



**Bericht**  
über die Prüfung  
der  
**fux eG**,  
Hamburg

gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG im Jahr 2021

Prüfung zwecks Feststellung der wirtschaftlichen  
Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit  
der Geschäftsführung im  
Geschäftsjahr 2020



Inhaltsübersicht		Seite
1	PRÜFUNGSaufTRAG	1
2	ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS	1
2.1	Zusammenfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse	1
2.2	Zusammenfassende Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	7
2.3	Wirtschaftliche Grundlagen und Förderzweck der Genossenschaft	8
3	GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	9
4	SCHLUSSBEMERKUNG	12



## Anlagen

- 1 Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2020
  - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020
  - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 1. Januar bis 31. Dezember 2020
  - 1.3 Anhang 2020
- 2 Rechtliche Verhältnisse
- 3 Vermögens, Finanz- und Ertragslage

## ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN

### Abkürzungsverzeichnis

eG, Genossenschaft	fox eG, Hamburg
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
PdK	Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V., Berlin
PS, IDW PS	Prüfungsstandard des IDW



## 1 PRÜFUNGSaufTRAG

Die

### **fuX eG, Hamburg**

– nachfolgend kurz "eG" oder "Genossenschaft" genannt –

ist Mitglied des Prüfungsverbandes deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V., Berlin (folgend kurz „PdK“ genannt).

Als gesetzlicher Prüfungsverband ist der PdK gemäß § 53 GenG beauftragt, die genossenschaftliche Prüfung der Genossenschaft durchzuführen. Die Genossenschaft erfüllt ab dem Geschäftsjahr 2015 die Kriterien des § 53 Abs. 1 Satz 2 GenG (jährliche Prüfung).

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen des Prüfungsverbandes deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V." in der Fassung vom 1. Januar 2017.

## 2 ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS

### 2.1 Zusammenfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Der Vorstand hat zulässigerweise keinen Lagebericht aufgestellt. Insoweit können wir zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft, wie sie sich ansonsten aus der Lageberichterstattung des Vorstandes ergäbe, nicht Stellung nehmen.

Vorab bemerken wir:

Das Jahr 2020 war geprägt durch die weiteren Renovierungs- und Umbauarbeiten an der durch die Genossenschaft gekauften ehemaligen Viktoria-Kaserne in Hamburg-Altona sowie die weitere Sicherung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Es werden laufende Nutzungserlöse aus bereits renovierten und vermieteten Gebäudeteilen erzielt. Zu den Betriebskosten ist die Erhebung von Betriebskostenpauschalen vereinbart, eine aufwändige Betriebskostenabrechnung entfällt weiterhin auch für 2020. Die Nebenkosten für die Gastronomie wurden jedoch abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich unter Berücksichtigung von denkmalschützerischen Auflagen erneut die bisherige Planung übersteigende Kosten, die insbesondere die Sanierung der Fassade und den Dachausbau West des Gebäudes betrafen. Die Umbaumaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen. Der Bau einer Werkhalle im Innenhof steht noch aus. – Die Finanzierung ist noch nicht abgeschlossen.



Für die Genossenschaft bestehen die typischen Kosten- und Finanzierungsrisiken, insbesondere sind dies u.a.:

- Fertigstellungsrisiken,
- Risiken aus (verdeckten) Baumängeln,
- Kostenrisiken aus Denkmalschutzaufgaben,
- hohe Heizkosten- und damit Nebenkosten durch baubedingte Raumhöhen,
- allgemeine Kostensteigerungen und steigendes Bonitätsrisiko der Mieter im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und deren Folgen.

Aus dem Jahresabschluss des Vorstandes zum 31. Dezember 2020 sowie den sonstigen uns im Rahmen der Prüfung vorgelegten Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die **zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse** der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Im Ergebnis unserer Befassung mit der Buchführung und dem Jahresabschluss kommen wir zu dem Ergebnis, dass sie als Basis der Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse vollumfänglich geeignet sind.
- Die Einreichung des Jahresabschluss 2019 zum elektronischen Bundesanzeiger erfolgte innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist (§ 339 Abs. 1 S. 1 HGB), die Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgte am 13. Januar 2021.

Folgend stellen wir in unserer Beurteilung und Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf den in Anlage 1 wiedergegebenen Jahresabschluss ab. Dazu verweisen wir ergänzend auf die in Anlage 3 dargestellten Analysen zur **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** auf der Grundlage der Bilanzen und der Gewinn- und Verlustrechnungen.

Zur **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** stellen wir danach fest:

1. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist unter der Voraussetzung der Herstellung der erforderlichen Fristenkongruenz der Finanzierung geordnet und solide.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 23,4 % (i.Vj. 21,2 %) unter Abzug der ausstehenden fälligen Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 75 (Nettobilanzierung der Gesellschaftsguthaben). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um weitere TEUR 226 (i.Vj. TEUR 284) auf TEUR 2.551 aufgebaut.



2. Die Ertragslage ist der Bau-/Umbauphase der Genossenschaft entsprechend ausreichend.

Positiv zu werten ist, dass die Anlaufverluste selbst bei nicht aktivierten Bauzeitinsen bisher sehr gering sind.

Die Mieterlöse haben sich von TEUR 578 auf TEUR 648 erneut verbessert. Insgesamt sank die Betriebsleistung (Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und aktivierte Eigenleistungen) um TEUR 55 auf TEUR 945. Das ordentliche Betriebsergebnis (Betriebsleistung abzüglich Betriebsaufwand) verminderte sich um TEUR 58.

Höhere Anlaufverluste konnten bisher vermieden werden. Der Jahresfehlbetrag 2020 belief sich auf TEUR -8 (i. Vj. TEUR -2).

3. Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Finanz-/Liquiditätslage ausreichend.

Die Genossenschaft weist in 2020 einen zum Vorjahr verbesserten positiven Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf (vgl. Anlage 3). Der Bestand an flüssigen Mitteln reduzierte sich um TEUR 96 und belief sich am 31. Dezember 2020 auf TEUR 111 (i.Vj. TEUR 207). Die Investitionen 2020 konnten aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit nicht vollständig finanziert werden.

Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 195) einschließlich der Zinsen (TEUR 140) sind durch das positive Betriebsergebnis (TEUR 132) zuzüglich der Abschreibungen (TEUR 272) gedeckt. Die rechnerische Kapitaldienstfähigkeit war damit für 2020 gegeben.

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten sind durch flüssige Mittel sowie kurzfristig fällige Forderungen zum 31. Dezember 2020 um TEUR 223 (i.Vj. TEUR 236) nicht gedeckt. Der Herstellung einer ausreichend fristenkongruenten Finanzierungsstruktur kommt unverändert hohe Bedeutung zu.

Zu den **weiteren Entwicklungen bis zum Geschäftsjahr 2021** merken wir an:

Für die höheren Instandhaltungskosten der Sanierung der Fassade und des Dachs West sowie die erforderlichen Neuzuschüsse von Grundrissen, höhere Kosten der Sanierung von Böden, Decken und Wänden wird von einer weiteren Bezuschussung durch die FHH nicht mehr ausgegangen.



Nach dem aktuellen *Kostenverfolungsbericht* vom 17.3.2021 sind nunmehr insgesamt TEUR 13.505 (i.Vj. TEUR 10.580) Umbau- sowie Neubau- und Sanierungskosten veranschlagt. Ursache sind Kostensteigerungen durch die hohe Anzahl unvorhergesehener notwendiger Maßnahmen, die die Renovierung eines Gebäudes dieses Alters und dieser Größe zu Tage fördert sowie das gestiegene Lohn- und Materialkostenniveau in Hamburg. Der Finanzierungsvorbehalt zum Neubau der geplanten Werkhalle ist mit in Aussicht gestellten öffentlichen Mitteln auskunftsgemäß zwischenzeitlich aufgehoben.

