

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

Testatsexemplar  
Jahresabschluss  
zum 31.12.2023

und Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2023





## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungs-

urteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

*Verantwortung des Vorstandes und des Verbandsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Verbandsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum

Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Pforzheim, 26. Februar 2024

dhmp NEXT GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Roland Sprinz  
Wirtschaftsprüfer

Thorsten Bierkamp  
Wirtschaftsprüfer

*Dieses Dokument ist qualifiziert elektronisch signiert. Maßgeblich ist nur die digital signierte Version.*

# Anlagen

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



**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

	2023	2022	
	€	€	€
<b>AKTIVA</b>			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene EDV Lizenzen	1.377,51		6.743,51
2. entgeltlich erworbene EDV Software	1.622,00	2.999,51	2.912,00
<hr/>			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.210.598,51		3.302.636,51
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.445,01	3.385.043,52	139.188,01
<hr/>			
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.419,64		225.419,64
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.482.298,08		7.546.776,00
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	6.754.217,72	46.500,00
<hr/>			
Anlagevermögen gesamt		10.142.260,75	11.270.175,67
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	988.000,00		189.579,60
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	988.000,00	2.990,00
<hr/>			
II. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145.369,85		1.087.432,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	909.349,76	1.054.719,61	966.396,39
<hr/>			
III. Flüssige Mittel			
1. sonstige Wertpapiere		290.641,73	287.666,13
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.193.366,24	597.606,10
<hr/>			
		3.526.727,58	3.131.671,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		2.684,00	0,00
<hr/>			
<b>BILANZSUMME</b>		<u>13.671.672,33</u>	<u>14.401.846,74</u>

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

	€	2023	€	2022	€
<b>PASSIVA</b>					
A. Eigenkapital					
I. Rücklagen					
1. Kapitalrücklage		7.413,74		7.413,74	
2. Ergebnismrücklage		10.568.352,75	10.575.766,49	11.371.260,63	
II. Jahresfehlbetrag			-667.132,55	-802.907,88	
Eigenkapital gesamt			9.908.633,94	10.575.766,49	
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen		1.531.834,00		1.566.726,00	
2. Sonstige Rückstellungen		489.726,60	2.021.560,60	1.837.408,90	
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		93.268,76		119.428,87	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen		1.511.000,00		0,00	
3. Sonstige Verbindlichkeiten		137.209,03	1.741.477,79	302.516,48	
davon aus Steuern		136.609,03		301.916,48	
<b>BILANZSUMME</b>			<u>13.671.672,33</u>	<u>14.401.846,74</u>	

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



**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		4.404.211,89	5.065.970,47
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		798.420,40	-134.688,08
3. Mitgliedsbeiträge		2.222.329,39	2.064.184,41
davon Beiträge GdW		832.586,40	797.105,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		214.198,44	54.375,96
5. Bezogene Fremdleistungen		1.168.941,08	1.012.347,98
davon Beiträge GdW		832.586,40	797.105,83
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.470.219,04</b>	<b>6.037.494,78</b>
6. Personalaufwand			
6.1. Gehälter	4.259.878,65		3.900.014,43
6.2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.177.097,16	5.436.975,81	1.119.597,05
davon Altersversorgung	497.898,80		491.903,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		141.367,66	163.503,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.441.017,07	2.500.389,50
9. Erträge aus Beteiligungen		800.000,00	800.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		169.191,12	113.988,55
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.064.477,92	37.385,04
12. Zinsen und ähnliche Erträge		2.688,75	1.940,44
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		24.768,00	38.661,76
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		21.554,00	38.420,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-666.507,55</b>	<b>-806.127,78</b>
14. Sonstige Steuern		625,00	-3.219,90
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-667.132,55</b>	<b>-802.907,88</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart ist im Vereinsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter Nummer VR 2338 eingetragen. Er ist ein eingetragener Verein und daher nicht den gesetzlichen Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) verpflichtet. Er hat seinen Jahresabschluss jedoch freiwillig nach den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 besteht aus einer Bilanz, aus einer Gewinn- und Verlustrechnung und einem freiwillig erstellten Anhang. Die Gliederung der Bilanz richtet sich nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 266 Abs. 1 und § 276 HGB werden nicht in Anspruch genommen. Die größenabhängigen Erleichterungen im Sinne von § 288 HGB werden nur teilweise in Anspruch genommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 bzw. 33,33 %.

Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten selbsterstellter Sachanlagen enthalten die direkt zurechenbaren Kosten. Andere Kosten werden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens sind wie folgt berechnet:

- Geschäftsbauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach umfangreicher Modernisierung in 2012 von einheitlich 40 Jahren
- Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter mit einem Wert von € 250,- bis € 1.000,- werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Nettoanschaffungskosten von 250 €, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgte unverändert auf der Grundlage der eigenen Personal- und Sachkosten.

Sämtliche Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie die Kassenbestände und die Bankguthaben wurden zum Nennwert - gegebenenfalls vermindert um Wertberichtigungen - angesetzt.

Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um eine Mailstore Serverlizenz, mit einer Laufzeit von 36 Monaten.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Zugrunde gelegt wurden die biometrischen Grundwerte nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G), ein Diskontierungszinssatz von 1,82 % (Dezember 2023) und Rentensteigerungen von 3,0 % pro Jahr.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt und haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um erworbene Lizenzen und Softwareprodukte.

Unter den Grundstücken mit Geschäftsbauten wird das verbandseigene bebaute Grundstück Herdweg 52/54 ausgewiesen.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäude Herdweg 52 in Stuttgart.

