



Geschäftsbericht 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.¹ Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.²

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder ein deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem

¹ IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbaurbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbaurbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbaurbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Vgl. [GDW Information 172 Januar 2025](#)

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 32.482,94 € (Vorjahr: 23.565,52 €) aufgewendet.

Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 255.776,71 € (Vorjahr: 182.190,22 €) durchgeführt.

In der Feuerwehrstraße 35 wurde eine Wohnung nach einer Räumungs- und Zahlungsklage umfangreich saniert. Im Objekt Feuerwehrstraße 33 a wurde eine Wohnung nach Auszug der langjährigen Mieterin saniert. Eine weitere Wohnung wurde im Objekt Feuerwehrstraße 25 saniert.

Im Objekt Bismarckstraße 67/69 wurden zwei Wohnungen saniert.

Nach einer weiteren Räumungs- und Zahlungsklage steht im Objekt Schwarzwaldstraße 22 eine 3-Zimmer-Wohnung leer. Die Wohnung muss umfangreich saniert werden.

Im Objekt Tramplerstraße 20 wurde eine 3-Zimmer-Wohnung nach einer Räumungs- und Zahlungsklage am 16.12.2024 geöffnet. Die Räumung erfolgt im neuen Jahr.

Die Fluktuation bei den Mietern ist von 8,11 % im Vorjahr auf 6,03 % im Jahr 2024 leicht zurückgegangen. Es wurden 21 Einzüge (Vorjahr: 27) bearbeitet.

Die Leerstandsquote ist auf 0,55 % gesunken (Vorjahr: 0,96 %).

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.923.282,56 € (Vorjahr: 2.049.713,53 €).

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt 15.729.976,25 € (Vorjahr: 15.243.143,87 €). Das Anlagevermögen beträgt 82,1 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 83,1 %).

Für die Objekte Gutleutstraße 6 wurden Investitionen in Höhe von 2.223.206,21 € und für die Gutleutstraße 8 2.510.678,66 € aktiviert. Im Vorjahr lagen die Kosten für die Anlagen im Bau bei 4.148.868,43 €. Für das Objekt Gutleutstraße 6 und 8 wurden 2024 jeweils vier Mietverträge abgeschlossen.



Gutleutstraße 6 und 8

Zum Jahresende 2024 verwaltet das Wohnungsunternehmen 348 Wohnungen.
Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,42 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 22.631,33 € (Vorjahr: 13.027,99 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 2.372,29 € (Vorjahr: 152,42 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht. Dem gegenüber stehen 2.615,59 € Erlöse aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen (Vorjahr: 1.098,32 €).

Das Eigenkapital stieg auf 9.389.790,15 € (Vorjahr: 8.632.762,81 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 59,7 % gegenüber 54,2 % im Vorjahr.

Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden im Jahr 2022 Zuschüsse für die Gutleutstraße 4 in Höhe von 126.000 € zugeführt. Hierzu erfolgte die planmäßige Auflösung in Höhe von insgesamt 45.229,98 € (Vorjahr: 49.730,28 €).

Die sonstigen Rückstellungen sind von 59.211,70 € im Vorjahr auf 52.473,89 € gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben von 5.201.033,40 € auf 4.639.167,06 € abgenommen.

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 557.645,86 € im Vorjahr auf 942.140,52 € im Geschäftsjahr. Dies hängt mit dem Wechsel der Abrechnungsfirma zusammen. Die Heizkosten und Wasserabrechnungen für die Zeit vom 01.06.2023 bis zum 31.05.2024 konnten erst im Januar 2025 abrechnet werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 67.833,48 € im Vorjahr auf 46.368,36 € ab.

Die Umsatzerlöse betragen 2.124.071,24 € und haben gegenüber dem Vorjahr (2.257.445,44 €) abgenommen.

Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.657.555,12 € im Vorjahr auf 1.759.886,00 € erhöht.

