

**GWG - Wohnungsgesellschaft  
Reutlingen mbH  
Reutlingen**

**Testatsexemplar**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023  
sowie Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers

## Inhaltsübersicht

### Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns).

**Lagebericht**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2023**

---

**Gründung und Aufgabe**

Die Gesellschaft wurde am 11. Mai 1951 gegründet.

Das Stammkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 20.000.000,00 €. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

a) Stadt Reutlingen	15.543.600,00 Euro (77,7 %)
b) WGR - Wohnungsgenossenschaft Reutlingen eG	4.456.400,00 Euro (22,3 %)

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

1. vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2. die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
3. städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

**Geschäftsverlauf des Unternehmens**

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend GWG genannt) hat das Geschäftsjahr 2023 positiv abgeschlossen. Der Jahresüberschuss betrug 2.112.375,13 € (Vorjahr 9.643.501,67 €). Die nach Geschäftsfeldern aufgegliederte Ertragslage ist in den weiteren Ausführungen unter der Überschrift „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ ausführlich dargestellt.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

### Verwalteter Bestand insgesamt

Zum 31. Dezember 2023 betreut die GWG über 10.000 Wohnungen, Häuser und gewerbliche Einheiten sowie 449 Plätze in Studentenwohnheimen. Neben Wohnungen werden noch mehrere tausend Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze und oberirdische Kfz-Abstellplätze betreut.

### Bestandsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag stellt sich der eigene zur Vermietung bestimmte Bestand der GWG wie folgt dar:

	Einheiten	<b>31.12.2023</b> qm Wohnfläche	Einheiten	<b>31.12.2022</b> qm Wohnfläche
Wohnungen und Häuser	7.523	513.133	7.503	511.529
Plätze Studierendenwohnheim	450	6.260	434	7.879
Geschäfts-/andere Bauten	222	79.064	221	78.844
Garagen, TG-Stellplätze, oberirdische Stellplätze	7.961		7.849	

Die GWG hat das Geschäftsmodell der gewerblichen Zwischenvermietung im Jahr 2022 beendet:

	Einheiten	<b>31.12.2023</b> qm Wohnfläche	Einheiten	<b>31.12.2022</b> qm Wohnfläche
Wohnungen und Häuser	0	0	26	1.993
Garagen, TG-Stellplätze, oberirdische Stellplätze	0		8	

Die Vermietungssituation ist für das Unternehmen weiterhin zufriedenstellend. Die vom Unternehmen erhobene durchschnittliche Miete liegt weit unter den derzeit gültigen Mietspiegelwerten von Reutlingen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich der abgerechneten Gebühren und Umlagen (ohne Strom- und Wärmeverkauf BHKW) haben sich mit 61,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (58,6 Mio. €) um insgesamt rund 3,1 Mio. € erhöht. Die Miet- und Pachteinahmen haben sich um 1,1 Mio. €, die Gebühren und Umlagen haben sich um 2,0 Mio. € erhöht.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechseln und Modernisierungen.

Daneben ergaben sich Erlössteigerungen aufgrund erstmalig bezogener Objekte. Weiterhin wirkten sich im Jahr 2023 die im Laufe des Geschäftsjahres 2022 vorgenommenen Mieterhöhungen und Erstbezüge von Neubauwohnungen erstmals ganzjährig aus.

Der Wohnungsbestand war im Wesentlichen, abgesehen von kurzfristigen fluktuations- und modernisierungsbedingten „Leerständen“, voll vermietet. Mehrere Wohnungen werden freigehalten, um diese bei erforderlichen Zwangsräumungen belegen zu können. Einige Wohnungen wurden nicht mehr vermietet, da diese in nächster Zeit zum Abbruch bestimmt sind. Für diese Objekte liegen konkrete Planungen für eine Neubebauung in naher Zukunft vor.

Die Unterbringung von Flüchtlingen erfolgt in drei an die Stadt Reutlingen vermieteten Wohnheimen für Flüchtlinge sowie in diversen Bestandswohnungen, die direkt an die jeweiligen Personen vermietet wurden. Weiterhin wird das Gebäude Ringelbachstraße 195 von der Stadt Reutlingen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Die Fluktuationsrate betrug bei 351 Mieterwechseln (Vorjahr 317) ohne Tauscher innerhalb des von der GWG verwalteten Wohnungsbestands 4,7 % (Vorjahr 4,2 %). Diese liegt damit nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Stand.

Unter Berücksichtigung der Tauscher innerhalb der Gesellschaft ergaben sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 400 Mieterwechsel (Vorjahr 371). Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,3 % (Vorjahr 4,9 %).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 18 Neubauwohnungen, sowie eine Doppelhaushälfte erstmalig bezogen.

Unter Berücksichtigung der für drohende Forderungsausfälle gebildeten Wertberichtigung belaufen sich die Mietrückstände zum Bilanzstichtag 2023 auf 0,30 Mio. €. Im Vorjahr betragen diese unter Berücksichtigung der gebildeten Wertberichtigung 0,43 Mio. €.

Die vom Unternehmen zu tragenden Mietausfälle beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 0,27 Mio. € (Vorjahr 0,30 Mio. €). Wir gehen davon aus, dass sich aufgrund der sozialen Aufgabenstellung der GWG sowie der aktuellen wirtschaftlichen Lage im Zusammenhang mit der anhaltenden Inflation sowie des Ukraine-Krieges, die Forderungsausfälle ebenso wie die Mietrückstände in den nächsten Jahren, bezogen auf den langfristigen Mittelwert, erhöhen werden.

Bei allen Baumaßnahmen wird der energetischen Optimierung der Gebäude und der Bestandserhaltung bzw. nachhaltigen Vermietung eine besondere Bedeutung beigemessen. Dementsprechend werden die Investitionen in die Bauunterhaltung, Modernisierung und Sanierung des Bestands der GWG systematisch fortgesetzt.

Für die Instandhaltung und Modernisierung der GWG-Bestandsobjekte wurden seit 1998 rund 418 Mio. € aufgewendet, davon im Geschäftsjahr 2023 rund 17,1 Mio. € (Vorjahr 17,1 Mio. €).

## Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Reutlingen nach wie vor hoch. Die GWG hat daher auch im Jahr 2023 ihre Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in der Lauterstraße 5 und 6 insgesamt 18 Einheiten fertiggestellt und in die Vermietung übergeben. Darüber hinaus wurde eine Einheit in der Gruobachstraße aus dem Bauträgerbereich in die Vermietung übernommen.

Zum 31. Dezember 2023 befinden sich 76 Mietwohnungen im Pentaquartier sowie ein Kinderhaus im Taubbronnenweg 2 (Bronnweiler) im Bau.

In der Gruobachstraße in Gönningen wurden zu Beginn des Jahres 2023 sieben Doppelhaushälften an die Erwerber übergeben.

Zusammengefasst ergibt sich für das Berichtsjahr im Gebäudebestand ein Neubauprogramm mit:

	Bauüberhang 2022/2023	Zugang Neubau- programm 2023	Abgang Bezug/ Fertigstellung 2023	Bauüberhang 2023/2024
Mietwohnungen	94			
<i>Aktualisierung Bauüberhang</i>				
Mietwohnungen	94	-	18	76
Eigentumswohnungen	-	-	-	-
Eigenheime	8	-	8	-
	<b>102</b>	-	<b>26</b>	<b>76</b>
gewerbliche Einheiten	1	-	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>103</b>	-	<b>26</b>	<b>77</b>

Um breiten Schichten der Bevölkerung Eigentumsbildung zu ermöglichen, betreibt das Unternehmen seit vielen Jahren die behutsame und sozialverträgliche Privatisierung von ausgewählten freiwerdenden Mietobjekten. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Bestandsobjekte verkauft.

