

BüWo

Wirtschaftsplan 2025ff.
BürgerWohnen Böblingen

Entwurf

Stuttgart
14. März 2025

Entwurf – Vertraulich





Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Wesentliche Annahmen	5
3	WiPlan 2025ff - Bau und Vermietung	9
	Anlagen	15
1	Übersicht Investitionsprojekte	16
2	Indikation Finanzierungsbedarf nach Quartal	17
3	Mieterträge und Erbbauzinsen nach Gemeinde	19
4	Indikation Plan-Erträge der Gesellschafter	20
5	Allgemeine Auftragsbedingungen	21



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Wesentliche Annahmen	5
3	WiPlan 2025ff - Bau und Vermietung	9



– ARBEITSSTAND –

Auftrag und Auftragsdurchführung

Auftrag und Auftragsdurchführung

- Der Landkreis Böblingen beabsichtigt zusammen mit einigen Kommunen eine Bürgerbaugenossenschaft „BürgerWohnen Böblingen eG“ (nachfolgend: „BüWo“ „Genossenschaft“ oder „Gesellschaft“) zu gründen. Eine Satzung für die Genossenschaft wurde bereits ausgearbeitet und eine Arbeitsgruppe aus Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern bereitet die Gründung der BüWo eG vor. Die Kommunen beabsichtigen entsprechende Grundstücke in die Genossenschaft einzubringen. Generell geben die Kommunen die Grundstücke per Erbbaurecht in die Genossenschaft und der Landkreis finanziert den Bau der Immobilien. Da ausschließlich Sozialwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz gebaut werden sollen, ist die Genossenschaft gemäß den Förderprogrammen der L-Bank grds. förderberechtigt.
- Vor diesem Hintergrund wurden wir, die Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart („Baker Tilly“, „wir“ oder „uns“) vom Landratsamt Böblingen beauftragt, bei der Erstellung des Wirtschaftsplans der BüWo zu unterstützen. Aufgrund der bisher nicht festgelegten Ausgestaltung der Gesellschaft erfolgte teilweise der Ansatz vereinfachter Annahmen.
- Eigene Prüfungshandlungen im Sinne der §§ 316 ff. HGB haben wir nicht vorgenommen. Diese waren nicht Gegenstand dieses Auftrages. Wir weisen darauf hin, dass die Durchsicht von Dokumenten und Verträgen keine Analysehandlungen im Sinne einer Financial, Tax oder Legal Due Diligence darstellt.
- Für die Durchführung des uns erteilten Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 1. Januar 2024 („AAB“, Anlage 5) maßgebend.

Auftrag und Auftragsdurchführung (Forts.)

- Die Weitergabe dieses Berichts, von Auszügen aus diesem Bericht oder der Bewertungsergebnisse für andere Bewertungsanlässe oder an andere Personen als unsere Auftraggeber ist ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung und schriftliche Anerkennung der Haftungsbedingungen durch die Empfänger nicht zulässig.
- Einer Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse an Ihre externen Berater (insb. Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte) stimmen wir mit der Maßgabe zu, dass Sie sicherstellen, dass diese (a) unser Arbeitsergebnis vertraulich behandeln und (b) gegen uns keinerlei Ansprüche wegen etwaiger Schäden geltend machen, die ihnen aus der Verwendung unserer beruflichen Äußerungen entstehen könnten. Eine Haftung wegen vorsätzlicher Pflichtverletzung diesen Personen gegenüber bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt. Sollte eine dieser dritten Parteien das Arbeitsergebnis nicht zum Zwecke Ihrer Beratung verwenden wollen, weisen wir darauf hin, dass dies unserer besonderen Zustimmung bedarf.
- Einer Weitergabe unseres Arbeitsergebnisses an Ihre verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 AktG stimmen wir mit der Maßgabe zu, dass Sie sicherstellen, dass diese (a) unser Arbeitsergebnis vertraulich behandeln und (b) keine über unser Auftragsverhältnis mit Ihnen hinausgehenden Ansprüche gegen uns geltend machen werden, d.h. insb. anerkennen, dass unsere Haftung nach Nr. 9 Abs. 2 und Abs. 4 der AAB Ihnen sowie Ihren verbundenen Unternehmen gegenüber gemeinschaftlich gilt. § 334 BGB bleibt unberührt.
- Wir weisen zudem darauf hin, dass die Zahlen in den Tabellen mit Nachkommastellen gerechnet wurden, sodass es zu Rundungsdifferenzen kommen kann.



