elektronische Kopie

BARTH + ASSOCIATES

BARTH ASSOCIATES GmbH • Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • Steuerberatungsgesellschaft

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

elektronische Kopie

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2024
der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden
Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31820

Aktiva

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	84.501,00	113.996,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	2.868.785,99	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.656.035,42	932.050,72
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	162.994,90	3.484.046,05
	4.687.816,31	4.416.096,77
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	50.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.175.000,00	1.150.000,00
3. Beteiligungen	1.500,00	1.500,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	499.400,00
5. Sonstige Ausleihungen	250.000,00	250.000,00
	2.476.500,00	1.950.900,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. noch nicht abgerechnete Fremderschließungen	17.745.604,04	15.574.201,00
2. andere in Arbeit befindliche Aufträge	122.742,40	381.826,32
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-12.974.840,08	-13.346.581,61
	4.893.506,36	2.609.445,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.996.568,46	6.731.565,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168.143,25	631.941,05
3. sonstige Vermögensgegenstände	302.446,88	284.365,69
	6.467.158,59	7.647.872,18
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.673.104,61	4.231.846,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten	513.740,38	400.801,21
	23.796.327,25	21.370.958,36

Passiva

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklage	49.013,00	391.872,00
III. Jahresüberschuss	1.105.866,60	1.250.303,78
	3.154.879,60	3.642.175,78
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.170.674,00	7.640.543,00
2. Steuerrückstellungen	72.743,93	97.145,17
3. sonstige Rückstellungen	2.967.616,91	3.228.852,35
	10.211.034,84	10.966.540,52
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.717.537,97	4.340.933,94
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.126,53	1.109.896,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.664,00	6.664,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.857.042,76	1.242.956,52
davon aus Steuern: 1.810.540,48 Euro (Vorjahr: 1.214.397,71 Euro)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)		
	10.376.371,26	6.700.450,46
D. Rechnungsabgrenzungsposten	54.041,55	61.791,60
	23.796.327,25	21.370.958,36

elektronische Kopie

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

		2024 Euro	2023 Euro
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Verkaufsgrundstücken	0,00	0,00
	b) aus Erschließungsträgerschaften	2.568.624,01	11.448.060,43
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.602.524,27	23.334.299,36
		27.171.148,28	34.782.359,79
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.912.319,12	-8.985.627,02
3.	sonstige betriebliche Erträge	263.167,58	793.909,68
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) aus Verkaufsgrundstücken	-183,76	-574,04
	a) aus Erschließungsträgerschaften	4.609.117,85	2.261.354,81
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.304.099,48	1.666.092,01
		5.913.033,57	3.926.872,78
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	12.990.774,99	12.344.639,23
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen	2.658.603,96	2.850.280,47
	davon für Altersversorgung: 475.804,23 Euro (Vorjahr: 576.770,78 Euro)		
		15.649.378,95	15.194.919,70
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	552.568,16	417.297,64
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	5.505.622,43	5.030.778,54
8.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	0,00	12.673,73
8.	Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 88.285,39 Euro (Vorjahr: 30.288,15 Euro)	131.611,33	57.303,30
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 7.411,09 Euro (Vorjahr: 26.435,82 Euro)	164.511,70	81.958,67
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	411.014,47	419.126,93
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	503.259,96	500.951,78
12.	Ergebnis nach Steuern	1.107.880,47	1.252.630,78
13.	sonstige Steuern	2.013,87	2.327,00
14.	**Jahresüberschuss**	1.105.866,60	1.250.303,78

elektronische Kopie

Anhang zum 31. Dezember 2024
der
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (kurz DSK) mit dem Sitz in Wiesbaden wird beim Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 31820 geführt.

Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2024 ist nach den geltenden Rechnungslegungsvorschriften gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach § 266 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform aufgestellt worden. Das handelsrechtliche Gliederungsschema für Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde anlehnend an die Vorschriften der Formblattverordnung Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens Rechnung zu tragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB auf.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Vermögensgegenstände des **Sachanlagevermögens** werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Zugänge des Geschäftsjahres werden pro-rata-temporis abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen den handelsrechtlichen Mindestumfang. Die erhaltenen Anzahlungen werden gem. § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

elektronische Kopie

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Zins- und Kreditrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde zusätzlich durch eine Pauschalwertberichtigung auf die Netto-Forderungen Rechnung getragen.

Die **liquiden Mittel** werden zum Nennbetrag angesetzt.

Die **Steuer-** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur periodischen Abgrenzung geleisteter Zahlungen werden **Aktive** und **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet und linear über die Laufzeit abgegrenzt.

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen der Handels- und der Steuerbilanz ermittelt. Aktive und passive latente Steuern werden nach § 274 HGB verrechnet. Aufgrund des Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** sowie die Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres sind im nachfolgenden Anlagenspiegel gesondert dargestellt.

elektronische Kopie

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge 2024 Euro	Abgänge 2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge 2024 Euro	Abgänge 2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Stand Vorjahr Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
					524,22			-4,92		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.782.338,54	2.388,00	0,00	3.784.726,54	3.668.342,54	31.883,00	0,00	3.700.225,54	84.501,00	113.996,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	3.782.338,54	2.388,00	0,00	3.784.726,54	3.668.866,76	31.883,00	0,00	3.700.220,62	84.501,00	113.996,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	2.939.622,79	0,00	2.939.622,79	0,00	70.836,80	0,00	70.836,80	2.868.785,99	0,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.089.429,60	1.175.156,06	156.706,53	4.107.879,13	2.157.378,88	431.385,38	136.920,55	2.451.843,71	1.656.035,42	932.050,72
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.484.046,05	-3.321.051,15	0,00	162.994,90	0,00	0,00	0,00	0,00	162.994,90	3.484.046,05
Sachanlagevermögen gesamt	6.573.475,65	793.727,70	156.706,53	7.210.496,82	2.157.378,88	502.222,18	136.920,55	2.522.680,51	4.687.816,31	4.416.096,77
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.150.000,00	1.275.000,00	250.000,00	2.175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.000,00	1.150.000,00
3. Beteiligungen	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	499.400,00	0,00	499.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	499.400,00
5. sonstige Ausleihungen	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
Finanzanlagen gesamt	1.950.900,00	1.275.000,00	749.400,00	2.476.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.476.500,00	1.950.900,00
Anlagevermögen gesamt	12.306.714,19	2.071.115,70	906.106,53	13.471.723,36	5.826.245,64	534.105,18	136.920,55	6.222.901,13	7.248.817,31	6.480.992,77

elektronische Kopie

Eine Aufstellung der Unternehmen, an denen ein Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB besteht, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Anteil am Stamm-kapital	Eigenkapital	Ergebnis
	in %	T-Euro	T-Euro
ARGE DSK - Lahmeyer Berlin GbR	50,00	3	0
DSK Energie GmbH	100,00	-1	-22
DSK Digital GmbH	100,00	-870	-430

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 2.175 T-Euro sowie die sonstigen Ausleihungen in Höhe von 250 T-Euro betreffen langfristige Ausleihungen. Der Vorjahresausweis (1.150 T-Euro ggü. verbundene Unternehmen / 250 T-Euro sonstige Ausleihungen) wurde entsprechend angepasst.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	**Davon**		
		Restlaufzeit		
	Euro	**bis 1 Jahr Euro**	**mehr als 1 bis 5 Jahre Euro**	**über 5 Jahre Euro**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.996.568,46 (6.731.565,44)	5.996.568,46 (6.731.565,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168.143,25 (631.941,05)	168.143,25 (631.941,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	302.446,88 (284.365,69)	176.830,99 (143.034,66)	125.615,89 (141.331,03)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	6.467.158,59 (7.647.872,18)	6.341.542,70 (7.506.541,15)	125.615,89 (141.331,03)	0,00 (0,00)

