

Stadtwohnung Gaggenau

Eigenbetrieb der Großen Kreisstadt Gaggenau

Jahresabschluss und Lagebericht

*für das Wirtschaftsjahr 2024
(01. Januar bis 31. Dezember 2024)*



GAGGENAU

Stadtwohnung Gaggenau

*Eigenbetrieb
der
Großen Kreisstadt Gaggenau*

Jahresabschluss und Lagebericht

*für das Wirtschaftsjahr 2024
(01. Januar bis 31. Dezember 2024)*

*Herausgeber
Stadtwohnung Gaggenau
Haus am Markt
Hauptstraße 73
76571 Gaggenau*

*Bearbeitung
Herr Diplom-Kaufmann Dietmar Zimpfer, Betriebsleiter
Herr Stadtoberamtsrat Sascha Maier, Betriebsleiter*

Juni 2025



Stadtwohnung Gaggenau Abschlusszahlen 2024

1. Feststellung des Jahresabschlusses¹

1.1 Bilanzsumme	13.186.582,17 EUR
davon entfallen auf der Aktivseite auf	
das Anlagevermögen	11.716.694,27 EUR
das Umlaufvermögen	1.469.887,90 EUR
davon entfallen auf der Passivseite auf	
das Eigenkapital	11.210.440,04 EUR
die Rückstellungen	196.632,59 EUR
die Verbindlichkeiten	1.779.509,54 EUR
1.2 Bilanzgewinn	721.077,09 EUR
Summe der Erträge	3.043.300,68 EUR
Summe der Aufwendungen	2.686.951,57 EUR

2. Verwendung des Jahresgewinns

a) zur Einstellung in Rücklagen	370.000,00 EUR
b) auf neue Rechnung vorzutragen	351.077,09 EUR

Gaggenau, im Juni 2024

Zimpfer
Betriebsleiter

Maier
Betriebsleiter

¹ Die Feststellung des Jahresabschlusses und die Gewinnverwendung sind noch vom Gemeinderat zu beschließen; vgl. § 39 Abs. 2 Nr. 14 GemO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 EigBG.



Geschäfts- und Lagebericht 2024

I. Der Eigenbetrieb

Der Eigenbetrieb „Stadtwohnung Gaggenau“ wurde zum 1. Januar 2002 gegründet. Nach der aktuell gültigen Betriebssatzung vom 22. Juli 2024¹, ist Zweck des Eigenbetriebs, im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicher zu stellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sowie Wohn- und Geschäftsgrundstücke der Großen Kreisstadt Gaggenau umfassend zu verwalten.

Der Eigenbetrieb wurde am 4. September 2002 in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim, HRA 521213, eingetragen.

Die Verwaltungsorgane des Eigenbetriebs sind die Betriebsleitung, der Oberbürgermeister, der Betriebsausschuss sowie der Gemeinderat². Durch die Kommunalwahlen am 09. Juni 2024 ergaben sich Veränderungen in der Zusammensetzung des Gemeinderats der Großen Kreisstadt Gaggenau. Entsprechend dem Wahlergebnis wurden die Ausschussbesetzungen durch eine Änderung der Hauptsatzung von 9 auf 10 Mitglieder erhöht. Die Betriebssatzung der Stadtwohnung Gaggenau wurde dementsprechend angepasst. Die Änderungen wurden in der aktuell gültigen Betriebssatzung vom 22. Juli 2024 vorgenommen. Die öffentliche Bekanntmachung der Neufassung erfolgte im Gaggenauer Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2024. Die Betriebssatzung ist am 01. September 2024 in Kraft getreten.

Die Mitglieder des *Gemeinderates* im Wirtschaftsjahr 2024 können dem Rechenschaftsbericht der Großen Kreisstadt Gaggenau für das Rechnungsjahr 2024 entnommen werden. *Oberbürgermeister* der Großen Kreisstadt Gaggenau ist im Berichtszeitraum Herr Michael Pfeiffer. Der Eigenbetrieb „Stadtwohnung Gaggenau“ ist dem Dezernat des Ersten Beigeordneten, Herrn Andreas Paul, zugeordnet.

Dem *Betriebsausschuss* gehören im Berichtszeitraum folgende Mitglieder des Gemeinderates an:

Ordentliche Mitglieder		Stellvertreter/-innen	
	Pfeiffer, Michael	Oberbürgermeister, Vorsitzender	
	Paul, Andreas	Bürgermeister, stv. Vorsitzender	
FWG	Ingo Hurrle	Heinz Adolph	
FWG	Martin Hahn	Jan Stenger	(bis 21.07.2024)
		Uwe Rieger	(ab 22.07.2024)
FWG	Samuel Casà	Jürgen Maier-Born	(ab 22.07.2024)
CDU	Rosalinde Balzer	Dorothea Maisch	(bis 21.07.2024)
		Rudi Drützler	(ab 22.07.2024)

¹ Bekanntmachung im Gaggenauer Amtsblatt Nr. 32 vom 08. August 2024

² § 3 Betriebssatzung

Ordentliche Mitglieder

Stellvertreter/-innen

CDU	Dr. Karolin Zebisch	(bis 21.07.2024)	Christian Kientz	(bis 21.07.2024)
	Frank Schnepf	(ab 22.07.2024)	Dr. Roland Purkl	(ab 22.07.2024)
CDU	Heiko Borscheid	(ab 22.07.2024)	Dorothea Maisch	(ab 22.07.2024)
SPD	Gerd Pfrommer		Eugen Weber	(bis 21.07.2024)
			Björn Stolle	(ab 22.07.2024)
SPD	Björn Stolle	(bis 21.07.2024)	Marvin Gantner	(bis 21.07.2024)
	Marvin Gantner	(ab 22.07.2024)	Vanessa Schwab	(ab 22.07.2024)
Bündnis / Die Grünen	Susanne Detscher	(bis 21.07.2024)	Eric Peplau	(bis 21.07.2024)
	Eric Peplau	(ab 22.07.2024)	Prof. Dr. Wolfgang Nießen	(ab 22.07.2024)
FDP	Bettina Agostini	(bis 21.07.2024)	Alexander Haitz	
	Petra Zink	(ab 22.07.2024)		
AFD	Armin Kellert	(bis 21.07.2024)	Michael Müller	(bis 21.07.2024)

Die Betriebsleitung besteht aus zwei gleichberechtigten *Betriebsleitern*. Neben dem Betriebsleiter Herrn Dietmar Zimpfer war Herr Stadtverwaltungsdirektor Andreas Merkel bis zum 31. März 2024 als Betriebsleiter bestellt. Nach seinem Ausscheiden aus dem Dienst der Stadt Gaggenau wurde Herr Stadtoberamtsrat Sascha Maier ab dem 16. April 2024 zum Betriebsleiter bestellt³; ständiger Vertreter der Betriebsleiter ist seit 1. März 2024 Frau Sabrina Miess, Wirtschaftsfachwirtin⁴.

Die Sonderkasse des Eigenbetriebs ist nicht mit der Stadtkasse Gaggenau verbunden. Die Leitung der Sonderkasse ist Frau Nicole Fischer-Reith übertragen. Im Verhinderungsfall wird Sie von Frau Petra Fortenbacher vertreten. Der unbare Zahlungsverkehr und die Buchführung sind von der Sonderkasse abgetrennt⁵. Der unbare Zahlungsverkehr und die Buchführung verbleiben im Geschäftsbereich der Betriebsleitung. Ansprüche und Zahlungsverpflichtungen bedürfen der sachlichen und rechnerischen Feststellung.

Vom Eigenbetrieb werden im Berichtszeitraum 514 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 374 Garagen bzw. Stellplätze verwaltet (Stand 31.12.2024).

II. Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

³ Beschluss des Gemeinderats vom 15.04.2024

⁴ Dienstanweisung des Oberbürgermeisters vom 17. Februar 2023

⁵ §39 GemKVO

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

III. Vermögenslage

Die Stadtwohnung Gaggenau verfügt nach wie vor über eine ausgeglichene Finanz- und Vermögensstruktur. Die Vermögenslage- und Kapitalverhältnisse sind unverändert geordnet.

Beeinflusst wird dies insbesondere durch eine nachhaltige und gesicherte Einnahmeseite aus der Mietverwaltung eigener Wohnungen.

Die Bilanzsumme verringerte sich um 29.965,26 Euro auf 13.186.582,17 Euro (VJ: 13.216.547,43 Euro). Die Bilanzsumme verteilt sich auf Anlagevermögen 11.716.694,27 Euro (VJ: 12.033.068,99 Euro) und Umlaufvermögen 1.180.568,15 Euro (VJ: 1.183.478,44 Euro). Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2024 auf 11.210.440,04 Euro (VJ: 10.854.090,93 Euro). Die Eigenkapitalquote hat sich durch den Jahresüberschuss auf 85,01 % (VJ: 82,13 %) erhöht.