Im Geschäftsjahr 2013 hat das Unternehmen 244 Anteile an einer Parkhaus BGB-Gesellschaft im Dienstleistungspark Orschel erworben. Die Anteile entsprechen je einem Stellplatz. Diese sind zum Verkauf im Rahmen der Verwertung der im genannten Areal ebenfalls erworbenen unbebauten Grundstücke vorgesehen. Zudem ist es im Hinblick auf das Wohnquartier Orschel-Hagen eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios. Bis zum 31. Dezember 2023 wurden insgesamt 117 Stellplätzen veräußert.

## **Betreuungstätigkeit**

### **Verwaltung Wohneigentum**

Die Umsätze aus der WEG-Verwaltung betragen 0,41 Mio. € (Vorjahr 0,45 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2023 war das Unternehmen bei 77 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 2.375 Eigentumswohnungen (davon 596 GWG-eigene Wohnungen) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten sowie diversen Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Abstellplätzen zum Verwalter nach WEG bestellt.

### **Sonstige Verwaltungen, Dienstleistungen sowie Lieferungen und Leistungen**

Das Unternehmen führt Geschäftsbesorgungen für die WGR - Wohnungsgenossenschaft Reutlingen eG (nachfolgend WGR), die HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend HBG) und das Jugendwerk Reutlingen Gemeinnützige Stiftung (nachfolgend JW) auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen aus.

Die Erlöse sonstiger Dienstleistungen, sonstiger Lieferungen und Leistungen (Kabelgebühren u. a.) einschließlich Erbbauzinsenträgen beliefen sich auf 0,54 Mio. € (Vorjahr 0,60 Mio. € inkl. Erlöse aus der gewerblichen Zwischenvermietung).

## **Energiemanagement**

Die GWG hat schon in den 60er-Jahren mit der Erstellung und dem Betrieb von Fernheizwerken begonnen und somit die zentrale Versorgung ganzer von der GWG erstellter Wohngebiete mit Wärme und Warmwasser sichergestellt.

Die Fernheizwerke werden an die HBG verpachtet und von dieser betrieben. Die technischen Einrichtungen der Heizwerke werden laufend unter Berücksichtigung der neuesten energetischen Entwicklungen modernisiert.

Weitere kleinere Blockheizkraftwerke wurden erstellt, einige davon auch in Kooperation mit der FairEnergie GmbH.

Daneben betreibt die GWG insgesamt 43 Photovoltaikanlagen. Der erzeugte Strom wird ebenfalls in das Netz der FairEnergie GmbH eingespeist.

Die Umsatzerlöse aus Strom- und Wärmeverkauf betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 8,77 Mio. € (Vorjahr 7,18 Mio. €). Hierbei handelt es sich gemäß § 6b Abs. 3 EnWG ausschließlich um andere Tätigkeiten innerhalb des Elektrizitätssektors.

In den nächsten Jahren ist der sukzessive Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des GWG-Wohnungsbestandes vorgesehen. Ebenso wird bei jedem Neubauvorhaben geprüft, inwiefern eine CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung umsetzbar ist. Inwieweit die Belieferung der Mieter mit Eigenstrom wirtschaftlich umgesetzt werden kann, hängt wesentlich von den gesetzgeberischen Rahmenbedingungen ab. Beim Neubauvorhaben Pentaquartier ist die Belieferung mit Eigenstrom an die Mieter vorgesehen. Die Erfahrungen aus diesem Leuchtturmprojekt der GWG werden bei zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt. Die weitere Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen bleibt abzuwarten.

Für den Erfahrungs- und Wissensaustausch ist die GWG Mitglied im Verein „Initiative Wohnen 2050“. Gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen wird ein klimaneutraler Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 angestrebt.

Die dem Geschäftsfeld Energiemanagement zugeordneten Erträge betragen einschließlich der Pachterträge für Fernheizwerke und Ökosteuernerstattungen insgesamt 10,4 Mio. € (Vorjahr 8,6 Mio. €).

### **Beteiligungsunternehmen**

Die GWG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 80 % an der HBG. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird der von der HBG erzielte Gewinn – nach Abzug der garantierten Dividendenausschüttung an den Minderheitengesellschafter FairEnergie GmbH – an die GWG abgeführt.

Einschließlich der „Organschaftsumlage für Steuern“ betrug die Gewinnabführung der HBG für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt 84.670,02 € (Vorjahr 435.243,43 €).

Daneben ist die GWG an der im Jahr 2008 gegründeten Klimaschutz-Agentur im Landkreis Reutlingen gemeinnützige GmbH mit Sitz in Reutlingen mit einer Einlage von 5.000,00 € beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt entsprechend Gesellschaftsvertrag vom 2. Juli 2019 nach einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und der Ausgabe neuer Geschäftsanteile insgesamt 120.000,00 €. Die Beteiligung der GWG beträgt nunmehr nominal 10.000,00 €. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wies einen Jahresüberschuss in Höhe von 60.777,12 € aus (Vorjahr Jahresfehlbetrag 92.754,06 €).

Weiterhin ist das Unternehmen an der BHKW Sickenhäuser Straße 101/103 GbR zu 246/9.898 Anteilen beteiligt. Die GWG ist mit 2 Wohnungen an der Eigentümergemeinschaft beteiligt. Die Aktivierung des GbR-Anteils in Höhe der Anschaffungskosten von 591,00 € wurde im Geschäftsjahr 2016 erstmalig vorgenommen.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich als sehr solide und stabil dar. Für die Zukunft gehen wir von einer konstanten und gesicherten Unternehmensfortführung aus. Nicht zuletzt durch die laufende Bestandspflege und die sozialorientierte Mietenpolitik sowie unser Engagement im Mietwohnungsneubau und in geringem Umfang im Bauträgergeschäft, sehen wir uns auf dem richtigen Weg, uns auch weiterhin erfolgreich am Markt zu behaupten.

Die Bewertung der Bilanzposten erfolgte mit der gebotenen und üblichen Vorsicht unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse zum Jahresabschluss lassen sich zusammengefasst durch folgende Bilanzpositionsgruppen darstellen:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Mio. €	%	Mio.€	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	347,18	86,65	341,87	88,30
Umlaufvermögen	53,01	13,35	44,03	11,37
Aktive Rechnungsabgrenzung	1,12	0,28	1,28	0,33
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>401,31</b>	<b>100,00</b>	<b>387,18</b>	<b>100,00</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	285,88	71,24	288,77	74,58
Rückstellungen	7,67	1,91	3,58	0,93
Verbindlichkeiten	107,76	26,85	94,82	24,49
Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,01	0,00
<b>Gesamtkapital</b>	<b>401,31</b>	<b>100,00</b>	<b>387,18</b>	<b>100,00</b>

## **Finanzlage**

Unseren Zahlungsverpflichtungen sind wir im Jahr 2023 in vollem Umfang nachgekommen. Aufgrund der guten Kapitalausstattung gehen wir davon aus, auch in Zukunft unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Die Flüssigen Mittel der GWG wurden auch im Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung der mittelfristigen Liquiditätsplanungen im Wesentlichen auf kurzfristig verfügbaren Konten angelegt, um den kurzfristigen Kapitalbedarf jederzeit decken zu können.