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Wesentliche Annahmen	5
3	WiPlan 2025ff - Bau und Vermietung	9



– ARBEITSSTAND –

Wesentliche Annahmen (1/3)

Sachverhalt	Erläuterung
Planungszeitraum	<ul style="list-style-type: none">Der Planungszeitraum des Wirtschaftsplans umfasst die Jahre 2025 bis 2034 (10-Jahreszeitraum; im Folgenden auch „WiPlan 2025ff“). Innerhalb des WiPlan 2025ff sollen fünf Bauprojekte durchgeführt werden. Diese umfassen die geplanten Projekte „Herrenberg I“, „Holzgerlingen“, „Rutesheim I“, „Schönaich“ und „Herrenberg II“.Zur initialen Eigenkapitalfinanzierung der Gesellschaft erfolgte die Annahme, dass jeder Projektpartner zu Beginn der Gesellschaft jeweils 4 Geschäftsanteile i.H.v. je EUR 20.000 zeichnet und vollständig einzahlt. Für den Landkreis Böblingen wurde eine Zeichnung und Einzahlung von insgesamt 214 Geschäftsanteilen angenommen (4 Geschäftsanteile wie die weiteren Projektpartner zzgl. 210 Geschäftsanteile zur Erhöhung der Eigenmittel der Genossenschaft). Damit ergibt sich ein Geschäftsguthaben (Eigenkapital) der Gesellschaft von TEUR 4.600.
Investitions- / Gebäudekosten	<ul style="list-style-type: none">Die Investitionskosten pro Gebäude basieren auf den zur Verfügung gestellten Informationen für die jeweiligen Projekte. Die Kosten pro Gebäude ergeben sich auf Basis eines einheitlich geplanten Kostensatzes pro m² Wohnfläche und betragen gerundet EUR/m² 3.000 brutto für das Jahr 2024. Für die Folgejahre wurde eine Baupreissteigerung von insgesamt TEUR 500 berücksichtigt und als prozentuale Steigerung im Wirtschaftsplan abgebildet.Für die Indikation des WiPlan 2025f wurde für die geplanten Gebäude von einer Investitionssumme vor Baupreissteigerung von insgesamt rd. TEUR 20.400 brutto ausgegangen (Herrenberg I: TEUR 3.600; Holzgerlingen: TEUR 3.600, Rutesheim: TEUR 3.600, Schönaich: TEUR 4.800 und Herrenberg II: TEUR 4.800). Die genaue Höhe der zu erwartenden Baukosten pro Projekt ergibt sich im Rahmen der individuellen Ausschreibung, sodass die Wirtschaftlichkeit ggf. dahingehend zu aktualisieren ist.
Planungsaufwendungen	<ul style="list-style-type: none">Annahmegemäß wurden für die Planungsphase der Gesellschaft (i.W. im Jahr 2025 mit Gründung, Einwerbung, Ausschreibung und Planung) wurden zusätzliche Kosten i.H.v. TEUR 300 zugrunde gelegt.
Erbbaurechte / Grundstücke	<ul style="list-style-type: none">Für die erforderlichen Grundstücke wird eine Einbringung der Grundstücke durch die Gemeinden als Erbbaurecht geplant. Die Verzinsung der Erbbaurechte erfolgt einheitlich mit 1,0 % p.a. i.V.m. der jeweils ermittelten Wertindikation der Grundstückswerte auf Basis von Bodenrichtwerten.Ferner wurde für die Erbbaurechtszinsen eine Förderung i.S. von Förderzuschüssen nach VwV-Wohnungsbau BW 2022 angenommen.



– ARBEITSSTAND –

Wesentliche Annahmen (2/3)

Sachverhalt	Erläuterung
Finanzierungsstruktur und Fördermittel (Forts.)	<ul style="list-style-type: none">Die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen erfolgte mittels Förderzuschüssen, der Zeichnung von Geschäftsanteilen und einer besicherten externen Finanzierung:<ul style="list-style-type: none">Förderzuschüsse i.H.v. EUR/m² 1.568 Wohnfläche vor Baupreissteigerung (entspricht rd. 52,3 % der geplanten Baukosten pro m², mit Steigerung rd. EUR/m² 1.600 Wohnfläche) auf Basis der VwV-Wohnungsbau BW 2022. Für die Förderzuschüsse wurde jeweils eine Auszahlung im 3. Quartal 2027 angenommen. Förderdarlehen wurden keine angesetzt.Weitere Eigenmittel durch den Landkreis i.H.v. rd. 20 % der Investitionssumme (rd. EUR 4,2 Mio.) durch Zeichnung weiterer 210 Geschäftsanteile (zusätzlich zu den weiteren Geschäftsanteilen damit TEUR 4.600 Geschäftsguthaben; entspricht rd. 22 % der Investitionssumme).Externe Finanzierung über ein Annuitätendarlehen i.H.v. rd. 26 % der Investitionssumme mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Für das externe Darlehen wurde eine Besicherung mittels einer Bürgschaft durch den Landkreis zur Verbesserung der Zinskonditionen angenommen. Als besicherten Zinssatz wurden 3,2 % p.a. (Annahme unbesichertes Darlehen 4,0 % p.a.; Annahme Stand Februar 2025) angesetzt. In Höhe der Differenz zwischen dem besicherten und dem unbesicherten Zinssatz erfolgte die Abbildung einer Avalprovision für die Bürgschaft durch den Landkreis Böblingen.Weitere Finanzbedarfe (z.B. aus Anlaufkosten) wurden mit einem gewichteten Zinssatz abgebildet.
Weitere Zuschüsse	<ul style="list-style-type: none">Auskunftsgemäß wurde ein Zuschuss der Kreisparkasse Böblingen von TEUR 400, verteilt über die ersten fünf Jahre, angesetzt. Es wurde angenommen, dass dieser Zuschuss in Form eines Aufwandszuschuss erfolgt (Berücksichtigung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge).
Mieterträge	<ul style="list-style-type: none">Für alle Gebäude wurde ein einheitlicher Mietzins von EUR/m² 9,50 Wohnfläche entsprechend den Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetz zugrunde gelegt (Mietabsenkung von 33,0 %).Es erfolgte der Ansatz einer Mietpreissteigerung von 5,0 % alle drei Jahre, erstmals ab dem Planjahr 2028, sowie einer Leerstandsquote von 5,0 %.