Die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen haben sich von 560.023,48 € im Vorjahr auf 310.565,87 € verringert.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 21.767,00 € im Vorjahr auf 11.659,00 € im Geschäftsjahr ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen von im Vorjahr 53.021,97 € auf 47.988,39 € im Geschäftsjahr ab. Darin ist jeweils die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 45.229,98 € (Vorjahr 49.730,28 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind von 759.321,31 € im Vorjahr auf 891.025,35 € angestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 288.259,65 € (Vorjahr 205.775,74 €) betrafen im Wesentlichen Renovierungsarbeiten in den Wohnungen der Objekte in der Bismarckstraße und Feuerwehrstraße.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 107.359,23 € auf 58.624,14 € ab.

Der Zinsaufwand ging von 32.093,89 € im Vorjahr auf 30.231,89 € zurück.

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 888.636,84 € gegenüber dem Vorjahr (812.760,05 €) angestiegen.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumietern wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

5. Chancen- und Risikobericht

Auf Basis der fortlaufenden Modernisierungen dürfte die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auf absehbare Zeit gesichert sein, verbunden mit der Möglichkeit gewisse Mieterhöhungen vorzunehmen.

Organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Mietausfällen sind getroffen. Für möglichst schnelle Neubesetzung und die Beitreibung von offenen Mieten wird gesorgt. Falls eine wirtschaftliche Sanierung nicht möglich ist, werden die Wohnungen stillgelegt.

Durch die Aufbereitung und Fortschreibung von jährlichen Wirtschaftsplänen kann die Geschäftsleitung zukünftige Entwicklungen und Risiken erkennen und gezielt reagieren

Konkrete Risiken, die das Unternehmen in seiner Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

6. Prognosebericht

Die vorläufigen Zahlen zum März 2025 zeigen eine gegenüber dem Berichtsjahr unveränderte Ertragslage.

Die Geschäftsführung geht davon aus, bei einem gleichbleibenden Geschäftsvolumen und höheren Instandhaltungsmaßnahmen zukünftig Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 280 T€ zu erwirtschaften. Schwerpunkte der Tätigkeit werden weiterhin die Bewirtschaftung und Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sein.

Aufgrund geplanter Investitionen und Sanierungen im Wohnungsbestand ist auch in Zukunft von einem geringen Leerstand und konstanten bis leicht steigende Mieteinnahmen auszugehen.

Neubebauung Gutleutstraße



Hausbewirtschaftung

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	€	%	€	%	€
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.124.071,24	86,23	2.257.445,44	98,28	-133.374,20
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	339.127,82	13,77	39.492,15	1,72	299.635,67
	2.463.199,06	100,00	2.296.937,59	100,00	166.261,47
Aufwendungen					
Erbbauzinsen	4534,85		4534,85		
Betriebskosten	598.230,85		549.030,72		49.200,13
Instandhaltungskosten	288.259,65		205.755,74		82.503,91
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	891.025,35	68,51	759.321,31	66,47	131.704,04
Abschreibungen Gebäude	333.666,87	25,65	306.762,09	26,85	26.904,78
Grundsteuer	45.775,54	3,52	44.215,20	3,87	1.560,34
Hypothekenzinsen	30.231,89	2,32	32.093,89	2,81	-1.862,00
	1.300.699,65	100,00	1.142.392,49	100,00	158.307,16

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 310.565,87 € (per 31.12.2024 waren Betriebskosten in Höhe von 560.023,48 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.
 Durch den Wechsel der Abrechnungsfirma wurden die Abrechnungen für Wasser und Heizung für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.05.2024 erst im Januar 2025 erstellt.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	12.916,0	82,11	12.664,6	83,05	251,40
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	845,7	5,38	506,6	3,32	339,10
Forderungen	22,6	0,14	13,0	0,09	9,60
Sonstige Vermögensgegenstände	18,4	0,12	5,2	0,06	13,20
Flüssige Mittel	1.923,3	12,23	2.049,7	13,45	-126,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,9	0,02	4,0	0,03	-0,10
	15.729,9	100,00	15.243,1	100,00	486,80