Die Wertpapiere wurden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und auf Grundlage der Anlagerichtlinien im Anlage- bzw. Umlaufvermögen bilanziert. Die Anlagerichtlinien wurden letztmals in der Aufsichtsratssitzung am 11. November 2020 angepasst.

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere sind dazu bestimmt, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

Um dem Unternehmen langfristig noch mehr Sicherheit, unter anderem durch eine breite Diversifikation, zu gewährleisten, hat die GWG in geringem Umfang Aktien deutscher Unternehmen, die im DAX 40 notiert sind, erworben.

Bei der Auswahl der Aktien stand die Nachhaltigkeit der ausgewählten Unternehmen im Vordergrund. Neben dem realen Sachwert der Aktien ergeben sich Dividendenrenditen die weit über den Renditen festverzinslicher Wertpapiere liegen.

Daneben wurden mehrere langfristige Darlehen an stadtnahe Unternehmen und Eigenbetriebe ausgegeben.

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten und Termingeschäfte wurden vom Unternehmen nicht getätigt.

Der Abruf öffentliche Mittel im Zusammenhang mit Neubauvorhaben erfolgte im Jahr 2023 entsprechend dem Baufortschritt.

Zukünftig werden Neubauvorhaben zur Schaffung von Mietwohnungen, neben dem Eigenkapitalanteil, zu einem Teil mit Fremdkapital (öffentliche Mittel bei Sozialwohnungen oder Kapitalmarktdarlehen bei nicht gebundenen Mietwohnungen) finanziert.

**Ertragslage**

	2023	2022
	Mio. €	Mio. €
Umsatzerlöse		
Hausbewirtschaftung	61,67	58,57
Verkauf von Grundstücken	5,69	0,11
Betreuungstätigkeit	0,82	0,86
Andere Lieferungen und Leistungen	8,98	7,44
<b>Insgesamt</b>	<b>77,16</b>	<b>66,98</b>

## Ertragslage aufgegliedert nach Geschäftsfeldern

	2023	2022
	Mio. €	Mio. €
Bestandsverwaltung	6,3	5,94
Immobilienverkauf	1,2	0,92
Projektentwicklung	-0,40	-0,39
WEG Verwaltung	-0,11	-0,10
<i>nachrichtlich: unter Berücksichtigung ersparter</i>		
<i>Verwaltungskosten für GWG-eigene Objekte in der ETG</i>	0,09	0,09
Dienstleistungen	0,26	0,29
Energiemanagement	-2,19	4,39
Finanzergebnis	0,57	1,93
Allgemeine Geschäftskosten	-4,19	-3,15
Steuern	0,60	-0,19
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2,11</b>	<b>9,64</b>

Neben den nachfolgenden Ausführungen verweisen wir auf die Erläuterungen im Kapitel „Geschäftsverlauf des Unternehmens“.

Die Umsatzerlöse (bedeutsamer finanzieller Leistungsindikator) lagen mit 77,2 Mio. € im Geschäftsjahr über dem prognostizierten Wert. Gründe hierfür waren insbesondere gestiegener Wärmeverkauf auf Grund von Preissteigerungen sowie Mieterhöhungen im Geschäftsjahr.

Das Ergebnis der Sparte Bestandsverwaltung ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf gestiegene Sollmieten aufgrund von Mietanpassungen bei Mieterwechseln sowie die ganzjährige Auswirkung von im Vorjahr erfolgten Mietanpassungen um 1,3 Mio. € zurückzuführen.

Das Ergebnis des Geschäftsfelds Immobilienverkauf unterliegt aufgrund der unterschiedlichen jährlichen Fertigstellungszahlen gewissen Schwankungen. Im Jahr 2023 wurden im Rahmen der Bauträgertätigkeit sieben Objekte übergeben. Es wurden diverse unbebaute Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens sowie 87 Stellplätze und eine Garage veräußert.

Das Ergebnis im Bereich der Projektentwicklung zeigt eine geringe Steigerung der Kosten. Insgesamt bleiben die Kosten leicht unter dem Planansatz.

Unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Verwaltergebühren, die bei einer Verwaltung unserer eigenen Wohnungen in Eigentümergemeinschaften durch Dritte in Rechnung gestellt werden würden, hat das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Im Geschäftsfeld Dienstleistungen sind im Wesentlichen die Geschäftsbesorgungsgebühren im Unternehmensverbund nachgewiesen. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Aufgabe des Bereichs Kabelgebühren sowie aus der Beendigung der Verwaltung Objekte Dritter im Jahr 2022.

Das Geschäftsfeld Energiemanagement beinhaltet die an die HBG verpachteten Fernheizwerke sowie die von der GWG betriebenen Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aufgrund der gesunkenen Erträge, insbesondere aus Stromverkauf, bei gleichzeitig stark gestiegenen Gaspreisen (226 %) sowie erhöhten Instandhaltungsaufwendungen eine deutliche Ergebnisreduzierung.

Die allgemeinen Geschäftskosten liegen unter Berücksichtigung der direkt einzelnen Geschäftsfeldern zurechenbaren Aufwendungen deutlich über dem Planansatz. Die Steigerung beruht insbesondere auf Kosten im Zusammenhang mit der ERP-Umstellung.

Die Ertragsteuern sind maßgeblich beeinflusst durch Erstattungen früherer Jahre sowie das Jahresergebnis 2023. Daneben wirken sich die hohen steuerlichen Abschreibungsaufwendungen aus der steuerlichen Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 1991 (Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) sowie die anteilige Verrechnung des Verlustvortrages nach 2023 aus.

Der Jahresüberschuss (bedeutsamer finanzieller Leistungsindikator) des Geschäftsjahres 2023 beträgt 2,11 Mio. EUR und liegt damit unter dem Planansatz. Primärer Grund hierfür ist insbesondere das negative Ergebnis aus dem Energiegeschäft in Höhe von 1,90 Mio. EUR.

### Kennzahlen zur Vermögensstruktur, Finanz- und Ertragslage

		2023	2022
<b>Vermögensstruktur</b>			
Eigenkapitalquote	%	71,24	74,58
Anlagenquote	%	86,51	88,30
Anlagendeckungsgrad (EK/AV)	%	82,34	84,47
<b>Finanzlage</b>			
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	18,95	18,94
<b>Ertragslage</b>			
Eigenkapitalrentabilität	%	0,74	3,34

## Chancen- und Risikobericht

Im Allgemeinen treten beim unternehmerischen Handeln Risiken auf, aber auch Chancen. Um die Risiken zu minimieren und vor allem frühzeitig zu erkennen, besteht innerhalb der Unternehmen GWG und HBG ein Planungs-, Kontroll- und Steuerungssystem.

Ein Risikomanagementsystem mit entsprechenden Risikofeldern wurde im Jahr 2017 eingerichtet. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen abzuwenden.

