum 31. Dezember 2023

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2023	€	1.964,00
	31.12.2022	€	3.350,35
Stand 1.1.2023		€	3.350,35
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	1.386,35
<u>Bilanzausweis</u>		€	1.964,00

Sachanlagen

<u>Grundstücke</u>	31.12.2023	€	13.816.700,01
<u>mit Wohnbauten</u>	31.12.2022	€	13.815.605,05

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2023	805.342,09	13.010.262,96	13.815.605,05
<u>Zugang</u>			
Modernisierungskosten	0,00	667.080,83	667.080,83
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	665.985,87	665.985,87
<u>Bilanzausweis</u>	805.342,09	13.011.357,92	13.816.700,01

Erläuterungen:

1. Die zugegangenen Modernisierungskosten betreffen insbesondere
 - Restarbeiten der energetische Sanierung der Gebäude Nelkenweg 22/24 und 26/28
 - umfangreiche Elektrosanierungen in den Gebäuden Kiesacker 28 - 34
 - Die Sanierung von Bäder, Heizungen und der Elektroinstallation in 10 Wohnungen einschließlich der notwendigen Umbauarbeiten die anlässlich von Mieterwechsel durchgeführt wurden. Hierbei erfolgten teilweise umfangreiche Grundrissänderungen um Wohnungen familien- und/oder seniorengerecht zu gestalten.
2. Die Abschreibungen wurden - wie in den Vorjahren - linear auf die jeweilige Restnutzungsdauer vorgenommen. Hierbei wurde grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Bei später erworbenen Objekten (WIE 36 und 37) wurde statt dessen linear mit 2% abgeschrieben.

3. Im Bestand befinden sich 74 Gebäude mit

515 Wohnungen davon 1 gewerblich genutzt
1 Büroetage
47 Garagen
135 Stellplätze

mit einer Grundstücksfläche von 45.212 m² und einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 32.607,33 m².

<u>Grundstücke</u>	31.12.2023	€	77.870,88
<u>mit anderen Bauten</u>	31.12.2022	€	80.694,48

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2023	10.810,28	69.884,20	80.694,48
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen	0,00	2.823,60	2.823,60
<u>Bilanzausweis</u>	10.810,28	67.060,60	77.870,88

Erläuterungen:

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

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2023	€	0,00
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2022	€	123.224,17

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 1.1.2023	572	123.224,17
<u>Abgang</u>		
Umbuchung auf Anlagen im Bau	572	123.224,17
Stand 31.12.2023	0	0,00

<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	31.12.2023	€	75.468,80
	31.12.2022	€	15.181,31
Stand 1.1.2023		€	15.181,31
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus den Anlagen im Bau		€	65.782,69
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	5.495,20
<u>Bilanzausweis</u>		€	75.468,80

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	31.12.2023	€	21.860,65
	31.12.2022	€	15.169,27
Stand 1.1.2023		€	15.169,27
<u>Zugang</u>			
Küche		€	9.228,50
Schrank		€	1.811,33
Kaffeefullautomat		€	1.279,00
Farblaserdrucker		€	2.018,84
Summe Zugang		€	14.337,67
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige Abschreibungen		€	7.646,29
<u>Bilanzausweis</u>		€	21.860,65

Erläuterungen:

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

<u>Anlagen im Bau</u>	31.12.2023	€	1.252.383,07
	31.12.2022	€	57.330,23

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2023	0,00	57.330,23	57.330,23
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus Bauvorbereitungskosten	0,00	1.129.158,90	1.129.158,90
Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten	123.224,17	0,00	123.224,17
Fremdkosten	0,00	8.452,46	8.452,46
Summe Zugang	123.224,17	1.137.611,36	1.260.835,53
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf:			
Technische Anlagen	0,00	65.782,69	65.782,69
<u>Bilanzausweis</u>	123.224,17	1.129.158,90	1.252.383,07

Erläuterungen:

1. Umgebucht in die Technischen Anlagen wurde die Photovoltaikanlage im Nelkenweg 22-24.
2. Die aufgelaufenen Kosten des Bauvorhabens Amselstraße in Bettringen sowie die Grundstückskosten wurden umgebucht.
Baubeginn war der 02.05.2023.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2023	€	176.315,53
	31.12.2022	€	225.421,26
Stand 1.1.2023		€	225.421,26
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten Amselweg, Bettringen		€	1.080.053,17
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf Anlagen im Bau		€	1.129.158,90
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>176.315,53</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen sind die Fremdkosten des Projekts im Holder II in Großdeinbach.
2. Umgebucht in die Anlagen im Bau wurden die aufgelaufenen Kosten des Bauvorhabens Amselweg in Bettringen.