– ARBEITSSTAND –

Wesentliche Annahmen (3/3)

Sachverhalt	Erläuterung
Instandhaltungs-, Personal- und sonstige betriebliche Aufwendungen	<ul style="list-style-type: none">Die Aufwendungen unterteilen sich i.W. in Instandhaltungs-, Personal- und sonstige betriebliche Aufwendungen:<ul style="list-style-type: none">Instandhaltungsaufwendungen: Nach § 28 Abs. 2 Nr. 1 II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz) erfolgte ein Ansatz von EUR/m² 7,50 Wohnfläche. Auskunftsgemäß sind die Instandhaltungsaufwendungen nicht auf den angesetzten Mietzins umlegbar.Personalaufwendungen: Personalaufwendungen enthalten einen Mitarbeiter / eine Mitarbeiterin mit Personalaufwendungen von rd. TEUR 100 brutto p.a.Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhalten einmalige Anlaufkosten der Gesellschaft (u.a. Gründung, Eintragung Amtsgericht, Planungskosten, Prüfungskosten VDW), Aufwendungen pro Erbbaurecht (u.a. Notar-, Ausschreibungs- und Richtfestkosten) sowie laufende Aufwendungen (u.a. für Kfz, Versicherungen, Büromieten, Kosten für Prüfung, Steuer- und Rechtsberatung).Allen Aufwendungen wurde eine Kostensteigerung von 2,0 % p.a., beginnend ab dem Planjahr 2026, zugrunde gelegt.
Sonst. Betriebliche Erträge	<ul style="list-style-type: none">Diese umfassen die Ertragszuschüsse der Kreisparkasse Böblingen von je TEUR 80 über die ersten fünf Jahre sowie die Erträge aus den bezuschussten Erbbauzinsen.
Abschreibungsdauer Gebäude	<ul style="list-style-type: none">Für die Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauer der Gebäude erfolgte ein einheitlicher Ansatz von 33 Jahren.
Steuern	<ul style="list-style-type: none">Es erfolgte eine Berücksichtigung von GrESt und GrSt unter den sonstigen Steuern ohne Umlage auf die Mietzinsen.Ertragssteuern der Gesellschaft wurden pauschal mit einem Steuersatz von 30,0 % bei positiven, zu versteuernden Einkommen angesetzt. Zudem wurden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.Für Ausschüttungen wurden Kapitalertragssteuern von 15 % zzgl. Solidaritätszuschlag („ermäßigter Satz“) angesetzt.
Thesaurierung / Ausschüttung	<ul style="list-style-type: none">Für sich ergebende Jahresüberschüsse der Genossenschaft erfolgte eine Berücksichtigung der gesetzlichen Ergebnisrücklage entsprechend § 36 der Satzung / des Satzungsentwurfs (Stand 16. Januar 2025). Diese sieht eine Zuweisung von mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages vor, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Wesentliche Annahmen	5
3	WiPlan 2025ff - Bau und Vermietung	9



– ARBEITSSTAND –

WiPlan 2025ff Übersicht Wohnbauprojekte

„Herrenberg I“

- Grundstücksfläche: 1.174 m²
- Wohnfläche: 1.200 m²
- Investitionssumme: TEUR 3.600
- Baubeginn: 04.2026
- Bezugsbeginn: 09.2026

„Herrenberg II“

- Grundstücksfläche: 1.952 m²
- Wohnfläche: 1.600 m²
- Investitionssumme: TEUR 4.800
- Baubeginn: 01.2028
- Bezugsbeginn: 07.2028



„Rutesheim I“

- Grundstücksfläche: 1.750 m²
- Wohnfläche: 1.200 m²
- Investitionssumme: TEUR 3.600
- Baubeginn: 12.2026
- Bezugsbeginn: 09.2027

„Schönaich“

- Grundstücksfläche: 3.407 m²
- Wohnfläche: 1.600 m²
- Investitionssumme: TEUR 4.800
- Baubeginn: 08.2027
- Bezugsbeginn: 02.2028

„Holzgerlingen“

- Grundstücksfläche: 1.195 m²
- Wohnfläche: 1.200 m²
- Investitionssumme: TEUR 3.600
- Baubeginn: 08.2026
- Bezugsbeginn: 01.2027

Übersicht Wohnbauprojekte

- Die Grafik zeigt die von der BüWo fünf geplanten Wohnbauprojekte nach Gemeinde nebst deren wesentlichen Plandaten an. Neben den Grund- und Wohnflächen sind ebenfalls der geplante Beginn der Bauarbeiten und des Bezugs sowie die erwarteten Investitionskosten (vor angenommenen Baupreissteigerungen) aufgeführt.