Die Geschäftsführung lässt seit mehreren Jahren die Bonität der GWG durch die Deutsche Bundesbank beurteilen. Die Deutsche Bundesbank hat der GWG im Geschäftsjahr 2023, wie auch in den Vorjahren, das Testat „notenbankfähig“ ausgestellt. Daneben wird der GWG von diversen Banken und Inkassounternehmen regelmäßig eine gute Bonität bestätigt.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens liegt in der Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Hier sind als Risikofaktoren die Investitionen in den Bestand, die Leerstände, die Fluktuation, die Klimazielerreichung, die Bevölkerungsentwicklung, die Ansprüche an das Wohnumfeld und die Zahlungsmoral der Mieter zu definieren. Bei der GWG werden alle Risiken permanent dokumentiert, untersucht und wenn notwendig, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die Risiken im Bereich der Bestandsverwaltung/Hausbewirtschaftung spielen, nicht zuletzt aufgrund der großen Anzahl der Mietwohnungsinteressenten sowie des aufgrund der umfangreichen Bestandspflege guten Zustands des Gebäudebestandes, eine untergeordnete Rolle und werden als nicht bestandsgefährdend erachtet. Durch die regelmäßige Überprüfung des vermieteten Gebäudebestandes auf Werthaltigkeit (Vergleich Ertragswert/Buchwert/Impairmenttest) werden Überbewertungen beim Sachanlagevermögen sofort erkannt und gegebenenfalls durch außerplanmäßige Abschreibungen beseitigt.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Gesellschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Im Rahmen der Klimastrategie nimmt die energetische Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Fördermittel wesentlichen Einfluss darauf, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten, Fachkräftemangel sowie Ressourcen und Verfügbarkeit. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Planungen wurden so weit wie möglich entsprechende Entwicklungen berücksichtigt. Wir werden weiterhin alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten im Hinblick auf den Klimazielpfad analysieren.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit.

Die GWG hat ihren Gebäudebestand bereits im Rahmen des Projektes IW2050 klassifiziert und ist dabei entsprechende Sanierungsfahrpläne für Instandhaltungen und energetische Sanierungen, insbesondere an Gebäuden der Gebäudeklasse schlechter „D“ zu erstellen.

Ein weiterer Baustein für die Erreichung der Klimaneutralität ist in den kommenden Jahren die energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie ein konsequenter Ausbau der Photovoltaikanlagen auf den Dächern der GWG.

Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Steuer und die Verteilung der Kosten werden zu entsprechenden Mehraufwendungen führen.

Die stetig wachsenden Risiken hinsichtlich Cyber-Kriminalität und die damit verbundenen Cyber-Angriffe gegen Unternehmen sind nicht außer Acht zu lassen. Durch Schulungen der Mitarbeiter soll das Risiko reduziert werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die GWG diesem Risiko weiterhin in gewissem Maße ausgesetzt ist.

Im Jahr 2023 erfolgte eine deutliche Reduzierung der Förderung für den Neubau auf Bundesebene. Eine Verlagerung auf die Landesebene führt höchstwahrscheinlich zu einer Überzeichnung der Programme. Aufgrund fehlender Förderzusagen kam es bereits zu Verzögerungen bei einzelnen Bauprojekten.

Existenzielle Risiken für unsere Gesellschaft sind durch die Neubautätigkeit nicht gegeben. Die Umsetzbarkeit der geplanten Projekte wird unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen im Einzelfall überprüft.

Risiken bei den Finanzanlagen bestehen grundsätzlich durch die Entwicklung der Zinsen, der Kurse und der Inflation. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir das Risiko der Zinsbindungsfristen breit gestreut.

Wir gehen davon aus, dass das Unternehmen auch in Zukunft trotz kurzfristiger, teils heftiger Schwankungen an den Finanzmärkten insgesamt positive Finanzergebnisse erwirtschaften wird. Diese werden jedoch aufgrund der Abnahme des Finanzanlagevolumens in den nächsten Jahren deutlich niedriger ausfallen als in der Vergangenheit.

Rechtliche Bestandsgefährdungen und Auseinandersetzungen, welche die Unternehmensfortführung beeinträchtigen würden, sind bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Wirtschaftliche Bestandsgefährdungen bestanden am Abschlussstichtag nicht und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar.
- Konjunkturelle Risiken von wesentlicher Bedeutung für unser Unternehmen sind derzeit nicht festzustellen. Die Auswirkung der gestiegenen Energiepreise auf etwaige Forderungsausfälle kann aktuell nicht abschließend bewertet werden.
- Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen auch während einer Rezession angenommen. Die von unserem Unternehmen derzeit benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die zur Verfügung stehenden Eigenmittel aufgebracht werden. Bei Neubauvorhaben ist bei anhaltend guter Bonität die anteilige Finanzierung durch Fremddarlehen notwendig.
- Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse des Unternehmens sind geordnet. Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft spiegelt sich in einer günstigen Liquiditätslage wider. Für die im Geschäftsjahr begonnenen bzw. geplanten Investitionen, insbesondere für Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen, stehen adäquate Finanzmittel zur Verfügung.

**Voraussichtliche Entwicklung**  
**(Prognosebericht)**

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zeigt sich weiterhin solide und stabil und wird sich aller Voraussicht nach auch künftig so darstellen.

So ist auch für das Geschäftsjahr 2024 und die Folgejahre ein zufriedenstellendes Ergebnis entsprechend dem mittelfristigen Wirtschaftsplan zu erwarten. Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Jahresüberschuss von 6,9 Mio. € bei Umsatzerlösen von 72,1 Mio. € geplant. In diesem Planansatz sind insbesondere gestiegene Kosten für die Hausbewirtschaftung, Maßnahmen der Digitalisierung sowie erhöhte Finanzierungskosten eingeflossen.

Die GWG wird ihr Wohnungsmodernisierungsprogramm in den kommenden Jahren mit Fokus auf Gebäude mit Energieeffizienzklassen schlechter „D“ richten. Hierdurch sollen die Klimaneutralität, die langfristige Vermietung sowie die Reduzierung der laufenden Betriebskosten für die Mieter erzielt werden. Die Strategie der Dekarbonisierung wird in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum der HBG geplant und umgesetzt.

Die vorgesehenen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die sozialorientierte Mietpolitik sollen die Position der GWG auf dem örtlichen Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen. Die monatlichen Mieteinnahmen können als konstante Ertragsposition betrachtet werden, zumal aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage der Mietwohnungsinteressenten mit keinen größeren Leerständen zu rechnen ist.

Neben den zum Bilanzstichtag in Bau befindlichen Objekten ist im Geschäftsjahr 2024 der Baubeginn von mehreren Projekten geplant. Weitere zum Teil große Projekte sind in der Planung und sollen in den nächsten Jahren realisiert werden.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen Auswirkungen auf die Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt.