IV. Finanzlage

Durch ein entsprechendes Finanzmanagement war die Liquidität der Stadtwohnung Gaggenau sowie die Bedienung der Darlehen zu jeder Zeit gesichert. Investitionen zur Bestandserhaltung wurden durch Eigenkapital und ein bereits im Jahr 2015 aufgenommenes Darlehen finanziert. Es standen ausreichend Eigenmittel und Kapitalreserven im Berichtszeitraum zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet und langfristig gesichert.

V. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichen 2024 eine Größenordnung von 2.966.111,59 Euro (VJ: 2.875.626,77 Euro). Im Wirtschaftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 356.349,11 Euro (VJ: 686.806,65 Euro) erzielt. Zusammenfassend kann man feststellen, dass sich die Ertragslage im Berichtsjahr wiederum positiv darstellt.

VI. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität liegt im Jahr 2024 bei 3,18 % (VJ: 6,33 %), die Gesamtkapitalrentabilität bei 2,85 % (VJ: 5,38 %). Die Investitionen in Sachanlagevermögen betragen im Jahr 2024 rund 252.247,21 Euro (VJ: 1.431.252,94 Euro), die für die Sanierung von Wohnungen sowie einer energetischen Gebäudesanierung in der Goethestr. 15 aufgewendet wurden (VJ: 464.455,68 Euro).

VII. Jahresabschluss 2024

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde von der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Stuttgart mbH (WTS) erstellt und mit Datum vom 28.04.2025 vorgelegt. Die wesentlichen Positionen der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind im Anhang erläutert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Das Wirtschaftsjahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss von 356.349,11 Euro (VJ: 686.806,65 Euro) und einem Bilanzgewinn von 721.077,09 Euro (VJ: 1.051.527,98) abgeschlossen. Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss sowie einem Gewinnvortrag von 364.727,98 Euro.

Der Jahresüberschuss entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von 2,85 % (VJ: 6,38 %). Der Jahresüberschuss liegt um -89.665,89 Euro (VJ: 208.991,65 Euro) unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans 2024. Dieses Ergebnis ist u.a. der Tatsache geschuldet, dass die Rückstellungen für die Pensionsansprüche des ehemaligen Betriebsleiters Herrn Geiges auf Grundlage der aktuellen Sterbetafel um 83.352,80 Euro angepasst, d.h. erhöht wurden. Der im Vergleich zum Vorjahr etwas niedrigere Jahresüberschuss beruht zudem auf höhere Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit. Die Kosten für Gas, Wasser und Strom sind im Vergleich zum Vorjahr um 79.162,33 Euro auf 298.929,71 Euro (VJ: 219.767,38 Euro) gestiegen, die Instandhaltungskosten um 145.070,63 Euro auf 1.006.690,57 Euro (VJ: 861.619,94 Euro).

Bei den Erträgen dominieren die Umsatzerlöse mit 2.989.503,75 Euro (VJ: 2.897.642,77 Euro), die den Ansatz des Wirtschaftsplanes 2024 um einen Betrag von 56.596,59 Euro (VJ: 29.327,77 Euro) übertreffen.

Der Anstieg bei den Soll-Mieten um 74.048,83 Euro auf 2.524.028,93 Euro (VJ: 2.449.980,10 Euro) ist auf die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr erworbenen Objekte Murgtalstr. 12 bzw. Liegnitzer Str. 7 zurückzuführen sowie auf Mietanpassungen nach Mieterwechsel und einigen allgemeinen Mieterhöhungen. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 4.185,88 Euro auf 20.269,95 Euro (VJ: 16.084,07 Euro).

Die Umsatzerlöse aus Umlagen erreichen eine Größenordnung von 419.258,58 Euro (VJ: 417.647,16 EUR). Die Erlöse für die Grundsteuer und Gebäudeversicherung haben sich durch Anpassungen bei Abschluss neuer Mietverträge gegenüber dem Vorjahr um 3.740,25 EUR auf einen

Betrag von 19.642,65 Euro (VJ: 15.902,40 Euro) erhöht. Durch die Beteiligung der Mieter an Reparaturkosten wurden 23.451,38 Euro Erlöst (VJ: 24.083,58 Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 13.418,17 Euro (VJ: 197.519,02 Euro) etwas unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans in Höhe von 20.000 Euro.

Die Instandhaltungskosten für den Wohnungsbestand bilden den größten Posten bei den Aufwendungen. Die Kosten dafür liegen mit 1.006.690,57 Euro (VJ: 861.619,94 Euro) etwas unter dem Ansatz des Wirtschaftsplanes 2024 in Höhe von 1.050.000,00 Euro (VJ: 1.000.000 Euro). Instandhaltungsaufwand fällt insbesondere im Zusammenhang mit Mieterwechseln an. Im Wirtschaftsjahr 2024 wurden insgesamt 42 (VJ: 38) Wohnungen wieder vermietet. Bei Wohnungen, in denen über viele Jahre hinweg keine Modernisierungen durchgeführt wurden, war bei Mieterwechsel ein erhöhter Instandhaltungsaufwand erforderlich bzw. gegebenenfalls wurde eine Einzelsanierung durchgeführt.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (Betriebskosten) erreichen eine Größenordnung von 513.516,12 Euro (VJ: 425.351,80 Euro) und liegen damit deutlich über dem im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierten Wert von 435.000 Euro (VJ: 430.000 Euro). Deutlich gestiegene Kosten für Gas, Wasser und Strom und der Wegfall der im Jahr 2023 geltenden Strompreispbremse sind im Wesentlichen die Ursachen für die gestiegenen Betriebskosten

Die Abschreibungen für den Gebäudebestand sind auf eine Restnutzungsdauer bis zum Jahre 2030 gerechnet. Die Abschreibungen der ab 2007 erworbenen Gebäude in der Murgtalstr. 76 und 103a, der Schlesierstr. 24, der Büroeinheit in der Hauptstraße 73 (Haus am Markt), der Weinbrenner Str. 5, der Murgtalstr. 12 sowie der Liegnitzer Str. 7 erfolgen mit 2% linear.

Bauten auf fremden Grundstücken haben eine Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030. Bei Gebäuden, die umfangreich saniert wurden, erfolgte eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bis zu 30 Jahren. Die Überlassung der Seniorenwohnanlage in der Bismarckstraße 6 (sog. „Häusle“) erfolgte durch Nießbrauch mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einer Verlängerungsoption um weitere 15 Jahre.

Die Abschreibung der zusammen mit dem Gebäude in der Liegnitzer Str. 7 gebraucht erworbenen Photovoltaikanlage erfolgt über eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren. Andere Anlagen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über eine betriebliche Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von netto zwischen 250 Euro und 800 Euro werden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

Der Abschreibungsaufwand liegt im Wirtschaftsjahr 2024 bei 572.385,05 Euro (VJ: 557.819,27 Euro). Davon entfällt auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ein Betrag von 495.933,88 Euro (VJ: 484.460,55 Euro). Die Abschreibungsbeträge bei den Bauten auf fremden Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen 67.812,62 EUR. Die Abschreibungen liegen insgesamt um 42.385,05 Euro (VJ: 37.819,27 Euro) über dem Ansatz des Wirtschaftsplans 2024.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Personalaufwand im Wirtschaftsjahr 2024 um 110.450,21 Euro auf 385.124,65 Euro (VJ: 274.674,44 Euro) gestiegen. Im Vergleich zum Erfolgsplan 2024 liegt der Personalaufwand um 102.124,65 Euro (VJ: -8.325,56 Euro) höher als veranschlagt. Die Erhöhung des Personalaufwandes ist insbesondere auf die Anpassung der Rückstellungen für die Pensionsansprüche auf Grundlage der aktuellen Sterbetafel um 83.352,80 Euro sowie auf Lohnsteigerungen aufgrund tariflicher Erhöhungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (ohne Aufwand Personalgestellung) in Höhe von 128.322,26 Euro (VJ: 224.795,35 Euro) liegen um 18.322,26 Euro (VJ: 124.795,35 Euro) über dem Ansatz des Erfolgsplans 2024 in Höhe von 110.000 Euro (VJ: 100.000 Euro). Die Verringerungen sind insbesondere auf die geringeren Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 50.069,42 Euro (VJ: 91.491,89 Euro), dem Wegfall der Kosten für Energieausweise (VJ: 20.090,20 Euro) sowie dem Weg-

fall der Zuführungen zu Wertberichtigungen (VJ: 13.260,00 Euro) zurückzuführen. Bedeutende Positionen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. auch Gerichts- und Anwaltskosten von 19.525,38 Euro (VJ: 23.015,19 Euro), Prüfungsgebühren von 15.952 Euro (VJ: 20.952,00 Euro) sowie Kosten für Reparaturen und Wartung von Büroeinrichtung bzw. EDV-Kosten von 14.436,28 Euro (VJ: 18.780,05 Euro).

