



Bericht
über die Prüfung
der
fux eG,
Hamburg

gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GenG im Jahr 2022

Prüfung zwecks Feststellung der wirtschaftlichen
Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit
der Geschäftsführung im
Geschäftsjahr 2021



Inhaltsübersicht	Seite
1 PRÜFUNGS-AUFTRAG	1
2 ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS	1
2.1 Zusammenfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse	1
2.2 Zusammenfassende Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	9
2.3 Wirtschaftliche Grundlagen und Förderzweck der Genossenschaft	11
3 GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	12
4 SCHLUSSBEMERKUNG	15



Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
 - 1.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 1. Januar bis 31. Dezember 2021
 - 1.3 Anhang 2021
- 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 (§ 289 HGB) 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 2021 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. Die Erhebung von Betriebskostenpauschalen wurde vereinbart, eine aufwändige Betriebskostenabrechnung entfiel somit auch für 2021. Die Nebenkosten für die Gastronomie wurden separat abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich unter Berücksichtigung von denkmalschützerischen Auflagen erneut die bisherige Planung übersteigende Kosten, die insbesondere die Sanierung der Fassade und den Dachausbau des Gebäudes betreffen. Die Umbaumaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen. – Der Bau einer Werkhalle im Innenhof ist für 2023 vorgesehen. Die dazu erforderlichen Planungen sowie die Finanzierung werden gerade endgültig abgeschlossen.



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

- Fertigstellungsrisiken und Risiken aus (verdeckten) Baumängeln,
- Kostenrisiken aus Denkmalschutzauflagen,
- hohe Heizkosten- und damit Nebenkosten durch baubedingte Raumhöhen,
- allgemeine Kostensteigerungen.

Zwischenzeitlich haben sich die Bemühungen um das neue Projekt der ehemaligen Schule in der Linaustraße 32 in Hamburg-Berne weiter konkretisiert. Es liegt bereits ein bewilligter Projektentwicklungs-Zuschuss über TEUR 980 vor. Für weitere Projekte steht fux eG im Austausch zu möglichen Synergieeffekten.

Aus dem Jahresabschluss des Vorstandes zum 31. Dezember 2021 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 6. Oktober 2021.

Folgend stellen wir in unserer Beurteilung und Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf die 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 Berücksichtigung der Vollauszahlung ausstehender Kredite sowie der zugesagten und bewilligten Zuschüsse geordnet. Die damit verbundene Herstellung der erforderlichen Fristenkongruenz der Finanzierung ist notwendig.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 25,4 % (i.Vj. 23,3 %) unter Abzug der ausstehenden fälligen Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 81 (Nettobilanzierung der Gesellschaftsguthaben). Die Ge-



schäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um weitere TEUR 320 (i.Vj. TEUR 245) auf TEUR 2.796 aufgebaut.

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

Die Umsatzerlöse haben sich von TEUR 648 auf TEUR 748 erneut verbessert. Insgesamt stieg die Betriebsleistung (Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und aktivierte Eigenleistungen) um TEUR 116 auf TEUR 1.061. Das ordentliche Betriebsergebnis (Betriebsleistung abzüglich Betriebsaufwand) verbesserte sich um TEUR 49 auf TEUR 182 (i.Vj. TEUR 133).

Die Anlaufverluste konnten durch den Jahresüberschuss 2021 (TEUR 18, i.Vj. Jahresfehlbetrag: TEUR 7) ausgeglichen werden.

3. Für die Geschäftsjahre 2021 ist die Finanz-/Liquiditätslage ausreichend.

Die Genossenschaft weist in 2021 einen zum Vorjahr verbesserten positiven Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf (vgl. Anlage 3). Der Bestand an flüssigen Mitteln erhöhte sich um TEUR 54 und belief sich am 31. Dezember 2021 auf TEUR 165 (i.Vj. TEUR 111). Die Investitionen 2021 konnten aus dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit jedoch nicht vollständig finanziert werden.

Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 195) einschließlich der Zinsen (TEUR 157) sind durch das positive Betriebsergebnis (TEUR 182) zuzüglich der Abschreibungen (TEUR 301) erstmals gedeckt (gegebene rechnerische Kapitaldienstfähigkeit).

Die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten sind durch flüssige Mittel sowie kurzfristig fällige Forderungen zum 31. Dezember 2021 um TEUR 2.130 (i.Vj. TEUR 223) nicht gedeckt. Unter Berücksichtigung der Vollausszahlung weiterer beantragter Kredite sowie zugesagter und bewilligter Zuschüsse ist die Fristenkongruenz herstellbar. Dies sollte unverändert unter fortlaufender Kontrolle des Vorstandes stehen.

Zu den **weiteren Entwicklungen im Geschäftsjahr 2022** merken wir an:

Bisher wurden aufwändige Betriebskostenabrechnungen durch eine Kostenpauschale ersetzt; in 2022 wurden in einem ersten Schritt nun Wasseruhren zur Abrechnungen der Nebenkosten der Großverbraucher*innen wie Gästeteage und für Veranstaltungsräume eingebaut.