Unter den Beteiligungen werden die Anteile an den nachfolgend genannten Unternehmen ausgewiesen:

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Anteile in %	Eigenkapital 31.12.2022 in T€	zum Jahresergebnis 2022 in T€
1	AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	100	291	0
2	WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart	100	23.682	2.077
3	Pacta Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100	355	13

Darüber hinaus bestehen mittelbare Beteiligungen an den folgenden Unternehmen:

lfd. Nr.	Unternehmen und Sitz	Mittelbare Anteile in %	Eigenkapital in 31.12.2022 in T€	zum Jahresergebnis 2022 in T€
1	WTS Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	2.379	592
2	BGS Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,5	15.159	2.105
3	AWTS-Assekuranz-GmbH, Stuttgart	97,2	2.566	1.898
4	ASW südwest Assekuranz- und Finanzierungsservice GmbH, Frankfurt	24,3	804	181

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens wurden die Buchwerte auf den niederen beizulegenden Wert (Kurswert) in Höhe von T€ 6.483 abgeschrieben. Die im Vorjahr zugrunde gelegte Annahme, dass die Wertminderung, nur von vorübergehender Dauer ist, hat sich nicht bewahrheitet. Der gehaltene Fonds enthält weit überwiegend verzinsliche Wertpapiere, welche grundsätzlich bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Bei den enthaltenen Wertpapieren ohne feste Laufzeit handelt es sich überwiegend um Aktien aus dem Euro-Raum.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit T€ 28 (Vorjahr T€ 12) Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 10. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (T€ 104) sowie für noch nicht ausgeglichene Überstunden (T€ 89) gebildet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind T€ 3 (Vorjahr T€ 17) Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen enthalten.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die ausgewiesenen Umsätze (€ 4,4 Mio.) wurden nahezu ausschließlich in Baden-Württemberg mit den Mitgliedsunternehmen direkt sowie über Personalgestellung mit der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH erzielt. Bei den Mitgliedsbeiträgen (€ 2,2 Mio.) werden auch jene Mitgliedsbeiträge ausgewiesen, die als durchlaufender Posten an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (T€ 833) weitergeleitet werden.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden die laufenden Aufwendungen des Unternehmens ausgewiesen, insbesondere Bewirtschaftungskosten des Verbandsgebäudes, Versicherungen, Tagungs- und Sitzungskosten, Reisekosten, Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie allgemeine Bürokosten.

## SONSTIGE ANGABEN

Der Verband hat im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 51 Mitarbeiter (davon 16 in Teilzeit) beschäftigt. Darüber hinaus wird zum 31. Dezember 2023 1 Studierender der Dualen Hochschule Baden-Württemberg beschäftigt.

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands bestehen in Höhe von T€ 24.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund verschiedener Leasing-, Miet- und Wartungsverträge im Umfang von jährlich rund T€ 138. Bürgschaften, Patronatserklärungen und andere Sicherheiten wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht gewährt. Gemäß § 4 Abs. 2 Buchstabe b des Statuts der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen haben wir

uns gegenüber dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. verpflichtet, unter gewissen Umständen einen Betrag in Höhe von € 5.871.643,42 zu leisten. Dieser Verpflichtung des vbw gegenüber dem GdW entsprechen Verpflichtungen der Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtungen im vbw gegenüber dem vbw in gleicher Höhe. Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme als marginal ein.

Zugunsten der ZVK ist eine Grundschuld in Höhe von € 664.679,45 im Grundbuch zu Lasten des Herdwegs 52 eingetragen. Diese Grundschuld dient zur dinglichen Sicherung der finanziellen Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft bei der ZVK. Ein Risiko aus der Inanspruchnahme besteht derzeit nicht.

Die Bezüge des Verbandsrates betragen T€ 56. Die Bezüge der hauptamtlichen Vorstände geben wir, unter Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB, nicht an.

Der Vorstand im Sinne von § 26 BGB setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Dr. Iris Beuerle
- Gernot Schober, Wirtschaftsprüfer

Der Verbandsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus den nachfolgend genannten Personen:

- Peter Bresinski, Geschäftsführer, Präsident, Verbandsratsvorsitzender
- Dominik Buchta, Geschäftsführer
- Antje Durach, Vorstand, stellv. Schriftführerin
- Anja Dziolloß, Vorstand, Vizepräsidentin, stellv. Verbandsratsvorsitzende
- Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer, Mitglied Prüfungskommission
- Dr. Fred Gresens, Vorstand, Vizepräsident, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Roy Lilienthal, Geschäftsführer
- Uwe Linder, Vorstand
- Rüdiger Maier, Vorstand, Schriftführer
- Dirk Mees, Vorstand, Mitglied Prüfungskommission
- Thomas Nostadt, Geschäftsführer
- Jürgen Oelschläger, Vorstand
- Dr. Frank Pinsler, Geschäftsführer, Vizepräsident, stellv. Verbandsratsvorsitzender
- Jörg Schenkluhn, Vorstand
- Ulrike Verspohl, Vorstand
- Bernd Weiler, Vorstand, Vorsitzender Prüfungskommission

## NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Stuttgart, den 26. Februar 2024

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

.....  
Dr. Iris Beuerle  
Vorstand

.....  
Gernot Schober  
Vorstand

**Anlagenpiegel nach Bilanzposten vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Werte nach: Handelsrecht												Werte in: EUR	
Bilanzposten/Konto	Entwicklung der Anschaffungswerte					Entwicklung der Abschreibungen					Buchwerte		
	Anfangs- bestand 01.01.2023	Zugang	Um- buchungen	Abgang	Endstand 31.12.2023	Anfangs- bestand 01.01.2023	Abschrei- bungen des WJ	Um- buchungen	Zuschrei- bungen des WJ	Entnahme für Abgänge	Endstand 31.12.2023	(Stand:) 31.12.2022	(Stand:) 31.12.2023
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. EDV Lizenzen	221.181,21	0,00	0,00	0,00	221.181,21	214.437,70	5.366,00	0,00	0,00	0,00	219.803,70	6.743,51	1.377,51
2. EDV Software	101.298,80	0,00	0,00	0,00	101.298,80	98.386,80	1.290,00	0,00	0,00	0,00	99.676,80	2.912,00	1.622,00
3. Verschmelzungsmehrwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>322.480,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322.480,01</b>	<b>312.824,50</b>	<b>6.656,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>319.480,50</b>	<b>9.655,51</b>	<b>2.999,51</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke m. Geschäftsbauten	4.956.305,61	0,00	0,00	0,00	4.956.305,61	1.653.669,10	92.038,00	0,00	0,00	0,00	1.745.707,10	3.302.636,51	3.210.598,51
2. Technische Anlagen	10.800,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	840.932,33	77.930,66	0,00	0,00	918.862,99	701.744,32	42.673,66	0,00	0,00	0,00	744.417,98	139.188,01	174.445,01
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>5.808.037,94</b>	<b>77.930,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.885.968,60</b>	<b>2.366.213,42</b>	<b>134.711,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500.925,08</b>	<b>3.441.824,52</b>	<b>3.385.043,52</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	355.419,64	0,00	0,00	0,00	355.419,64	130.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.000,00	225.419,64	225.419,64
2. Wertpapiere d. Anlagevermögens	7.675.291,76	0,00	0,00	0,00	7.675.291,76	128.515,76	1.064.477,92	0,00	0,00	0,00	1.192.993,68	7.546.776,00	6.482.298,08
3. Sonstige Ausleihungen	46.500,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.500,00	46.500,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>8.077.211,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.077.211,40</b>	<b>258.515,76</b>	<b>1.064.477,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.322.993,68</b>	<b>7.818.695,64</b>	<b>6.754.217,72</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>14.207.729,35</b>	<b>77.930,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.285.660,01</b>	<b>2.937.553,68</b>	<b>1.205.845,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.143.399,26</b>	<b>11.270.175,67</b>	<b>10.142.260,75</b>

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart**

### **A. Grundlagen des Verbandes**

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ist gemäß seinem satzungsmäßigen Auftrag der Wirtschafts- und Interessenvertretungsverband für Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg und für seine Mitglieder in der Rechtsform der Genossenschaft zudem gesetzlicher Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes bzw. für die Gesellschaften, die zum 31. Dezember 1989 Mitglied waren, Abschlussprüfer gem. § 25 EGHGB.

Zum 31. Dezember 2023 gehörten dem vbw 273 (Vorjahr: 271) Mitgliedsunternehmen an. Daneben bestanden mit 44 (Vorjahr 35) Unternehmen Partnerschaften. Der vbw vertritt die Interessen seiner Mitglieder in Baden-Württemberg sowie auf Bundes- und Europaebene (über unsere Mitgliedschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin); er fördert den Geschäftsbetrieb seiner Mitgliedsunternehmen durch die satzungsgemäß festgelegten Prüfungs-, Beratungs- und Dienstleistungen.

Die Leistungen werden den Mitgliedsunternehmen nach den satzungsmäßigen Vorgaben unmittelbar vom Verband bzw. mittelbar durch folgende vom Verband gehaltenen Tochter- und Beteiligungsunternehmen angeboten:

- WTS - Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart
- AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart
- PACTA - Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- AWTS - Assekuranz-GmbH, Assekuranz für Wohnungswirtschaft Treuhand Stuttgart

### **B. Wirtschaftsbericht**

#### **I. Rahmenbedingungen**

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten

(Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses 2023

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 667 T€; demgegenüber wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresfehlbetrag von 803 T€ erwirtschaftet. Das Vorjahresergebnis war geprägt von der ergebniswirksamen Bildung einer Rückstellung für die außergerichtliche Beilegung eines lange andauernden Rechtsstreits. Im Berichtsjahr wurde der Rechtsstreit ohne Anerkennung einer Rechtspflicht abschließend beigelegt und die gebildete Rückstellung vollständig verbraucht.

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf den Zeitwert im Bereich der Kapitalanlagen wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von 1.064 T€ erforderlich.

Bereinigt um die dargestellten Sondereffekte und Anpassungen stellt sich der Vorjahresvergleich dar wie folgt:

In T€	2023	2022	2021
Jahresergebnis	-667	-803	834
Zusätzl. Dividende Tochterunternehmen			-200
Zuführung Rückstellung Rechtsstreit		+1.264	+321
Umschichtung Kapitalanlagen			-850
Abschreibung Kapitalanlagen	+1.064		
	<b>397</b>	<b>461</b>	<b>105</b>

Die wirtschaftliche Entwicklung des Verbands aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist damit weiterhin positiv, der Planansatz aus 2022 für 2023 - ohne Berücksichtigung von Sondereffekten - in Höhe von rd. -236 T€ wurde um ca. 633 T€ übertroffen.

Die wesentlichen **Erlösquellen** gliedern sich wie folgt:

### Ideeller Bereich:

Im ideellen Bereich stehen die Beitragseinnahmen im Vordergrund. Diese sind im Geschäftsbereich Interessenvertretung für die originäre Vertretung von Mitgliederinteressen bestimmend.

Die Beitragseinnahmen haben sich im Geschäftsjahr im Wesentlichen planmäßig leicht ansteigend entwickelt. Ein wesentlicher Beitrag zu dieser Entwicklung geht auf zusätzlich gewonnene Partnerunternehmen zurück.

Die dem gegenüberstehenden Personalkapazitäten waren im Geschäftsjahr ausreichend für die Aufgaben in der Vertretung der Mitgliederinteressen.

Die Rechtsberatung des vbw hat im Jahr 2023 eine Vielzahl an Beratungsleistungen im Rahmen der Mitgliederbetreuung erbracht. Die Mitgliedsunternehmen wurden insbesondere neben den allgemeinen Themen "rund um die Immobilie" zu gesellschaftsrechtlichen Fragen und

zu aktuellen Entwicklungen im Bereich Energie und Energieeinsparungen informiert und individuell beraten.

### **Wirtschaftlicher Bereich:**

Die Erlöse für den im wirtschaftlichen Bereich größten Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung sind von Honoraren für Leistungen in den Themenkreisen Wirtschaftsprüfung, prüfungsnahe Beratung und betriebswirtschaftliche Beratung geprägt.