– ARBEITSSTAND –

WiPlan 2025ff

Finanzierungsbedarf

BüWo - Ableitung Finanzierungsbedarf

TEUR	Summe	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Baupreissteigerung p.a.		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Ableitung Finanzierungsbedarf nach Jahr						
Projekt Herrenberg I	3.660	0	3.660	0	0	0
Projekt Holzgerlingen	3.669	0	2.562	1.107	0	0
Projekt Rutesheim I	3.678	0	1.464	2.214	0	0
Projekt Schönaich	4.932	0	0	3.444	1.488	0
Projekt Herrenberg II	4.961	0	0	0	4.961	0
Gesamtfinanzierungsbedarf nach Jahr	20.900	0	7.686	6.765	6.449	0
abzgl. verrechenbare Zuschüsse (inkl. Folgejahre) *	15.524	0	-4.600	-6.765	-4.159	0
Finanzierungsbedarf nach Zuschüssen nach Jahr	5.376	0	3.086	0	2.291	0
<i>verbleibende Finanzmittel aus Zuschüssen / Zeichnung Anteile</i>		4.600	0	4.159	0	0

* mit Verrechnung in 2026 bis 2028

Erläuterungen – Finanzierungsbedarf

- Die obere Tabelle stellt die geplanten Finanzierungsbedarfe nach Projekt für den Zeitraum des WiPlan 2025ff dar. Die Finanzbedarfsermittlung basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Annahmen hinsichtlich der Höhe, dem zeitlichen Anfall pro Projekt und den angenommenen Baupreissteigerungen von in Summe TEUR 500 (verteilt über prozentuales Wachstum der geplanten Kosten pro Jahr rd. 0,8 % p.a.).
- Für die einzelnen Projekte erfolgte eine Unterteilung der geplanten, benötigten Mittel in Vertragsabschlusszahlung, Zwischenzahlungen und Zahlungen bei der Endabnahme. Aufgrund der geplanten Zeiten für die Zahlungen ergeben sich für manche Projekte in mehreren Planjahren entsprechende Finanzierungsbedarfe. Bei geplanten Zuschüssen in Jahren mit einem Finanzierungsbedarf erfolgte in der Tabelle oben eine Verrechnung des Finanzierungsbedarfs mit der jeweiligen Zuschusszahlung, sofern möglich (beinhaltet ggf. die Annahme von Zwischenfinanzierungen aufgrund der zeitlichen Divergenz zwischen Aus- und Zuschusszahlung).
- Eine Übersicht der Finanzierungsbedarfe nach Quartalen ist in Anlage 2 dargestellt. Die in Anlage 2 aufgeführten Finanzierungsbedarfe nach Quartal sind nicht Grundlage für die Ermittlung des Wirtschaftsplans 2025ff. Die in die Finanzplanung eingehenden Finanzbedarfe ergeben sich auf Basis von Jahresscheiben entsprechend der oben dargestellten Tabelle.



– ARBEITSSTAND –

WiPlan 2025ff Erfolgsplanung – Wohnungsbau und Vermietung (1/3)

BüWo - WiPlan 2025ff.

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
Mieterträge	0	32	282	626	756	756	794	794	794	833
Personalaufwand	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-398	-100	-140	-178	-181	-184	-186	-189	-191	-194
Sonstige betriebliche Erträge	80	88	116	140	140	60	60	60	60	60
Sonstige Steuern	0	-37	-43	-27	-22	-22	-22	-22	-22	-22
EBITDA	-418	-119	111	454	584	500	533	528	523	558
Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen	0	0	232	331	331	331	331	331	331	331
Abschreibungen	0	-111	-334	-633	-633	-633	-633	-633	-633	-633
EBIT	-418	-230	10	152	282	198	231	226	221	256
Finanzergebnis	44	-82	-56	-159	-187	-178	-169	-159	-149	-139
EBT	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Ertragssteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Gesetzl. Ergebnisrücklage eG	0	0	0	0	-83	-20	-62	-64	-58	-57
Ausschüttung (+) / Verlustvortrag (-)	-373	-311	-47	-7	12	0	0	3	14	60
<i>Wachstum Mieterträge</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>767%</i>	<i>122%</i>	<i>21%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>
<i>EBITDA-Marge</i>	<i>n/a</i>	<i>-365%</i>	<i>39%</i>	<i>73%</i>	<i>77%</i>	<i>66%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>67%</i>
<i>EBIT-Marge</i>	<i>n/a</i>	<i>-706%</i>	<i>3%</i>	<i>24%</i>	<i>37%</i>	<i>26%</i>	<i>29%</i>	<i>28%</i>	<i>28%</i>	<i>31%</i>
<i>EBT-Marge</i>	<i>n/a</i>	<i>-958%</i>	<i>-17%</i>	<i>-1%</i>	<i>13%</i>	<i>3%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>9%</i>	<i>14%</i>
<i>Effektive Steuerquote</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Umsatzrentabilität</i>	<i>n/a</i>	<i>-958%</i>	<i>-17%</i>	<i>-1%</i>	<i>13%</i>	<i>3%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>9%</i>	<i>14%</i>

Quelle: Management Informationen, Baker Tilly Analyse

Erfolgsplanung

- Die Tabelle zeigt die Erfolgsplanung des WiPlan 2025ff der BüWo für die Planjahre 2025 bis 2034.
- Die Mieterträge steigen entsprechend des geplanten Bezugs der Wohngebäude in dem Planungszeitraum zunächst kontinuierlich an und erreichen im Planjahr 2034 durch die angenommene Mietpreiserhöhung das vorläufige Maximum.