Nach dem aktuellen *Kostenverfolungsbericht* vom 3. Mai 2022 werden insgesamt TEUR 13.961 (i.Vj. TEUR 13.505) Umbau-, Neubau- und Sanierungskosten für die Gesamtmaßnahme veranschlagt. Ursächlich für die Kostensteigerungen sind die hohe Anzahl unvorhergesehener notwendiger Maßnahmen, die die Renovierung eines Gebäudes dieses Alters und dieser Größe zu Tage fördern sowie die allgemeine Kostensteigerung im Baugewerbe.

Die erneute Kostensteigerungen um TEUR 456 auf TEUR 13.961 wurden im aktuellen *Maßnahmenbericht* des Architektenbüros KSRK vom 9. Mai 2022 wie folgt beschrieben:

- erhöhter Aufwand für 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 Dachgeschosses West, schlechtere Bausubstanz als vermutet, erhöhte statische Anforderungen,
- allgemeine Preissteigerungen seit Erstellung der Kostenschätzung im Baugewerbe (in Teilen bis zu 15 %).

Der Planungsstand des Neubaus der Werkhalle befindet sich in der Leistungsphase 4 (Vorplanung). Nach Rücksprache mit dem Bezirk und unter Hinzuziehung der baufachlichen Beratung (Architekt Dipl.-Ing. (FH) Bodo Weichert, baufachlicher Prüfer) befindet sich die fux eG derzeit mit der Zuwendungsstelle in der Endverhandlung und Feinjustierung.

Der Bezirk Altona hat 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 Förderumfang umfasst die Gestaltung des Eingangsbereichs (die Verglasung des Vorbaus und Fahrradstände), einen Fahrstuhl, die Öffnung der Kasematten am Zeiseweg sowie den Bau der Werkstatthalle im Innenhof inklusive eines begehbaren Gründachs. Der RISE-Bewilligungsantrag datiert vom 24.11.2020 und beläuft sich auf TEUR 1.436. Er wurde am 28. April 2022 konkretisiert und auf TEUR 1,8 erhöht (Zuwendungszeitraum 2020 bis 2023). – Nach Erteilung des Zuwendungsbescheides beginnt die Ausführungsplanung.

Für die in Holzbauweise zu erstellende Werkhalle (einschließlich mit Dachgarten) im Innenhof der ehemaligen Kaserne (ca. 380 m²) kalkuliert der Architekt Kosten von ca. EUR 1,3 Mio. (Kostenverfolgung 3.5.2022). Der Bau soll nunmehr von August 2022 bis September 2023 erfolgen.

Zur Deckung des aktuellen Finanzierungsbedarfs von EUR 3,3 Mio. sind bisher folgende Maßnahmen geplant:



- die Zwischenfinanzierung der ausstehenden Fördersummen wurde vertraglich am 11.2.2021 bis 28. August 2021 mit der GLS-Bank 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. für weitere Kostensteigerungen und den Bau der Werkhalle um EUR 1,4 Mio. erhöht und in einem langfristigen Gesamtkredit über EUR 8,6 Mio. (abzüglich der bisherigen Kredittilgungen) zusammengefasst bzw. umgewandelt werden. Der betreffende Kreditvertrag wurde angabegemäß inzwischen abgeschlossen (das Angebot der GLS-Bank vom 8.3.2022 sah einen Zinssatz von 1,81 % bei einer Zinsbindung bis zum 30.6.2032 einer Laufzeit von 35 Jahren bis 6/2057 vor),
- weitere Akquisetätigkeiten in den Bereichen Soziokultur/Kinder/Jugend/Bildung, Inklusion, Diversity, Umwelt + Energie sowie
- Gewinnung weiterer Fördergenoss*innen über die Kampagne „Wir sind fux“.

Folgend geben wir die durch die Genossenschaft für die Fördermittelgeber und Spender geführte Finanzierungsübersicht wieder. Danach stehen weiterhin diese zugesagten Fördergeldern in Aussicht (bisherige Auszahlungen wurden berücksichtigt):

Förderung	2020	ausgezahlt	Rest	2021	Rest
Bundesmittel - Fassade	600.000	450.000	150.000	0	150.000
Landesmittel - Fassade	600.000	450.000	150.000	0	150.000
Kulturbehörde Bezirksamt Altona	343.000	317.000	26.000	0	26.000
Bezirk Altona - Eingangsbereich	100.000	0	100.000	0	100.000
Deutsche Stiftung Denkmalschutz - Fenster	30.000	30.000	0		0
Denkmalschutzamt - Fenster	30.000	0	30.000	0	30.000
IFB Fensterförderung	145.000	0	145.000	0	145.000
Stiftung Denkmalpflege	30.000	0	30.000	0	30.000
Hoffmann-Stiftung	10.000	0	10.000	0	10.000
RISE - Altona	1.400.000	0	1.400.000	0	1.400.000
Gesamtsumme Fördermittel	3.288.000	1.247.000	2.041.000	0	2.041.000

Die Genossenschaft hat in 2021 keine Fördergelder für die Kaserne erhalten bzw. in Anspruch genommen. TEUR 109 wurden der fux eG für das Projekt Berne bereits ausgezahlt. Der Bewilligungsbetrag für die Projektentwicklung insgesamt beläuft sich auf TEUR 979, die Nutzung der betreffenden Mittel ist separat abzurechnen.