Diese werden ergänzt durch Honorare für Leistungen in den Abteilungen Rechtsberatung und EDV-Beratung, welche dazu bestimmt sind, Deckungsbeiträge für diese Abteilungen zu erzielen und insoweit ebenfalls dem wirtschaftlichen Bereich des Verbands zuzurechnen sind.

Der Prüfungs- und Beratungsbereich bleibt weiterhin unter Ertragsdruck. Die Prüfungszeiten werden von den Mandanten unverändert kritisch begleitet, Spielraum für eine Ausweitung der Prüfungstagewerke besteht kaum. Bei den freien Mandaten besteht seit geraumer Zeit ein beachtlicher Preisdruck im Markt für Prüfungsdienstleistungen. Honorarwachstum wird daher insbesondere im Bereich der prüfungsnahen und der betriebswirtschaftlichen Beratung angestrebt. Erfolge sind in 2023 sichtbar.

Im Bereich EDV wurden die Planzahlen leicht übertroffen. Die Planung in der Rechtsberatung wurde auch auf Grund des unverändert hohen Umfangs, der unter die Mitgliederbetreuung zu fassenden Beratungsleistungen nicht vollständig erreicht, das Ergebnis aus dem Vorjahr jedoch übertroffen.

### **Vbw gesamt:**

Auf der **Kostenseite** sind die Personalaufwendungen auf Grund von tariflichen Anpassungen sowie der tariflich für 2024 vorgesehenen und in 2023 bereits vorweggenommenen Auszahlung der sogenannten Inflationsausgleichsprämie ggü. dem Vorjahr erhöht.

Die zentrale Steuerungsgröße des Verbands, das operative Ergebnis, errechnet sich als

+ Beitragseinnahmen
+ Honorare
./. Personalaufwand
./. sonstiger Aufwand
+ sonstige Erträge
-----
= Operatives Ergebnis

und ist die für die wirtschaftliche Planung des Verbands bestimmende Größe, die in der rollierenden Fünf-Jahresplanung regelmäßig fortgeschrieben, berichtet und in den Sitzungen durch den Verbandsrat überwacht wird. Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an.

Im wirtschaftlich gesteuerten Bereich erfolgt die Überwachung der Relation von Kosten und Erträgen über die Auslastung der für die Prüfung und Beratung verfügbaren Ressourcen. Zur erforderlichen Entwicklung des Steuerungsinstrumentariums verweisen wir ergänzend auf den Prognosebericht.

Die von den Tochterunternehmen ausgeschüttete Dividende betrug im Berichtsjahr unverändert 800 T€. Dies entspricht einem längerfristig angelegten Plan, der darauf gerichtet ist, die Ausschüttungsfähigkeit der Tochtergesellschaften im Zeitablauf zu glätten.

### III. Lage des Verbandes

#### 1. Vermögenslage

Die Vermögenslage des Verbandes stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	13,7	14,4	13,9
Eigenkapital	9,9	10,6	11,4
Flüssige Mittel	1,5	0,9	0,9
Wertpapiere des AV	6,5	7,5	7,5

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 72,5 % (Vj. 73,6 %). Sie ist für eine Dienstleistungseinrichtung weiterhin angemessen.

Die Pensionsrückstellungen betragen rund 1,5 Mio. € bzw. 11,2 % der Bilanzsumme (Vj. 11,1 %). Die kurz- und mittelfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag T€ 2.231 dies entspricht 16,3 % (Vj. 15,7 %) der Bilanzsumme. Die Verbindlichkeiten werden regelmäßig innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

Langfristige Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Forderungen übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und der Schulden (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) ist stabil.

Um die Realisierung von Kursverlusten in den als Liquiditätsreserve gehaltenen Wertpapieren zu vermeiden hat der Verband Darlehen von Verbundenen Unternehmen aufgenommen zur Absicherung von kurzfristigen Liquiditätsschwankungen.

Die **Vermögenslage** des vbw ist vom Eigenkapital geprägt und unverändert stabil.

## 2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-667</b>	<b>- 803</b>	<b>834</b>
Verlustvortrag aus Vorperiode			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	141	164	186
Zu-/Abnahme der Pensionsrückstellung	-35	127	-24
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.064	0	129
Zuschreibungen auf Finanzanlagen		0	- 51
Zu-/Abnahme der kurz-/mittelfristigen Rückstellungen	-1.348	1.124	380
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0	0	- 852
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	0	4	28
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Aktiva	202	-667	- 223
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Passiva	-191	44	123
Zinsaufwendungen	3	0	1
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	-172	- 116	- 199
Beteiligungserträge	-800	- 800	- 1.000
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>-1.803</u></b>	<b><u>- 923</u></b>	<b><u>- 668</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen		0	7.614
Auszahlungen für Investitionen Anlagevermögen	-78	- 36	- 8.649
Zinserträge/Erträge aus Wertpapieren	172	116	199
Beteiligungserträge	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>1.000</u>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>894</u></b>	<b><u>880</u></b>	<b><u>164</u></b>
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.511	0	0
Zinszahlungen	-3	0	- 1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>1.508</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>599</b>	<b>- 42</b>	<b>- 505</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>885</u>	<u>927</u>	<u>1.432</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b><u>1.484</u></b>	<b><u>885</u></b>	<b><u>927</u></b>

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gewährleistet. Sie ist auch für die überschaubare Zukunft jederzeit gesichert.

Die **Finanzlage** des vbw ist geordnet.