Forderungen gegenüber einer Gesellschafterin existieren nicht mehr. Im Vorjahr betrugen diese noch 586 T-Euro. Die Darlehen wurden komplett zurückgeführt und die dazugehörigen Zinsen wurden bezahlt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen wurden **Pensionsrückstellungen** gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde nach dem

elektronische Kopie

Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Methode“) auf Basis versicherungsmathematischer Berechnungen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck vorgenommen. Dabei wurde ein pauschal ermittelter Zinssatz von 1,90 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren zugrunde gelegt. Der Zinssatz bei der Betrachtung über 7 Jahre ergibt 1,97 %. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres- bzw. 10-Jahres-Betrachtung ergibt einen Betrag in Höhe von -43 T-Euro. Da die Rückstellung bei der 10-Jahres-Betrachtung erstmals höher ausfällt als bei der 7-Jahres-Betrachtung, gibt es keine Ausschüttungssperre mehr.

Bei der Ermittlung der Rückstellungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,00 % zugrunde gelegt.

Bei den **sonstigen Rückstellungen** handelt es sich überwiegend um Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber dem Personal in Höhe von 1.265 T-Euro (Vorjahr: 1.496 T-Euro) sowie um Risiken aus Gewährleistungen und Schadenersatz im Rahmen der Treuhandtätigkeit im Geschäftsfeld Stadtentwicklung und Sanierung in Höhe von 828 T-Euro (Vorjahr: 786 T-Euro).

Anschließend sind die **Verbindlichkeiten** in einem Verbindlichkeitenspiegel erläutert:

elektronische Kopie

Verbindlichkeitenspiegel 31. Dezember 2024
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis 1 Jahr	mehr als 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.717.537,97	0,00	6.436.693,12	1.280.844,85	5.639.348,78	kommunale Bürgschaften
	(4.340.933,94)	(957.257,65)	(2.047.157,84)	(1.336.518,45)	(2.557.354,11)	kommunale Bürgschaften
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.126,53	795.126,53	0,00	0,00		
	(1.109.896,00)	(1.109.896,00)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.664,00	6.664,00	0,00	0,00		
	(6.664,00)	(6.664,00)	(0,00)	(0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	1.857.042,76	1.857.042,76	0,00	0,00		
	(1.242.956,52)	(1.242.956,52)	(0,00)	(0,00)		
Gesamtbetrag	10.376.371,26	2.658.833,29	6.436.693,12	1.280.844,85	5.639.348,78	
	(6.700.450,46)	(3.316.774,17)	(2.047.157,84)	(1.336.518,45)	(2.557.354,11)	

elektronische Kopie

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten aperiodische Erträge in Höhe von 105 T-Euro (Vorjahr: 740 T-Euro), die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 91 T-Euro resultieren.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten aperiodische Aufwendungen in Höhe von 72 T-Euro (Vorjahr: 13 T-Euro).

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens enthalten Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 88 T-Euro. Der Vorjahresausweis (30 T-Euro) wurde angepasst.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** beinhalten mit 7 T-Euro (Vorjahr: 26 T-Euro) Zinserträge gegenüber dem Gesellschafter SE Beteiligungsgesellschaft mbH.

Von dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen 135 T-Euro (Vorjahr: 106 T-Euro) auf den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Von **den Steuern vom Einkommen und Ertrag** entfallen 503 T-Euro (Vorjahr: 501 T-Euro) auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Sonstige Angaben

Für Verbindlichkeiten der DSK Digital GmbH aus einem Darlehen eines Kreditinstituts über 350 T-Euro wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft gewährt. Aufgrund der operativen Geschäftstätigkeit der DSK Digital GmbH wird derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme hieraus gerechnet.

Es bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 1.500 T-Euro p.a. (Vorjahr: 1.600 T-Euro p.a.).