Zusammen mit den beiden bisherigen GLS-Bank-Krediten über EUR 6,6 Mio. plus der Kreditzusage in Höhe von EUR 3,0 Mio. (EUR 1,6 Mio. Zwischenfinanzierung – Vertrag vom 11.2.2021 – sowie zusätzliche EUR 1,4 Mio. für die weiteren Umbaumaßnahmen) stehen EUR 9,6 Mio. sowie Fördermittel über EUR 3,3 Mio., das sind insgesamt EUR 12,9 Mio. zur



Verfügung. Hinzu kommt das genossenschaftliche Eigenkapital von EUR 3,7 Mio. (Geschäftsguthaben plus private Darlehn über TEUR 871).

Die aktivierten Eigenleistungen (Baulöhne für die angestellten Bauarbeiter) stiegen 2021 um TEUR 45 auf TEUR 299, die Personalkosten 2021 insgesamt machten TEUR 341 aus. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird mit Personalkosten in Höhe von TEUR 42 p.a. (eine Mitarbeiterin in der Verwaltung/Büro und der Hausmeister) kalkuliert.

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

Derzeit sind 96 % bzw. 5.904 m² der Hauptnutzfläche vermietet (6.134 m² abzüglich Sanitär-, Flur- und Treppenhaus-Anteile). Die restlichen 4 % befinden sich noch in der Renovierung und werden vermietet, sobald diese abgeschlossen ist. – Von der Hauptnutzungsfläche sind 74 % an geförderte und unterstützte Vorhaben der Forschung, Wissenschaft und Bildung, Kunst und Kultur wie Verlage, Webdesigner, Künstler, Zeichner. (Belegungssachbericht, Stand: 7.9.2021).

Die (mehrheitlich corona-bedingten) rückständigen Mietforderungen konnten zum Jahresende 2021 deutlich auf TEUR 8 reduziert werden. In der Wirtschaftsplanung geht die Genossenschaft nunmehr von 4 % p.a. Mietausfallwagnis (das wären TEUR 32 für 2021) aus.

Bei saldierter Betrachtung glich die Genossenschaft die seit ihrer Gründung aufgelaufenen Anlaufverluste aus. Für 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt TEUR 18 erzielt. Für bezugsfertige Räumlichkeiten liegen überwiegend unbefristete Nutzungsverträge vor, die entsprechenden Erlöse sind damit ausreichend vertraglich gebunden. Leerstandrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Nach uns durch den Vorstand der Genossenschaft gegebenen Auskunft warten derzeit Interessenten mit gewerblichem Nutzungsbedarf von bis zu 3.000m² auf Nutzungszuteilung.

Nach uns vorgelegter Betriebswirtschaftlicher Auswertung zum 30. April 2022 weist die Genossenschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 272 aus. Der Jahreswirtschaftsplan sieht für das gesamte Jahr 2022 Umsatzerlöse von TEUR 869 vor. Die bisher erzielten Erlöse entsprechen 31,3 % des kalkulierten Jahresumsatzes für die ersten vier Monate und liegen damit geringfügig unter dem Planziel.

Die bis 2044 fortgeschriebene Mittelfristige Wirtschaftsplanung (Stand 6.5.2022) geht für 2022 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7 aus. Dabei wird von Restsanierungskosten in Höhe von EUR 1,0 Mio. ausgegangen. Der Bau der Werkhalle und die Auszahlung des RISE-Zuschusses wird für 2023 angenommen.



Betriebswirtschaftliche Auswertungen werden durch die Gebäudeverwaltungsfirma P 99 erstellt – sie erledigt die Miet-Abrechnungen, ebenso wie die Mitgliederverwaltung und die laufende Buchhaltung 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 - Die fux eG als Dachgenossenschaft

Die Genossenschaft hat sich für zwei weitere Bau-/Sanierungs-Projekte beworben, die von der öffentlichen Hand ausgelobt werden. Dazu liegen der Genossenschaft bisher keine Beschlüsse oder Entscheidungen u.a. der Hamburger Liegenschaftsbehörde vor.

Wir weisen darauf hin, dass bei sich konkretisierenden Planungen ebenfalls eine komplette projektbezogene Trennung erfolgen muss; eine Querfinanzierung einzelner Projekte innerhalb der Genossenschaft ist auszuschließen. Um die damit verbundenen Steuerungs- und Dokumentationsanforderungen sicher zu stellen, wird eine Kostenstellen bzw. Kostenträger-Rechnung erforderlich. Unter dem Gesichtspunkt, dass die erworbenen Kompetenzen 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. Über die Modalitäten der eG als Dachgenossenschaft wird weiterhin diskutiert, es liegt ein vorläufiges Organigramm der zukünftigen Struktur der fux eG mit Einbindung des Projekts Berne vor. In welchen rechtlichen Strukturen die weitere Entwicklung verlaufe wird befindet sich im Klärungsprozess.