Schulden					
Rückstellungen	59,5	1,05	82,2	1,39	-22,70
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.639,1	81,48	5.201,0	87,95	-561,90
Erhaltene Anzahlungen	942,1	16,55	557,7	9,43	384,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,8	0,08	3,6	0,06	1,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	46,4	0,81	67,8	1,15	-21,40
Sonstige Verbindlichkeiten	1,8	0,03	1,5	0,03	0,30
	5.693,7	100,00	5.913,8	100,00	-220,10

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	10,47	1.050,4	11,26	0,00
Eigene Anteile	31,2	0,31	31,2	0,33	0,00
Gewinnrücklagen	6.446,8	64,23	6.446,8	69,09	0,00
Bilanzgewinn	1.919,0	19,12	1.166,8	12,51	752,20
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	651,2	6,49	696,5	7,47	-45,30
	10.036,2	100,00	9.329,3	100,00	706,90

Bilanzsumme	15.729,9		15.243,1		
--------------------	----------	--	----------	--	--

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 in drei gemeinsamen Sitzungen von der Geschäftsführung über deren Tätigkeit sowie über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.

Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Prüfungspflicht hat die RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH in der Zeit vom 07. März 2025 bis zum 06. Mai 2025 wahrgenommen. Eine Prüfung vor Ort fand auch in diesem Jahr nicht statt; die RWT hat eine SharePoint eingerichtet. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend Kenntnis genommen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2024 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Gewinnverwendung geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Gesellschaftern die Ausschüttung einer Dividende von 1/6 des Jahresergebnisses, zu empfehlen und den Restbetrag aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Herren Bernd Dahlinger und Konrad Dilger schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden wieder gewählt.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages scheidet die Herren

Heinrich Caroli
Christian Acs
Klaus Bühler

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und der Mitarbeiterin für die geleistete gute Arbeit.

Lahr im Mai 2025
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.124.071,24 €	2.257.445,44 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	339.127,82 €	39.492,15 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	47.988,69 €	53.021,97 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	891.025,35 €	759.321,31 €
5. Rohergebnis	1.620.162,40 €	1.590.638,25 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	139.205,07 €	131.592,70 €
b) soziale Abgaben	29.169,67 €	28.390,83 €
	168.374,74 €	159.983,53 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	333.666,87 €	306.762,09 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.831,62 €	107.359,23 €
9. Erträge aus Beteiligungen	18,41 €	18,41 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.494,31 €	24.318,08 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.231,89 €	32.093,89 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	134.205,69 €	150.808,76 €
13. Ergebnis nach Steuern	929.364,31 €	857.967,24 €
14. Sonstige Steuern	45.775,54 €	45.207,19 €
15. Jahresüberschuss	883.588,77 €	812.760,05 €
16. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	1.166.773,81 €	2.451.856,96 €
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	0,00 €	2.000.000,00 €
18. Ausschüttung	131.409,50 €	97.843,20 €
17. Bilanzgewinn	1.918.953,08 €	1.166.773,81 €

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	€	€	Vorjahr
			€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.887.637,10		8.481.224,10
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.387,51		34.582,51
3. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		4.148.868,43
Anlagevermögen insgesamt		12.916.024,61	12.664.675,04
			-
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	-	<u>845.687,13</u>	<u>506.559,31</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.631,33		13.027,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.382,62</u>		<u>5.200,00</u>
		41.013,95	18.227,99
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.923.282,56	2.049.713,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.968,00	3.968,00
Bilanzsumme		<u>15.729.976,25</u>	<u>15.243.143,87</u>