– ARBEITSSTAND –

WiPlan 2025ff Erfolgsplanung – Wohnungsbau und Vermietung (2/3)

BüWo - WiPlan 2025ff.

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
Mieterträge	0	32	282	626	756	756	794	794	794	833
Personalaufwand	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-398	-100	-140	-178	-181	-184	-186	-189	-191	-194
Sonstige betriebliche Erträge	80	88	116	140	140	60	60	60	60	60
Sonstige Steuern	0	-37	-43	-27	-22	-22	-22	-22	-22	-22
EBITDA	-418	-119	111	454	584	500	533	528	523	558
Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen	0	0	232	331	331	331	331	331	331	331
Abschreibungen	0	-111	-334	-633	-633	-633	-633	-633	-633	-633
EBIT	-418	-230	10	152	282	198	231	226	221	256
Finanzergebnis	44	-82	-56	-159	-187	-178	-169	-159	-149	-139
EBT	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Ertragssteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Gesetzl. Ergebnismrücklage eG	0	0	0	0	-83	-20	-62	-64	-58	-57
Ausschüttung (+) / Verlustvortrag (-)	-373	-311	-47	-7	12	0	0	3	14	60

Quelle: Management Informationen, Baker Tilly Analyse

Erfolgsplanung (Forts.)

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u.a. die Erbbauzinsen auf die geplanten Grundstücke. Weiter umfassen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen die sich aus dem besicherten Darlehen ergebenden Avalprovisionen für die der Planung zugrunde gelegte Bürgschaft. In gleicher Höhe zu den Erbbauzinsen sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen angenommene Förderzuschüsse enthalten.
- Die geplanten Abschreibungen auf die Gebäude werden durch die Auflösung der Förderzuschüsse anteilig gemindert.
- Auf Basis dieser Ergebnisse zeigen sich im Verlauf für die operativen Ergebnisse (EBIT) positive Planzahlen ab dem Planjahr 2027 (i.W. aufgrund der angenommenen Ertragszuschüsse durch die Kreissparkasse Böblingen von TEUR über die ersten fünf Planjahre).
- Mit einer abgebildeten Fremdfinanzierung des restlichen, nicht durch die Förderzuschüsse und Finanzmitteln durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen gedeckten Kapitalbedarfs mittels dem 20-jährigen Annuitätendarlehens i.V.m. einem indikativen, besicherten Fremdkapitalkostensatz von 3,2 % (Grundlage Annahme Stand Februar 2025) zeigen vergleichsweise deutliche Finanzierungsaufwendungen.



– ARBEITSSTAND –

WiPlan 2025ff

Erfolgsplanung – Wohnungsbau und Vermietung (3/3)

BüWo - WiPlan 2025ff.

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
Mieterträge	0	32	282	626	756	756	794	794	794	833
Personalaufwand	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-398	-100	-140	-178	-181	-184	-186	-189	-191	-194
Sonstige betriebliche Erträge	80	88	116	140	140	60	60	60	60	60
Sonstige Steuern	0	-37	-43	-27	-22	-22	-22	-22	-22	-22
EBITDA	-418	-119	111	454	584	500	533	528	523	558
Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen	0	0	232	331	331	331	331	331	331	331
Abschreibungen	0	-111	-334	-633	-633	-633	-633	-633	-633	-633
EBIT	-418	-230	10	152	282	198	231	226	221	256
Finanzergebnis	44	-82	-56	-159	-187	-178	-169	-159	-149	-139
EBT	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Ertragssteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-373	-311	-47	-7	95	20	62	67	72	117
Gesetzl. Ergebnismrücklage eG	0	0	0	0	-83	-20	-62	-64	-58	-57
Ausschüttung (+) / Verlustvortrag (-)	-373	-311	-47	-7	12	0	0	3	14	60

Quelle: Management Informationen, Baker Tilly Analyse

Erfolgsplanung (Forts.)

- Die Ertragssteuerermittlung erfolgt unter Berücksichtigung von steuerlichen Verlustvorträgen, welche sich aufgrund der Anlaufverluste der Gesellschaft in den ersten Planjahren ergeben. Diese werden planerisch erst im Jahr 2037 aufgebraucht.
- Die Ausschüttungen der gezeigten Planungsperiode werden i.W. durch die Zuweisungen zur gesetzlichen Ergebnismrücklage entsprechend den Ausführungen der Satzung der BüWo verringert. Zu Ende der Planungsperiode zeigen sich mit Abnahme der Verbindlichkeiten und einer erhöhten gesetzlichen Ergebnismrücklage auch höhere, mögliche Ausschüttungen.
- Auf Basis der getroffenen Annahmen (i.W. Zeichnung Genossenschaftsanteile) wird auch das Kriterium des erforderlichen Eigenmittelanteils (Minimum 20 % der Investitionssumme) in der abgebildeten Periode erreicht.