### 3. Ertragslage

Das **operative Ergebnis** stellt sich wie folgt dar:

	<b>2023</b> <b>T€</b>	<b>2022</b> <b>T€</b>	<b>2021</b> <b>T€</b>	<b>2020</b> <b>T€</b>
Ideeller Bereich				
Mitgliedsbeiträge	2.222	2.064	2.022	1.901
Abgeführte Mitgliedsbeiträge	-833	- 797	- 783	- 722
Wirtschaftlicher Bereich				
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	5.203	4.931	4.402	4.116
Sonstige betriebliche Erträge	214	54	985	75
Bezogene Fremdleistungen	-336	- 215	- 204	- 164
Personalaufwand	-5.437	- 5.020	- 4.927	- 5.132
Abschreibungen	-141	- 164	- 186	- 165
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.441	- 2.500	- 1.496	- 1.299
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b><u>-549</u></b>	<b><u>-1.647</u></b>	<b><u>- 187</u></b>	<b><u>- 1.390</u></b>

Die Entwicklung des **Operativen Ergebnisses** resultiert im Wesentlichen aus:

- um 417 T€ höhere Personalaufwendungen, die weitgehend auf Tarifentwicklungen sowie das Vorziehen der tarifvertraglich vorgesehenen Inflationsausgleichsprämie in das Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen sind
- um 121 T€ höhere Fremdleistungen
- gegenläufig wirkten sich die höheren Mitgliedsbeiträge und die insgesamt gestiegene Gesamtleistung bestehend aus den verringerten Umsatzerlösen sowie den Bestandsveränderungen aus.

Das **operative Ergebnis** ist gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 1.098 verbessert.

Das **Finanzergebnis** in Höhe von T€ -117 (i.Vj. T€ 840) ist im Geschäftsjahr 2023 durch die Dividende der WTS und die Abschreibungen auf Wertpapiere des Anlagevermögens geprägt.

## **C. Prognose- Chancen- und Risikobericht des Verbandes**

### **I. Voraussichtliche Entwicklung des Verbandes**

Die Interessenvertretung wird unverändert darauf ausgerichtet sein, mit einer Stimme für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter dem Dach des vbw zu sprechen und die Wirksamkeit der Interessenvertretung zu stärken, in bewährter Arbeitsteilung und Vernetzung mit dem GdW. Schwerpunkte der Interessenvertretung liegen durch die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den Bereichen Klimaschutz und Energie, Digitalisierung sowie den Auswirkungen der gesellschaftlichen und demografischen Entwicklung auf die Wohnungswirtschaft. Entsprechend positioniert sich der vbw gegenüber der Politik für bessere Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Qualität und Wirtschaftlichkeit der Prüfungs- und Beratungsleistungen sind weiter auszubauen. Der vbw versteht sich als Dienstleister seiner Mitgliedsunternehmen. Hohe Kundenzufriedenheit und hohe Mitarbeiteridentifikation sind gleichermaßen strategische Zielsetzungen des Verbandes. Der vbw wird die digitale Agenda im Prüfungsdienst wie im Verband insgesamt entschieden vorantreiben.

Für die nähere Zukunft ist geplant die Mitarbeiterabgänge der letzten Jahre im wirtschaftlichen Bereich mindestens zu kompensieren. Dadurch sollen in der bestehenden Mitgliedschaft und Mandantschaft weitere Potenziale in bestehenden und in geringem Umfang auch in neu zu entwickelnden Beratungsprodukten genutzt und die Erlösbasis weiter gestärkt werden. Im originären Prüfungsbereich sollen durch mögliche Produktivitätssteigerungen die Herstellungskosten stabilisiert werden und damit sollten weitere Preisanpassungen in der nahen Zukunft vermeidbar sein.

### **II. Prognosebericht**

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2024 ein gegenüber 2023 wiederum leicht verbessertes, jedoch weiterhin negatives operatives Ergebnis. Die erwarteten Kostensteigerungen bei den Personal- und Sachkosten können durch höhere Umsätze im Prüfungs- und Beratungsbereich und durch ein konsequentes Kostenmanagement - auch im Bereich der bezogenen Fremdleistungen – teilweise ausgeglichen werden. Voraussetzung für die Erreichung der ambitioniert geplanten (Umsatz-)Erlöse ist eine adäquate Besetzung der im Prüfungsbereich bestehenden Vakanzen.

#### **Ideeller Bereich:**

Durch die stabile Mitgliederstruktur und das Netzwerk der Partnerunternehmen ist weiterhin mit stabilen Beitragseinnahmen zu rechnen. In 2024 soll die Beitragsstruktur geprüft werden hinsichtlich erforderlicher Anpassungen, z. B. um die Einnahmenseite den (tarifvertraglichen) Entwicklungen auf der Kostenseite anzunähern.

## **Wirtschaftlicher Bereich:**

Insgesamt ist weiterhin die Wirtschaftlichkeit des Prüfungsbereiches konsequent zu verbessern. Dazu ist weiteres Wachstum der verrechenbaren Stunden erforderlich, bei verhaltenem Aufwuchs der Personalkosten. Dies kann durch eine ausgewogene Akquise zusätzlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einerseits sowie von Prüfungs- und Beratungsaufträgen andererseits erreicht werden. Im laufenden Betrieb ist weiterhin ein konsequentes Auslastungsmanagement der verfügbaren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabdingbar.

Ein ergänzender wichtiger Baustein hierfür sind die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, die auch für Akquisitionen außerhalb der Mitgliedschaft des vbw zur Verfügung steht, sowie die GdW Revision AG, Berlin, mit der im Einzelfall kooperiert wird.

Anlagestrategie und Auswahl der Vermögensverwaltung sind vorsichtig angelegt – wir rechnen daher unverändert mit keinen Risiken aus dem Vermögensmanagement, die die Entwicklung des vbw beeinträchtigen könnten. Die Prognose der Zinserträge wurde für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin konservativ gerechnet. Auch die Erträge aus den Tochtergesellschaften bleiben unter Druck, in der Planung ist eine konstante Dividende in Höhe von 800 T€ vorgezogen.

Für 2024 planen wir mit einem ggü. dem laufenden Geschäftsjahr reduzierten Gesamtjahresfehlbetrag in Höhe von 358 T€. Satzungsgemäß strebt der Verband ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an, das gemäß der vorliegenden Fünf-Jahresplanung erstmalig wieder im Geschäftsjahr 2027 erreicht werden soll.