Die vorliegenden Daten lassen erwarten, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in den kommenden Jahren, trotz Abschlagen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation, positiv entwickeln wird. Daher wird von einer nachhaltigen und gesicherten Fortsetzung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Reutlingen, den 17. Mai 2024

GWG - Wohnungsgesellschaft  
Reutlingen mbH



Lars Grüttner



Bruno Ruess

**Bilanz**  
zum 31. Dezember 2023

**Aktivseite**

**Passivseite**

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR		EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		20.000.000,00	20.000
Entgeltlich erworbene Software, Lizenzen		876.129,48	373	II. Kapitalrücklage		11.031.437,77	11.031
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.679.419,37		209.821	1. Satzungsmäßige Rücklage	2.729.167,52		2.729
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.602.804,12		66.096	2. Bauerneuerungsrücklage	35.790.431,69		35.791
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.802.693,06		17.862	3. Andere Gewinnrücklagen	214.215.470,03		209.572
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	156.736,76		398			252.735.069,24	248.092
5. Bauten auf fremden Grundstücken	469.848,76		507	IV. Jahresüberschuss		2.112.375,13	9.644
6. Technische Anlagen und Maschinen	3.903,65		5			285.878.882,14	288.767
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412.726,05		1.957	<b>B. Rückstellungen</b>			
8. Anlagen im Bau	26.756.000,10		21.913	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	772.018,00		769
9. Bauvorbereitungskosten	6.701.028,97		6.425	2. Steuerrückstellungen	48.881,35		141
10. Geleistete Anzahlungen	67.084,06		0	3. Sonstige Rückstellungen	6.844.735,48		2.673
		330.652.244,90	324.984			7.665.634,83	3.583
III. Finanzanlagen				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.600,00		41	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.093.425,02		56.015
2. Beteiligungen	5.591,00		6	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.609,92		107
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.043.290,91		10.096	3. Erhaltene Anzahlungen	21.884.923,07		19.120
4. Sonstige Ausleihungen	5.552.400,00		6.359	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.798.214,96		1.611
5. Andere Finanzanlagen	6.000,00		6	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.972.363,06		6.729
		15.648.881,91	16.508	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.213.648,19		0
		347.177.256,29	341.865	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	11.622.526,16		11.134
<b>B. Umlaufvermögen</b>				8. Sonstige Verbindlichkeiten	83.164,55		101
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				davon aus Steuern: EUR 83.024,55 (Vj. TEUR 97)			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.573.187,80		1.805	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)			
2. Bauvorbereitungskosten	317.348,08		317			107.761.874,93	94.817
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		4.323	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.207,76	8
4. Unfertige Leistungen	20.363.782,56		11.804				
5. Andere Vorräte	628.228,76		857				
		22.882.547,20	19.106				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	301.430,84		431				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	247.816,90		63				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	703.311,41		27				
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.048.297,62		453				
5. Forderungen gegen Gesellschafter	1.048.653,61		145				
6. Sonstige Vermögensgegenstände	6.636.827,51		10.075				
		11.986.337,89	11.194				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.140.930,07	13.734				
		53.009.815,16	44.034				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
1. Geldbeschaffungskosten	1,00		0				
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.123.527,21		1.276				
		1.123.528,21	1.276				
		401.310.599,66	387.175			401.310.599,66	387.175

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit von  
1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	EUR	EUR
		Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.675.707,26	58.573
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.688.553,69	111
c) aus Betreuungstätigkeit	816.230,47	857
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.982.175,55</u>	<u>7.439</u>
		77.162.666,97
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.573.564,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.151.296,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-45.300.317,63	-36.579
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-682.631,72	-2.536
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-10.976.626,04</u>	<u>-3.516</u>
		-56.959.575,39
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-7.116.741,33	-6.461
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 647.439,91 (Vj. TEUR 644)	<u>-2.050.622,50</u>	<u>-1.944</u>
		-9.167.363,83
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.365.086,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.502.606,00
8. Erträge aus Gewinnabführung		84.670,02
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		546.591,27
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung: EUR 4.093,00 (Vj. TEUR 4) davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)		149.904,36
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-74.780,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: EUR 10.154,00 (Vj. TEUR 21) davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. TEUR 0)		-1.012.964,84
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>597.331,07</u>
14. Ergebnis nach Steuern		2.183.647,69
15. Sonstige Steuern		-71.272,56
16. Jahresüberschuss		<b>2.112.375,13</b>
		<b>9.644</b>

**Anhang  
für das  
Geschäftsjahr 2023**

---

**Allgemeine Angaben**

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH hat ihren Sitz in Reutlingen und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart, HRB Nr. 350105 mit Datum vom 7. Juni 1951 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitsspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (nachfolgend GWG) ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Das Unternehmen (beherrschende Gesellschaft) hat im Geschäftsjahr 1991 mit der Firma HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH mit Sitz in Reutlingen (beherrschte Gesellschaft) einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto werden i. S. v. § 6 Abs. 2a EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Als Herstellungskosten sind neben Fremdkosten gegebenenfalls auch eigene Architekten- und Bauleisterleistungen in den Herstellungskosten enthalten. Allgemeine Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen sind nicht aktiviert worden.

Baukostenzuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Bei Wohngebäuden, einschließlich der dazu gehörenden Räume die nicht Wohnzwecken dienen, sowie Garagen beträgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG jährlich 2,0 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wohngebäude die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, werden entsprechend § 253 Abs. 3 HGB über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Die unter der Bilanzposition Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesenen Läden und sonstigen Einheiten, Wohnheime, Garagen, Stellplätze und Heizwerke werden, soweit es sich um Gebäude handelt, entsprechend § 7 Abs. 4 EStG linear abgeschrieben. Sofern es sich nicht um Gebäude handelt, erfolgt die Abschreibung linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die beiden unbebauten Grundstücken aktivierten Nebenkosten eines Erbbaurechts, werden auf die Laufzeit von 99 Jahren linear abgeschrieben.

Bei den Bauten auf fremden Grundstücken erfolgt die Abschreibung linear über die jeweilige Nutzungsdauer.

Die Technischen Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert, um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend den amtlichen Abschreibungstabellen bewertet worden. Bei Computerhardware und Software wurde auf Grundlage des BMF-Schreibens vom 22. Februar 2022 mit einjähriger Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anlagegüter mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € werden sofort als Aufwand erfasst.

Die Anlagen im Bau sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren Ertragswert vorgenommen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen für nicht realisierbare Bauvorhaben sowie nicht zur Ausführung kommenden Planungskosten, bewertet.

Die geleisteten Anzahlungen des Anlagevermögens sind gegebenenfalls mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen sind zu den fortgeschriebenen Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Gesellschaft besitzt 80 % der Kapitalanteile an der HBG - Heizwerkbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH. Dieser Anteilsbesitz dient einer dauernden Verbindung. Innerhalb der Beteiligungen wird weiterhin die Beteiligung an der GbR BHKW Sickenhäuser Straße 101/103 mit den anteiligen Anschaffungskosten von 591,00 € ausgewiesen. An dem von der Eigentümergemeinschaft Sickenhäuser Straße 101/103 betriebenen Blockheizkraftwerk ist die GWG mit 246/9898 Miteigentumsanteilen (zwei Wohnungen) beteiligt.

Im Übrigen wird auf die Angaben zum Beteiligungsbesitz im Abschnitt „Sonstigen Angaben“ verwiesen.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte unter Anwendung des gemilderten Niederstwertprinzips. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Abschreibungen mit 74.780,07 € auf den niedrigeren Kurswert vorgenommen. Zuschreibungen auf in Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen waren in Höhe von 21.930,00 € erforderlich.

Die unter den Sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen Darlehen an die Eigenbetriebe bzw. 100%igen Beteiligungen der Gesellschafterin Stadt Reutlingen SER, TBR und SWR sind zum Nominalwert bilanziert. Die Aufteilung auf Darlehensschuldner ist innerhalb der Erläuterungen zur Bilanz dargestellt.

Beim Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 2023 Zuschreibungen, auf in Vorjahren vorgenommene Abschreibungen entsprechend § 253 Abs. 4 HGB, in Höhe von 29.581,52 € vorgenommen.

Allgemeine Verwaltungskosten sowie Fremdkapitalzinsen sind nicht aktiviert worden.