Treuhandmaßnahmen

Die Gesellschaft ist Treuhänder für 323 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die für die Treuhandmaßnahmen jeweils gesondert eingerichteten Treuhandkonten weisen zum 31. Dezember 2024 Guthaben von insgesamt 79.937 T-Euro (Vorjahr: 87.230 T-Euro) aus.

Zur Zwischenfinanzierung werden sowohl von den Kommunen als auch von der DSK als Sanierungs- und Entwicklungsträger mit Zustimmung der Kommunen kommunal abgesicherte Darlehen aufgenommen. Zum 31. Dezember 2024 belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus den treuhänderisch verwalteten städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen auf 44.150 T-Euro (Vorjahr: 39.160 T-Euro).

elektronische Kopie

Anzahl der Arbeitnehmer

Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 275 (Vorjahr: 262) Arbeitnehmer beschäftigt.

Organe

Die Geschäftsführer waren im Jahr 2024 die Kaufleute:

Dr. Frank Burlein, Erfurt
Eckhard Horwedel, Bremen
Rolf Schütte, Worpswede

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. ihre Hinterbliebenen wurden im Jahr 2024 Bezüge von 222 T-Euro (Vorjahr: 221 T-Euro) gezahlt. Die für diesen Personenkreis passivierte Pensionsrückstellung zum 31. Dezember 2024 beträgt 3.232 T-Euro (Vorjahr: 3.549 T-Euro).

Konzernzugehörigkeit

Muttergesellschaft ist zum Bilanzstichtag die SE Beteiligungs GmbH, Bremen. Diese ist nach derzeitigem Kenntnisstand von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Wiesbaden, den 31. März 2025

Dr. Frank Burlein

(Geschäftsführer)

Eckhard Horwedel

(Geschäftsführer)

Rolf Schütte

(Geschäftsführer)

elektronische Kopie

Lagebericht zum 31. Dezember 2024 der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

1 Unternehmensprofil

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (kurz DSK) wurde 1957 auf Initiative des späteren Bundeswohnungsbauministers Paul Lücke gegründet. Sie blickt auf eine dynamische Entwicklung zurück. Ihre satzungsgemäßen Aufgaben und Firmierung wechselten mit den wohnungspolitischen Erfordernissen und den einhergehenden Verordnungen und Gesetzen von einer gemeinnützigen GmbH zum Kreditinstitut und Organ der staatlichen Wohnungspolitik bis hin zur heute privatisierten GmbH.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2024 hat die SVG Schleswig-Holstein eG 25% der Anteile an der DSK erworben. Gesellschafter der DSK sind somit nun die SE Beteiligungs GmbH (64,9%), die SVG Schleswig-Holstein eG (25,0%) sowie die Zwölf Eichen Vermögensverwaltung GmbH (10,1%).

Die DSK ist an folgenden Gesellschaften beteiligt: die ARGE DSK – Lahmeyer Berlin GbR (50%), die DSK Energie GmbH (100 %) sowie die DSK Digital GmbH (100 %).

Im Dezember 2024 beschäftigte die DSK rund 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese haben überwiegend Hoch- und/oder Fachhochschulabschlüsse vorzuweisen; es sind Architekten, Bauingenieure, Vermessungs- und Liegenschaftsingenieure, Raum- und Stadtplaner, Volks- und Betriebswirte, Juristen und Geographen sowie Fachkräfte der Immobilienwirtschaft.