Die Kostensteigerungen um 27,6 % auf TEUR 13.505 wurden im aktuellen *Maßnahmenbericht* des Architektenbüros KSRK vom 23. März 2021 wie folgt beschrieben:

- erhöhter Aufwand an die Anpassung der Räume an die Nutzer\*innenwünsche, hier insbesondere durch erhöhte Aufwände bei der Herrichtung der Decken und Wände,
- erhöhter Aufwand bei den Malerarbeiten, allgemein schlechter Zustand des Bestands,
- erhöhte Kosten bei der Herstellung des Eingangsgebäudes, aufwändigere Gründungsarbeiten, Kostensteigerungen bei Stahl und Glas,
- erhöhte Kosten bei der Herstellung des Dachgeschoss West, schlechtere Bausubstanz als vermutet, erhöhte statische Anforderungen,
- allgemeine Preissteigerungen seit Erstellung der Kostenschätzung im Baugewerbe (in Teilen bis zu 15 %).

Zur Deckung der aktuellen Finanzierungslücke vom TEUR 3.191 sind bisher folgende Maßnahmen geplant:

- Die Zwischenfinanzierung der ausstehenden Fördergelder durch die GLS-Bank wurde vertraglich am 11.2.2021 bis 28. August 2021 um sechs Monate verlängert. Im Anschluss an die aktualisierte Begutachtung durch die GLS ImmoWert vom 1. April 2021 soll der Zwischenfinanzierungs-Kredit über EUR 1,6 Mio. um EUR 1,4 Mio. für weitere Kostensteigerungen und den Bau der Werkhalle erhöht und in einen langfristigen Kredit umgewandelt werden; die Kreditverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen (s.u.),
- weitere Akquisetätigkeiten in den Bereichen Soziokultur/Kinder/Jugend/Bildung, Inklusion, Diversity, Umwelt + Energie,
- neue Kampagne „Solidarisch investieren II“ zur Gewinnung weiterer Fördergenoss\*innen.



Folgend geben wir die durch die Genossenschaft für die Fördermittelgeber und Spender geführte *Finanzierungsübersicht* wieder. Danach stehen die folgend angegebenen, zugesagten Fördergelder in Aussicht (bisherige Auszahlungen wurden berücksichtigt):

Förderung	2019	ausgezahlt	2020	ausgezahlt	Rest
Bundesmittel - Fassade	600.000		600.000	450.000	150.000
Landesmittel - Fassade	600.000		600.000	450.000	150.000
Kulturbehörde Bezirksamt Altona	393.000	50.000	343.000	317.000	26.000
Bezirk Altona - Eingangsbereich	100.000		100.000		100.000
Deutsche Stiftung Denkmalschutz - Fenster	30.000		30.000	30.000	0
Denkmalschutzamt - Fenster	30.000		30.000		30.000
IFB Fensterförderung	150.000	5.000	145.000		145.000
Reemtsma-Stiftung	350.000	350.000			0
ZEIT-Stiftung	15.000	15.000			0
Stiftung Denkmalpflege	30.000		30.000		30.000
Hoffmann-Stiftung	10.000		10.000		10.000
TRONC-Mittel	6.000		6.000		6.000
RISE - Altona			1.400.000		1.400.000
<b>Gesamtsumme Fördermittel</b>	<b>2.314.000</b>	<b>420.000</b>	<b>3.294.000</b>	<b>1.247.000</b>	<b>2.047.000</b>

Insgesamt hat die Genossenschaft in 2020 Fördergelder in Höhe von TEUR 1.247 erhalten.

Mit den bisherigen GLS-Bank-Krediten über EUR 6,6 Mio. plus EUR 1,6 Mio. Zwischenfinanzierung – Vertrag vom 11.2.2021 – sowie den zusätzlich angefragten EUR 1,4 Mio. (für die weiteren Umbaumaßnahmen) stünden EUR 9,6 Mio. zur Verfügung. Hinzu kommen das Fördermittelvolumen der öffentlichen Hand über EUR 3,3 Mio. sowie das genossenschaftliche Eigenkapital von EUR 3,2 Mio. (Geschäftsguthaben plus private Darlehen über TEUR 656).

Die GLS-Darlehen über 8,2 Mio. TEUR wurden bisher vertragsgemäß bedient. Zur kurzfristigen Überbrückung wurde 2020 die Aufnahme eines Terminkredits über TEUR 250 für 3 Monate erforderlich – die Rückzahlung erfolgte fristgemäß am 24. November 2020.

Ab Mitte Mai werden die Kreditgespräche mit der GLS-Bank für den dritten Kredit finalisiert. Aufgrund des aktualisierten GLS-Immowert-Gutachtens vom 1.4.2021 sieht der Vorstand kein Problem, einen entsprechenden Kredit aufnehmen zu können.

Die aktivierten Eigenleistungen (Baulöhne für die angestellten Bauarbeiter und Baustrom) konnte erneut reduziert werden. Die Personalkosten sanken im Jahr 2020 deutlich um TEUR 130. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird nur noch mit Personalkosten in Höhe von TEUR 42 p.a. (eine Verwaltungskraft) kalkuliert.





Der Förderantrag beim „Nationale Projekte des Städtebaus“ über EUR 1,8 Mio. wurde erneut nicht bewilligt. Dafür hat der Bezirk Altona eine städtische Förderung für die Einbindung des Gebäudes in die Nachbarschaft über EUR 1,4 Mio. zugesagt. Diese Gelder stammen aus dem RISE genannten *Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung*, der die Gestaltung des Eingangsbereichs (die Verglasung des Vorbaus und Fahrradständer), einen Fahrstuhl, die Öffnung der Kasematten am Zeiseweg sowie den Bau der Werkstatt im Innenhof inklusive eines begehbaren Gründachs umfasst. Der RISE-Bewilligungsantrag datiert vom 24.11.2020 und beläuft sich auf TEUR 1.436.

Der Baukostenvoranschlag für die nunmehr in Holzbauweise zu erstellende Werkhalle im Innenhof der ehemaligen Kaserne (ca. 380 m<sup>2</sup>) mit Dachgarten liegt bisher nicht vor; der Architekt kalkuliert mit Kosten von ca. TEUR 1.099 (Kostenverfolgung 17.3.21). Eine Belastung über diese Summe hinaus ist nicht geplant, ggf. wird das Bauvorhaben entsprechend reduziert („abgespeckt“). Die Realisierung soll bis Februar 2022 abgeschlossen sein.

Die aktuelle Belegungssituation hat die fux eG gegenüber der Hamburger Kulturbehörde wie folgt dargestellt:

Von der Gesamt-Nutzfläche von 7.800m<sup>2</sup> sind derzeit bereits 96 % bzw. 5.768m<sup>2</sup> vermietete Hauptnutzfläche (6.036m<sup>2</sup> ohne Sanitär-, Flur- und Treppenhaus-Anteile) – davon sind 4.373m<sup>2</sup> oder 76 % an geförderte und unterstützte Vorhaben der Forschung, Wissenschaft und Bildung, Kunst und Kultur wie Verlage, Webdesigner, Künstler, Zeichner vermietet (Belegungssachbericht, Stand: 14.12.2020).

Bei saldierter Betrachtung erwirtschaftete die Genossenschaft seit ihrer Gründung bisher nur geringe Anlaufverluste in Höhe von TEUR 17. Für bezugsfertige Räumlichkeiten liegen überwiegend unbefristete Nutzungsverträge vor. Leerstandrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Nach uns durch den Vorstand der Genossenschaft gegebenen Auskunft warten derzeit Interessenten mit gewerblichem Nutzungsbedarf von bis zu 3.000m<sup>2</sup> auf Nutzungszuteilung.