Bei den Zinseinnahmen konnten in 2024 Zinserträge für das Tagesgeldkonto in Höhe von 9.808,57 Euro (VJ: 0 Euro) erzielt werden.

Zum 30.06.2024 ist die Zinsbindung eines Trägerdarlehens der Großen Kreisstadt Gaggenau ausgelaufen. Das Darlehen wurde mit einem Restbetrag von 233.467,37 Euro vollständig zurückgezahlt. Der Zinsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 25,52 % gesunken. Er erreichte 2024 einen Betrag von 19.290,90 Euro (VJ: 24.213,01 Euro) und liegt damit um -7.709,10 Euro (VJ: -4.786,99 Euro) unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans 2024. Vom Zinsaufwand entfallen 2.783,33 Euro (VJ: 3.584,38 Euro) auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Der verbleibende Betrag von 16.507,57 Euro (VJ: 20.628,63 Euro) entfällt mit 15.190,00 Euro (VJ: 19.135,25 Euro) auf Zinsen für städtische Darlehen sowie mit 1.362,57 Euro (VJ: 1.493,38 Euro) auf Zinsen für die Pensionsrückstellung.

Die Aufwendungen für sonstige Steuern von 45.226,27 Euro (VJ: 44.368,72 Euro) beinhalten die an die Stadt Gaggenau zu entrichtende Grundsteuer für die vom Eigenbetrieb verwalteten Grundstücke nebst Gebäuden sowie für die Geschäftsräume des Eigenbetriebs. Der einschlägige Grundsteuer-Hebesatz B beträgt im Berichtszeitraum 430 v. H. (VJ: 430 v.H.) des vom Finanzamt Rastatt festgesetzten Grundsteuermessbetrags. Aufgrund des ab dem Jahr 2025 in Baden-Württemberg geänderten Berechnungsmodells für die Grundsteuer nach dem System der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage wird sich der Aufwand für die Grundsteuer für das Jahr 2025 deutlich um voraussichtlich etwa 85% auf ca. 83.500,00 Euro erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung von werterhöhenden Maßnahmen im Gebäudebestand des Eigenbetriebs erfolgte bei der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ein Zugang von insgesamt 252.247,21 Euro (VJ: 464.455,68 Euro). Im Vermögensplan 2024 waren für die Sanierung von Gebäuden Ausgaben von insgesamt 500.000 Euro (VJ: 500.000 Euro) vorgesehen.

Die werterhöhenden Maßnahmen des Wirtschaftsjahres 2024 in Höhe von 252.247,21 Euro beschränken sich dabei auf Kosten von 121.964,33 Euro für die Einzelsanierung von gekündigten Wohnungen in insgesamt vier Objekten mit den Hauptgewerken für die Erneuerung der Heizung, Elektroinstallation, Bodenbelag, Malerarbeiten, Bad- bzw. Sanitäreinrichtungen sowie Fenster und Türen. Die Sanierungen in drei Wohnungen wurden bereits in 2023 begonnen, so dass im Geschäftsjahr nur noch ein Teil der Arbeiten zu erledigen war. Für die energetische Gebäudesanierung in der Goethestr. 15 wurden nach Abzug von Fördermitteln insgesamt 130.282,88 Euro aufgewendet. Aus Fördermitteln des Energie- und Klimafonds (EKF) für Maßnahmen an der Gebäudehülle wurde ein Zuschuss von 25.583,00 Euro gewährt.

Den Zugängen aus Modernisierungen steht ein Abgang durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 495.933,88 Euro (VJ: 484.460,55 Euro) gegenüber. Hinzu kommen die Abschreibungen auf fremden Grundstücken für die „Häusle“ von 67.812,62 Euro (VJ: 67.812,62 Euro).

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Berichtszeitraum Abschreibungen von 6.546,54 Euro (VJ: 4.004,10 Euro) entstanden.

Die Forderungen aus Vermietung sind mit einem Betrag von 15.179,13 Euro (VJ: 21.224,00 Euro) im Jahresabschluss berücksichtigt. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen mit einem Bilanzausweis von 111.012,67 Euro (VJ: 120.074,29 Euro) dominieren die WEG-Anteile an Instandhaltungsrücklagen mit 59.990,88 Euro (VJ: 54.673,25 Euro) sowie Hausgelder mit 48.684,00 Euro (VJ: 51.288,00 Euro). Der Kassenbestand beträgt am Bilanzstichtag 1.180.568,15 Euro (VJ: 910.168,31 Euro).

Beim gezeichneten Kapital ergibt sich keine Veränderung. Es ist mit 3.833.019,00 Euro (VJ: 3.833.019,00 Euro) in der Bilanz ausgewiesen. Die Kapitalrücklage bleibt in 2024 unverändert und beträgt 1.042.095,00 Euro. Es handelt sich dabei um Gebäudeeinlagen der Stadt Gaggenau in 2018 für das Objekt in der Murgtalstr. 103a von 374.745,00 Euro, in 2020 für das Objekt in der Schlesierstr. 24 von 217.350,00 Euro sowie in 2023 für das Objekt in der Murgtalstr. 12 von 450.000,00 Euro. Die Gewinnrücklagen erhöhen sich durch die Einstellung eines Betrages von 686.800,00 Euro aus dem Bilanzgewinn 2023 von 4.927.447,95 Euro auf 5.614.248,95 Euro.

Im Jahresabschluss 2024 sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 144.209,81 Euro (VJ: 71.714,05 Euro) ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ergibt dies einen Zugang von insgesamt 72.495,76 Euro (VJ: -10.339,76 Euro). Einem Abgang von -12.219,61 Euro für die Verwendung der Pensionsansprüche des in 2017 ausgeschiedenen Betriebsleiters steht ein Zinsaufwand nach BilMoG von 1.362,57 Euro (VJ: 1.493,38 Euro) gegenüber sowie eine Anpassung der Pensionsansprüche des ehemaligen Betriebsleiters auf Grundlage der aktuellen Sterbetafel. Maßstab für die Pensionsrückstellung sind die an den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW) zu leistenden Zahlungen. Die Verzinsung nach BilMoG erfolgt mit dem 15-jährigen Durchschnittzinssatz nach § 253 Abs. 2 HGB entsprechend der Veröffentlichung der Bundesbank zum 31. Dezember 2024 mit 1,90%.

Die sonstigen Rückstellungen erreichen einen Betrag von 52.422,78 Euro (VJ: 42.222,00 Euro). Davon entfallen auf Bilanzierungskosten 5.000,00 Euro (VJ: 5.000,00 Euro), auf Prüfungskosten der Internen Revision 5.952,00 Euro (VJ: 5.952,00 Euro), auf Prüfungskosten der GPA 20.170,00 Euro, auf Urlaubsrückstellungen 8.300,00 Euro (VJ: 4.270,00 Euro) sowie auf Verwaltungskosten 1.000,00 Euro.

Bei den zahlreich vorhandenen Gas-Etagenheizungen im Wohnungsbestand ist der Mieter seit 2023 berechtigt, nach Erhalt seiner jährlichen Gasabrechnung, den vom Versorger ausgewiesenen Anteil der CO₂-Kosten dem Vermieter je nach Energieklasse in Rechnung zu stellen. Für diese CO₂-Umlage wird vorsorglich eine Rückstellung von 12.000,00 Euro gebildet. Im Geschäftsjahr 2024 hat bisher jedoch noch kein Mieter, der die CO₂-Kosten direkt an seinen Versorger bezahlt hat, den von uns als sein Vermieter anteilig zu zahlenden Betrag in Rechnung gestellt.

Hinsichtlich der Gewinnverwendung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 721.077,09 Euro (VJ: 1.051.527,98 Euro) einen Betrag von 370.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2025 und Nachtragsbericht

Eine große Unsicherheit für die deutsche Wirtschaft ist die Präsidentschaft von Donald Trump, der am 20. Januar 2025 das Amt im Weißen Haus übernommen hat. Durch die vom US-Präsident Trump angekündigten Strafzölle auf Importe aus Europa drohen in der Bundesrepublik schwere wirtschaftliche Schäden, die auch den Verlust von zahlreichen Jobs bedeuten, da zahlreiche Arbeitsplätze in Deutschland von Exporten in die USA abhängig sind. Unsicherheit herrscht auch über den wirtschaftspolitischen Kurs in Deutschland nach der Bundestagswahl.