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsdurchführung	3
2	Wesentliche Annahmen	5
3	WiPlan 2025ff - Bau und Vermietung	9
	Anlagen	15
1	Übersicht Investitionsprojekte	16
2	Indikation Finanzierungsbedarf nach Quartal	17
3	Mieterträge und Erbbauzinsen nach Gemeinde	19
4	Indikation Plan-Erträge der Gesellschafter	20
5	Allgemeine Auftragsbedingungen	21



Anlage 1: Übersicht Investitionsprojekte

Übersicht Grundstücks- und Wohnfläche sowie Investitionskosten

TEUR	Herrenberg I	Holzgerlingen	Rutesheim	Schönaich	Herrenberg II	Summe / Durchschnitt
Grundstücksfläche in m ²	1.174	1.195	1.750	3.407	1.952	9.478
Bodenrichtwert EUR/m ²	590	830	600	800	285	635
Grundstückswert	693	992	1.050	2.726	556	6.016
Wohnfläche in m ²	1.200	1.200	1.200	1.600	1.600	6.800
Baukosten EUR/m ²	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Investitionskosten	3.600	3.600	3.600	4.800	4.800	20.400
Baukostensteigerung	60	69	78	132	161	500
Investitionskosten inkl. Baukostensteig.	3.660	3.669	3.678	4.932	4.961	20.900

Übersicht Grundstück- und Wohnfläche sowie Investitionskosten

- Die obenstehende Tabelle zeigt die in die Berechnungen eingehenden Grundstückswerte auf Basis der bereitgestellten Grundstücksflächen sowie Bodenrichtwerte.
- Zudem sind die Investitionskosten vor und nach Baupreissteigerung für die fünf Projektstandorte abgebildet, wie diese in die Berechnungen eingehen.



Anlage 2: Indikation Finanzierungsbedarf nach Quartal (1/2)

Planjahre 2025 bis 2027

BüWo - Ableitung Finanzierungsbedarf (Quartalssicht)

TEUR	Summe	2025				2026				2027			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Ableitung Finanzierungsbedarf nach Quartal													
Projekt Herrenberg I	3.660	0	0	0	0	0	2.013	1.647	0	0	0	0	0
Projekt Holzgerlingen	3.669	0	0	0	0	0	0	1.464	1.098	1.107	0	0	0
Projekt Rutesheim I	3.678	0	0	0	0	0	0	0	1.464	554	554	1.107	0
Projekt Schönaich	4.932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.968	1.476
Projekt Herrenberg II	4.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen Projekte nach Quartal	20.900	0	0	0	0	0	2.013	3.111	2.562	1.661	554	3.075	1.476
Finanzmittel zu Beginn des Quartals		0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	2.587	0	0	0	0	7.849
Auszahlung Zuschuss nach Quartal		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.924	0
Finanzmittel aus Zeichnung Geschäftsanteile		4.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verringerung Finanzierungsbedarf		0	0	0	0	0	-2.013	-2.587	0	0	0	-3.075	-1.476
Zuschussmittel zu Ende des Quartals		4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	2.587	0	0	0	0	7.849	6.373
<i>Kapitalbedarf nach Quartal</i>	<i>5.376</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>524</i>	<i>2.562</i>	<i>1.661</i>	<i>554</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Finanzbedarfsrechnung

- Bei der Darstellung des quartalsweisen Finanzierungsbedarfs wurde eine Verrechnung mit den Fördermitteln nur insoweit vorgenommen, als diese quartalsweise mit einem Finanzierungsbedarf geplant wurden. Für die Indikation wurde daher angenommen, dass die Liquidität aus Zuschusszahlungen sowie die Finanzmittel aus der Zeichnung von Geschäftsanteilen für zukünftige Auszahlungen vorgetragen werden (in der Tabelle oben s. Vortrag Finanzmittel Zeichnung Geschäftsanteile aus Q1/2025 für Finanzbedarf in Q2/2026). Daher können die sich ergebenden Finanzbedarfe der Indikation auf Basis von Quartalen, von denen auf Basis von Jahresscheiben abweichen.



Anlage 2: Indikation Finanzierungsbedarf nach Quartal (2/2)

Planjahre 2028 bis 2029

BüWo - Ableitung Finanzierungsbedarf (Quartalssicht)

TEUR	Summe	2028				2029			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Ableitung Finanzierungsbedarf nach Quartal									
Projekt Herrenberg I	3.660	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Holzgerlingen	3.669	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Rutesheim I	3.678	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Schönaich	4.932	1.488	0	0	0	0	0	0	0
Projekt Herrenberg II	4.961	2.728	744	1.488	0	0	0	0	0
Auszahlungen Projekte nach Quartal	20.900	4.217	744	1.488	0	0	0	0	0
Finanzmittel zu Beginn des Quartals		6.373	2.156	1.412	0	0	0	0	0
Auszahlung Zuschuss nach Quartal		0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzmittel aus Zeichnung Geschäftsanteile		0	0	0	0	0	0	0	0
Verringerung Finanzierungsbedarf		-4.217	-744	-1.412	0	0	0	0	0
Zuschussmittel zu Ende des Quartals		2.156	1.412	0	0	0	0	0	0
<i>Kapitalbedarf nach Quartal</i>	<i>5.376</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>77</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Finanzbedarfsrechnung (Forts.)