Finanzanlagen

<u>Andere Finanzanlagen</u>	31.12.2023	€	750,00
	31.12.2022	€	750,00

Erläuterungen:

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

31.12.2023	€	738.115,98
31.12.2022	€	712.509,33

Betriebskosten

Stand 1.1.2023	€	125.632,68
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2023	€	130.520,87
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2022	€	125.632,68
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>130.520,87</u>
-------------------------	---	-------------------

Heizkosten

Stand 1.1.2023	€	183.785,23
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2023	€	167.521,87
--------------------------------	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2022	€	183.785,23
---------------------------	---	------------

<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>167.521,87</u>
-------------------------	---	-------------------

Andere Betriebskosten

Stand 1.1.2023 € 414.747,46

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2023 € 452.456,48

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2022 € 414.747,46

Stand 31.12.2023 € 452.456,48

Wertberichtigung

Stand 1.1.2023 € -11.656,04

Zugang

Wertberichtigung 2023 € -12.383,24

Abgang

Wertberichtigung 2022 € -11.656,04

Stand 31.12.2023 € -12.383,24

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 130.520,87

Heizkosten € 167.521,87

Andere Betriebskosten € 452.456,48

Wertberichtigung € -12.383,24

Bilanzausweis € 738.115,98

Erläuterungen:

Die Wertberichtigung wurde aufgrund der systemseitigen Auswertung Leerstandsquote aus dem System ermittelt. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 1,65%.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2023	€	10.703,00
	31.12.2022	€	8.455,66

Erläuterungen:

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

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2023	€	19.497,70
	31.12.2022	€	27.351,57

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Forderungen an die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd aus Einspeisevergütungen bei Photovoltaikanlagen.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2023	€	34.302,18
	31.12.2022	€	10.688,09

Überzahlte Betriebskosten		€	27.407,82
Forderungen an das Finanzamt		€	6.479,95
Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer 2021	€	1.151,00	
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2021	€	63,26	
Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer 2022	€	750,00	
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2022	€	41,25	
Erstattungsanspruch Körperschaftsteuer 2023	€	2.679,09	
Erstattungsanspruch Solidaritätszuschlag 2023	€	147,35	
Erstattungsanspruch Gewerbesteuer 2023	€	1.648,00	
kurzfristige Forderungen an Sozialversicherungsträger		€	206,16
sonstige Forderungen		€	208,25
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>34.302,18</u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2023	€	25.400,43
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2022	€	4.301,76
<u>Kassenbestand</u>		€	1.505,91
<hr/>			
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>			
Kreissparkasse Ostalb		€	14.829,42
VR-Bank Ostalb eG		€	8.357,72
LBBW		€	707,38
		€	23.894,52
<hr/>			
<u>Bilanzausweis</u>		€	25.400,43
<hr/> <hr/>			

Erläuterungen:

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

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2023	€	271.274,34
	31.12.2022	€	215.828,21
Stand 1.1.2023		€	215.828,21
<u>Zugang</u>			
Einzahlungen		€	71.000,00
Zinsen		€	466,13
Summe Zugang		€	71.466,13
<u>Abgang</u>			
Gebühren		€	16.020,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	271.274,34

Erläuterungen:

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

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Geschäftsguthaben</u>	31.12.2023	€	2.223.638,10
	31.12.2022	€	2.021.296,73
<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2023	€	71.680,00
	31.12.2022	€	56.128,51
<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2023	€	1.977.558,10
	31.12.2022	€	1.950.128,22
<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2023	€	174.400,00
	31.12.2022	€	15.040,00

Erläuterungen:

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2023	€	1.950.128,22
Korrektur Vorjahr	€	-2.400,00
<u>Zugang</u>		
Beitritte	€	126.357,54
Weitere Anteile	€	155.040,00
zusätzliche Einzahlungen	€	1.552,34
Summe Zugang	€	282.949,88
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	960,00
Teilkündigungen	€	174.400,00
Todesfall, ausgeschieden im Geschäftsjahr	€	640,00
Übertragungen	€	3.040,00
In 2023 ausgeschiedene Mitglieder		
aus Aufkündigung	€	66.560,00
aufgrund Tod	€	6.880,00
aufgrund Ausschluss	€	640,00
Summe Abgang	€	253.120,00
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>1.977.558,10</u>