Projekt Alte Schule Berne

Für das durch die Genossenschaft bereits begonnene Projekt Schule Berne, 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“ aus 2020 vor. Hierin wurde festgeschrieben, dass die Genossenschaft fux



eG als „Erbbaurechtsnehmerin die Räumlichkeiten finanziell, betrieblich, organisatorisch und mit Dach und Fach“ verantworten und dabei „als Sanierungs- und Bauträger auftreten“ soll (LoI vom 21. Oktober 2020, Seite 2). Die voraussichtliche Nutzungsbindung ist mit bisher 30 Jahren bei einer angestrebten 90-jährigen Erbpacht vorgesehen (S. 5).

Zur Vermeidung fux-interner Quer- und Anfangsfinanzierung sollen Genossenschaftsanteile durch die am Projekt Berne beteiligten Akteure in erforderlicher Höhe gezeichnet werden. Der Verein KuBIZ e.V. soll Pächter/Mieter der Obergeschosse der ehemaligen Schule und in die fux eG-Struktur eingebunden werden.

Eine eigenständige Finanzierung des Projekts Berne und die projektbezogene Selbstverwaltung sollten u.E. gesichert werden. Der Prüfungsverband sieht die zum Zeitpunkt der Prüfung vorgetragene Überlegungen zur Einbindung des Projekts Berne in die Strukturen der Genossenschaft als nicht ausreichend an, dies insbesondere auch, da aus dem Kreis der finanziell Beteiligten sowie aus dem zukünftigen Nutzer:innenkreis der Schule Berne bisher keine Genossenschaftsmitglieder gewonnen werden konnten. Das sollte u.E. zwingend nach Abschluss der Vertragsverhandlungen erfolgen. Die bisher diskutierte Struktur ist u.E. weiter kritisch zu beurteilen, wenn es um die innergenossenschaftliche Demokratie und die gleichberechtigte Teilhabe der neuen Berne-Mitglieder (KuBIZ e.V.) geht.

Für die fux eG sind im Rahmen des Projektes Berne bei einer Gesamtfläche des Gebäudes von 3.810 m² BGF insgesamt ca. 2.160 m² zur Bewirtschaftung vorgesehen: dies betrifft ca. 1.650 m² für quartiersbezogene, kulturelle (auch gewerblich), freizeit- und bildungsbezogene, durch die eG zu finanzierende und zu verwaltende Flächen sowie weitere Flächen im Nebengebäude mit ca. 510 m² für die Kita Waldameisen und zur Stadtteilnutzung. Das ehemalige Schulgelände ist im Grundbuch Farmsen, Blatt 6550 beim Amtsgericht Hamburg-Barmbek, eingetragen. Die Gespräche über den Erbpachtvertrag laufen, es wird mit einer jährlichen Pacht von 1,8 % oder TEUR 34-36 gerechnet (ausgehend von einem Bodenrichtwert von ca. EUR 2,0 Mio.).

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/m², die um EUR 0,50 alle 5 Jahre gesteigert werden soll (Konzept Schule Berne der fux eG vom 19. Juni 2020).

Aktuell werden weiterhin intensive Gespräche mit dem FHH-Finanzsenator zu Fragen der Finanzierung sowie intern zur Umsetzung der Idee der „Dachgenossenschaft“ geführt.

Per Zuwendungsbescheid wird „für die Planung (HOAI 1-4) und Entwicklung (HOAI 1-2) des ehemaligen Schulgebäudes in der Linaustraße 32 zur Realisierung eines Stadtteilzentrums



mit Angeboten in den Bereichen Sport, Kultur und Soziales“ im Zeitraum vom 4. August 2021 bis zum 31. Dezember 2022 werden EUR 979.497,33 bewilligt. Die Auszahlungen erfolgen „nach Baufortschritt“ (Antrag vom 25.8.2021). – „Die Finanzierungsübersicht vom 2. Juni 2021 wird für verbindlich erklärt“.

Am 4. April 2022 wurden zwei Änderungsanträge zur Schule Berne, ein Ort für Bildung, Kultur und Sport an das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Sozialraummanagement, gestellt, die für die Projektentwicklung, baufachliche Begleitung und die Beteiligung der Nutzer:innen (ZA1) EUR 560.230,00 und für die energetische Sanierung und Modernisierung des zweistöckigen Pavillons auf dem ehemaligen Schulgelände (ZA2) über EUR 2.627.435,97 umfassen. Der Zeitraum für die Umsetzung der beiden Maßnahmen wird mit 1.7.2021 bis zum 1. März 2023 angegeben. Bauherr soll die fux eG sein, sie beziffert das Investitionsvolumen auf TEUR 6.936 (Kostenaufstellung Schule Berne 1930 & Hof vom 4.4.2022, ZA1, S. 25). – Bis Mitte Mai 2022 liegen keine entsprechenden Zuwendungsbescheide vor. – Im ersten Abschnitt sollen Container zur sofortigen Zwischennutzung während der Umbau- und Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen Schulhof aufgestellt werden.

Die Leitung des Projektentwicklungskreises Berne hat das fux-Vorstandsmitglied Herr Sascha Essayie übernommen. Zukünftig ist eine Projektstelle geplant, die im Rahmen des Zuwendungsbescheides mit/über die fux eG und den Behörden der FHH abrechnet.