Nach uns durch den Vorstand vorgelegter Betriebswirtschaftlicher Auswertung und Saldenliste zum 31. März 2021 weist die Genossenschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 171 aus. Der Jahreswirtschaftsplan sieht auf das gesamte Jahr bezogene Umsatzerlöse von TEUR 756 vor (erhöhte Nutzungserlöse ab Juli 2021). Die bisher für drei Monate erzielten Erlöse entsprechen 22,6 % des kalkulierten Jahresumsatzes.

Wir weisen auf die Mietforderungen in Höhe von TEUR 11 zum Jahresende 2020 hin. Die Rückstände der Dezent GmbH (Ende 2019: TEUR 32) konnten durch den Equipment-Ankauf- und die Rückvermietung gem. Mietvertrag vom 30.11.2020 und durch private Spenden zur Abmilderung der Auswirkungen der CORONA-Pandemie ausgeglichen werden. Insgesamt wurden TEUR 24 an Mietforderungen ausgebucht. Durch eine Crowdfunding-Kampagne und privaten Spenden wurden TEUR 25 zur Deckung der Mietausfälle eingewor-



ben. In der Wirtschaftsplanung geht die Genossenschaft nunmehr von 4 % p.a. Mietausfallwagnis (TEUR 32 im 2021) aus.

Wir weisen für Crowdfunding-Kampagnen darauf hin, dass diese vom Vorstand der Genossenschaft beschlossen und bezüglich des Umfangs (Zielsumme und Kosten) klar definiert sein müssen; die Konditionen sollten mit dem Internet-Plattformbetreiber festgeschrieben werden. – Die Prüfung der Umsatzsteuerpflicht bei möglichen Gegenleistungen an die Crowdfunder (insbesondere give aways) liegt jeweils bei der eG.

Die bis 2044 fortgeschriebene Mittelfristige Wirtschaftsplanung (Stand 8.3.2021) geht für 2021 von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 10 aus. Dabei wird von ca. 30 % höheren Mieterlösen aufgrund einer Mieterhöhung um EUR 1,20 /m<sup>2</sup> auf TEUR 512 ausgegangen. Die Mieterhöhung sollen ab 1. Juli 2021 greifen.

Die *GLS ImmoWert GmbH* hat den Marktwert der fux-Immobilie in ihrem Wertgutachten vom 1. April 2021 auf EUR 11,6 Mio. bei einem 15,5-fachen Jahresrohertrag von EUR 1.280/m<sup>2</sup> WNFI bewertet. Der Bewertung liegt als Annahme die Fertigstellung der neuen Werkhalle zugrunde.

Betriebswirtschaftliche Auswertungen liegen seitens der P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, vor – sie erledigt die Miet-Abrechnungen, ebenso wie die Mitgliederverwaltung und die Buchhaltung inkl. der Betriebswirtschaftlichen Auswertungen im Auftrag der Genossenschaft. Dabei kommt die Hausverwaltungssoftware Domus 4000, zum Einsatz, die mit der Buchhaltung verknüpft ist. Steuererklärungen werden durch die Steuerberatung T2C GmbH, Hamburg, erstellt.

Der Vorstand ist über die aktuelle Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft ausreichend informiert. Die vorliegenden Daten sind u.E. hinreichend geeignet um die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu beurteilen und erforderliche Maßnahmen zeitnah einleiten zu können. Zur angeregten unterjährigen Berücksichtigung von zu aktivierenden Eigenleistungen verweisen wir auf unseren bereits im Vorjahr gegebenen Hinweis.

Nach unseren Feststellungen sind Vorstand und Aufsichtsrat aktiv mit der weiteren positiven Entwicklung der Geschäfte der Genossenschaft befasst.

### **Weitere Projekte - Schule Berne - Die fux eG als Dachgenossenschaft**

Für die weiteren Projekte (v.a. Alte Schule Berne, Diebsteich/DHL-Gebäude, Rothenburgsort/Schnapsfabrik), für die sich die Genossenschaft derzeit aktiv bewirbt, weisen wir darauf hin, dass bei sich konkretisierenden Planungen eine komplette projektbezogene Trennung erfolgen muss; eine Querfinanzierung zwischen einzelnen Projekten unter dem Dach der Genossenschaft ist auszuschließen. Unter dem Gesichtspunkt, dass die erworbenen Kom-



petenzen und Erfahrungen beim Umbau der Viktoria-Kaserne nicht verloren gehen, ist die Nutzung dieses know hows sinnvoll und entspricht auch der Zielsetzung der fux eG. Hierzu wird über die Modalitäten der fux eG als Dachgenossenschaft diskutiert.

Bisher liegt ein Letter of Intent (LoI) zwischen der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, dem TuS BERNE e.V., dem KuBiZ e.V. und der fux eG „Über die Entwicklung eines Stadtteil-, Sport- und Kulturzentrums auf dem Areal der Schule Berne“ vom 21. Oktober 2020 vor. Hierin wurde festgeschrieben, dass die Genossenschaft fux eG als Erbbaurechtsnehmerin sowie „als Sanierungs- und Bauträger auftreten“ soll (LoI, S. 2 von 7).

Der Ausschluss einer fux-internen Querfinanzierung soll mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen durch die beteiligten Akteure gesichert werden.

Zudem muss u.E. sichergestellt sein, dass weitere „Projekte“ neben der Kaserne nicht durch die bisherige fux-Genossenschaftsmitglieder dominiert werden. Die eigenständige Finanzierung der jeweiligen Projekte und eine projektbezogene Selbstverwaltung sollten u.E. gesichert werden.

Für die fux eG sind im Rahmen des Projektes bei einer Gesamtfläche des Gebäudes von 3.810 m<sup>2</sup> BGF insgesamt ca. 2.160 m<sup>2</sup> vorgesehen: dies betrifft ca. 1.650 m<sup>2</sup> für quartiersbezogene, kulturelle (auch gewerblich), freizeit- und bildungsbezogene“, durch die eG zu verantwortende und finanzierende Fläche sowie im Nebengebäude ca. 510 m<sup>2</sup> für die Kita Waldameisen und Stadtteilnutzung.

Zur Finanzierung werden über die FHH für das Nebengebäude voraussichtlich TEUR 1.125 zur Verfügung gestellt werden, für das Schulgebäude sind TEUR 5.875 an Investitionszuschüssen geplant. Die fux müsste an Eigenmitteln (aus Geschäftsanteilen und privaten Darlehen) TEUR 650 und über Bankdarlehen weitere EUR 2,0 Mio. aufbringen. Kalkuliert wird eine Durchschnittsmiete von EUR 8,50/m<sup>2</sup>, die um EUR 0,50 alle 5 Jahre gesteigert werden dürfte (Konzept Schule Berne der fux vom 19. Juni 2020).

Aktuell laufen weiterhin intensive Gespräche mit der FHH (Finanzsenator Dressel) zu Fragen der Finanzierung und intern zur Ausgestaltung der Idee der „Dachgenossenschaft“.