- Die Tabelle oben zeigt die weiteren Planjahre 2028 bis 2029 mit den geplanten Auszahlungen für die Projekte als auch entsprechend erwartete Zuschusszahlungen. In der Indikation stehen den verbleibenden Mitteln aus Zuschusszahlungen ab Q4/2028 keine weiteren Finanzierungsbedarfe der Projekte gegenüber.



Anlage 3: Mieterträge und Erbbauzinsen nach Gemeinde

BüWo - Mieterträge nach Gemeinde

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
Projekt Herrenberg I	0	32	130	136	136	136	143	143	143	150
Projekt Herrenberg II	0	0	0	72	173	173	182	182	182	191
Gemeinde Herrenberg	0	32	130	209	310	310	325	325	325	341
Gemeinde Holzgerlingen	0	0	119	136	136	136	143	143	143	150
Gemeinde Rutesheim	0	0	32	136	136	136	143	143	143	150
Gemeinde Schönaich	0	0	0	144	173	173	182	182	182	191
Summe Mieterträge	0	32	282	626	756	756	794	794	794	833

Quelle: Management Informationen, Baker Tilly Analyse

BüWo - Erbbauzinsen nach Gemeinde

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
Projekt Herrenberg I	0	-5	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Projekt Herrenberg II	0	0	0	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Gemeinde Herrenberg	0	-5	-7	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Gemeinde Holzgerlingen	0	-3	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Gemeinde Rutesheim	0	0	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Gemeinde Schönaich	0	0	-9	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Summe Erbbauzinsen	0	-8	-36	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60

Quelle: Management Informationen, Baker Tilly Analyse



– ARBEITSSTAND –

Anlage 4: Indikation Plan-Erträge der Gesellschafter

BüWo – Wohnungsbau und Vermietung

BüWo - WiPlan 2025ff.

Erträge der Gesellschafter

TEUR	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034
<u>Lkr BB</u>										
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erträge aus Avalprovision (steuerfrei)	0	25	24	42	40	38	36	35	33	31
Ausschüttungen	0	0	0	0	11	0	0	3	13	56
Summe der Erträge	0	25	24	42	51	38	36	37	46	87
abzgl. Kapitalertragssteuer	0	0	0	0	-2	0	0	0	-2	-9
Erträge nach Steuer	0	25	24	42	49	38	36	37	44	78
<u>Herrenberg</u>										
Erträge nach Steuer	0	4	6	10	11	11	11	11	11	11
<u>Holzgerlingen</u>										
Erträge nach Steuer	0	3	8	8	9	8	8	8	9	9
<u>Rutesheim</u>										
Erträge nach Steuer	0	0	9	9	9	9	9	9	9	10
<u>Schönaich</u>										
Erträge nach Steuer	0	0	8	23	23	23	23	23	23	24
Erträge der Gesellschafter nach Steuer (kumuliert)										
Lkr BB	0	25	49	91	140	178	214	251	295	373
Herrenberg	0	4	10	20	31	41	52	62	73	84
Holzgerlingen	0	3	11	19	28	36	45	53	62	71
Rutesheim	0	0	9	18	27	36	44	53	62	72
Schönaich	0	0	8	31	54	77	100	123	146	170

Indikation Erträge nach Steuer der Gesellschafter

- Die Tabelle zeigt die sich ergebenden Erträge nach Steuer für die Gesellschafter der BüWo entsprechend des WiPlan 2025ff. Für den Landkreis Böblingen ergeben sich die Erträge aus der Avalprovision sowie den Ausschüttungen, gemindert um entsprechende Kapitalertragssteuern. Für die übrigen Gesellschafter beinhalten die Erträge jeweils Erbbauzinsen sowie Ausschüttungen.



- ARBEITSSTAND -

Anlage 5: Allgemeine Auftragsbedingungen (1/2)

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IKW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 10 · 40474 Düsseldorf, 50341/1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zureichenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesem Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag darf nicht von Dritten zum vorrangigen Zweck der Leistung herbeigeführt. Der Nutzen aus dem Auftragsgegenstand steht dem Auftraggeber zu. Die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verbindlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung zurechenbaren Rechts besteht – außer bei beherrschenden wirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Arbeit steht die Sach- oder Rechtslage nach Angabe der abetreibenden beschränkten Ausdeutung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, dem Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgehens und Umsetzungen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Überlegung der Tragweite des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Ansprechpersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorliegenden Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in geschriebener Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote zur Anstellung oder Übernahme von Organisationsfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Mitarbeiterinnen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsverordnungen in gleicher Weise Anwendung finden, was auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Angelegenheiten beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in geschriebener Schriftform oder Textform darzustellen soll, ist ihm die freie Darstellung maßgebend. Einreden solcher Darstellungen sind