Die Bauvorbereitungskosten wurden aktiviert und im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ausgewiesen (TEUR 28). Die erste Tranche über TEUR 109 aus dem Bewilligungsbescheid über TEUR 979 (Teilprojekte bis Dezember 2022) wurde als Sonstige Verbindlichkeit bilanziert. Entsprechende Anhangangaben erfolgten: „Es ist beabsichtigt, von dem Wahlrecht Gebrauch zu machen, die Zuwendungen zu einem späteren Zeitpunkt mit den Herstellungskosten zu verrechnen.“

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 GnR 1073 eingetragen. Die Genossenschaft fux eG hat per 31. Dezember 2021 fünfhundertsiebenundzwanzig (527) Mitglieder, die 5.754 (i.Vj. 5.102) Pflicht- und nutzungsbezogene Genossenschaftsanteile à EUR 500,00 gezeichnet haben. Das Geschäftsguthaben beläuft sich damit auf EUR



2.877.000,00 (2020: EUR 2.551.000,00). An rückständigen fälligen Einzahlungen sind TEUR 81 (i.Vj. TEUR 75) ausstehend. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Der Vorstand ist durch zwei Mitglieder der Genossenschaft zu besetzen, er besteht derzeit aus sieben 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 (einunddreißig) durch. Der Aufsichtsrat tagte separat sechsmal im Jahre 2021, insgesamt liegen uns 37 Sitzungsprotokolle vor.
- Die Beschlussfassung zur reduzierten Verzinsung der Geschäftsguthaben der investierenden Mitglieder (lt. Satzung „mindestens 2 % im Rahmen des GenG“) auf 1,2 % wurde entsprechend § 21a, Absatz 2 des GenG für das Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand vorgenommen.
- 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 2021 fand eine Generalversammlung statt. Zu den Beschlüssen der Generalversammlung liegen aussagekräftige Protokolle vor.
- Auf der Generalversammlung am 10. Juni 2021 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festgestellt und ein separater Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst. – Aufgrund des bestehenden Bilanzverlustes werden auch für 2020 keine Zinsen an investierende Mitglieder ausgezahlt.



- Über den Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch den Aufsichtsrat ausführlich berichtet.
- Die Generalversammlung am 10. Juni 2021 beauftragte den Vorstand nach ausführlicher Diskussion mit 76 zu 1 Stimmen bei 12 Enthaltungen wie folgt: „Vorstandsmandat zu abschlussorientierten Verhandlungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg für einen Erbpachtvertrag (oder alternativen Vertrag) für die „Schule Berne“. (Ein erfolgreicher Vertragsabschluss würde in einer gesonderten GV abgestimmt.)“
- Vorstand und Aufsichtsrat wurden durch die Generalversammlung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 entlastet.
- Auf der Generalversammlung am 3. März 2022 wurde ein neuer fünfköpfiger Aufsichtsrat gewählt.

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, die im Eigentum der Genossenschaft steht. Sie wird (unter Denkmalschutzbedingungen) umgebaut, modernisiert und eine Werkhalle soll errichtet werden.

Als weiteres Projekt wird durch die Genossenschaft die Sanierung bzw. der Umbau der ehemaligen Schule Berne, Lienastr. 32, 22159 Hamburg-Berne (Grundbuch Farmsen, Blatt 6550 beim Amtsgericht Hamburg-Barmbek), zur Umgestaltung in ein Kultur- und Stadtteilzentrum die Projektentwicklung und Bauträgerschaft übernommen werden. Die betreffenden Verträge, insbesondere ein Erbpachtvertrag sind noch zu schließen.

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 2021 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 Unter-



lagen 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 2021.

Wir haben die Prüfung im April/Mai 2022 in unserem Berliner Büro und direkt vor Ort vorgenommen. Die für die Prüfung relevanten Unterlagen, das waren insbesondere

- der durch den Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021,
- das Jahreslohnkonto 2021,
- Mitgliederlisten mit den Zu- und Abgängen des Geschäftsjahres 2021,
- komplette Sachkontenauszüge der Finanzbuchhaltung, Summen- und Saldenliste, des Geschäftsjahres 2021 sowie die Betriebswirtschaftliche Auswertung April 2022,
- Protokolle der Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen der Geschäftsjahre 2021/22,
- Protokoll der Generalversammlung in 2021,
- Wirtschafts- und Finanzplanung 2021-2046,
- Baukosten- und Finanzierungsübersicht für 2021,
- Maßnahmenbericht des Architekten Königshausen vom 9. Mai 2022,
- Wertgutachten der GLS ImmoWert GmbH vom 1. April 2021,
- Projekt-Konzept Schule Berne und Letter of Intent (LOI) vom 21. Oktober 2020,
- sowie der Bewilligungsbescheid und die Förderanträge zum Projekt Schule Berne,

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 der Jahresabschlüsse 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 berufübliche 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 bestehende Fristeninkongruenz der Finanzierung sowie die konten- bzw. kostenstellenbezogen durch uns als erforderlich angesehene Abgrenzung aller Erlöse, Aufwendungen, Investitionen und öffentliche Zuschüsse für neue Projekte (hier: Schule Berne) haben wir hingewiesen. Wir empfehlen dem Liquiditätsmanagement unter dem Aspekt der Anforderungen der subventionserheblich zu sichernden Trennung unverändert besondere Aufmerksamkeit zu widmen.