## 2.2 Zusammenfassende Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Zur **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung** haben wir im Rahmen unserer Prüfung die folgenden Feststellungen getroffen:

- Die Genossenschaft wurde am 14. Oktober 2013 gegründet und in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hamburg am 23. Januar 2015 unter der Nummer GnR 1073 eingetragen. Die Genossenschaft fux eG hat per 31. Dezember 2020 vierhundertsiebenundachtzig (487) Mitglieder, die 5.102 (i.Vj.: 4.649) Pflicht- und nutzungsbezogene Genossenschaftsanteile à EUR 500,00 gezeichnet haben. Das Geschäftsguthaben beläuft sich damit auf EUR 2.551.000,00 (2019: EUR 2.324.500,00). An rückständigen fälligen Einzahlungen sind TEUR 75 (i.Vj. TEUR 94) ausstehend. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Der Vorstand ist durch zwei Mitglieder der Genossenschaft zu besetzen, er besteht derzeit aus acht Genossenschaftsmitgliedern. Die Eintragungen im Genossenschaftsregister sind erfolgt.
- Die Aufgabenverteilung und Geschäftsführungsorganisation ermöglichen, dass die Vorstandsmitglieder ihre Verantwortung wahrnehmen können.
- Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellung getroffen, nach der der Vorstand der Genossenschaft wesentliche, relevante gesetzliche Vorschriften sowie die Bestimmungen der Satzung nicht beachtet hätte.
- Der Vorstand führte in einem dem Geschäftsgang angemessenen Umfang ausreichend Sitzungen (insgesamt vierundzwanzig) durch sowie drei zusammen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat tagte separat achtmal im Jahre 2020, insgesamt liegen uns 35 Protokolle dieser Sitzungen vor.
- Vorstand und Aufsichtsrat haben zu den jeweiligen Generalversammlungen Bericht erstattet.
- Die Geschäftsführung und -tätigkeit war auf den Förderzweck der Genossenschaft ausgerichtet.
- Die **Mitgliederliste** gemäß § 30 GenG wurde unseren Feststellungen zufolge ordnungsgemäß geführt.



Zu den im Betrachtungszeitraum durchgeführten **Generalversammlungen** merken wir an:

- Im Geschäftsjahr 2020 fand eine Generalversammlung statt. Zu den Beschlüssen der Generalversammlungen liegen aussagekräftige Protokolle vor.
- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Vorstand aufgestellt und – aufgrund der Corona-Gesetzesänderungen vom 27. März 2020 (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie) – am 26. Juni 2020 vom Aufsichtsrat festgestellt (§ 3 Abs. 3 GesRuaCOVBekG).
- Die Generalversammlung am 18. September 2020 wurde –corona-bedingt– verspätet über den Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 und den vom Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 informiert. – Aufgrund des bestehenden Bilanzverlustes werden auch für 2019 keine Zinsen an investierende Mitglieder ausgezahlt.
- Die Generalversammlung wählte per Nachwahl Herrn Philipp Mechsner zum Vorstandsmitglied. Die Nachwahl war corona-bedingt nicht früher möglich. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am 2.12.2020.
- Nach ausführlicher Diskussion um weitere Projekte im Rahmen der Genossenschaft (hier vor allem: Schule Berne und DHL/Diebsteich) mandatiert die Generalversammlung den Vorstand für weitere Verhandlungen mit der FHH und anderen beteiligten Akteuren.
- Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2019 bisher nicht entlastet. Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat durch eine Generalversammlung steht damit noch aus.



## 2.3 Wirtschaftliche Grundlagen und Förderzweck der Genossenschaft

### Wirtschaftliche Grundlagen

Wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist die Verwaltung und der Betrieb der ehemaligen Viktoria-Kaserne in Hamburg-Altona. Sie wird (unter Denkmalschutzbedingungen) umgebaut und modernisiert zusätzlich soll eine Werkhalle errichtet werden. Der Kaufvertrag wurde am 12. Februar 2015 notariell beglaubigt und der Eigentumsübergang in das Grundbuch Altona-Nordwest Blatt 3335, 5216 am 15. Dezember 2015 eingetragen (UR 379/2015 Notar Dr. Tobias Köpp in Hamburg-Altona).

### Förderzweck

Gegenstand der Genossenschaft ist die Projektierung, Planung, Übernahme und Realisierung von preiswerten und selbstverwalteten Erschließungen von Grundstücken und Gebäuden. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch Erhaltung, Umwidmung, Ausbau, Bebauung und Bewirtschaftung der historischen Gebäude auf dem Gelände an der Bodenstedtstraße/Ecke Zeiseweg in Hamburg-Altona (ehemalige Viktoria-Kaserne) sowie der Organisation und Durchführung von Angeboten und Dienstleistungen, die zur gewerblichen, sozialen, künstlerischen und kulturellen Nutzung benötigt werden. Die eG kann dazu Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen projektieren, bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Dazu kann die Genossenschaft auch alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Dies soll sicherstellen, dass den Mitgliedern nicht nur preiswerte Räume überlassen, sondern zusätzliche Leistungen im Umfeld angeboten werden und darüber hinaus auch Räume für Gemeinschaftsbetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen beschickt werden können. Hier zu nennen sind zum Beispiel die Vermietung von Gewerberäumen, Ateliers und Läden, Gäste- oder Stipendiatenwohnungen, sowie die Beschäftigung von Beratungs- und Hilfspersonal. Die Genossenschaft kann diese zusätzlichen Leistungen nicht nur selbst, sondern auch durch Dritte, zum Beispiel durch Gesellschaften oder Vereine, erbringen.

Im Ergebnis unserer Prüfung stellten wir fest, dass die Geschäftsführung sowie die durchgeführten Maßnahmen der Genossenschaft auf die Erreichung des gesetzten Förderzwecks gerichtet waren.

## 3 GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

### Prüfungsgegenstand

Der Gegenstand der Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und



der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. In diesem Zusammenhang haben wir die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung ist der durch den Vorstand der Genossenschaft aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Eine Prüfung im Sinne einer Jahresabschlussprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG i.V.m. § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB war nicht geboten, da die Genossenschaft die betreffenden Größenordnungskriterien nicht erfüllt.

Im Gegensatz zu einer Jahresabschlussprüfung lässt die prüferische Durchsicht des Jahresabschlusses sowie der zugrundeliegenden Buchführung im Ergebnis eine Beurteilung nur dahingehend zu, ob der Jahresabschluss geeignet ist, der Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft zugrunde gelegt zu werden.

Die Führung der Einrichtungen der Genossenschaft, die Ordnung der Vermögenslage sowie der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft, die Geschäftsführung insgesamt, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, der Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den sie ergänzenden Regelungen des Statuts liegen in der Verantwortung des Vorstandes. Das gilt auch für die Angaben, die wir zu diesen Unterlagen erhalten haben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben unter Einbeziehung der Buchführung im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

### **Art und Umfang der Prüfung**

Den Beginn der Prüfung haben wir der Genossenschaft gemäß § 57 Abs. 2 GenG angezeigt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020.

Wir haben die Prüfungsvorbereitung im März-Mai 2021 in unserem Berliner Büro und direkt vor Ort vorgenommen. Die für die Prüfung relevanten Unterlagen, das waren insbesondere

- der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020,
- das Jahreslohnkonto 2020,
- Mitgliederlisten mit den Zu- und Abgängen des Geschäftsjahres 2020,
- komplette Sachkontenauszüge der Finanzbuchhaltung, Summen- und Saldenliste, des Geschäftsjahres 2020 sowie Betriebswirtschaftliche Auswertung Februar 2021,
- Protokolle der Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen der Geschäftsjahre 2020/21,
- Protokoll der Generalversammlungen in 2020,
- Wirtschafts- und Finanzplanung 2020-2046,
- Baukosten- und Finanzierungsübersicht für 2020,



- Maßnahmenbericht des Architekten Königshausen vom 23. März 2021,
- Wertgutachten der GLS ImmoWert GmbH vom 1. April 2021 (ersetzt das vorherige Gutachten vom 24. Mai 2017),
- Projekt-Konzept Schule Berne und Letter of Intent (LOI) vom 21. Oktober 2020

haben wir zu unseren Akten genommen.

Wir haben die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG nach bestem Wissen und Gewissen sowie mit der gebotenen Sorgfalt unparteiisch durchgeführt.