Der private Konsum kann dank gestiegener Löhne etwas anziehen, auch wenn auch die Kaufkrafteinbußen der Vorjahre noch nicht wieder vollständig wettgemacht worden sind. Zudem nimmt die Arbeitsplatzsorge wieder zu, so dass deshalb nach wie vor oft gespart wird. Während sich die Energiepreise beruhigt haben, wirken sich auf das wirtschaftliche Ergebnis des Unternehmens vor allem weiterhin gestiegene Handwerkerpreise aus sowie die Erhöhung der Grundsteuer und erhöhte Personalkosten durch die Einstellung eines zusätzlichen Mitarbeiters ab Februar 2025.

Die Geschäftsentwicklung und unsere Umsätze werden sich allerdings aufgrund der weiterhin starken Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt weiterhin positiv entwickeln.

Auf Basis der Wirtschafts- und Erfolgsplanung wird auch für das Geschäftsjahr 2025 wieder ein positives Jahresergebnis erwartet. Es wird mit einem Jahresüberschuss von etwa 487.650,00 Euro

gerechnet. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden dabei rund 3.032.000,0 Euro erwartet. Für die Instandhaltung und Instandsetzung ist ein Aufwand von 950.000 Euro geplant.

Es wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaftsleistung in 2025 nur geringfügig zunehmen wird bzw. ggf. sogar stagniert und damit nach wie vor weit entfernt von einem dynamischen Wachstum bleibt. Auch wichtige Branchen kämpfen mit der schwachen Nachfrage. In der Baubranche ziehen sich viele potenzielle Bauherren zurück, weil der Traum von den eigenen vier Wänden wegen der hohen Finanzierungs- und Materialkosten teils unerschwinglich ist. Auch die Autoindustrie, der Maschinenbau und die Chemiebranche leider unter schwacher Nachfrage.

Die Europäische Zentralbank hat 2024 auf die Fortschritte im Kampf gegen die Inflation sowie die Schwache Nachfrage in Europa reagiert und die Zinswende eingeläutet, in dem sie ihre Leitzinssätze vier Mal gesenkt hat. Für 2025 werden weiter sinkende Zinsen erwartet. Allerdings sorgen die aggressive US-Handelspolitik mit Strafzöllen, die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten für Unsicherheiten am Markt. Steigen die beidseitigen Zölle im US-Europa-Handel, dann wird das die Importpreise treiben und letztendlich auch wieder die Verbraucherpreise ansteigen lassen.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind je nach Gewerke nach wie vor weitgehend ausgelastet, auch wenn sich die Situation teilweise etwas verbessert haben. Engpässe sind dabei oftmals auf einen Fachkräftemangel zurückzuführen, da die Handwerksbetriebe nicht mehr über ausreichend qualifiziertes Personal verfügen und offene Stellen in den Handwerksbetrieben teilweise längere Zeit unbesetzt bleiben. Es kann deshalb bei Mieterwechsel zu höheren Mietausfällen wegen Leerstand kommen, da im Sanierungsfall die durchzuführenden Arbeiten einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen können.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2025 um 3,2 % gegenüber Februar 2024 gestiegen. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Februar 2024 bis Februar 2025 um 2,2%. Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im Februar 2025 um 3,9 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,7 %. Generell haben sich bei fast allen Handwerksbetrieben die Stundenlöhne in den vergangenen zwei-drei Jahren deutlich erhöht. Im Jahr 2025 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet.

Die Zahl der Insolvenzanträge erhöhte sich in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahr um 30,4 %. Die meisten Insolvenzen betrafen dabei das Baugewerbe mit 439 Anträgen. Insgesamt waren rund 22.564 Arbeitnehmer von den Unternehmensinsolvenzen betroffen. Für das Jahr 2025 wird laut Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ein weiterer Anstieg der Unternehmensinsolvenzen erwartet.

Aufgrund weiterhin hoher Preise bei Nahrungsmitteln, Energie, allgemeinen Nebenkosten und konjunktureller Eintrübungen ist zukünftig möglicherweise mit etwas höheren Mietausfällen zu rechnen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die anteilig nicht umlagefähigen, jährlich steigenden Energiekosten der CO₂-Bepreisung können sich zusätzlich negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Die ab 2025 neu eingeführte Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer führt in 2025 zu einem erhöhten Aufwand von voraussichtlich rund 38.000,00 Euro.

Das Thema Nachhaltigkeit rückt zunehmend in den Fokus der Politik. Kommende Auflagen zum Klimaschutz beinhalten Nachhaltigkeitsrisiken, die uns als Wohnungsunternehmen unmittelbar betreffen. Zukünftige Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sind unter Klimaschutz Gesichtspunkten zu betrachten, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Diese Klimaschutzmaßnahmen bergen jedoch auch grundsätzlich das Risiko, die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens zu belasten. Im Bestand des Eigenbetriebs befinden sich noch viele unsanierte Altbauten mit einer schlechten Energieeffizienzklasse. Die Mehrzahl der Wohnungen sind zudem mit einer Gasetagenheizung ausgestattet. Neben dem finanziellen Aufwand stellen die Auflagen zum Klimaschutz auch personell eine Herausforderung für das Unternehmen dar.

Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen ist nach wie vor sehr hoch. Im Geschäftsjahr 2024 haben insgesamt 213 Wohnungssuchende einen neuen Antrag auf eine Wohnung der Stadtwohnung Gaggenau gestellt. Im selben Zeitraum wurden jedoch nur 42 Wohnungen gekündigt. Wir gehen nach wie vor von einem unverändert hohen Bedarf an unseren Mietwohnungen aus. Das Leerstandsrisiko schätzen wir nicht als hoch ein. Wir gehen weiter von einer unverändert guten Vermögens- und Finanzlage sowie Ertragslage aus.

Im Frühjahr 2025 erfolgt die Rückabwicklung des im Jahr 2020 verkauften Bahnhofes in Gaggenau. Der Käufer des Bahnhofs hat das seinerzeit im Kaufvertrag vereinbarte Rücktrittsrecht wahrgenommen und ist vom Vertrag zurückgetreten. Im Bahnhof sind zwei größere Wohnungen sowie drei Gewerberäume vorhanden. Davon sind zum Zeitpunkt der Rückabwicklung derzeit eine Wohnung sowie zwei Gewerberäume nicht vermietet. Außerdem ist es beabsichtigt, im Stadtteil Ottenau ein Zweifamilienhaus zu erwerben. Für die Finanzierung der Investition ist eine Kreditaufnahme bis zu einem Betrag von 400.000,00 € im Haushaltsplan für das Jahr 2025 eingeplant.

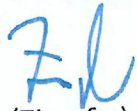
Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwarten wir nicht.

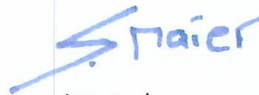
Der Jahresabschluss 2024 wird nach Abschluss der Eigenprüfung durch die Interne Revision der Großen Kreisstadt Gaggenau im Betriebsausschuss des Eigenbetriebs vorberaten und danach dem Gemeinderat zur Feststellung zugeleitet werden. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 sowie die Entlastung der Betriebsleitung sollen danach in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates erfolgen.