Berlin, 28. Mai 2022 / 4. Juni 2022

Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V.

Mehwald

Mitglied des Vorstandes
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		81.079,38	74.911,92
ANLAGEVERMÖGEN			
<i>Grundstücke mit Gebäuden</i>	10.138.315,84		9.964.727,96
<i>Anlagen im Bau</i>	677.101,53		445.328,05
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	48.318,29		0,00
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	<u>37.633,57</u>		<u>63.127,79</u>
Sachanlagen		10.901.369,23	10.473.183,80
<i>Beteiligungen</i>	<u>40.000,00</u>		<u>40.000,00</u>
Finanzanlagen		40.000,00	40.000,00
Anlagevermögen insgesamt		10.941.369,23	10.513.183,80
UMLAUFVERMÖGEN			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	8.259,52		11.410,53
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	<u>13.615,15</u>		<u>23.110,14</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		21.874,67	34.520,67
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>	<u>164.704,45</u>		<u>111.138,67</u>
Flüssige Mittel		164.704,45	111.138,67
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	<u>16.075,00</u>		<u>19.375,00</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		16.075,00	19.375,00
Bilanzsumme		11.225.102,73	10.753.130,06

Passivseite	€	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	11.500,00		18.500,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.500,00		0,00
- der verbleibenden Mitglieder	<u>2.862.500,00</u>		<u>2.532.500,00</u>
Geschäftsguthaben		2.876.500,00	2.551.000,00
Kapitalrücklage		28.420,00	26.520,00
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	10.106,68		10.000,00
<i>daraus aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 106,68 €</i> <i>(Vorjahr: 0,00 €)</i>			
Ergebnisrücklagen	<u>10.106,68</u>	10.106,68	<u>10.000,00</u>
<i>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</i>	17.683,74		-7.372,33
<i>Verlustvortrag</i>	-17.577,06		-10.204,73
<i>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</i>	<u>-106,68</u>		<u>0,00</u>
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	-17.577,06
Eigenkapital insgesamt		2.915.026,68	2.569.942,94
RÜCKSTELLUNGEN			
<i>Steuerrückstellungen</i>	8.300,00		0,00
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	<u>8.800,00</u>		<u>9.300,00</u>
Rückstellungen		17.100,00	9.300,00
VERBINDLICHKEITEN			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	7.245.344,84		7.440.351,20
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	871.397,43		655.442,24
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	20.097,19		22.581,30
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.</i>	8.379,54		32.095,70
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	<u>147.757,05</u>		<u>23.416,68</u>
<i>davon aus Steuern: 7.248,79 €</i> <i>(Vorjahr: 2.937,33 €)</i> <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €</i> <i>(Vorjahr: 35,34 €)</i>			
Verbindlichkeiten		8.292.976,05	8.173.887,12
Bilanzsumme		11.225.102,73	10.753.130,06

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2021

	€	€	Vorjahr €
<i>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</i>	<u>748.092,93</u>		<u>647.877,74</u>
Umsatzerlöse		748.092,93	647.877,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		310.276,93	261.372,25
Sonstige betriebliche Erträge		3.268,08	35.739,48
<i>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</i>	<u>-192.906,65</u>		<u>-192.097,60</u>
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen		-192.906,65	-192.097,60
ROHERGEBNIS		<u>868.731,29</u>	<u>752.891,87</u>
<i>Löhne und Gehälter</i>	-276.659,21		-220.302,98
<i>Soziale Abgaben</i>	<u>-63.988,00</u>		<u>-51.471,81</u>
Personalaufwand		-340.647,21	-271.774,79
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	<u>-301.335,94</u>		<u>-272.334,43</u>
Abschreibungen		-301.335,94	-272.334,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-23.142,18	-55.268,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		400,00	343,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-156.740,36	-139.897,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-8.405,50	-156,53
ERGEBNIS NACH STEUERN		<u>38.860,10</u>	<u>13.804,03</u>
Sonstige Steuern		-21.176,36	-21.176,36
JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG		<u>17.683,74</u>	<u>-7.372,33</u>
Verlustvortrag		-17.577,06	-10.204,73
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-106,68	0,00
BILANZGEWINN/BILANZVERLUST		<u>0,00</u>	<u>-17.577,06</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.

Die Genossenschaft beabsichtigt, in den nächsten Jahren ein Schulgebäude in Hamburg-Berne zu pachten und umfassend zu sanieren. Dafür wurden von der Freien und Hansestadt Hamburg Mittel in Aussicht gestellt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 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

Unter „Bauvorbereitungskosten“ werden Planungs-, Rechtsanwalts- und andere Anlaufkosten für das neue Bauvorhaben Schule Berne ausgewiesen. In den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ ist eine erste Rate der Zuwendung der Freien und Hansestadt Hamburg für das Projekt „Schule Berne“ enthalten. Die Gesamtzuwendung betrug im Jahr 2021 109.569,25 €.

Es ist beabsichtigt, von dem Wahlrecht Gebrauch zu machen, die Zuwendungen zu einem späteren Zeitpunkt mit den Herstellungskosten zu verrechnen.