Dabei haben wir die gesetzliche Prüfung problembezogen so angelegt, dass wesentliche Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Rechnungslegungsvorschriften, Gesetz, Statut und die darüber hinausgehend festgelegten inneren Ordnungsprinzipien der Genossenschaft (wie bspw. Geschäftsordnung und -verteilung) mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Dementsprechend haben wir die Prüfung problem- und risikoorientiert geplant und realisiert.

Im Rahmen der Prüfung haben wir uns einen Überblick über die Geschäftstätigkeit, das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie deren Rechnungswesen verschafft und eine analytische Durchsicht des Jahresabschlusses vorgenommen sowie die Satzung der Genossenschaft und die Protokolle von Generalversammlungen sowie der Aufsichtsratssitzung eingesehen.

Die gesetzlichen Vertreter haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und uns dazu die berufsübliche Vollständigkeitserklärung abgegeben.





#### 4 SCHLUSSBEMERKUNG

Den vorstehenden Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG fux eG, Hamburg, erstatten wir in Übereinstimmung mit § 58 GenG und analog den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450).

Die im Rahmen der Prüfung der Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch uns getroffenen Feststellungen haben wir im Berichtsabschnitt 2 „Zusammengefasstes Ergebnis“ dargestellt.

Zusammenfassend stellen wir fest:

- Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, sie lassen den Fortbestand des Geschäftsbetriebs sowie der Genossenschaft als gesichert erscheinen.
- Die Organe der Genossenschaft haben unseren Feststellungen zufolge ihre Obliegenheiten ordnungsgemäß erfüllt.
- Dem Förderzweck der Genossenschaft wurde entsprochen.

Auf die weiterhin bestehende Fristeninkongruenz der Finanzierung sowie auf die Problematik der durch die anhaltende Corona-Pandemie weiterhin erwartbaren Mietausfälle haben wir hingewiesen. Wir empfehlen weiterhin eine ausgeglichene Fristenstruktur der Finanzierung anzustreben und die Entwicklung dazu kritisch im Blick zu behalten. Dem Liquiditätsmanagement ist unverändert besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Berlin, 27. Mai 2021



Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V.

Mehwald  
Mitglied des Vorstandes  
Wirtschaftsprüfer

# **Anlagen**

## BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		74.911,92	93.645,68
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<i>Grundstücke mit Gebäuden</i>	9.964.727,96		8.320.758,40
<i>Anlagen im Bau</i>	445.328,05		1.902.675,74
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	63.127,79		36.368,37
Sachanlagen	10.473.183,80		10.259.802,51
<i>Beteiligungen</i>	40.000,00		40.000,00
Finanzanlagen	40.000,00	40.000,00	40.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>10.513.183,80</b>	<b>10.299.802,51</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	11.410,53		49.580,10
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	23.110,14		43.464,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.520,67	34.520,67	93.045,09
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	111.138,67		207.318,29
Flüssige Mittel	111.138,67	111.138,67	207.318,29
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	19.375,00		22.675,00
Rechnungsabgrenzungsposten	19.375,00	19.375,00	22.675,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.753.130,06</b>	<b>10.716.486,57</b>

Passivseite	€	€	Vorjahr €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.500,00		34.000,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		10.000,00
- der verbleibenden Mitglieder	<u>2.532.500,00</u>		<u>2.280.500,00</u>
Geschäftsguthaben		2.551.000,00	2.324.500,00
Kapitalrücklage		26.520,00	25.020,00
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	10.000,00		10.000,00
Ergebnisrücklagen		10.000,00	10.000,00
<i>Jahresfehlbetrag</i>	-7.372,33		-1.969,95
<i>Verlustvortrag</i>	-10.204,73		-8.234,78
<i>Ausschüttung an investierende Mitglieder</i>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Bilanzverlust		-17.577,06	-10.204,73
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>2.569.942,94</b>	2.349.315,27
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	<u>9.300,00</u>		<u>11.900,00</u>
Rückstellungen		9.300,00	11.900,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	7.440.351,20		7.535.357,56
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	655.442,24		756.395,08
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	22.581,30		16.023,48
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.</i>	32.095,70		24.436,63
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	23.416,68		23.058,55
<i>davon aus Steuern: 2.937,33 €</i>			
<i>(Vorjahr: 2.006,37 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 35,34 €</i>			
<i>(Vorjahr: 0,00 €)</i>			
Verbindlichkeiten	<u></u>	8.173.887,12	<u>8.355.271,30</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.753.130,06</b>	10.716.486,57

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2020

	€	€	Vorjahr €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>	<u>647.877,74</u>		<u>578.082,47</u>
Umsatzerlöse		647.877,74	578.082,47
Andere aktivierte Eigenleistungen		261.372,25	407.598,82
Sonstige betriebliche Erträge		35.739,48	13.785,21
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	<u>-192.097,60</u>		<u>-197.555,71</u>
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen		-192.097,60	-197.555,71
<b>ROHERGEBNIS</b>		<u><b>752.891,87</b></u>	<u>801.910,79</u>
<i>Löhne und Gehälter</i>	-220.302,98		-326.990,98
<i>Soziale Abgaben</i>	<u>-51.471,81</u>		<u>-75.722,32</u>
Personalaufwand		-271.774,79	-402.713,30
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	<u>-272.334,43</u>		<u>-216.911,91</u>
Abschreibungen		-272.334,43	-216.911,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-55.268,23	-36.871,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		343,75	500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-139.897,61	-131.433,87
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-156,53	-173,32
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<u><b>13.804,03</b></u>	<u>14.307,09</u>
Sonstige Steuern		-21.176,36	-16.277,04
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>		<u><b>-7.372,33</b></u>	<u>-1.969,95</u>
Verlustvortrag		-10.204,73	-8.234,78
Ausschüttung an investierende Mitglieder		0,00	0,00
<b>BILANZVERLUST</b>		<u><b>-17.577,06</b></u>	<u>-10.204,73</u>

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die fux eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen (GnR 1073).

Im Oktober 2014 hat die Genossenschaft die Bewirtschaftung der ehemaligen Viktoria-Kaserne in Hamburg übernommen und Grundstück und Gebäude schließlich Anfang 2015 gekauft. Die Genossenschaft hat im Herbst 2015 begonnen, das Gebäude umfassend zu sanieren und umzubauen. Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr fortgesetzt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.7.2015 beachtet.

Die Genossenschaft gilt nach den Größenmerkmalen von § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen. Größenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen (Verzicht auf die Aufstellung eines Anlagengitters).

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das Gewerbegebäude wird planmäßig mit einem Abschreibungssatz von 2,5% nach dem linearen Verfahren abgeschrieben.

Bewegliche Anlagegüter werden planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 23 Jahren nach dem linearen Verfahren abgeschrieben.

Für selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden Sammelposten gebildet, die über einen Zeitraum von 5 Jahren nach dem linearen Verfahren abgeschrieben werden

Die Gegenstände des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und liquiden Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Die "Sonstigen Rückstellungen" wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Forderungen sind keine Beträge enthalten, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen u.a. Rückstellungen für die genossenschaftlichen Pflichtprüfungen (3.500,00 €) und für Steuerberatungskosten (3.000,00 €).

Von den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ in Höhe von 7.440.351,20 € ist ein Teilbetrag in Höhe von 195.006,36 € innerhalb des nächsten Geschäftsjahres zurückzuzahlen. Ein Teilbetrag in

Höhe von 867.694,10 € ist in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahre zu tilgen. Der Restbetrag in Höhe von 6.377.650,74 € hat eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ in Höhe von 655.442,24 € ist ein Teilbetrag in Höhe von 87.192,24 € innerhalb des nächsten Geschäftsjahres zurückzuzahlen. Ein Teilbetrag in Höhe von 518.250,00 € ist in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahre zu tilgen. Der Restbetrag in Höhe von 50.000,00 € hat eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Restlaufzeit aller anderen Verbindlichkeiten beträgt weniger als ein Jahr.