Die Prognosegenauigkeit hängt in hohem Maße von den für die Prognose verwendeten Daten und Systemen ab. Die in der Vergangenheit genutzten Systeme sind nur teilweise integriert und erlauben Plan-/Ist- und Ursachenanalysen nur mit hohem manuellem Aufwand. Daher bleibt die Weiterentwicklung des Planungs- und Steuerungssystems eine bedeutende Aufgabe für das laufende Jahr 2024 und darüber hinaus.

## **III. Risiko- und Chancenbericht**

Bestandsgefährdende Risiken sind auf Grund der guten finanziellen Ausstattung des vbw nicht gegeben. Außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erkennbar.

Im Bereich der Prüfungs- und Beratungsleistungen ist der Auftragsbestand und damit eine grundlegende Auslastung der Belegschaft für 2024 gesichert. Besondere Risiken aus Kündigungen der Verbandsmitgliedschaft sind derzeit nicht gegeben, allerdings resultieren aus leichten zahlenmäßigen Veränderungen des Mitgliederbestandes voraussichtlich vereinzelt Mandatsabgänge, jedoch auch Chancen aus erweiterten Beratungsleistungen bei diesen Mitgliedern.

Der große Wettbewerbsvorteil des vbw ist es, unter Wahrung des Kostendeckungsprinzips und unter Beachtung einer sparsamen Haushaltsführung, das Know-how aus Prüfungs- und Beratungsleistungen sowie der Interessenvertretung und Öffentlichkeitsarbeit miteinander zu kombinieren, um es den Mitgliedern anbieten sowie im Interessenvertretungsbereich einsetzen zu können.

#### **D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Der vbw verfügt über Wertpapiere des Anlagevermögens und flüssige Mittel zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 8.0 Mio. €. In Bezug auf diese Vermögenspositionen ist es unser Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch überwiegende Anlage in Festgeldern, festverzinslichen Anleihen bzw. entsprechende Surrogate und nur in untergeordneter Größenordnung in Aktien sind keine nennenswerten Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente und andere vergleichbare Finanzinnovationen werden vom vbw nicht eingesetzt.

Die Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertragsorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling des vbw integriert. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind bei diesen Unternehmen keine wesentlichen Risiken gegeben.

Stuttgart, den 26. Februar 2024

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

.....  
Dr. Iris Beuerle  
(Vorstand)

.....  
Gernot Schober  
(Vorstand)

# Besondere Auftragsbedingungen der dhmp NEXT GmbH & Co. KG WPG StBG

in der Fassung vom Januar 2024

## A. Präambel

Diese Auftragsbedingungen der dhmp NEXT GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Karlsruhe, (nachfolgenden „dhmp-NEXT“ ergänzen und konkretisieren die vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. (IDW) herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 (in der dem Auftragsbestätigungsschreiben beigefügten Fassung) und sind diesen gegenüber vorrangig anzuwenden. Sie gelten nachrangig zu einem Auftragsbestätigungsschreiben. Das Auftragsbestätigungsschreiben zusammen mit allen Anlagen bildet die „Sämtlichen Auftragsbedingungen“.

## B. Ergänzende Bestimmungen für Abschlussprüfungen nach § 317 HGB und im Wesentlichen vergleichbare Abschlussprüfungen nach internationalen Prüfungsgrundsätzen bzw. freiwillige Abschlussprüfungen

Dhmp.NEXT wird die Prüfung gemäß § 317 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung („GoA“) durchführen. Dem entsprechend wird dhmp-NEXT die Prüfung unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung so planen und anlegen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Prüfungsgegenstand laut Auftragsbestätigungsschreiben wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

dhmp-NEXT wird alle Prüfungshandlungen durchführen, die sie den Umständen entsprechend für die Beurteilung als notwendig erachtet und prüfen, in welcher Form der in § 322 HGB respektive den GoA vorgesehene Vermerk zum Prüfungsgegenstand erteilt werden kann. Über die Prüfung des Prüfungsgegenstandes wird dhmp-NEXT in berufsüblichem Umfang berichten.

Um Art, Zeit und Umfang der einzelnen Prüfungshandlungen in zweckmäßiger Weise festzulegen, wird dhmp NEXT, soweit sie es für erforderlich hält, das System der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen prüfen und beurteilen, insbesondere soweit es der Sicherung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung dient. Wie berufsüblich, wird dhmp-NEXT die Prüfungshandlungen in Stichproben durchführen, sodass ein unvermeidliches Risiko besteht, dass auch bei pflichtgemäß durchgeführter Abschlussprüfung selbst wesentliche falsche Angaben unentdeckt bleiben können. Daher werden z. B. Unterschlagungen und andere Unregelmäßigkeiten durch die Prüfung nicht notwendigerweise aufgedeckt. dhmp-NEXT weist darauf hin, dass die Prüfung in ihrer Zielsetzung nicht auf die Aufdeckung von Unterschlagungen und anderen Unregelmäßigkeiten, die nicht Übereinstimmung des Prüfungsgegenstandes mit den maßgeblichen Rechnungslegungsgrundsätzen betreffen, ausgerichtet ist. Sollte dhmp-NEXT jedoch im Rahmen der Prüfung derartige Sachverhalte feststellen, wird dem Auftraggeber der dhmp-NEXT („Auftraggeber“) dies unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Es ist Aufgabe der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, wesentliche Fehler im Prüfungsgegenstand zu korrigieren und uns gegenüber in der Vollständigkeitserklärung zu bestätigen, dass die Auswirkungen etwaiger nicht korrigierter Fehler, die von uns während des aktuellen Auftrags festgestellt wurden sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit für den Prüfungsgegenstand unwesentlich sind.