Gaggenau, im Juni 2025

Die Betriebsleitung



(Zimpfer)



(Maier)

Übersicht über den Stand der Schulden

Gläubiger	Darlehens-Nr.	Valuta am 01.01.2024 in Euro	Aufnahme in 2024 in Euro	Zugänge Abgänge (-) in Euro	derzeitiger Zinssatz in v.H.	gültig bis	Tilgung in 2024 in Euro	Valuta am 31.12.2024 in Euro
Stadt Gaggenau, Kassenbestand	OZ. 48	270.778,95	0,00		1,700	30.06.2024	270.778,95	0,00
Stadt Gaggenau	OZ. 132	1.020.000,00	0,00		1,300	30.11.2025	60.000,00	960.000,00
Liga Bank, Freiburg	27116985	463.101,44	0,00		0,660	31.12.2027	128.717,67	334.383,77
Zwischensumme:		1.753.880,39	0,00				459.496,62	1.294.383,77
<i>weitere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>								
aus aufgelaufenem Zins+Tilgung VJ / OZ 48 / OZ 132		38.130,79		18.168,75				56.299,54
Zugänge aus aufgelaufenem Zins + Tilgung OZ. 48 / OZ. 132				-38.130,79				-38.130,79
Zugänge aus aufgelaufenem Zins + Tilgung Liga Bank		32.864,85						32.864,85
Summe:		1.824.876,03	0,00	-19.962,04			459.496,62	1.345.417,37

Nr.	Liquiditätsrechnung - indirekte Methode	Ergebnis	Fortgeschriebener Ansatz	Ergebnis	Vergleich
		2023	2024	2024	Ergebnis/
		EUR 3	EUR 2[1]	EUR 3	(Spalten 3 - 2)
	Mindestgliederungsschema II (>>Indirekte Methode<<)				EUR 4
1	Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	686.806,65	304.634,00	356.349,11	51.715,11
2 +/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	557.819,27	530.000,00	572.385,05	42.385,05
3 +/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	14.030,24		82.696,54	
4 +/-	Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge				
5 +/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37.101,56		-16.039,62	
6 +/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	69.140,88		10.447,75	
7 +/-	Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-80.211,83	0,00	0,00	0,00
8 +/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	24.213,01	27.000,00	9.482,33	-17.517,67
9 -	Sonstige Beteiligungserträge				
10 +/-	Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung				
11 +/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag				
12 +/-	Ertragsteuereinzahlungen				
13	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 1 bis 12)	1.234.696,66	861.634,00	1.015.321,16	153.687,16
14	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens				
15	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	80.475,00	0,00	0,00	0,00
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens				
17	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte				
18	Erhaltene Zinsen				
19	Erhaltene Dividenden				
20	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 14 bis 19)	80.475,00	0,00	0,00	0,00
21	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen				
22	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.452.357,04	-500.000,00	-256.010,33	243.989,67
23	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen				
24	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte				
25	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 21 bis 24)	-1.452.357,04	-500.000,00	-256.010,33	243.989,67
26	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 20 und 25)	-1.371.882,04	-500.000,00	-256.010,33	243.989,67
27	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Summe aus Nummern 13 und 26)	-137.185,38	361.634,00	759.310,83	397.676,83
28	Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen[2]	450.000,00	0,00	0,00	0,00
29	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben				
30	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten				
31	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen				
32	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde				
33	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter				
34	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 28 bis 33)	450.000,00	0,00	0,00	0,00
35	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen[3]				
36	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	-134.737,00	-135.000,00	-367.293,56	-232.293,56
37	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-131.455,15	-129.000,00	-121.647,43	7.352,57
38	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen				
39	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde				
40	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter				
41	Gezahlte Zinsen		-27.000,00		
42	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 35 bis 41)	-266.192,15	-291.000,00	-488.940,99	-224.940,99
43	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 34 und 42)	183.807,85	-291.000,00	-488.940,99	-197.940,99
44	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Summe aus Nummern 27 und 43)	46.622,47	70.634,00	270.369,84	199.735,84
45	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition				
46	Einzahlungen aus der Aufnahme von Kassenkrediten				
47	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition				
48	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Kassenkrediten				
49	Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplan-unwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (Saldo aus Nummern 45 bis 48)	0,00	0,00	0,00	0,00
50	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln[4]	863.575,84	910.198,31	910.198,31	0,00
51	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Summe aus Nummern 44 und 49)	46.622,47	70.634,00	270.369,84	199.735,84
52	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus den Summen Nummern 50 und 51)	910.198,31	980.832,31	1.180.568,15	199.735,84
53	nachrichtlich: Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende[5]	910.198,31		1.180.568,15	
54	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehen zum Jahresende				

[1] Ansatz inklusive aller Nachtragswirtschaftspläne

[2] Einschließlich der Einzahlungen aus Fehlbetragsübernahmen der Gemeinde (auch Vorauszahlungen)

[3] Einschließlich der Auszahlungen für Überschussabführungen an die Gemeinde (auch Vorauszahlungen)

[4] Anfangs- und Endbestand an Zahlungsmitteln sind keine Planungsgrößen.

[5] Die Ermittlung des Endbestands an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende hat entsprechend den Vorgaben des Musters in der Anlage 8 zu erfolgen.

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten ¹⁾	Liquiditätsrechnung	
		2023	2024
		EUR	EUR
		1	2
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ²⁾	863.575,84	910.198,31
2	+/- Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 9 direkte Methode bzw. Nr. 13 indirekte Methode EigBVO-HGB)	1.234.696,66	1.015.321,16
3	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 22 direkte Methode bzw. Nr. 26 indirekte Methode EigBVO-HGB)	-1.371.882,04	-256.010,33
4	+/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 39 direkte Methode bzw. Nr. 43 indirekte Methode EigBVO-HGB)	183.807,85	-488.940,99
5	+/- Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 45 direkte Methode bzw. Nr. 49 indirekte Methode EigBVO-HGB)	0,00	0,00
6	= Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 48 direkte Methode bzw. Nr. 52 indirekte Methode EigBVO-HGB)	910.198,31	1.180.568,15
7a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende	0,00	0,00
7b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
7c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
8a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende ³⁾	910.198,31	1.180.568,15
8b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
9	= liquide Eigenmittel zum Jahresende	910.198,31	1.180.568,15
10	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)	0,00	0,00
11	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	910.198,31	1.180.568,15
12	- für bestimmte Zwecke gebunden ⁴⁾	0,00	0,00
13	= bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	910.198,31	1.180.568,15

1) Die Zeile 12 (Gesamtsumme der gebundenen Mittel) kann bedarfsgerecht weiter unterteilt werden.

2) Aus der Liquiditätsrechnung (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 46 direkte Methode bzw. Nr. 50 indirekte Methode EigBVO-HGB).

3) Die Aufnahme von Kassenkrediten führt zu einer Veränderung des Zahlungsmittelbestands. Kassenkredite sind nur zur kurzfristigen Liquiditätsüberbrückung erlaubt und müssen zeitnah zurückbezahlt werden, daher ist der Wert an Kassenkrediten hier zu berücksichtigen.

4) Hierunter können z.B. auch Rückstellungen fallen.



Auf Grund des uns durch die Geschäftsführung der

Stadtwohnung Gaggenau

Gaggenau

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2024

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 29.04.2025
MJO/KPE 10253

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2024

Stadtwohnung Gaggenau

Gaggenau

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		495,00	1.487,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.704.916,34		10.948.603,01
2. Bauten auf fremden Grundstücken	992.546,35		1.060.358,98
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.850,00		4.950,00
4. Geschäftsausstattung	14.886,58	11.716.199,27	17.670,00
Anlagevermögen insgesamt		11.716.694,27	12.033.068,99
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	161.641,88		131.071,69
2. Andere Vorräte	1.486,07	163.127,95	910,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.179,13		21.224,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	111.012,67	126.191,80	120.074,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.180.568,15	910.198,31
Bilanzsumme		13.186.582,17	13.216.547,43

PASSIVSEITE

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

3.833.019,00 3.833.019,00

II. Kapitalrücklage

1.042.095,00 1.042.095,00

III. Gewinnrücklagen

1. Andere Gewinnrücklagen

5.614.248,95 4.927.448,95

IV. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag

364.727,98 364.721,33

2. Jahresüberschuss

356.349,11 721.077,09 686.806,65

Eigenkapital insgesamt

11.210.440,04 10.854.090,93

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

144.209,81 71.714,05

2. Sonstige Rückstellungen

52.422,78 196.632,59 42.222,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

367.248,62 495.966,29

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

978.168,75 1.328.909,74

3. Erhaltene Anzahlungen

170.815,84 166.580,98

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) Verbindlichkeiten aus Vermietung

17.366,95 24.871,17

b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

245.909,38 1.779.509,54 232.192,27

Bilanzsumme

13.186.582,17 13.216.547,43

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.966.111,59	2.875.626,77
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.392,16</u>	22.016,00
	2.989.503,75	
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	30.570,19	20.714,91
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.418,17	197.519,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.536.602,44	1.303.199,26
	<u>1.496.889,67</u>	1.812.677,44
5. Rohergebnis		
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	235.398,06	212.980,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>149.726,59</u>	61.694,14
davon für Altersversorgung:		
€ 103.282,22		
Vorjahr € 18.363,35		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	572.385,05	557.819,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	128.322,26	224.795,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.808,57	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.290,90	24.213,01
	<u>401.575,38</u>	731.175,37
11. Ergebnis nach Steuern		
12. Sonstige Steuern	45.226,27	44.368,72
13. Jahresüberschuss	<u><u>356.349,11</u></u>	<u><u>686.806,65</u></u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

der Stadtwohnung Gaggenau
mit Sitz in Gaggenau
eingetragen beim Handelsregister Mannheim
unter der Nummer HRA 521213

A. Allgemeine Angaben

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Aufgrund der Bestimmungen in der Betriebssatzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Folgende Restnutzungsdauern/Abschreibungssätze wurden zu Grunde gelegt:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33%
Wohngebäude	Restnutzungsdauer zwischen 6 und 30 Jahren	
bei Anschaffung/Herstellung ab 2007	linear	2%
Bauten auf fremden Grundstücken	Restnutzungsdauer bis 2030	
technische Anlagen	linear	20%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	20%

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf bis zu 30 Jahre verlängert.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt; die Abschreibung erfolgt linear.