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 (3.000,00 €) und für Steuerberatungskosten (3.000,00 €).

Von den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ in Höhe von 7.245.344,84 € ist ein Teilbetrag in Höhe von 1.795.006,36 € innerhalb des nächsten Geschäftsjahres zurückzuzahlen. Ein Teilbetrag in Höhe von 780.025,44 € ist in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahre zu tilgen. Der Restbetrag in Höhe von 4.670.313,04 € hat eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ in Höhe von 871.397,43 € ist ein Teilbetrag in Höhe von 326.397,43 € innerhalb des nächsten Geschäftsjahres zurückzuzahlen. Ein Teilbetrag in Höhe von 515.000,00 € ist in einem Zeitraum von einem bis fünf Jahre zu tilgen. Der Restbetrag in Höhe von 30.000,00 € 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 498.602,09 € enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umfassen Betriebskosten in Höhe von 192.906,65 € und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 0,00 €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus Büro- und Unternehmenskosten in Höhe von 23.142,18 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung:

31.12.2020	487 Mitglieder (verbleibend)
Zugang 2021	+ 46 Mitglieder
Abgang 2021	- 6 Mitglieder
31.12.2021	527 Mitglieder (verbleibend)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 323.332,54 € 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 (16.6.2019 bis 16.09.2021)

Renée Tribble (seit 16.6.2019)

Philipp Mechsner (seit 18.9.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Andreas Ehresmann (31.1.2016 bis 03.03.2022, Vorsitzender seit 20.3.2018)

Kai Schupp (14.10.2013 bis 03.03.2022)

Eleonore Ahrens (11.2.2018 bis 03.03.2022)

Sonja Chevallier (11.2.2018 bis 03.03.2022)

Anne Holzweißig (11.2.2018 bis 03.03.2022)

Karin Kröll (seit 11.2.2018)

Jenny Maruhn (seit 03.03.2022)

Joachim Reinig (seit 03.03.2022)

Mehmet Alatur (seit 03.03.2022)

Uwe Roth (seit 03.03.2022, Vorsitzender seit 23.3.2022)

Hamburg, den 21. April 2022

Der Vorstand der fux eG

Efthimia Panagiotidis

Anne Brüchert

Sacha Essayie

Frank John

Doreen Grahl

Renée Tribble

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>	flux eG
<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, Ausein- setzung</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).
<u>bedeutsame Ereignisse (nach dem Bilanzstichtag)</u>	Die Genossenschaft hat in 2021/22 für ein weiteres Projekt (Schule Berne) die Projektkoordinierung und –planung übernommen und dafür bereits städtische Zuschüsse bewilligt bekommen.

II. Vorjahresabschlüsse

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 der Genossenschaft wurde durch die Generalversammlung am 10. Juni 2021 festgestellt. Die Einreichung des Jahresabschlusses zum elektronischen Bundesanzeiger ist fristgemäß erfolgt (Offenlegung am 06.10.2021).

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 liegt 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. Ausstehende Einzahlungen auf gezeichnete Geschäftsanteile sind von den Geschäftsguthaben gekürzt.

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderung	
	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig EUR	gesamt TEUR	%	davon kurzfristig EUR	gesamt EUR	%
VERMÖGEN								
Sachanlagen	10.901	97,8	0	10.473	98,1	0	428	4,1
Finanzanlagen	40	0,4	0	40	0,4	0	0	0,0
Anlagevermögen	10.941	98,2	0	10.513	98,5	0	428	4,1
Forderungen	22	0,2	22	35	0,3	35	-13	-37,1
Liquide Mittel	165	1,5	165	111	1,0	111	54	48,6
Rechnungsabgrenzungs- posten (RAP)	16	0,1	16	19	0,2	19	-3	-15,8
Umlaufvermögen	203	1,8	203	165	1,5	165	38	23,0
	11.144	100,0	203	10.678	100,0	165	466	4,4
KAPITAL								
Geschäftsguthaben	2.796	25,1	19	2.476	23,2	19	320	12,9
Rücklagen	10	0,1	0	10	0,1	0	0	0,0
Kapitalrücklage	28	0,3	0	27	0,2	0	1	3,7
Bilanzergebnis	0	0,0	0	-18	-0,2	0	18	-100,0
Bilanzielles Eigenkapital	2.834	25,4	19	2.495	23,3	19	339	13,6
Rückstellungen	17	0,2	17	9	0,1	9	8	88,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.245	65,0	1.795	7.440	69,7	195	-195	-2,6
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	872	7,8	326	656	6,1	87	216	32,9
Sonstige Verbindlichkeiten	176	1,6	176	78	0,7	78	98	> 100,0
Fremdkapital	8.310	74,6	2.314	8.183	76,6	369	127	1,6
	11.144	100,0	2.333	10.678	100,0	388	466	4,4

Die Bilanz ist durch die Gewerbeimmobilie und deren Finanzierung bestimmt. 97,8 % (i.Vj. 98,1 %) der Bilanzsumme entfallen auf die Sachanlagen (Aktivseite der Bilanz) sowie 74,6 % (i.Vj. 76,6 %) auf deren Fremd- und 25,4 % auf deren Eigenfinanzierung (i.Vj. 23,3 %).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind durch liquide Mittel und kurzfristig fällige Vermögensgegenstände mit TEUR 2.130 nicht gedeckt. Eine fristenkongruente Deckung ergibt sich erst bei entsprechender vollständiger Inanspruchnahme der durch die GLS Bank eG eingeräumten, mittel- bis langfristig rückzahlbaren Kredite über aktuell EUR 8,6 Mio.