## C. Auftragsverhältnis / Abgrenzung Rechtsberatung

Unter Umständen werden der dhmp-NEXT im Rahmen des Auftrages und zur Wahrnehmung der wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers unmittelbar mit diesem zusammenhängende Dokumente, die rechtliche Relevanz haben zur Verfügung gestellt. dhmp-NEXT stellt ausdrücklich klar, dass sie weder eine Verpflichtung zur rechtlichen Beratung bzw. Überprüfung hat,

noch, dass dieser Auftrag eine allgemeine Rechtsberatung beinhaltet; daher hat der Auftraggeber auch eventuell im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Auftrages von dhmp-NEXT zur Verfügung gestellte Musterformulierungen zur abschließenden juristischen Prüfung seinem verantwortlichen Rechtsberater vorzulegen.

Der Auftraggeber ist verantwortlich für sämtliche Geschäftsführungsentscheidungen im Zusammenhang mit den Leistungen von dhmp-NEXT sowie die Verwendung der Ergebnisse der Leistungen und die Entscheidung darüber, inwieweit die Leistungen der dhmp-NEXT für eigene interne Zwecke des Auftraggebers geeignet sind.

## D. Informationszugang

Es liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Auftraggebers, der dhmp-NEXT einen uneingeschränkten Zugang zu den für den Auftrag erforderlichen Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Informationen zu gewährleisten. Das Gleiche gilt für die Vorlage zusätzlicher Informationen (z.B. Geschäftsbericht, Feststellungen hinsichtlich der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG), die vom Auftraggeber zusammen mit dem Abschluss sowie ggf. dem zugehörigen Lagebericht veröffentlicht werden. Der Auftraggeber wird diese rechtzeitig vor Erteilung des Bestätigungsvermerks bzw. unverzüglich sobald sie vorliegen zugänglich machen. Sämtliche Informationen, die dhmp-NEXT vom Auftraggeber oder in seinem Auftrag zur Verfügung gestellt werden („Auftraggeberinformationen“), müssen vollständig sein.

## E. Hinzuziehung von Dritten im Rahmen der Abschlussprüfung

dhmp-NEXT ist berechtigt, Teile der Leistungen an sonstige Dienstleister als Unterauftragnehmer zu vergeben, die direkt mit dem Auftraggeber in Kontakt treten können. Unabhängig davon verbleiben die Verantwortlichkeit für die Arbeitsergebnisse aus dem Auftrag, die Erbringung der Leistungen und die sonstigen sich aus dem Auftragsbestätigungsschreiben resultierenden Verpflichtungen gegenüber dem Auftraggeber ausschließlich bei der dhmp-NEXT. Der Auftraggeber ist daher nicht dazu berechtigt, vertragliche Ansprüche oder Verfahren im Zusammenhang mit den Leistungen oder generell auf der Grundlage des Auftragsbestätigungsschreibens gegen Unterauftragnehmer, Anteilseigner, Geschäftsführungsmitglieder, Partner oder Mitarbeiter („dhmp-Personen“) der dhmp-NEXT geltend zu machen bzw. anzustrengen. Der Auftraggeber verpflichtet sich somit, vertragliche Ansprüche ausschließlich dhmp-NEXT gegenüber geltend zu machen bzw. Verfahren nur gegenüber dhmp-NEXT anzustrengen.

## F. Mündliche Auskünfte durch dhmp-NEXT

Dem Auftraggeber ist bewusst, dass mündliche Auskünfte ein erhöhtes Risiko von Missverständnissen in sich bergen.

Soweit der Auftraggeber beabsichtigt, eine Entscheidung oder sonstige wirtschaftliche Disposition auf Grundlage von Informationen und/oder Beratung zu treffen, welche die dhmp-NEXT dem Auftraggeber mündlich erteilt hat, so ist der Auftraggeber verpflichtet, entweder (a) dhmp-NEXT rechtzeitig vor einer solchen Entscheidung zu informieren und sie zu bitten, das Verständnis des Auftraggebers über solche Informationen und/oder Beratung schriftlich zu bestätigen oder (b) in Kenntnis des oben genannten Risikos einer solchen mündlich erteilten Information und/oder Beratung jene Entscheidung in eigenem Ermessen und in alleiniger Verantwortung zu treffen.

Mündliche Erklärungen und Auskünfte außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

## G. Entwurfsfassungen der dhmp-NEXT

Der Auftraggeber ist nicht dazu berechtigt, sich auf die Entwurfsfassung eines Arbeitsergebnisses (die unverbindlich ist) zu verlassen, sondern lediglich auf dessen finale schriftliche Fassung. Entwurfsfassungen eines Arbeitsergebnisses dienen lediglich den internen Zwecken der dhmp-NEXT und/oder der Abstimmung mit dem Auftraggeber und stellen demzufolge nur eine Vorstufe des Arbeitsergebnisses dar und sind weder final noch verbindlich und erfordern eine weitere Durchsicht. dhmp-NEXT ist nicht dazu verpflichtet, ein finales Arbeitsergebnis im Hinblick auf Umstände, die ihr seit dem im Arbeitsergebnis benannten Zeitpunkt des Abschlusses der Tätigkeit, oder in Ermangelung eines solchen Zeitpunkts der Auslieferung des Arbeitsergebnisses zur Kenntnis gelangt sind oder eintreten, zu aktualisieren. Dies gilt dann nicht, wenn die dhmp-NEXT vom Auftraggeber entsprechend beauftragt wurde oder die dhmp-NEXT aufgrund der Natur der Leistungen dazu verpflichtet ist.

## H. Weitergabe / Veröffentlichung

Ihnen ist neben der Offenlegung aufgrund gesetzlicher Pflicht die vollständige und unveränderte Weitergabe des Unterschriftsexemplars und/oder des Jahresabschlussberichts / Prüfungsberichts an einen Dritten gestattet, soweit Sie zuvor sicherstellen, dass aufgrund der Weitergabe keinerlei Verpflichtungen, Haftung oder Sorgfaltspflichten von uns ihm und sonstigen Dritten gegenüber begründet werden (insbesondere auch keine Einbeziehung in den Schutzbereich dieser Mandatsvereinbarung gewollt ist) und er Verschwiegenheit über die erhaltenen Informationen zu wahren hat.