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2023	839	12.219
<u>Zugang</u>		
durch Beitritte	46	823
durch Übernahme weiterer Anteile		1.089
	46	1.912
<u>Abgang</u>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	2	6
durch Übertragungen	4	19
durch Tod	9	47
durch Ausschluss	1	4
durch Anteilsrückstellungen		1.090
durch Rückstellungen	21	416
	37	1.582
<u>Stand 1.1.2024</u>	848	12.549

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 27.429,88 erhöht.
4. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 11.081,90.

Bilanz
- 17 -

<u>Kapitalrücklage</u>	31.12.2023	€	22.177,90
	31.12.2022	€	21.577,90
Stand 1.1.2023		€	21.577,90
<u>Zugang</u>			
Eintrittsgelder		€	600,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	22.177,90

Ergebnisrücklagen

<u>Gesetzliche Rücklage</u>	31.12.2023	€	981.485,52
	31.12.2022	€	968.085,52

Stand 1.1.2023 € 968.085,52

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2023 € 13.400,00

Bilanzausweis € 981.485,52

<u>Bauerneuerungsrücklage</u>	31.12.2023	€	2.265.630,77
	31.12.2022	€	2.178.130,77

Stand 1.1.2023 € 2.178.130,77

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2022 € 87.500,00

Bilanzausweis € 2.265.630,77

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2022 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20.07.2023.

<u>Andere Ergebnisrücklagen</u>	31.12.2023	€	909.167,19
	31.12.2022	€	909.167,19

Bilanz
- 19 -

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2023	€	120.473,66
	31.12.2022	€	123.557,06

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2023	€	350,39
	31.12.2022	€	140,99

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2023	€	133.523,27
	31.12.2022	€	137.216,07

Der Bilanzgewinn 2022 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20.07.2023 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 2% Dividende	€	35.706,67
Gewinnvortrag	€	350,39
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	€	87.500,00
	€	<u>123.557,06</u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2023	€	1.569,00
31.12.2022	€	6.861,05

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2023
Körperschaftsteuer 2021	2.675,00	2.675,00			0,00
Solidaritätszuschlag 2021	147,14	147,14			0,00
Gewerbsteuer 2021	957,00	957,00			0,00
Körperschaftsteuer 2022	1.434,00		1.434,00		0,00
Solidaritätszuschlag 2022	78,91		78,91		0,00
Gewerbsteuer 2022	1.569,00				1.569,00
Gesamt	6.861,05	3.779,14	1.512,91	0,00	1.569,00

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2023	€	57.817,40
	31.12.2022	€	39.407,01

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2023
Steuerberatung	1.300,00	1.150,73	149,27	1.200,00	1.200,00
Prüfungskosten 2021	12.000,00	12.000,00			0,00
Prüfungskosten 2022	12.000,00			5.000,00	17.000,00
Prüfungskosten 2023	0,00			18.000,00	18.000,00
Bilanzierungskosten	6.500,00	6.500,00		7.000,00	7.000,00
Betriebskosten	500,00	500,00			0,00
Co ² -Steuer				10.800,00	10.800,00
Urlaub - Gehälter -	7.107,01	7.107,01		3.817,40	3.817,40
Gesamt	39.407,01	27.257,74	149,27	45.817,40	57.817,40

Erläuterungen:

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

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2023	€	8.862.529,87
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2022	€	8.205.921,78

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2023 € 6.854.563,36

Zugang

VR-Bank Ostalb WIE 39 € 739.000,00
VR-Bank Ostalb WIE 39 € 100.000,00
VR-Bank Ostalb WIE 39 € 100.000,00
Summe Zugang € 939.000,00

Abgang

Tilgung € 507.670,21
Vorzeitige Tilgung € 142.871,03
Summe Abgang € 650.541,24

Stand 31.12.2023 € 7.143.022,12

Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten

Stand 1.1.2023 € 18.979,83

Zugang

rückständige Zinsen und Tilgungen € 26.104,82

Abgang

Abgrenzung 2022 € 18.979,83
Stand 31.12.2023 € 26.104,82

Erläuterungen:

Der Ausweis beinhaltet rückständige Zinsen und Tilgungen der L-Bank und der LBBW, die im Januar 2023 bezahlt wurden.

Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen

Stand 1.1.2023	€	3.305,08
<u>Zugang</u>		
Abgrenzung 2023	€	15.955,14
<u>Abgang</u>		
Abgrenzung 2022	€	3.305,08
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>15.955,14</u>

Kurzfristige Darlehen

Stand 1.1.2023	€	1.275.000,00
<u>Zugang</u>		
LBBW verschiedene Objekte	€	595.000,00
<u>Abgang</u>		
Rückzahlung	€	250.000,00
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>1.620.000,00</u>

Kontokorrentverpflichtungen

Aareal Bank AG	€	57.447,79
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	<u>57.447,79</u>

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden	€	7.143.022,12
Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten	€	26.104,82
Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen	€	15.955,14
Kurzfristige Darlehen	€	1.620.000,00
Kontokorrentverpflichtungen	€	57.447,79
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>8.862.529,87</u>

Erläuterungen:

Gleichlautende Darlehens-/Kontoauszüge liegen vor.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2023	€	762.894,44
	31.12.2022	€	611.762,49
Vorauszahlung Umlage 1		€	155.824,64
Vorauszahlung Umlage 2		€	179.927,00
Vorauszahlung Umlage 3		€	427.142,80
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>762.894,44</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Vorauszahlungen der Mieter auf die Betriebs- und Heizkosten 2023.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Sollmietenliste.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2023	€	4.312,96
	31.12.2022	€	3.848,57

Erläuterungen:

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

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2023	€	257.180,41
	31.12.2022	€	185.124,26
aus Garantieeinbehalten		€	13.343,08
aus Betriebskosten		€	5.065,26
Sammelkonto Kreditoren		€	238.659,92
Sonstige Verbindlichkeiten		€	112,15
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>257.180,41</u>

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2023	€	29.401,13
	31.12.2022	€	21.817,83
- davon aus Steuern:	€	7.779,82	
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€	87,48	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:			
Auseinandersetzungsguthaben	€	8.948,23	
Nicht abgehobene Dividende	€	10.857,43	
Wohnungsbauprämie	€	445,75	
Verbindlichkeiten aus Personalkosten:			
Lohnsteuer	€	4.689,98	
Sozialabgaben	€	87,48	
Umsatzsteuer 2023	€	3.089,84	
Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.282,42	
<u>Bilanzausweis</u>	€	29.401,13	

Erläuterungen:

Die Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzsteuer Garagen	€	420,18
Umsatzsteuer Photovoltaik	€	3.113,08
./.. Vorsteuer Aufwand Photovoltaik	€	132,60
./.. Gezahlte Voranmeldungen	€	310,82
Gesamt	€	3.089,84

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2023	€	24.328,22
	31.12.2022	€	19.302,58
Stand 1.1.2023		€	19.302,58
<u>Zugang</u>			
Mieten Januar 2024		€	24.328,22
<u>Abgang</u>			
Mieten Januar 2023		€	19.302,58
<u>Bilanzausweis</u>		€	24.328,22

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden in 2023 eingegangene Januarrenten 2024.
Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Auswertung "Mieterkonten im Haben".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2023	€	3.038.743,91
	2022	€	2.838.601,81
	2023		2022
	€		€
<hr/>			
Sollmieten			
Mieten für			
Wohnungen	2.281.454,39		2.242.034,59
Gewerbliche Nutzung	14.580,00		14.580,00
Garagen	42.579,00		42.929,00
Stellplätze	37.277,82		35.838,67
	2.375.891,21		2.335.382,26
Erlösschmälerungen durch Leerstand			
Wohnungen	22.326,91		24.357,42
Erlösschmälerung durch Eigennutzung (Gewerbe)	16.909,80		16.909,80
	2.336.654,50		2.294.115,04
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Abgerechnete Betriebskosten	124.810,57		116.090,54
Abgerechnete Heizkosten	178.367,79		122.321,60
Abgerechnete andere Betriebskosten	398.911,05		307.324,99
	702.089,41		545.737,13
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten (Eigennutzung)	0,00		1.250,36
	702.089,41		544.486,77
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	3.038.743,91		2.838.601,81
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

<u>b) aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	2023	€	16.384,62
	2022	€	22.984,51
	2023		2022
	€		€
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	16.384,62		22.984,51

Erläuterungen:

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

**Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen**

	2023	€	25.606,65
	2022	€	147.197,52
	2023		2022
	€		€
Bestandserhöhung			
Betriebskosten	130.520,87		125.632,68
Heizkosten	167.521,87		183.785,23
Andere Betriebskosten	452.456,48		414.747,46
Wertberichtigung	-12.383,24		-11.656,04
	738.115,98		712.509,33
Bestandsverminderung			
Betriebskosten	125.632,68		116.254,79
Heizkosten	183.785,23		126.819,65
Andere Betriebskosten	414.747,46		322.237,37
Baubetreuung	-11.656,04		0,00
	712.509,33		565.311,81
	Erhöhung		Erhöhung
	25.606,65		147.197,52

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	2023	€	10.973,57
	2022	€	13.826,87

	2023	2022
		€
Auflösung von Rückstellungen	149,27	5.952,22
ausgebuchte Verbindlichkeiten	155,01	137,94
Erträge Mahngebühren	615,00	306,00
Ausbuchung von Guthaben Mitglieder	6.659,68	5.684,08
sonstige Erträge	3.394,61	1.746,63
	<u>10.973,57</u>	<u>13.826,87</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<u>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	2023	€	1.361.445,50
	2022	€	1.470.145,55

	2023	2022
	€	€
<u>Betriebskosten</u>		
nicht umlagefähig	88.521,88	60.778,49
umlagefähig	672.703,57	660.149,34
	<u>761.225,45</u>	<u>720.927,83</u>
Instandhaltungskosten	600.220,05	749.217,72
	<u>1.361.445,50</u>	<u>1.470.145,55</u>

Erläuterungen:

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 672.703,57 (Vorjahr € 660.149,34) weiterverrechnet.
2. In den nicht umlagefähigen Betriebskosten wurde der Anteil der vorraussichtlich nicht umlagefähigen CO2-Steuer berücksichtigt.

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

	2023	€	697,90
	2022	€	829,11
	2023		2022
	€		€
Versicherung Photovoltaikanlage	697,90		829,11

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2023	€	317.196,73
	2022	€	267.965,86
	2023		2022
	€		€
Löhne einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	2.720,00		2.990,00
Gehälter einschließlich Pauschal-Lohnsteuer	317.766,34		260.658,98
Einstellung/Entnahme Urlaubsrückstellung	-3.289,61		4.316,88
	317.196,73		267.965,86

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

	2023	€	63.633,49
	2022	€	55.350,27
	2023		2022
	€		€
Sozialversicherungsabgaben	62.253,84		53.324,75
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.379,65		2.025,52
	63.633,49		55.350,27

Abschreibungen

<u>auf immaterielle Vermögensgegenstände</u>	2023	€	683.337,31
<u>des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>	2022	€	712.701,41

	2023	2022
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.386,35	808,70
Grundstücke mit Wohnbauten	665.985,87	694.673,05
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.823,60	2.823,60
Technische Anlagen und Maschinen	5.495,20	2.719,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.646,29	11.677,02
	<u>683.337,31</u>	<u>712.701,41</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2023	€	249.940,05
2022	€	193.810,88

Sächliche Verwaltungskosten:

	2023 €	2022 €
Post- und Telefonkosten	4.636,91	5.150,58
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	15.321,94	17.429,68
Raumkosten	19.383,60	15.790,74
Versicherungen	5.357,74	5.004,83
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	2.019,36	1.985,52
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.541,46	2.365,09
EDV-Kosten	53.048,23	50.951,27
Schulungs-/Fortbildungskosten	12.243,80	4.914,00
Aufwendungen für die Mitgliederversammlung	4.771,82	2.562,78
Kosten Bilanzerstellung und Veröffentlichung	10.321,37	6.800,83
Steuerberatungskosten	1.200,00	1.300,00
Sonstige Beratungskosten	7.203,79	23.438,22
Prüfungskosten	27.559,58	12.420,00
Verbandsbeitrag	2.051,20	2.015,78
sonstige Beiträge	2.470,00	2.170,00
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	25.887,83	24.812,78
Gerichts- und Anwaltskosten	16.282,93	2.012,30
Geschenke bis 35 €	30,00	16,50
Geschenke über 35 €	1.306,00	213,20
Aufwendungen für Bewirtung (70%)	4.229,39	1.675,68
Aufsichtsratsvergütungen (Sitzungsgelder)	8.510,00	6.290,00
Sonstige Kosten des Unternehmens	18.260,63	2.969,03

Abschreibungen auf Forderungen:

Mietforderungen	5.302,47	1.522,07
	<u>249.940,05</u>	<u>193.810,88</u>

Erläuterungen:

Bis 2022 wurden Beratungskosten unter dem Posten "Sonstigen Kosten des Unternehmens" ausgewiesen.