Unter den Unfertigen Leistungen sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Unter den Anderen Vorräten sind seit dem Geschäftsjahr 2013 auch Anteile an einer Parkhaus-WEG-Gesellschaft ausgewiesen, die im Rahmen der Verwertung der zum Verkauf vorgesehenen unbebauten Grundstücke im Areal Dienstleistungspark Orschel ebenfalls zum Verkauf vorgesehen sind. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren beizulegenden Wert unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Vermarktungsdauer und der in den nächsten Jahren anfallenden voraussichtlichen Sanierungskosten. Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen auf Grund von Wertaufholung in Höhe von 12.858,75 € vorgenommen.

Daneben sind hier die Heizöl- und Gasvorräte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den durchschnittlichen Einstandspreisen bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen gebildet, diese wurden aktivisch abgesetzt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Geldbeschaffungskosten werden gegebenenfalls über die Zinsfestschreibungsfrist der Darlehen abgeschrieben. Andere Rechnungsabgrenzungsposten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt. Als Bewertungsmethode wurde die projizierte Einmalbeitragsmethode (Projected Unit Credit-Methode gemäß IAS 19) angewandt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G (Verlag Heubeck-Richttafeln-GmbH) verwendet. Als Rechnungszinssatz wurde der durchschnittliche Marktzins der letzten 10 Jahre in die Berechnungen einbezogen (Wahlrecht).

Der Berechnung wurden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Rechnungszins	
(durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre)	1,82 %
- Dynamik der anrechenbaren Bezüge	n. a.
- Dynamik der Anpassung der laufenden Renten	2,30 %

Bei Anwendung des 7-jährigen Rechnungszinssatzes von 1,74 % hätte sich eine um 6.254,00 € höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Die Steuerrückstellungen wurden aufgrund des steuerlichen Ergebnisses ermittelt. Die Steuerveranlagung ist noch nicht erfolgt.

In den Sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Sie sind in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Soweit erforderlich, wurden bei der Bewertung des Erfüllungsbetrags Kostensteigerungen berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Zinssatz gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst worden.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zuschüsse für „Wohnungsbelegungsrechte“ werden gegebenenfalls als Rechnungsabgrenzungsposten passiviert und anteilig über die gesamte Laufzeit verteilt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der GWG von aktuell 30,10 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und den Solidaritätszuschlag.

Aufgrund der Stellung als Organträgerin werden die latenten Steuern der Organgesellschaften der GWG zugeordnet. Die Differenzen resultieren im Wesentlichen aus abweichenden Wertansätzen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohn- bzw. Geschäftsbauten und den unbebauten Grundstücken im Anlagevermögen sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen. Ein Ausweis in der Bilanz unterbleibt gemäß dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

### Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### B I L A N Z

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel im Anschluss an die Bilanzerläuterungen ersichtlich.

Im Zuge der SAP-Migration wurden im Geschäftsjahr Customizing-Aufwendungen in Höhe von T€ 908 als immaterieller Vermögensgegenstand aktiviert. Der Vermögensgegenstand wird über die Lizenzierungsdauer des SAP-Systems von sechs Jahren abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Ausleihungen“ sind langfristig gewährte Darlehen innerhalb des städtischen Unternehmensverbundes in Höhe von 5.552.400,00 € ausgewiesen. Die Tilgung der Darlehen erfolgt in vierteljährlich gleichbleibenden Raten.

Der Bilanzausweis setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen an SWR	4.052.400,00 €
Darlehen an SER	750.000,00 €
Darlehen an TBR	750.000,00 €

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind als noch nicht abgerechnete Kosten

- Heizkosten	12.763.625,76 €	(Vorjahr 7.110.119,32 €)
- Betriebskosten	7.600.156,80 €	(Vorjahr 4.693.765,08 €)

ausgewiesen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr Vorjahr/€
Forderungen aus Vermietung	301.430,84	0,00	29.391,26
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	247.816,90	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	703.311,41	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.048.297,62	0,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	1.048.653,61	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.636.827,51	5.002.287,47	5.103.176,92
	<u>11.986.337,89</u>	<u>5.002.287,47</u>	<u>5.132.568,18</u>

Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Es ist Mitzugehörigkeit gegeben zu:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.832.011,26 €
Sonstige Vermögensgegenstände	216.286,36 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr wurden gem. Gesellschafterbeschluss vom 2. August 2023 insgesamt 5.000.000,00 € Dividende entsprechend der Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausgeschüttet. Für die Ausschüttung wurde der Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 verwendet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Prüfungskosten	59.000,00	35.000,00
Steuerberatungskosten	25.000,00	26.000,00
Urlaubsreste	186.000,00	149.500,00
Aufbewahrungsverpflichtung	152.087,68	155.468,79
Rechtstreitigkeiten	49.951,62	68.565,06
unterlassene Instandhaltungen (drei Monate)	1.130.000,00	1.230.000,00
Hausbewirtschaftung	4.974.700,00	699.000,00
Aufwand Eigentumswohnungen	0,00	40.000,00
noch zu erwartende Baukosten aus Verkaufsobjekten	27.296,18	22.454,58
Leistungsorientierte Bezahlung	192.000,00	192.000,00
Erstellung Jahresabschluss	40.000,00	40.000,00
Sonstiges	<u>8.700,00</u>	<u>15.475,08</u>
	<u>6.844.735,48</u>	<u>2.673.463,51</u>

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird ein im Jahr 2021 gewährtes Darlehen der WGR in Höhe von 5.000.000,00 €, sowie ein in 2021 gewährter Kassenkredit der WGR in Höhe von 6.000.000,00 € ausgewiesen.

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte (GP) und Bürgschaften (BÜ) stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel GWG Reutlingen

	<b>2023</b>				davon durch	
	<b>Vorjahr</b>	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte/ Bürgschaft	
	insgesamt				€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	<u>62.093.425,02</u> 56.015.362,37	<u>1.941.053,12</u> 1.530.261,20	<u>8.234.052,34</u> 6.745.784,81	<u>51.918.319,56</u> 47.739.316,36	62.093.425,02	GP/ 0,00 BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>93.609,92</u> 107.220,42	<u>7.474,95</u> 14.121,79	<u>29.900,04</u> 29.899,80	<u>56.234,93</u> 63.198,83	75.671,11/ 17.427,52	GP/ BÜ
Erhaltene Anzahlungen	<u>21.884.923,07</u> 19.120.207,06	<u>21.884.923,07</u> 19.120.207,06				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>1.798.214,96</u> 1.611.058,07	<u>1.076.282,83</u> 857.478,18	<u>721.932,13</u> 753.579,89			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>8.972.363,06</u> 6.728.779,44	<u>8.603.529,07</u> 6.338.131,68	<u>351.018,53</u> 390.647,76	<u>17.815,46</u> 0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>1.213.648,19</u> 0,00	<u>1.213.648,19</u> 0,00				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<u>11.622.526,16</u> 11.133.799,63	<u>11.622.526,16</u> 6.133.799,63	<u>0,00</u> 5.000.000,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>83.164,55</u> 100.769,14	<u>83.164,55</u> 100.769,14				
	<u>107.761.874,93</u> 94.817.196,13	<u>46.244.253,41</u> 34.094.768,68	<u>9.543.067,03</u> 12.919.912,26	<u>51.974.554,49</u> 47.802.515,19	<u>62.169.096,13</u> 17.427,52	GP/ BÜ

Position Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Es ist Mitzugehörigkeit gegeben zu:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 1.213.648,19 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Folgende wesentlichen und periodenfremden Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