Anhang
- 2 -

Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre zum Dezember 2024 von 1,90 % (Stand 12/2023, 1,82 %, Restlaufzeit 15 Jahre).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 161.641,88 (Vorjahr € 131.071,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anhang
- 4 -

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024 €	Abschreibungen Zugänge €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2024 €	Durchschnittlicher Abschreibungs-satz v.H.	Durchschnittlicher Restbuchwert v.H.
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.632,38				33.632,38	32.145,38	992,00		33.137,38	1.487,00	495,00	2,95	1,47
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.195.400,49	252.247,21			18.447.647,70	7.246.797,48	495.933,88		7.742.731,36	10.948.603,01	10.704.916,34	2,69	58,03
Bauten auf fremden Grundstücken	1.648.819,08				1.648.819,08	588.460,10	67.812,63		656.272,73	1.060.358,98	992.546,35	4,11	60,20
Technische Anlagen und Maschinen	5.500,00				5.500,00	550,00	1.100,00		1.650,00	4.950,00	3.850,00	20,00	70,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.284,53	3.763,12	2.100,35		41.947,30	22.614,53	6.546,54	2.100,35	27.060,72	17.670,00	14.886,58	15,61	35,49
	19.890.004,10	256.010,33	2.100,35	0,00	20.143.914,08	7.858.422,11	571.393,05	2.100,35	8.427.714,81	12.031.581,99	11.716.199,27		
Anlagevermögen insgesamt	19.923.636,46	256.010,33	2.100,35	0,00	20.177.546,46	7.890.567,49	572.385,05	2.100,35	8.460.852,19	12.033.068,99	11.716.694,27		

Anhang
- 5 -

3. Gegen die Gesellschafterin Stadt Gaggenau bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen bzw. Verbindlichkeiten:

sonstige Vermögensgegenstände	0,00 €	(Vorjahr: € 13.653,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	978.168,75 €	(Vorjahr: € 1.328.909,74)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.195,14 €	(Vorjahr: € 54.600,63)

4. Unter den "Sonstigen Vermögensgegenständen" sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 59.990,88 (Vorjahr € 54.673,25) enthalten.

Anhang
- 6 -

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	367.248,62 (495.966,29)	162.423,11 (161.572,59)	204.825,51 (334.393,70)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	978.168,75 (1.328.909,74)	978.168,75 (368.909,74)	0,00 (960.000,00)			
Erhaltene Anzahlungen	170.815,84 (166.580,98)	170.815,84 * (166.580,98)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.366,95 (24.871,17)	17.366,95 (24.871,17)				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	245.909,38 (232.192,27)	245.909,38 (232.192,27)				
Gesamtbetrag	1.779.509,54 (2.248.520,45)	1.574.684,03 (954.126,75)	204.825,51 (1.294.393,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

Anhang
- 7 -

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	€ 1.362,57	€ 1.493,38

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Auflösung Wertberichtigungen	8.051,20 €	110.038,53
Verkauf Anlagevermögen	0,00 €	80.211,83

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen auf Forderungen und Wertberichtigungen	50.069,42 €	104.751,89
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	103.282,22 €	18.363,35

D. Sonstige Angaben

1. Betriebsleitung:

Dietmar Zimpfer	
Andreas Merkel	bis 31.03.2024
Sascha Maier	ab 16.04.2024

2. Betriebsausschuss:

Michael Pfeiffer	Oberbürgermeister	(Vorsitzender)
Andreas Paul	Bürgermeister	(stv. Vorsitzender)
Rosalinde Balzer	Heimleiterin	
Dr. Karolin Zebisch	Tierärztin	bis 21.07.2024
Martin Hahn	Malermeister	
Gerd Pfrommer	Dipl.-Betriebswirt	
Samuel Casà	Handelsfachwirt, Somelier	ab 22.07.2024
Ingo Hurrle	Geschäftsführer	
Frank Schnepf	Metzgermeister	ab 22.07.2024
Heiko Borscheid	Redakteur	ab 22.07.2024
Marvin Gantner	Logistikplaner	ab 22.07.2024
Eric Peplau	Dozent	ab 22.07.2024
Petra Zink	Dipl. Betriebswirt (B.A.)	ab 22.07.2024
Bettina Agostini	Bankkauffrau	bis 21.07.2024
Susanne Detscher	Dipl. Sozialpädagogin	bis 21.07.2024
Björn Stolle	Realschullehrer	bis 21.07.2024
Armin Kellert	Dipl. Chemiker	bis 21.07.2024

E. Weitere Angaben

1. Die Betriebsleitung schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von € 721.077,09 einen Betrag in Höhe von € 370.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind:
Rückkauf des Bahnhofsgebäudes für € 860.000,00
Kauf eines Zweifamilienhauses für € 375.000,00

Gaggenau, den 28.04.2025

Die Betriebsleitung:


gez. Zimpfer


gez. Maier

Inventar zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

(Konto 70)

31.12.2024	€	495,00
31.12.2023	€	1.487,00

Stand 1.1.2024

€ 1.487,00

Abschreibungen

Planmäßige

€ 992,00

Bilanzausweis

€ 495,00

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird das Modul für den Zensus. Die Abschreibung erfolgt über 3 Jahre.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 11.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten

(Konten 10, 11)

	31.12.2024	€	10.704.916,34
	31.12.2023	€	10.948.603,01
	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2024	920.935,87	10.027.667,14	10.948.603,01
<u>Zugang</u>			
Modernisierung	0,00	252.247,21	252.247,21
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	0,00	495.933,88	495.933,88
<u>Bilanzausweis</u>	920.935,87	9.783.980,47	10.704.916,34

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind die Kosten für die Sanierung von Wohnungen mit den Hauptgewerken:

Erneuerung der Heizung, Elektroinstallation, Bad- und Sanitäreinrichtungen.

WE 9 Bertoldstr. 12	64.858,54 €
WE 30 Frühlingstr. 16 a	18.436,32 €
WE 40 Hans-Holbein-Str. 3	34.360,36 €
WE 82 Schulstr. 25	4.309,11 €

Energetische Sanierung mit Photovoltaikanlage und neuer Dacheindeckung:

WE 32 Goethestr. 15	130.282,88 €
	<u>252.247,21 €</u>

2. Die Abschreibungen sind auf eine Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 gerechnet. Bei Gebäuden die umfangreich saniert wurden, erfolgte eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre.
3. Die Abschreibung der ab 2007 erworbenen, bzw. fertiggestellten Gebäude erfolgt mit 2% p. a.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage Fach 12.

Bauten auf fremden Grundstücken

(Konto 21, 22)

31.12.2024	€	992.546,35
31.12.2023	€	1.060.358,98

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2024	0,00	1.060.358,98	1.060.358,98
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	0,00	67.812,63	67.812,63
<u>Bilanzausweis</u>	0,00	992.546,35	992.546,35

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Buchwerte von 40 Stellplätzen in der Tiefgarage "Breitwies" sowie die Seniorenwohnanlage Häusle. Das Grundstück "Breitwies" ist im Erbbaurecht bebaut. Die Überlassung der Seniorenwohnanlage erfolgte durch Nießbrauch mit einer Laufzeit von 25 Jahren mit Verlängerungsoption um 15 Jahre. Der jährliche Nießbrauchszins beträgt € 9.571,80 €.
2. Die Abschreibung bei der Tiefgarage ist auf eine Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 gerechnet.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 12.

Technische Anlagen und Maschinen

31.12.2024	€	3.850,00
31.12.2023	€	4.950,00

Stand 1.1.2024

€ 4.950,00

Abschreibungen

Planmäßige

€ 1.100,00

Bilanzausweis

€ 3.850,00

Erläuterungen:

1. Die Abschreibung der gebraucht erworbenen Photovoltaikanlage erfolgt über die Restnutzungsdauer von 5 Jahren.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus der Aufstellung im Fach 12.