Falls der von uns erstellte oder geprüfte Jahresabschluss und/oder Lagebericht weitergegeben bzw. veröffentlicht werden soll und dabei von der von uns erstellten oder geprüften Fassung abgewichen oder wenn eine fremdsprachige Fassung erstellt werden soll, bedarf der Hinweis auf unsere Bescheinigung / Bestätigungsvermerk oder auf unsere Abschlussarbeiten / -prüfung in jedem Zusammenhang unserer schriftlichen Einwilligung. Entsprechendes gilt für die Übersetzung unserer Bescheinigung / Bestätigungsvermerks in eine fremde Sprache.

Im Übrigen verweisen wir auf Ziffer 6 der IDW Auftragsbedingungen.

## I. Freistellung

Der Auftraggeber ist dazu verpflichtet, dhmp-NEXT von allen Ansprüchen Dritter (einschließlich verbundener Unternehmen) sowie daraus folgenden Verpflichtungen, Schäden, Kosten und Aufwendungen (insbesondere angemessene externe Anwaltskosten) freizustellen, die aus der Verwendung des Arbeitsergebnisses durch Dritte resultieren und die Weitergabe direkt oder indirekt durch den Auftraggeber oder auf seine Veranlassung hin erfolgt ist. Diese Verpflichtung besteht nicht in dem Umfang, wie dhmp-NEXT sich ausdrücklich schriftlich damit einverstanden erklärt hat, dass der Dritte auf das Arbeitsergebnis vertrauen darf.

## J. Elektronische Datenversendung (E-Mail)

Den Parteien ist die Verwendung elektronischer Medien zum Austausch und zur Übermittlung von Informationen gestattet und diese Form der Kommunikation stellt als solche keinen Bruch von etwaigen Verschwiegenheitspflichten dar. Den Parteien ist bewusst, dass die elektronische Übermittlung von Informationen (insbesondere per E-Mail) Risiken (z. B. unberechtigter Zugriff Dritter) birgt.

Jegliche Änderung der von der dhmp-NEXT auf elektronischem Wege übersandten Dokumente ebenso wie jede Weitergabe von solchen Dokumenten auf elektronischem Wege an Dritte darf nur nach schriftlicher Zustimmung der dhmp-NEXT erfolgen.

## K. Datenschutz

Für die genannten Verarbeitungszwecke ist die dhmp-NEXT berechtigt, Auftraggeberinformationen, die bestimmten Personen zugeordnet werden können („personenbezogene Daten“), in den verschiedenen Jurisdiktionen, in denen diese tätig sind, zu verarbeiten.

dhmp-NEXT verarbeitet personenbezogene Daten im Einklang mit geltendem Recht und berufsrechtlichen Vorschriften, insbesondere unter Beachtung der nationalen (BDSG) und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz. Die dhmp-NEXT verpflichtet Dienstleister, die im Auftrag der dhmp-NEXT personenbezogene Daten verarbeiten, sich ebenfalls an diese Bestimmungen zu halten.

## L. Vollständigkeitserklärung

Die seitens dhmp-NEXT von den gesetzlichen Vertretern erbetene Vollständigkeitserklärung umfasst gegebenenfalls auch die Bestätigung, dass die in einer Anlage zur Vollständigkeitserklärung zusammengefassten Auswirkungen von nicht korrigierten falschen Angaben im Prüfungsgegenstand sowohl einzeln als auch insgesamt unwesentlich sind.

## M. Geltungsbereich

Die in den *Sämtlichen Auftragsbedingungen* enthaltenen Regelungen – einschließlich der Regelung zur Haftung – finden auch auf alle künftigen, vom Auftraggeber erteilten sonstigen Aufträge entsprechend Anwendung, soweit nicht jeweils gesonderte Vereinbarungen getroffen werden, oder soweit für die dhmp-NEXT verbindliche in- oder ausländische gesetzliche oder behördliche Erfordernisse einzelnen Regelungen zu Gunsten des Auftraggebers entgegenstehen.

Für Leistungen der dhmp-NEXT gelten ausschließlich die Bedingungen der *Sämtlichen Auftragsbedingungen*; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, wenn der Auftraggeber diese mit dhmp-NEXT im Einzelnen nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart hat.

Allgemeine Einkaufsbedingungen, auf die im Rahmen automatisierter Bestellungen Bezug genommen wird, gelten auch dann nicht als einbezogen, wenn die dhmp-NEXT diesen nicht ausdrücklich widerspricht oder die dhmp-NEXT mit der Erbringung der Leistungen vorbehaltlos beginnt.

## N. Identitätsnachweis Geldwäschegesetz

dhmp-NEXT ist aufgrund gesetzlicher Regelung verpflichtet, den Identitätsnachweis gemäß Geldwäschegesetz zu erheben. Der Auftraggeber wirkt an der Erhebung der entsprechenden Informationen im bestmöglichen Umfang mit.

## O. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Für die Auftragsdurchführung sind die von den maßgeblichen deutschen berufsständischen Organisationen (Wirtschaftsprüferkammer, Institut der Wirtschaftsprüfer e. V., Steuerberaterkammern) entwickelten und verabschiedeten Berufsgrundsätze, soweit sie für den Auftrag im Einzelfall anwendbar sind, bestimmend.

Auf das Auftragsverhältnis und auf sämtliche hieraus oder aufgrund der Erbringung der darin vereinbarten Leistungen resultierenden außervertraglichen Angelegenheiten oder Verpflichtungen findet deutsches Recht Anwendung.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle in Verbindung mit dem Auftrag oder den darunter erbrachten Leistungen entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist Karlsruhe, Deutschland.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12. Elektronische Kommunikation

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

### 13. Vergütung

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

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

### 14. Streitschlichtungen

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

### 15. Anzuwendendes Recht

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