Die Relation von Krediten zum Buchwert der Sachanlagen beträgt zum 31.12.2021 74,5 % (i.Vj. 77,0 %). Unter Berücksichtigung der Vollausszahlung ausstehender Kredite sowie der zugesagten und bewilligten Zuschüsse ist die Vermögenslage geordnet.

Finanzlage

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss/-verlust	18	-7
Abschreibungen (+) auf Sachanlagen	301	272
Cashflow	319	265
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	8	-3
Zunahme (-) /Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen	16	62
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	98	14
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	441	338
Investitionen in Sachanlagen	-729	-485
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-729	-485
Tilgungen Kredite	-195	-95
Rückführung Gesellschafterdarlehen	0	0
Einzahlungen Gesellschafterdarlehn	216	-100
Einzahlungen Geschäftsguthaben	320	245
Einzahlungen Kapital-/Ergebnisrücklage	1	1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	342	51
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	54	-96
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	111	207
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	165	111

Die Genossenschaft weist einen deutlich positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Die Mittel für die Sanierung und den Innenausbau konnten durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit alleine nicht gedeckt werden. In 2021 baute sich der Bestand an flüssigen Mitteln auf.



Liquidität

In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres 2021 gezeigt.

	31.12.2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Liquidität ersten Grades			
Liquide Mittel	165	111	
Veränderung des Finanzmittelfonds			54
Kurzfristiges Vermögen	38	54	
Kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-2.333	-388	-2.629
Netto-Geldvermögen	-2.130	-223	-2.575

Der Finanzmittelfonds hat sich in 2021 um TEUR 54 verbessert. Unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Kreditrahmens –vgl. zuvor Vermögenslage– stellt sich die Liquiditätslage deutlich besser dar, als hier stichtagsbedingt ausgewiesen.

Ertragslage

	2021		2020		Veränderung	
	EUR	%	EUR	%	EUR	%
Umsatzerlöse	748	70,5	648	68,6	100	15,4
Aktivierte Eigenleistung	310	29,2	261	27,6	49	18,8
Sonstige betriebliche Erträge	3	0,3	36	3,8	-33	-91,7
Betriebserträge	1.061	100,0	945	100,0	116	12,3
Hausbewirtschaftung	-193	-18,2	-192	-20,3	-1	0,5
Personalaufwand	-341	-32,1	-272	-28,8	-69	25,4
Normalabschreibungen	-301	-28,4	-272	-28,8	-29	10,7
Erfolgsunabhängige Steuern	-21	-2,0	-21	-2,2	0	0,0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-23	-2,2	-55	-5,8	32	30,8
Betriebsaufwendungen	-879	-82,9	-812	-85,9	-67	8,3
Betriebsergebnis	182	17,1	133	14,1	49	36,8
Zinsergebnis	-156	-14,7	-140	-14,8	-16	11,4
Finanzergebnis	-156	-14,7	-140	-14,8	-16	11,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	26	2,4	-7	-0,7	33	> 100,0
Ertragsteuern	-8	-0,8	0	0,0	-8	-100,0
Jahresergebnis	18	1,6	-7	-0,7	25	> 100,0

Die reinen Mieterlöse sind 2021 gegenüber dem Vorjahr von TEUR 396 auf TEUR 498 oder um 25,8 % angestiegen. Dafür ursächlich ist die Mieterhöhung im Juli 2021 und die Ausweitung der Nutzungsflächen. Aufgrund derzeit pauschal getroffener Betriebskostenvereinba-



rungen werden bislang nur die Nebenkosten der Gastronomie-Cantina abgerechnet; die vereinnahmten Betriebskosten werden in den Umsatzerlösen gezeigt.

Unter Berücksichtigung von TEUR 310 (i.Vj. TEUR 261) aktivierter Eigenleistungen weist die Genossenschaft 2021 ein positives Betriebsergebnis in Höhe von TEUR 182 (i.Vj. TEUR 133) aus. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die durch die Genossenschaft an angestellte Mitarbeiter geleisteten Baulöhne sowie den gleichfalls anteilig aktivierten Baustrom.

Das Betriebsergebnis deckt die Finanzaufwendungen vollständig. Die Tilgungen des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 195) einschließlich der Zinsen (TEUR 156) sind durch das positive Betriebsergebnis (TEUR 182) zuzüglich der Abschreibungen (TEUR 301) gedeckt.

Die Ertragslage ist der Bau-/Umbauphase der Genossenschaft entsprechend ausreichend. Positiv zu werten ist, dass die Anlaufverluste durch den Jahresüberschuss 2021 ausgeglichen und Zinsen für die investierenden Mitglieder geleistet werden konnten.

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.

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.