Passivseite

	€	€	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	1.050.400,00		1.050.400,00
Eigene Anteile	31.200,00		31.200,00
Eingefordertes Kapital		1.019.200,00	1.019.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	525.200,00		525.200,00
2. Andere Rücklagen	<u>5.921.589,00</u>		<u>5.921.589,00</u>
		6.446.789,00	6.446.789,00
III. Bilanzgewinn		1.918.953,08	1.166.773,81
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		651.229,96	696.460,24
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	7.043,00		23.016,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>52.473,89</u>		59.211,70
		59.516,89	82.227,70
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.639.167,06		5.201.033,40
2. Erhaltene Anzahlungen	942.140,52		557.645,86
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.368,36		67.833,48
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.798,75</u>		<u>1.535,88</u>
		5.629.474,69	5.828.048,62
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.812,63	3.644,50
Bilanzsumme		<u>15.729.976,25</u>	<u>15.243.143,87</u>

Anhang 2024

A. Allgemeine Angaben

Sitz der Bauverein Lahr GmbH ist in Lahr. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg unter der Nummer HRB 390217 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne des § 267 Abs. 1 HBG auf.

Die Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 07. August 2021 (BGBl. I S. 3311).

Die Bilanz ist um den Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“ erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnung.

Die größenabhängigen Erleichterungen für den Anhang für kleine Kapitalgesellschaften werden teilweise in Anspruch genommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger, nutzungsbedingter, linearer Abschreibungen.

Dabei werden grundsätzlich folgende Abschreibungssätze angewandt:

Grundstücke mit Wohnbauten:	2 % linear
Grundstücke mit Geschäftsbauten:	4 % linear
Barackenbauten und Garagen:	5 % linear
Ladeneinbauten:	10 % linear
Geschäftsausstattung:	10 % bzw. 20 % linear

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis höchstens zu den Anschaffungskosten.

Die Herstellungskosten der selbst erstellten Sachanlagen enthalten neben den Einzelkosten angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten einschließlich der Abschreibungen, soweit sie durch die Herstellung veranlasst sind.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Forderungen werden zum Nennbetrag aktiviert. Bei den Forderungen aus Vermietung werden alle erkennbaren Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Sonderposten aus Fördermitteln für Investitionen werden nach Maßgabe der Abschreibungen auf die mit den jeweiligen Zuschüssen finanzierten Anlagegüter ertragswirksam aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 891.232,52 € (Vorjahr: 1.031.711,40 €) enthalten.
2. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.035.364,31 € (Vorjahr: 354.013,76 €) enthalten.
3. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 3.316.056,07 € (Vorjahr: 3.847.723,74 €) enthalten.
4. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 137,28 €) enthalten.

5. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr und über einem Jahr sind in folgenden Posten enthalten:

	bis zu einem Jahr Euro	über einem Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	308.368,58 (329.490,14)	4.330.798,48 (4.871.543,26)
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	942.140,52 (557.645,86)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	46.368,36 (67.833,48)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.798,75 (1.535,88)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gesamt (Vorjahr)	<u>1.298.676,21</u> <u>(956.505,36)</u>	<u>4.330.798,48</u> <u>(4.871.543,26)</u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 3.099.708,83 € (Vorjahr: 3.946.395,54 €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 4.639.167,06 € (Vorjahr: 5.201.033,40 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Bernd Dahlinger	Dipl.Wirtsch.Ing.	(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Heinrich Caroli	Fabrikant	(Stellvertretender Vorsitzender)
Christian Acs	Bankangestellter	
Klaus Bühler	Bereichsdirektor	
Konrad Dilger	Dipl. Ing.	
Herr Tilman Petters	Bürgermeister	
Herr Klaus Schwarzwälder	Stadtrat	

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schieden die Aufsichtsratsmitglieder

Herr Bernd Dahlinger,
Herr Konrad Dilger

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dahlinger und Herr Dilger wurden wieder gewählt.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführerin

Judith Kuhn, Gesamtleitung des Unternehmens

Lahr, den 07.03.2025

Kuhn
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauverein Lahr GmbH, Lahr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauverein Lahr GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 ordnungsgemäßer 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 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 ordnungsgemäßer 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) oder Irrtümern 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 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 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 dem § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten

Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 die Darstellung, den Aufbau und den 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 des Unternehmens.
- 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, das 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Reutlingen, den 6. Mai 2025

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Christian Zaia
(Wirtschaftsprüfer)