Andere Anlagen, Betriebs- und

Geschäftsausstattung

(Konto 60)

31.12.2024 € 14.886,58

31.12.2023 € 17.670,00

Stand 1.1.2024

€ 17.670,00

Zugang

Büroausstattung

€ 2.100,35

PC mit Bildschirme

€ 1.662,77

Summe Zugang

€ 3.763,12

Abschreibungen

planmäßige

€ 6.546,54

Bilanzausweis

€ 14.886,58

Erläuterungen:

1. Die Gegenstände werden über eine betriebliche Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben.
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von netto zwischen 250,00 € und 800,00 € werden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus einer gesonderten Aufstellung in Fach 12.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

(Konto 1500)

31.12.2024	€	161.641,88
31.12.2023	€	131.071,69

Betriebskosten

Stand 1.1.2024

€ 131.071,69

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2024

€ 161.641,88

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2023

€ 131.071,69

Bilanzausweis

€ 161.641,88

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 14.

Andere Vorräte

(Konto 1400)

31.12.2024 € 1.486,07

31.12.2023 € 910,15

Stand 1.1.2024

€ 910,15

Zugang

Heizöleinkauf

€ 3.818,18

Abgang

Verbrauch Mozartstr. 17 a

€ 3.242,26

Bilanzausweis

€ 1.486,07

Erläuterungen:

1. Der Bestand ist zu Einstandspreisen bewertet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus dem Aufnahmeprotokoll, vgl. Fach 14.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

31.12.2024	€	15.179,13
31.12.2023	€	21.224,00

Forderungen aus Mieten und Umlagen (Kto. 2000)

€ 151.479,13

abzügl. Wertberichtigung (Kto. 4980)

€ 136.300,00

Bilanzausweis

€ 15.179,13

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen.
2. Für erkennbare Risiken wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe der durchschnittlichen Quote der zurückliegenden 4 Jahre in Höhe von 90 % gebildet. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus einer Saldenliste, Fach 15.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2024	€	111.012,67
	31.12.2023	€	120.074,29
Hausgelder (2640)	€	48.684,00	
Instandhaltungsrücklagen (2801)	€	59.990,88	
Vorschuss Gerichtsvollzieher (4403)	€	2.337,79	
<u>Bilanzausweis</u>	€	111.012,67	

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft im Wesentlichen die bezahlten Hausgelder 2024 für noch abzurechnende Nebenkosten 2024.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 15.

<u>Kassenbestand und</u>	31.12.2024	€	1.180.568,15
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2023	€	910.198,31

Kassenbestand

Lt. Kassenaufnahme	€	507,09
--------------------	---	--------

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank pur eG	€	113.509,17
Sparkasse Baden-Baden Gaggenau	€	506.743,32
Sparkasse Baden-Baden Gaggenau, Tagesgeld	€	559.808,57
	€	1.180.061,06

Bilanzausweis

€ 1.180.568,15

Erläuterungen:

Die Guthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge bzw. dem Kassenbuch nachgewiesen,
vgl. Fach 16.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

Eigenkapital

(Konto 3001)

31.12.2024	€	3.833.019,00
31.12.2023	€	3.833.019,00

Kapitalrücklage

31.12.2024	€	1.042.095,00
01.01.2024	€	1.042.095,00

Gewinnrücklagen

Andere Gewinnrücklagen

(Konto 3110)

31.12.2024	€	5.614.248,95
31.12.2023	€	4.927.448,95

Stand 1.1.2024

€ 4.927.448,95

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2023

€ 686.800,00

Bilanzausweis

€ 5.614.248,95

Erläuterungen:

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates wurden vom Jahresüberschuss 2023 € 686.800,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und der Restbetrag i.H.v. € 364.727,98 auf neue Rechnung vorgetragen.

Bilanzgewinn

31.12.2024	€	721.077,09
31.12.2023	€	1.051.527,98

Gewinnvortrag

31.12.2024	€	364.727,98
31.12.2023	€	364.721,33

Jahresüberschuss

31.12.2024	€	356.349,11
31.12.2023	€	686.806,65

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

31.12.2024	€	144.209,81
31.12.2023	€	71.714,05

Stand 1.1.2024	€	71.714,05
----------------	---	-----------

Zugang

Zinsaufwand nach BilMoG	€	1.362,57
Anpassung Rückstellung Herr Geiges	€	83.352,80
Summe Zugang	€	84.715,37

Abgang

Verwendung	€	12.219,61
------------	---	-----------

Bilanzausweis

€	144.209,81
---	------------

Erläuterungen:

1. Es handelt sich um Pensionsansprüche des ehemaligen Geschäftsführers Ulrich Geiges.
Die Rückstellung wurde auf Grundlage der aktuellen Sterbetafeln angepasst.
2. Die Höhe ist nach den Richttafeln 2018 G Dr. Klaus Heubeck errechnet.
3. Die Verzinsung erfolgte mit dem 15jährigen Durchschnittzinssatz nach § 253 Abs. 2 HGB
entsprechend der Veröffentlichung der Bundesbank zum 31.12.2024 mit 1,9 %.

Sonstige Rückstellungen

(Konto 3330)

31.12.2024	€	52.422,78
31.12.2023	€	42.222,00

	Stand 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Bilanzierungskosten	5.000,00	4.817,12	182,88	5.000,00	5.000,00
Prüfungskosten	5.952,00	5.952,00		5.952,00	5.952,00
Prüfungskosten GPA	15.000,00	4.829,22		10.000,00	20.170,78
Urlaub	4.270,00			4.030,00	8.300,00
Verwaltungskosten				1.000,00	1.000,00
Co 2 Umlage	12.000,00				12.000,00
Gesamt	42.222,00	15.598,34	182,88	25.982,00	52.422,78

Erläuterungen:

1. Für die Prüfung durch das RPA wurde eine Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung 2024 über € 5.952,00 eingestellt.
2. Bei den Prüfungskosten für die GPA ist die Rechnung für die technische Prüfung der Jahre 2017 - 2020 noch ausstehend. Die Zuführung betrifft die Prüfungsperiode 2021-2024.
3. Die Co-2 Umlage ist der berechnete Anteil des Vermieters für Wohnungen, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind.
4. Einzelnachweis s. Fach 19.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2024	€	367.248,62
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2023	€	495.966,29

Darlehen der Dauerfinanzierung (Konto 4207)

Stand 1.1.2024	€	495.966,29
----------------	---	------------

Zugang

aufgelaufene Zins- und Tilgungen (Kto. 4403)	€	32.864,85
--	---	-----------

Abgang

Planmäßige Tilgung	€	128.717,67
aufgelaufene Zins- und Tilgungen (4403)	€	32.864,85
Summe Abgang	€	161.582,52

<u>Stand 31.12.2024</u>	€	367.248,62
-------------------------	---	------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus den Saldenmitteilungen, vgl. Fach 20.

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen
Kreditgebern**

31.12.2024	€	978.168,75
31.12.2023	€	1.328.909,74

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2024	€	1.328.909,74
----------------	---	--------------

Zugang

aufgelaufene Tilgungen (Kto 4403)	€	15.000,00
aufgelaufene Zinsen (Kto. 4403)	€	3.168,75
Summe Zugang	€	18.168,75

Abgang

planmäßige Tilgung	€	97.311,58
Sondertilgung	€	233.467,37
aufgelaufene Zins- u. Tilgungen	€	38.130,79
Summe Abgang	€	368.909,74

Stand 31.12.2024

€	978.168,75
---	------------

Zusammenstellung

Darlehen Stadt Gaggenau	€	960.000,00
aufgelaufene Zinsen und Tilgungen	€	18.168,75

Bilanzausweis

€	978.168,75
---	------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 20.