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind u.a. Mieterträge in Höhe von 396.242,20 € enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umfassen Betriebskosten in Höhe von 192.097,60 € und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 0,00 €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus Büro- und Unternehmenskosten in Höhe von 31.283,10 € und Abschreibungen aus Mietforderungen in Höhe von 23.985,13 €, die im Rahmen eines Crowdfundings vereinnahmt wurden (ausgewiesen unter Sonst. betr. Erträge).

#### D. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung:

31.12.2019	458 Mitglieder (verbleibend)
Zugang 2020	+ 40 Mitglieder
Abgang 2020	- 11 Mitglieder
31.12.2020	487 Mitglieder (verbleibend)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 262.083,76 € erhöht. Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 500,00 €.

*Zuständiger Prüfungsverband:*

Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V.

Sitz Berlin, Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlin

*Mitglieder des Vorstandes:*

Efthimia Panagiotidis (seit 14.10.2013)

Frank John (seit 14.10.2013)

Sacha Essayie (seit 14.10.2013)

Anne Brüchert (seit 16.6.2019)

Doreen Grahl (seit 16.6.2019)

Edouard von Diem (seit 16.6.2019)

Renée Tribble (seit 16.6.2019)

Philipp Mechsner (seit 18.9.2020)

*Mitglieder des Aufsichtsrates:*

Andreas Ehresmann (seit 31.1.2016, Vorsitzender seit 20.3.2018)

Kai Schupp (seit 14.10.2013)

Eleonore Ahrens (seit 11.2.2018)

Sonja Chevallier (seit 11.2.2018)

Anne Holzweißig (seit 11.2.2018)

Karin Kröll (seit 11.2.2018)

Hamburg, den 26. Februar 2021

Der Vorstand der fux eG

Efthimia Panagiotidis

Anne Brüchert

Sacha Essayie

Frank John

Doreen Grahl

Renée Tribble

Edouard van Diem

Philipp Mechsner





## Rechtliche Grundlagen

### I. Allgemeine Angaben

<u>Gründung der Genossenschaft</u>	Die Genossenschaft wurde am 14. Oktober 2013 gegründet und am 23. Januar 2015 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.
<u>Firma</u>	<b>fox eG</b>
<u>Sitz</u>	Zeiseweg 9 22765 Hamburg
<u>Genossenschaftsregister</u>	Amtsgericht Hamburg GnR 1073
<u>Gegenstand</u>	<p>Gegenstand der Genossenschaft ist die Projektierung, Planung, Übernahme und Realisierung von preiswerten und selbstverwalteten Erschließungen von Grundstücken und Gebäuden. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch Erhaltung, Umwidmung, Ausbau, Bebauung und Bewirtschaftung der historischen Gebäude auf dem Gelände an der Bodenstedtstr./Ecke Zeiseweg sowie der Organisation und Durchführung von Angeboten und Dienstleistungen, die zur gewerblichen, sozialen, künstlerischen und kulturellen Nutzung benötigt werden. Die eG kann dazu Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen projektieren, bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Dazu kann die Genossenschaft auch alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Dies soll sicherstellen, dass den Mitgliedern nicht nur preiswerte Räume überlassen, sondern zusätzliche Leistungen im Umfeld angeboten werden und darüber hinaus auch Räume für Gemeinschaftsbetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen beschickt werden können. Hier zu nennen sind zum Beispiel die Vermietung von Gewerberäumen, Ateliers und Läden, Gäste- oder Stipendiatenwohnungen, sowie die Beschäftigung von Beratungs- und Hilfspersonal. Die Genossenschaft kann diese zusätzlichen Leistungen nicht nur selbst, sondern auch durch Dritte, zum Beispiel durch Gesellschaften oder Vereine, erbringen.</p> <p>Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.</p> <p>Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen.</p>
<u>Satzung</u>	Die Satzung wurde am 14. Oktober 2013 gefaßt und am 05. Januar 2015 in § 10 (Vorstand), § 14 (Bekanntmachungen), § 16 (Geschäftsjahr) sowie am 16. Juni 2019 in § 11, 2 (Aufsichtsrat) geändert.
<u>Geschäftsjahr</u>	Kalenderjahr
<u>Geschäftsguthaben</u>	Ein Geschäftsanteil beträgt EUR 500,00 und ist sofort in voller Höhe einzuzahlen. Nutzende Mitglieder haben mindestens sechs Geschäftsanteile zu zeichnen. Der Vorstand kann für bis zu 90% Ratenzahlung innerhalb von zwei Jahren zulassen.



<u>Geschäftsguthaben (Fortsetzung)</u>	Die Genossenschaftsmitglieder können bis zu 50 Geschäftsanteile übernehmen. Darüberhinausgehende Anteile bedürfen der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Durch Beschluss der Generalversammlung kann ein Eintrittsgeld festgelegt werden.  Eine Nachschußpflicht besteht nicht (§ 7 der Satzung).
<u>Investierende Mitglieder</u>	Neben nutzenden und nicht nutzenden Mitgliedern sind investierende Mitglieder zugelassen. Ihre Geschäftsguthaben werden mit mindestens 2,0% p.a. verzinst. Sie haben keine Stimmrechte, können jedoch einen Förderbeirat bilden. Dem Sprecher des Förderbeirats steht auf der Generalversammlung ein antragsgebundenes Recht auf Stellungnahme zu Beschlüssen der Generalversammlung zu.
<u>Kündigungsfrist, Auseinsetzung</u>	Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre zum Geschäftsjahresende. Beim Auseinsetzungsguthaben werden Verlustvorträge anteilig abgezogen.
<u>Rücklagenbildung</u>	Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 30 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis mindestens 100% der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.
<u>Vorstand</u>	Zur Besetzung des Vorstandes vergleiche die Angaben in dem Anhang (Anlage 1). Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr.10 bzw. § 338 Abs. 2 HGB.
<u>Aufsichtsrat</u>	Zur Besetzung des Vorstandes vergleiche die Angaben in dem Anhang (Anlage 1). Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr.10 bzw. § 338 Abs. 2 HGB.
<u>Mediationsklausel</u>	Die Satzung enthält eine Mediationsklausel. Dazu ist ein Mediationsvertrag zu schließen, dem sich alle Mitglieder anschließen müssen, anderenfalls kann das betreffende Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.
<u>Größe der Genossenschaft</u>	Die Genossenschaft ist i.S.d. § 336 Abs. 2 i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB klein und i.S.v. § 53 Abs. 1 S. 2 GenG eine kleine Genossenschaft (jährliche Prüfung).

## **II. Vorjahresabschlüsse**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 der Genossenschaft wurde durch den Aufsichtsrat am 26. Juni 2020 festgestellt. Die Einreichung des Jahresabschlusses zum elektronischen Bundesanzeiger ist fristgemäß erfolgt (Offenlegung am 13.1.2021).

## **III. Steuerliche Verhältnisse**

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Hamburg-Altona unter der Steuernummer 41/701/04965 geführt.

Es liegen Steuerbescheide für das Jahr 2018 vor. Steuererklärungen für 2019 sind eingereicht. Der Bescheid über den neu festgesetzten Einheitswert und die Grundsteuer 2019 liegen vor.



## Tabellen zur Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachfolgenden Tabellen sind aus dem Jahresabschluss (Anlage 1) der Genossenschaft abgeleitet.