GuV-Position „Sonstige betriebliche Erträge“

Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens		332.015,57 €
	(Vorjahr	1.009.119,59 €)
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen, keine Grundstücke		793,89 €
	(Vorjahr	4.201,68 €)
Ökosteuernerstattungen		339.730,06 €
	(Vorjahr	352.069,23 €)
Erstattungen/Entschädigungen von Versicherungen und Rechtstreitigkeiten		755.865,05 €
	(Vorjahr	710.288,13 €)
Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Andere Vorräte		42.440,27 €
	(Vorjahr	51.174,69 €)
Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen		250.004,67 €
	(Vorjahr	79.624,78 €)
Erstattungen für Vorjahre		144.291,88 €
	(Vorjahr	120.402,63 €)

GuV-Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“

Abschreibungen auf Miet- und andere Forderungen		283.788,52 €
	(Vorjahr	303.744,64 €)
Ertragskorrekturen für Vorjahre		32.711,29 €
	(Vorjahr	210.097,51 €)

Die Gewinnabführung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der HBG - Heizwerksbetriebsgesellschaft Reutlingen mbH beläuft sich einschließlich der „Organschaftsumlagen für Steuern“ auf 84.670,02 € (Vorjahr 435.243,43 €).

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Erträge aufgrund Gewinnabführungsvertrag	72.128,12 €	(Vorjahr 364.210,93 €)
- Gewerbeertragssteuerumlage	12.541,90 €	(Vorjahr 71.032,50 €)

Aufgrund des hohen steuerlichen Abschreibungsaufwands aus den steuerlichen Eröffnungsbilanzwerten zum 1. Januar 1991 (Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) ergeben sich für das Unternehmen, aus dem steuerlichen Ergebnis 2023, ertragsteuerliche Belastungen in Höhe von insgesamt 0,00 € (Vorjahr 710.277,37 €).

### Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht unbedeutend sind mit

maximal	57.620.000,00 €
---------	-----------------

Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Kapitaleinsatz für Bauten des Anlagevermögens mit	57.620.000,00 €
- noch anfallende Herstellungskosten des Umlaufvermögens mit	0,00 €

Die Verpflichtungen aus dem Anlagevermögen ergeben sich aus Bauverträgen der laufenden Vorhaben sowie aus Restarbeiten der in den Vorjahren erstellten Bauvorhaben. Die Finanzierung ist durch Eigenmittel und bewilligte Zuschüsse sowie gewährte Fördermittel aus den in Anspruch genommenen Landeswohnraumförderungsprogrammen gesichert. Gegebenenfalls werden Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen.

Zur Finanzierung des Umlaufvermögens stehen Kaufpreiszahlungen entsprechend dem Baufortschritt, unter Beachtung der MaBV, zur Verfügung.

Benötigte Zwischenfinanzierungen werden vom Unternehmen aus Eigenmitteln abgedeckt.

Für Verbindlichkeiten von Käufern waren noch im rechtlichen Eigentum der Gesellschaft befindliche Wohngrundstücke mit Grundpfandrechten belastet. Es handelt sich dabei um Darlehen aus Kaufverträgen ohne Auflassung.

Dingliche Haftung 1.467.000,00 € (Vorjahr 4.337.000,00 €)

Da die belasteten Grundstücke noch im rechtlichen Eigentum des Unternehmens stehen, ist aus den genannten Grundpfandrechten keine Belastung der GWG zu erwarten.

Ansonsten bestehen keine weiteren, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen bzw. Haftungsverhältnisse. Wesentliche Risiken und Vorteile aus nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäften existieren ebenfalls nicht.

Das Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

Name	Eigenkapital €	Anteil der GWG Reutlingen %	Buchwert €	letztes Jahres- ergebnis €
HBG - Heizwerk- betriebsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen	374.121,98	80	41.600,00	72128,12 € Jahres- überschuss 2023*

\* Jahresergebnis vor Gewinnabführung

Die Beteiligung ist unter der Bilanzposition „Anteile an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen.

Da sämtliche Tochterunternehmen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 296 Abs. 2 HGB), wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses (gemäß § 290 HGB) verzichtet.

Es bestanden keine wesentlichen, zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

Aus der Berücksichtigung der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz ergibt sich im steuerlichen Organkreis der Gesellschaft ein struktureller Überhang aktiver latenter Steuern in Höhe von rund 93,1 Mio. €, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert wurde.

Zum 31. Dezember 2021 bestanden steuerliche Verlustvorträge für Gewerbesteuer in Höhe von 16.214.587,00 € sowie 0,00 € für Körperschaftsteuer. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 liegen noch keine Steuerbescheide vor.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 59.000,00 €.

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWG von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2023 nicht eingetreten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Geschäftsführer:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	insgesamt
Mitarbeiter	89	28	117

Weiterhin wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Außerdem waren noch ein Hausmeister, zehn Raumpflegerinnen und ein bei der Bundesknappschaft gemeldeter geringfügig Beschäftigter (Haus- und Heizwarte) im Unternehmen tätig.

Auf die Angaben gemäß § 285 Nr. 9 HGB (Geschäftsführervergütung) wird entsprechend § 286 Abs. 4 HGB verzichtet, ebenso auf die Angabe der Bezüge früherer Organmitglieder.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf 73.600,00 €.

Am Bilanzstichtag bestanden gegenüber aktiven Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung keine Forderungen.

Die Gesellschaft wird wie folgt vertreten:

**Geschäftsführung**

			Eintragung Registergericht
Lars Grüttner	Dipl.-Ingenieur	bestellt zum 01.02.2024	17.04.2024
Bruno Ruess	Betriebswirt (VWA)	bestellt am 15.12.2023	19.02.2024
Ralf Güthert	Industriefachwirt	abberufen am 15.12.2023	19.02.2024

**Prokuristen**

Jürgen Röhm	Immobilienökonom GdW		
Harald Salzmann	Maurermeister	bis 01.03.2024	17.04.2024
Gerhard Schumacher	Bilanzbuchhalter	bis 31.03.2023	12.05.2023
Joshua Holland	B.A. Business Administration	ab 10.05.2023	12.05.2023
Florian Bertz	Diplom Ingenieur	ab 10.04.2024	26.04.2024

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

Keck, Thomas	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Janz, Gabriele	Stadträtin, Dipl. Sozialpädagogin	stv. Vorsitzende
Gaiser, Gabriele	Stadträtin, Dipl. Verwaltungswirtin	stv. Vorsitzende
Adrion, Rainer	Abteilungsleiter	
Bergmann, Holger	Stadtrat, Projekt-Controller	
Brandner, Eckard	Speditionskaufmann	
Doms, Ralf	Krankenpfleger	
Fritz, Erich	Stadtrat, Kriminalhauptkommissar a.D.	
Göbel, Wolfgang	Stadtrat, Metzgermeister i.R.	
Häcker, Susanne	Stadträtin, Historikerin M.A.	
Haux, Fritz	Stadtrat, Kaufmann	
Kehrer-Schreiber, Friedel	Stadträtin Bezirksbürgermeisterin	
Kober, Helmut	Stellv. Amtsleiter Feuerwehr a.D.	
Kutzbach, Karl-Heinz	Beamter	
Reetzke, Ingo Uwe	Stadtrat, Rechtsanwalt	
Sauter, Ana	Stadträtin, Studentin	
Schempp, Johannes	Stadtrat, Förster	
Straub, Prof. Dr. Jürgen	Stadtrat, Diplom-Ingenieur Diplom-Chemiker	
Treutlein, Helmut	Sonderschulrektor i.R.	
Weckmann, Rüdiger	Dipl. Sozialpädagoge i.R.	
Zickler, Sarah	Stadträtin, Prokuristin	