<u>Erträge aus</u>	2023	€	20,37
<u>Finanzanlagen</u>	2022	€	24,50

	2023		2022
	€		€
Dividende	20,37		24,50

Erläuterungen:

Gezeigt wird die Dividende der VR-Bank Ostalb eG.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2023	€	466,13
	2022	€	401,88

	2023		2022
	€		€
Zinserträge aus Bausparguthaben	466,13		401,88

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2023	€	230.942,91
	2022	€	125.689,78

	2023		2022
	€		€
Zinsen auf Kontokorrentkredite	11.894,35		6.348,91
gesicherte Darlehen von Kreditinstituten	189.432,22		118.907,48
Zinsabgrenzung	12.650,06		157,31
Bereitstellungsprovision	16.966,28		276,08
	230.942,91		125.689,78

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2023	€	-3.411,42
2022	€	4.438,65

	2023 €	2022 €
Körperschaftsteuer - lfd. Jahr Vorauszahlungen	0,00	2.578,00
Solidaritätszuschlag - lfd. Jahr gesamt	0,00	145,20
Gewerbsteuer - lfd. Jahr	0,00	1.569,00
Körperschaftsteuer und Soli 2021	0,00	140,32
Gewerbsteuer 2021	107,00	0,00
Kapitalertragsteuer - lfd. Jahr	0,00	6,13
Erstattungen und Rückstellungsaufösungen:		
Körperschaftsteuer und Soli 2021	791,25	0,00
Körperschaftsteuer und Soli 2022	1.214,26	0,00
Körperschaftsteuer und Soli 2022 Auflösung Rückstellung	1.512,91	0,00
	<u>-3.411,42</u>	<u>4.438,65</u>

Ergebnis nach Steuern

2023	€	188.412,78
2022	€	192.105,58

Sonstige Steuern

2023	€	54.889,51
2022	€	54.889,51

	2023 €	2022 €
Grundsteuer - umlagefähig -	54.889,51	54.889,51

Erläuterungen:

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

<u>Jahresüberschuss</u>	2023	€	133.523,27
	2022	€	137.216,07

<u>Gewinnvortrag</u>	2023	€	350,39
	2022	€	140,99

<u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</u>	2023	€	13.400,00
	2022	€	13.800,00

	2023		2022
	€		€
Gesetzliche Rücklagen	13.400,00		13.800,00

<u>Bilanzgewinn</u>	2023	€	120.473,66
	2022	€	123.557,06

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
Schwäbisch Gmünd

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2023

Kennzahlen 2023

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	364.466	2,21	1,72
	Bilanzsumme	16.522.607		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	133.523	2,05	2,21
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.522.573		
Return On Investment	Jahresüberschuss	133.523	0,81	0,90
	Bilanzsumme	16.522.607		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	15.423.313	93,35	93,61
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.522.607		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	15.420.599	93,33	93,58
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.522.607		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.099.294	6,65	6,39
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	16.522.607		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.143.022	109,51	110,17
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.522.573		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.143.022	43,23	44,75
	Bilanzsumme	16.522.607		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	13.665.595	88,60	91,21
	Anlagevermögen	15.423.313		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.522.573	39,48	40,62
	Bilanzsumme	16.522.607		
Cash Flow				€
	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	815.503		845.755

Bescheinigung

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

Bauverein Schwäbisch Gmünd eG Schwäbisch Gmünd

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Stuttgart, den 22. Mai 2024

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt

Allgemeine Vertragsbestimmungen

der

W T S Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

(Stand 1.1.2024)

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Umfang und Ausführung des Vertrages

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

§ 3 Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

§ 4 Sicherung der Unabhängigkeit

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

§ 5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

§ 6 Schutz des geistigen Eigentums der WTS

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

§ 7 Mängelbeseitigung

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

§ 8 Haftung

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

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

§ 9 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

§ 10 Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber

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

§ 11 Kündigung des Vertrages durch die WTS

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

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

§ 12 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

§ 13 Vergütung

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

§ 14 Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

§ 15 Gerichtsstand

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

§ 16 Verbindlichkeitsklausel

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