### Vermögenslage

Die kurzfristigen Posten (Fristigkeit unter einem Jahr) sind zusätzlich vermerkt.

	31.12.2020			31.12.2019			Veränderung	
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	gesamt	
	TEUR	%	EUR	TEUR	%	EUR	EUR	%
<b>VERMÖGEN</b>								
Sachanlagen	10.473	98,1	0	10.260	96,6	0	213	2,1
Finanzanlagen	40	0,4	0	40	0,4	0	0	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	10.513	98,5	0	10.300	97,0	0	213	2,1
Forderungen	35	0,3	35	93	0,9	62	-58	-62,4
Liquide Mittel	111	1,0	111	207	1,9	207	-96	-46,4
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	19	0,2	19	23	0,2	23	-4	-17,4
<b>Umlaufvermögen</b>	165	1,5	165	323	3,0	292	-158	-48,9
	<u>10.678</u>	<u>100,0</u>	<u>165</u>	<u>10.623</u>	<u>100,0</u>	<u>292</u>	<u>55</u>	<u>0,5</u>
<b>KAPITAL</b>								
Geschäftsguthaben	2.551	23,9	19	2.325	21,9	44	226	9,7
rückständige fällige Geschäftsanteile	-75	-0,7	0	-94	-0,9	0	19	-20,2
Rücklagen	10	0,1	0	10	0,1	0	0	0,0
Kapitalrücklage	27	0,3	0	25	0,2	0	2	8,0
Bilanzergebnis	-18	-0,2	0	-10	-0,1	0	-8	80,0
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	2.495	23,4	19	2.256	21,2	44	239	10,6
Rückstellungen	9	0,1	9	12	0,1	12	-3	-25,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.440	69,7	195	7.535	70,9	195	-95	-1,3
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	656	6,1	87	756	7,1	213	-100	-13,2
Sonstige Verbindlichkeiten	78	0,7	78	64	0,6	64	14	21,9
<b>Fremdkapital</b>	8.183	76,6	369	8.367	78,8	484	-184	-2,2
	<u>10.678</u>	<u>100,0</u>	<u>388</u>	<u>10.623</u>	<u>100,0</u>	<u>528</u>	<u>55</u>	<u>0,5</u>

Die Bilanz ist durch die Gewerbeimmobilie und deren Finanzierung bestimmt. 98,5 % (i.Vj. 97,0 %) der Bilanzsumme entfallen auf die Sachanlagen sowie 76,6 % auf deren Fremd- und 23,4 % auf deren Eigenfinanzierung (i.Vj. 78,8 % und 21,2 %).



Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind durch liquide Mittel und kurzfristig fällige Vermögensgegenstände derzeit mit TEUR 223 unterdeckt.

Die Relation von Krediten zum Buchwert der Sachanlagen beträgt zum 31.12.2020 nunmehr 77,0 % (i.Vj. 80,5 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist unter der Voraussetzung der Herstellung der erforderlichen Fristenkongruenz der Finanzierung geordnet und solide.

## Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2020 TEU R	2019 TEUR
Jahresüberschuss/-verlust	-8	-2
Abschreibungen (+) auf Sachanlagen	272	217
<b>Cashflow</b>	<b>264</b>	<b>215</b>
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-3	-1
Zunahme (-) /Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	62	-21
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14	-166
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>337</b>	<b>27</b>
Investitionen in Sachanlagen	-485	-1.904
Investitionen in Finanzanlage	0	-15
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-485</b>	<b>-1.919</b>
Aufnahme Bankkredit	0	1.500
Tilgungen Kredite	-95	-553
Rückführung Gesellschafterdarlehen	-100	-18
Einzahlungen Gesellschafterdarlehen	0	266
Einzahlungen Geschäftsguthaben	245	295
Einzahlungen Kapital-/Ergebnisrücklage	2	2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>52</b>	<b>1.492</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-96</b>	<b>-400</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	207	607
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>111</b>	<b>207</b>



Die Genossenschaft weist einen deutlich positiven Cashflows aus der operativen Tätigkeit aus. Die weiteren Aufwendungen für die Sanierung und Innenausbau konnten durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit nicht gedeckt werden.

## Liquidität

In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres 2020 gezeigt.

	31.12.2020 TEUR	Vorjahr TEUR	Verände- rung TEUR
<b>Liquidität ersten Grades</b>			
Liquide Mittel	111	207	
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>			<b>-96</b>
Kurzfristiges Vermögen	54	85	
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-388	-528	<b>109</b>
<b>NettoGeldvermögen</b>	<b>-223</b>	<b>-236</b>	<b>13</b>

Der Finanzmittelfonds hat sich in 2020 um TEUR 96 vermindert.

Die statische Liquidität und deren Entwicklung sind nicht zufriedenstellend, die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

**Ertragslage**

	2020		2019		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Umsatzerlöse	648	68,6	578	57,8	70	12,1
Aktivierete Eigenleistung	261	27,6	408	40,8	-147	-36,0
Sonstige betriebliche Erträge	36	3,8	14	1,4	22	> 100,0
<b>Betriebserträge</b>	<b>945</b>	<b>100,0</b>	<b>1.000</b>	<b>100,0</b>	<b>-55</b>	<b>-5,5</b>
Hausbewirtschaftung	-192	-20,3	-198	-19,8	6	3,0
Personalaufwand	-272	-28,8	-403	-40,3	131	32,5
Normalabschreibungen	-272	-28,8	-217	-21,7	-55	-25,3
Erfolgsunabhängige Steuern	-21	-2,2	-16	-1,6	-5	-31,3
Übrige betriebliche Aufwendungen	-56	-5,9	-37	-3,7	-19	-30,8
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-813</b>	<b>-86,0</b>	<b>-871</b>	<b>-87,1</b>	<b>58</b>	<b>6,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>132</b>	<b>14,0</b>	<b>129</b>	<b>12,9</b>	<b>3</b>	<b>2,3</b>
Zinsergebnis	-140	-14,8	-131	-13,1	-9	-6,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-140</b>	<b>-14,8</b>	<b>-131</b>	<b>-13,1</b>	<b>-9</b>	<b>-6,9</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-6</b>	<b>&gt; -100,0</b>
Ertragsteuern	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-6</b>	<b>&gt; -100,0</b>

Die reinen Mieterlöse sind 2020 gegenüber dem Vorjahr von TEUR 578 auf TEUR 648 oder um 12,1 % angestiegen. Dafür ursächlich ist die Vermietung weiterer geschaffener und vermieteter Nutzungsflächen. Bis auf die Cantina werden die Betriebs- und Nebenkosten der weiteren gewerblichen Nutzer über Betriebskostenpauschalen in Rechnung gestellt. Sie sind Bestandteil der Umsatzerlöse.

Unter Berücksichtigung von TEUR 261 (i.Vj. TEUR 408) aktivierter Eigenleistungen weist die Genossenschaft 2020 ein positives Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 132 (i.Vj. TEUR 100) aus. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die durch die Genossenschaft erbrachte Baulohnleistungen sowie Baustrom.

Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 195) zuzüglich der Zinsen (TEUR 140) sind durch das positive Betriebsergebnis (TEUR 132) zuzüglich der Abschreibungen (TEUR 272) gedeckt. Die rechnerische Kapitaldienstfähigkeit war damit für 2020 gegeben.

Die Ertragslage ist entsprechend der Bau-/Umbauphase der Genossenschaft ausreichend. Positiv zu werten ist, dass die Anlaufverluste bisher sehr gering sind.