Die Geschäftsführung schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2.112.375,13 € wird wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das dividendenberechtigte Kapital von 20.000.000,00 €	800.000,00 €
Einstellung in „Andere Gewinnrücklagen“	<u>1.312.375,13 €</u>
Jahresüberschuss	2.112.375,13 €
	=====

Reutlingen, den 17. Mai 2024

GWG - Wohnungsgesellschaft  
Reutlingen mbH



Lars Grüttner



Bruno Ruess

## Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte		
	01.01.2023 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2023 kumuliert	01.01.2023 kumuliert	Abschreibung Geschäftsjahr	Zuschrei- bungen	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2023 kumuliert	31.12.2023	31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.266.910,45 €</b>	<b>937.247,35 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.204.157,80 €</b>	<b>1.894.254,48 €</b>	<b>433.773,84 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.328.028,32 €</b>	<b>876.129,48 €</b>	<b>372.655,97 €</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	447.896.387,18 €	4.330.613,03 €	-13.115,65 €	5.237.371,64 €	457.451.256,20 €	238.075.268,27 €	6.801.156,16 €	0,00 €	-1.016,66 €	-103.570,94 €	244.771.836,83 €	212.679.419,37 €	209.821.118,91 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	124.836.269,58 €	222.219,61 €	-5.483,66 €	750.278,19 €	125.803.283,72 €	58.740.508,67 €	2.463.774,33 €	0,00 €	-3.803,40 €	0,00 €	61.200.479,60 €	64.602.804,12 €	66.095.760,91 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.944.216,14 €	-58.126,12 €	-5,33 €	0,00 €	17.886.084,69 €	82.357,20 €	1.034,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	83.391,63 €	17.802.693,06 €	17.861.858,94 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	398.009,60 €	0,00 €	-241.272,84 €	0,00 €	156.736,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	156.736,76 €	398.009,60 €
Bauten auf fremden Grundstücken	2.391.718,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.391.718,42 €	1.884.705,89 €	37.163,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.921.869,66 €	469.848,76 €	507.012,53 €
Technische Anlagen und Maschinen	34.291,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34.291,92 €	29.245,09 €	1.143,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30.388,27 €	3.903,65 €	5.046,83 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.952.338,69 €	85.619,35 €	-178.239,01 €	0,00 €	4.859.719,03 €	2.995.491,63 €	627.041,23 €	0,00 €	-175.539,88 €	0,00 €	3.446.992,98 €	1.412.726,05 €	1.956.847,06 €
Anlagen im Bau	22.032.967,04 €	9.261.479,30 €	0,00 €	-4.314.875,30 €	26.979.571,04 €	120.000,00 €	0,00 €	0,00 €	103.570,94 €	223.570,94 €	26.756.000,10 €	21.912.967,04 €	
Bauvorbereitungskosten	6.742.629,42 €	1.401.986,24 €	-41.658,75 €	-1.084.387,71 € *	7.018.569,20 €	317.540,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	317.540,23 €	6.701.028,97 €	6.425.089,19 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	67.084,06 €	0,00 €	0,00 €	67.084,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	67.084,06 €	0,00 €
	<b>627.228.827,99 €</b>	<b>15.310.875,47 €</b>	<b>-479.775,24 €</b>	<b>588.386,82 €</b>	<b>642.648.315,04 €</b>	<b>302.245.116,98 €</b>	<b>9.931.313,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-180.359,94 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>311.996.070,14 €</b>	<b>330.652.244,90 €</b>	<b>324.983.711,01 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	41.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	41.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	41.600,00 €	41.600,00 €
Beteiligungen	5.591,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.591,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.591,00 €	5.591,00 €
Wertpapiere des Anlagevermögens	10.644.038,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 € *	10.644.038,63 €	547.897,65 €	74.780,07 €	-21.930,00 €	0,00 €	0,00 €	600.747,72 €	10.043.290,91 €	10.096.140,98 €
Sonstige Ausleihungen	6.359.200,00 €	0,00 €	-806.800,00 €	0,00 €	5.552.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.552.400,00 €	6.359.200,00 €
Andere Finanzanlagen	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
	<b>17.056.429,63 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-806.800,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>16.249.629,63 €</b>	<b>547.897,65 €</b>	<b>74.780,07 €</b>	<b>-21.930,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>600.747,72 €</b>	<b>15.648.881,91 €</b>	<b>16.508.531,98 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>646.552.168,07 €</b>	<b>16.248.122,82 €</b>	<b>-1.286.575,24 €</b>	<b>588.386,82 €</b>	<b>662.102.102,47 €</b>	<b>304.687.269,11 €</b>	<b>10.439.867,01 €</b>	<b>-21.930,00 €</b>	<b>-180.359,94 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>314.924.846,18 €</b>	<b>347.177.256,29 €</b>	<b>341.864.898,96 €</b>

\* davon von Umlaufvermögen  
davon in das Umlaufvermögen

588.386,82 €  
0,00 €

Übernahme ins Anlagevermögen Gruobachstraße 8/1

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS****Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Reutlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 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 Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie 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) ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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 sind die gesetzlichen Vertreter 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie 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 Aufsichtsrat 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.

**SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN****Vermerk über die Prüfung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG**

Wir haben geprüft, ob die Gesellschaft ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 eingehalten hat.

Nach unserer Beurteilung wurden die Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten.

Wir haben unsere Prüfung der Einhaltung der Pflichten zur Führung getrennter Konten in Übereinstimmung mit § 6b Abs. 5 EnWG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung nach § 6b Energiewirtschaftsgesetz (IDW PS 610 n.F. (07.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend 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 wenden als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards an. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG zu dienen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Pflichten zur Führung getrennter Konten einzuhalten.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Rechnungslegungspflichten der Gesellschaft nach § 6b Abs. 3 EnWG.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die gesetzlichen Vertreter ihre Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten in allen wesentlichen Belangen eingehalten haben. Ferner umfasst unsere Zielsetzung, einen Vermerk in den Bestätigungsvermerk aufzunehmen, der unser Prüfungsurteil zur Einhaltung der Rechnungslegungspflichten nach § 6b Abs. 3 EnWG beinhaltet. Die Prüfung der Einhaltung der Pflichten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 5 EnWG zur Führung getrennter Konten umfasst die Beurteilung, ob die Zuordnung der Konten zu den Tätigkeiten nach § 6b Abs. 3 Sätze 1 bis 4 EnWG sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt ist und der Grundsatz der Stetigkeit beachtet wurde.

Nürnberg, den 17. Mai 2024

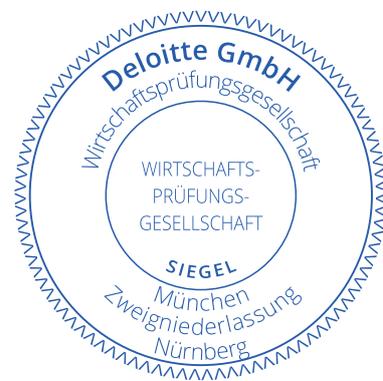
**Deloitte GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
409C80BCCFF04EE...

Franz Klinger  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
0319CFFD5CF4469...

Johannes Gräbner  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei 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.