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

6. Weitergabe einer beruflichen Ausdeutung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Ausdeutungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsproben oder Auszüge von Arbeitsproben) – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Ausdeutungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Zwecken, die durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Haftung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nachbesserung durch den Wirtschaftsprüfer. Hat der Wirtschaftsprüfer, Unwissenheit oder Nachlässigkeit, Verneinung, Unzumutbarkeit oder Umgehung der Nachbesserung, ist die Vergütung trotzdem oder vom Vertrag zurückzutreten, ist der Auftraggeber von einem Nachtrichter entlassen, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels vom Vertrag zurücktreten. Der Auftraggeber hat die Kosten für die Nachbesserung, die Umgehung oder den Nachtrichter zu tragen. Die Haftung für die Höhe der Mängel ist, soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nachbesserungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform gefordert gemacht werden. Nachbesserungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer verletzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres so dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Obereine Umrichtungen, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und sonstige Mängel, die in einer beruflichen Ausdeutung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jedoch vom Wirtschaftsprüfer aus dem Auftraggeber befreit werden. Umrichtungen, die den geringeren, in der beruflichen Ausdeutung des Wirtschaftsprüfers enthaltenen Ergebnissen zuzurechnen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer haftbar zu machen.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenverkehr

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 Nr. 1, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Schweigepflicht zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europäischen Rechtsvorschriften zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbestimmungen, insbesondere die Haftungsbestimmungen des § 323 Abs. 2 Nr. 3.
- (2) Sofern weiter eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet, sind diese Haftungsbeschränkungen in der Haftungsbestimmungen des Auftrags zu berücksichtigen. Der Auftraggeber hat die Haftung für die Haftung gegenüber Dritten, die dem Auftraggeber durch die Haftung des Wirtschaftsprüfers entstehen, zu übernehmen, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Haftung befreit.
- (3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Haftung für die Haftung des Wirtschaftsprüfers gegenüber Dritten zu übernehmen, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Haftung befreit.



– ARBEITSSTAND –

Anlage 5: Allgemeine Auftragsbedingungen (2/2)

- (3) Leben mehrere Anspruchssteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer frühzeitigsten Pflichterfüllung des Wirtschaftsprüfers heraus, gilt der in Abs. 2 genannte Hochschutzbefug für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.
- (4) Der Hochschutzbefug nach Abs. 2 beschränkt sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch befristet, wenn aus mehreren Pflichtverletzungen stammende ähnlichen Schäden resultieren. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrschonig als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.
- (5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erteilten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge Inanspruchnahme nicht ausdrücklich verzichtet, sowie bei einer einschlägigen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Entscheidungsfähigkeit nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Erhebung der Verfolgung geltend zu machen, bleibt unberührt.
- (6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.
- ### 18. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge
- (1) Anders der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungswortmark versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungswortmark nicht weiterverwenden. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungswortmark nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.
- (2) Während der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungswortmark, so darf der Bestätigungswortmark nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungswortmark bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.
- (3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weiterhin Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.
- ### 19. Ergänzende Bestimmungen für Hilfsleistung in Steuerachen
- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, soweit bei der Beratung in steuerlichen Erträgen ab auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen, dies gilt auch für Buchführungsprotokolle. Er hat jedoch den Auftraggeber auf vom ihm beispielsweise wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.
- (2) Der Steuerberatungserfolg umfasst nicht die zur Vermeidung von Fiskus erforderten Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Vermeidung von Fiskus wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.
- (3) Mangelt einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:
- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzan, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschluss und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufzeichnungen und Nachweise
 - Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
 - Verhandlungen mit dem Finanzbehörden in Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
 - Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
 - Mitwirkung in Einigungs- und Besondereverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Der Wirtschaftsprüfer barzuschläge bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche wirtschaftliche Rechtsprechung und Verwaltungsaufklärung.
- (4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gegenüber zu honorieren.
- (5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatungsgesellschaft für die Bemessung der Vergütung verantwortlich ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.
- (6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Lohnsteuer und Erbschaftsteuer sowie alle Fragen der Umsatzsteuer, Leihsteuer, sonstige Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Das gilt auch für:
- die Bearbeitung etwaig anfallender Steuergegenstände, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grundsteuer;
 - die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor dem Gericht der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuererlassen;
 - die beratende und gutachterliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Streikung, Ernte und Ausschluss eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
 - die Unterstützung bei der Erteilung von Anzeigen- und Dokumentationspflichten.
- (7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerangabensatzung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfungen einzelner besonders buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob ein Betrieb steuerliche Umsatzsteuerpflichtigen Vermögensgegenständen unterworfen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Entlastung der Unternehmer zur Geltendmachung des Versauerungsrechts wird nicht übernommen.
- ### 12. Elektronische Kommunikation
- Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besonders Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.
- ### 13. Vergütung
- (1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen, die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorzuschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Ausfertigung seiner Leistung von der vollen Bezahlung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haben als Gesamtschuldner.
- (2) Hat der Auftraggeber kein Verbrauch, so hat eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbedingten oder nichtbedingten Mitgliedschaften Forderungen zulässig.
- ### 14. Streitschlichtungen
- Der Wirtschaftsprüfer ist nicht berechtigt, Streitverfahren vor eine Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschiedslegungsgesetzes teilzunehmen.
- ### 15. Anzuerkennendes Recht
- Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Now, for tomorrow

Follow us:



Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kronprinzstraße 8
70173 Stuttgart
Phone: +49 711 933046-0
info@bakertilly.de
www.bakertilly.de

An independent member of
Baker Tilly International
© 2025 Baker Tilly. All rights reserved.