# **elektronische Kopie** **Allgemeine Auftragsbedingungen**

**des Prüfungsverbandes deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V., Berlin**

Stand: 1. Januar 2017

## **1. Geltungsbereich**

(1) Die nachstehenden Bedingungen gelten für alle Prüfungen und Beratungen der dem Prüfungsverband angehörenden Mitglieder bzw. von sonstigen Auftraggebern des Prüfungsverbandes sowie für alle sonstigen Tätigkeiten des Prüfungsverbandes gegenüber diesen Verbandsmitgliedern bzw. sonstigen Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist. Sie gelten sinngemäß für Aufträge von Mitgliedsunternehmen in anderer Rechtsform (z.B. im Falle von Artikel 25 Abs. 1 EGHGB).

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Auftragsverhältnis zwischen Prüfungsverband und Mitglied herleiten, wenn das ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch gegenüber diesen Dritten.

## **2. Umfang und Ausführungen der Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten**

(1) Die gesetzliche Prüfung von Genossenschaften erstreckt sich gemäß § 53 GenG auf die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung. Die Abschlussprüfung von Mitgliedsunternehmen anderer Rechtsformen ist in Inhalt und Umfang durch die Regelungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs bestimmt. Für die Prüfung von Kreditgenossenschaften gelten daneben die Vorschriften der §§ 27 und 29 KWG. Für die nach dem zweiten Abschnitt des Gesetzes über die Rechnungslegung von bestimmten Unternehmen und Konzernen zur Aufstellung von Konzernabschlüssen verpflichteten Mitgliedsgenossenschaften ist der Prüfungsverband auch Konzernabschlussprüfer (§ 14 Abs. 2 PublG). Der Umfang einer sonstigen Prüfung, Beratung oder sonstigen Tätigkeit richtet sich nach der getroffenen Vereinbarung, bei Sonderprüfungen, die durch den Vorstand des Prüfungsverbandes angeordnet sind, nach dem vom Prüfungsverband seinen Mitarbeitern erteilten Weisungen.

(2) Die Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten werden nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Prüfungsverband ist berechtigt, sich zur Durchführung seiner Tätigkeiten sachverständiger Personen zu bedienen.

(3) Gegenstand der Prüfung ist in der Regel nicht die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, soweit sich nicht aus der Natur der Prüfung etwas anderes ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist. Gegenstand der Prüfung sind in der Regel auch nicht Einzeluntersuchungen hinsichtlich der Einhaltung steuerrechtlicher und anderer Vorschriften, z.B. des Arbeits-, Lebensmittel-, Wettbewerbs- und Außenwirtschaftsrechts sowie die Feststellungen, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können.

(4) Gegenstand eines Beratungsauftrages z.B. Rechts-, Steuer- und Organisations- sowie Vertriebsberatung ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Die jeweiligen Entscheidungen zu bzw. aus den Beratungsergebnissen sind von den zuständigen Organen des Verbandsmitgliedes in eigener Verantwortung zu treffen.

(5) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

## **3. Mitwirkungs- und Aufklärungspflicht**

(1) Die gesetzlichen Vertreter des Mitglieders sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass dem Prüfungsverband auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung der Prüfung bzw. sonstiger Aufträge notwendigen Unterlagen rechtzeitig und vollständig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Durchführung der Prüfung oder des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Prüfungsverbandes bekannt werden. Das Verbandsmitglied bzw. der Auftraggeber wird dem Prüfungsverband geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Prüfungsverbandes haben die gesetzlichen Vertreter des Mitglieders die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Prüfungsverband formulierten schriftlichen Erklärung (Vollständigkeitserklärung) zu bestätigen.

## **4. Sicherung und Unabhängigkeit**

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

## **5. Berichterstattung, mündliche Auskünfte**

Soweit der Prüfungsverband die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen hat, so ist alleine die schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nicht anders vereinbart, schriftlich erstattet. Sofern nichts anderes vereinbart ist, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Prüfungsverbandes nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Prüfungsverbandes außerhalb eines bestehenden Auftrages sind stets unverbindlich.

## **6. Weitergabe von schriftlichen Äußerungen, Unrichtigkeiten, Mängel**

(1) Die Weitergabe von Prüfungsberichten oder Teilen davon, Gutachten und sonstigen Stellungnahmen durch das Mitglied an einen Dritten oder ihre Veröffentlichung bedarf der schriftlichen Einwilligung des Prüfungsverbandes, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

(2) Gegenüber einem Dritten haftet der Prüfungsverband (im Rahmen von Ziffer 7) nur, wenn die Voraussetzungen von Ziffer 6 Nr. 1 gegeben sind.

(3) Die Verwertung von beruflichen Äußerungen des Prüfungsverbandes zu Werbezwecken ist unzulässig.

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

(5) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Verbandsmitglied bzw. vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche auf Mangelbeseitigung (Nacherfüllung) oder Vergütungsminderung, die nicht auf vorsätzlicher Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

## elektronische Kopie

### 7. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Prüfungsverbandes, insbesondere für Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 62 Abs. 2 GenG bzw. des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Falls weder Abs. 1 greift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Prüfungsverbandes für Schadensansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall entsprechend § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Verbandsmitglied bzw. dem Auftraggeber stehen dem Prüfungsverband auch gegenüber Dritten zu.

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinn von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Prüfungsverband nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

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

### 8. Ergänzende Bestimmungen für gesetzliche Prüfungen und Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Prüfungsverband geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichtes bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Prüfungsverbandes. Hat der Prüfungsverband einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Prüfungsverband durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Prüfungsverbandes und mit dem von ihm genehmigten Wortlauf zulässig.

(2) Widerruft der Prüfungsverband den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat das Mitglied den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat es auf Verlangen des Prüfungsverbandes den Widerruf bekannt zu geben.

### 9. Ergänzende Bestimmungen für Beratung und für sonstige Tätigkeiten

(1) Der Prüfungsverband und seine Beauftragten sind berechtigt, bei allen sonstigen Tätigkeiten, insbesondere bei der Beratung in Einzelfragen wie auch im Falle der Dauerberatung, die von dem Mitglied genannten Tatsachen und sonstigen Angaben als richtig und vollständig zugrunde zu legen. Der Prüfungsverband bzw. seine Beauftragten haben jedoch das Mitglied auf von ihnen festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Ein Beratungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass sich der Prüfungsverband hierzu ausdrücklich verpflichtet hat. Das Mitglied hat dem Prüfungsverband bzw. seinen Beauftragten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere rechtsmittelfähige Bescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass eine ordnungsgemäße Bearbeitung gewährleistet ist, eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Das Mitglied steht dafür ein, dass die im Rahmen der Tätigkeit des Prüfungsverbandes gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

### 10. Schweigepflicht

(1) Der Prüfungsverband und die für ihn tätigen Personen sind verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um das Mitglied selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, soweit der Prüfungsverband nicht zur Weitergabe solcher Informationen befugt ist.

(2) Der Prüfungsverband darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Mitglieds aushändigen.

(3) Der Prüfungsverband ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung zu verarbeiten. Dabei werden die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz berücksichtigt.

### 11. Vergütung

(1) Die Zahlung von Mitgliedsbeiträgen richtet sich nach der jeweils gültigen Beitragsordnung. Für Tätigkeiten, die nicht durch den Verbandsbeitrag abgedeckt sind, hat der Prüfungsverband neben seinem Anspruch auf Honorar auch einen Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Die Auslieferung seiner Leistung kann der Prüfungsverband von der Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Prüfungsverbandes auf Beitrag, Vergütung (Honorar) und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen der rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 12. elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Prüfungsverband und den Verbandsmitgliedern bzw. dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit das Verbandsmitglied bzw. der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung der E-Mails, wird das Verbandsmitglied bzw. der Auftraggeber den Prüfungsverband darüber schriftlich informieren.

### 13. Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist der Sitz des Prüfungsverbandes, es gilt ausschließlich deutsches Recht.