Erhaltene Anzahlungen

(Konten 4960, 4961)

31.12.2024	€	170.815,84
31.12.2023	€	166.580,98

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter, vgl. Fach 21.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) **Verbindlichkeiten aus Vermietung**

31.12.2024	€	17.366,95
31.12.2023	€	24.871,17

Erläuterungen:

Es handelt sich u. a. um überzahlte Betriebskosten vgl. Fach 21.

b) **Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen**

31.12.2024	€	245.909,38
31.12.2023	€	232.192,27

Bau- und Instandhaltung (4402)	€	54.358,32
Erbbauszinsen (4403)	€	757,01
Betriebskosten (4402)	€	14.094,12
Kaufpreisanteil (4400)	€	95.000,00
Verwaltungskosten (4402, 4403, 4700)	€	81.699,93
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>245.909,38</u>

Erläuterungen:

1. Von den Verbindlichkeiten betreffen die Stadt Gaggenau mit € 82.195,14 aus Verwaltungskosten, Betriebskosten, Kostenersatz und Erbbauzinsen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 21.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Umsatzerlöse

a) aus Bewirtschaftungstätigkeit

2024	€	2.966.111,59
2023	€	2.875.626,77
2024	2023	
€	€	
Sollmieten (6000, 6002)	2.524.028,93	2.449.980,10
Umsatzerlöse aus abgerechneten Müllgebühren, Wartungskosten		
Rauchmelder (6003)	43.530,78	42.563,68
Umsatzerlöse Wasser (6005)	201.391,18	201.678,75
Umsatzerlöse Gemeinschaftsantennen (6007)	160,00	168,00
Umsatzerlöse Allgemeinbeleuchtung (6008)	12.181,20	11.760,33
Umsatzerlöse Kaminreinigung (6009)	29.319,07	29.188,49
Mieterbeteiligung an Reparaturkosten (6510)	23.451,38	24.083,58
	2.834.062,54	2.759.422,93
Erlösschmälerungen durch Leerstand (6090)	20.269,95	16.084,07
	2.813.792,59	2.743.338,86
Abgerechnete Betriebskosten (6006)	132.676,35	116.385,51
Umsatzerlöse (pauschal) Grundsteuer und		
Gebäudeversicherung (6011)	19.642,65	15.902,40
	152.319,00	132.287,91
	2.966.111,59	2.875.626,77

Erläuterungen:

Die Sollmieten erhöhten sich durch die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr erworbenen Murgtalstr. 12 und Liegnitzer Str. 7. Außerdem erfolgten Mietanpassungen nach Mieterwechsel, Modernisierung und einer allgemeinen Mietanpassung im Monat Mai.

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2024	€	23.392,16
2023	€	22.016,00

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird das Verwalterhonorar für die Städtische Wohnungsgesellschaft Gaggenau mbH für die Verwaltung des Wohnungsbestandes.

Erhöhung des Bestandes

**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2024	€	30.570,19
2023	€	20.714,91

Bestandserhöhung

Betriebskosten (6480)

2024	2023
€	€
161.641,88	131.071,69

Bestandsverminderung

Betriebskosten (6480)

131.071,69	110.356,78
------------	------------

Erhöhung	Erhöhung
30.570,19	20.714,91

Sonstige betriebliche Erträge

(Konto 6690)

2024	€	13.418,17
2023	€	197.519,02

Auflösung von Rückstellungen
Verkauf Murgtalstr. 63
Zuschuss Krankenkasse
Versicherungs- und Kostenerstattungen
Ausbuchung von Verbindlichkeiten
Auflösung Wertberichtigung/Eingang abgeschriebener Forderungen
Gutschrift Einspeisevergütung Photovoltaikanlage
Kostenerstattungen

2024	2023
€	€
182,88	0,00
0,00	80.211,83
0,00	4.000,00
3.023,50	2.536,93
1.433,25	171,61
8.051,20	110.038,53
307,34	245,12
420,00	315,00
13.418,17	197.519,02

Erläuterungen:

Einzelnachweise, s. Fach 24.

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

<u>fwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</u>	2024	€	1.536.602,44
	2023	€	1.303.199,26
	</		

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

2024	€	235.398,06
2023	€	212.980,30

	2024 €	2023 €
Löhne und Gehälter	231.368,06	216.110,30
Veränderung Urlaubsrückstellung	4.030,00	-3.130,00
	<u>235.398,06</u>	<u>212.980,30</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 26.

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

2024	€	149.726,59
2023	€	61.694,14

(davon für Altersversorgung: € 103.282,22)

	2024 €	2023 €
Veränderung Pensionsrückstellung	71.133,19	-11.833,14
Sozialversicherungsbeiträge	44.764,79	41.776,38
ZVK und Beihilfeleistungen	32.149,03	30.196,49
Unfallversicherung	1.679,58	1.554,41
	<u>149.726,59</u>	<u>61.694,14</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Fach 26.

Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen
(Konto 8501)

	2024	€	572.385,05
	2023	€	557.819,27
	2024	2023	
	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	992,00	992,00	
Grundstücke mit Wohnbauten	495.933,88	484.460,55	
Bauten auf fremden Grundstücken	67.812,63	67.812,62	
Technische Anlagen und Maschinen	1.100,00	550,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.546,54	4.004,10	
	572.385,05	557.819,27	

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2024	€	128.322,26
2023	€	224.795,35

Sächliche Verwaltungskosten:

	2024 €	2023 €
Post-, Telekommunikation (9000)	1.003,40	954,99
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher (9010)	309,87	743,40
Energiebedarfsausweis (9002)	0,00	20.090,20
Raumkosten (8904, 8824)	12.944,78	19.175,42
Sachversicherungen (8930)	129,65	1.378,77
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten (9030)	4.172,86	4.661,96
Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung, EDV-Kosten (9050)	14.436,28	18.780,05
Kosten Bilanzerstellung (9140)	5.000,00	5.425,53
Prüfungsgebühren (9120)	15.952,00	20.952,00
Zuführung zur Wertberichtigung (9160)	0,00	13.260,00
Abschreibung von Mietforderungen (9160)	50.069,42	91.491,89
Gerichts- und Anwaltskosten (9170)	19.525,38	23.015,19
Kosten des Zahlungsverkehrs (8800)	1.749,59	1.761,44
Sonstiges (9190, 9620)	3.029,03	3.104,51
	<u>128.322,26</u>	<u>224.795,35</u>

Erläuterungen:

Den Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt 50.069,42 € stehen Erträge aus der Auflösung in Höhe von € 8.051,20 gegenüber.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2024	€	9.808,57
	2023	€	0,00

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Zinsen für das Tagesgeldguthaben, s. Fach 16.

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2024	€	19.290,90
	2023	€	24.213,01

	2024	2023
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (8827)	2.738,33	3.584,38
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Gaggenau (8825, 8826)	15.190,00	19.135,25
Zinsen Pensionsrückstellung (8821)	1.362,57	1.493,38
	19.290,90	24.213,01

Erläuterungen:

1. Der Ausweis betrifft Zinsen für 3 Darlehen und den Zinsaufwand für die Pensionsrückstellung nach BilMoG.
2. Einzelnachweise, s. Fach 20.

Ergebnis nach Steuern

2024	€	401.575,38
2023	€	731.175,37

Sonstige Steuern

(Konto 8920)

2024	€	45.226,27
2023	€	44.368,72

Der Ausweis betrifft Grundsteuer.

Jahresüberschuss

2024	€	356.349,11
2023	€	686.806,65

Gewinnvortrag

2024	€	364.727,98
2023	€	364.721,33

Bilanzgewinn

2024	€	721.077,09
2023	€	1.051.527,98

Stadtwohnung Gaggenau
Gaggenau

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2024

Kennzahlen 2024

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	375.640	2,85	5,38
	Bilanzsumme	13.186.582		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	356.349	3,18	6,33
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	11.210.440		
Return On Investment	Jahresüberschuss	356.349	2,70	5,20
	Bilanzsumme	13.186.582		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	11.716.694	88,85	91,05
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	13.186.582		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	11.716.199	88,85	91,03
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	13.186.582		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.469.888	11,15	8,95
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	13.186.582		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	367.249	3,28	4,57
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	11.210.440		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	367.249	2,79	3,75
	Bilanzsumme	13.186.582		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	11.721.899	100,04	94,92
	Bilanzsumme	13.186.582		
				€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	1.051.299		1.325.778

Bescheinigung

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

Stadtwohnung Gaggenau

Gaggenau

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft, wohl aber auf Plausibilität beurteilt haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Beurteilung der Plausibilität der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise haben wir Befragungen und analytische Beurteilungen vorgenommen, um mit einer gewissen Sicherheit auszuschließen, dass diese nicht ordnungsgemäß sind. Hierbei sind uns keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Ordnungsmäßigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und des auf dieser Grundlage von uns erstellten Jahresabschlusses sprechen.

Stuttgart, den 29. April 2025

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt

Allgemeine Vertragsbestimmungen

der

W T S Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

(Stand 1.1.2024)

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Umfang und Ausführung des Vertrages

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

§ 3 Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

§ 4 Sicherung der Unabhängigkeit

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

§ 5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

§ 6 Schutz des geistigen Eigentums der WTS

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

§ 7 Mängelbeseitigung

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

§ 8 Haftung

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

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

§ 9 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

§ 10 Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber

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

§ 11 Kündigung des Vertrages durch die WTS

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

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

§ 12 Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

§ 13 Vergütung

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

§ 14 Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

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

§ 15 Gerichtsstand

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

§ 16 Verbindlichkeitsklausel

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