2 Geschäftstätigkeit und Strategie

Die Geschäftstätigkeit der DSK hat ihren Schwerpunkt in folgenden Handlungsfeldern städtebaulicher Dienstleistungen:

- Fördermittelmanagement, Projektsteuerungstätigkeiten und städtebauliche Beratung, d.h. Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen und Wettbewerben, häufig in Verbindung mit den verschiedenen Programmkulissen der Städtebauförderung und weiteren nationalen wie auch EU-Förderprogrammen
- Demografiestrategien für Heimat und Wandel durch passgenaue Konzepte für alle Städte und Gemeinden zur Sicherung nachhaltiger Entwicklung mit dem Produkt „Auftrag Zukunft“
- Aktive Quartiersentwicklung in den Handlungsfeldern Klimaschutz, Energie, Mobilität und Digitalisierung mit dem Produkt „Zukunft Quartier“
- Zukunftsfähige Flächenentwicklung von der Idee bis zur Vermarktung – sowohl durch Reaktivierung von Brachen und Konversion als auch durch Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete auf Basis von Dienstleistungsmodellen
- Innovative Kommunikationsformate – online und offline – für die umfassende Information und Beteiligung der Bürger, insbesondere mit dem Produkt „VIU“

elektronische Kopie

- Fördermittelrecherche zur Sicherung bestmöglicher Finanzierungsoptionen für Projekte öffentlicher und privater Akteure mit Hilfe des FördermittelNAVIs
- Begleitung von Digitalisierungsprozessen in der Stadtentwicklung mittels intensiver Nutzung von Geodaten und durch konzeptionelle Unterstützung im Themenfeld „Smart City“

Neben der Zentrale in Wiesbaden ist die DSK mit Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Bremen, Bonn, Cottbus, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Halle, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Neumünster, Nürnberg, Osnabrück, Weimar, Wismar und Wyk auf Föhr vertreten.

Der im Herbst 2020 eingeleitete Prozess des Aufbaus von Dienstleistungszentren (DLZ) zur qualifizierten Unterstützung der strategischen Akquise und effektiven Bearbeitung spezieller Aufgabenbilder wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2024 wurde durch den personellen und fachlichen Ausbau des DLZ Vergabeverfahren am Standort Weimar und der gezielten Vernetzung mit weiteren DSK-Standorten dem zunehmenden Bedeutungszuwachs der Durchführung von Vergabeverfahren als wichtiger Bestandteil vieler Stadtentwicklungsprojekte entsprochen. Ansatz der Überlegungen ist, dass ähnliche Aufgaben, wenn sie wiederholend durch die gleichen Mitarbeiter bearbeitet werden, effizienter und damit kostengünstiger erledigt werden können. Zudem soll die Produktweiterentwicklung sowie die Qualitätssicherung besser gewährleistet werden können. Im Einzelnen ergeben sich für die aktuell bestehenden fünf Dienstleistungszentren folgende Konstellationen:

- Dienstleistungszentrum Bremen: Nimmt bundesweit die Funktion der Koordination bei Wettbewerbsvorhaben wahr
- Dienstleistungszentrum Leipzig: Ist für den bundesweiten Vertrieb des Produktes Demografie und Daseinsvorsorge (DEMUDAS) zuständig und bietet Wissenstransfer im Aufgabenfeld informelle Planung
- Dienstleistungszentrum Düsseldorf: Ist bundesweit für die strategische Weiterentwicklung und Vertretung des Produktbereiches Zukunft Quartier zuständig
- Dienstleistungszentrum Nürnberg: Koordiniert fachlich bundesweit die Aktivitäten im Bereich der Flächenentwicklung
- Dienstleistungszentrum Weimar: Betreuung von Vergabeverfahren im Oberschwellen- und Unterschwellenbereich in enger Abstimmung mit der Rechtsabteilung

Die bundesweit aktive DSK steht in ihren regionalen Teilmärkten im Wettbewerb mit i.d.R. nur regional oder lokal agierenden Unternehmen. Landesentwicklungsgesellschaften oder Heimstätten verfügen oftmals mit Banken sowie öffentlich-rechtlichen Gesellschaftern über einen starken institutionellen Eigentümerhintergrund. Eine Reihe von Mitbewerbern sind außerdem Eigentümer größerer Wohnungsbestände. Im Bereich der Flächenentwicklung sind die Wettbewerber mit unterschiedlichen Modellen der Baulandentwicklung und sehr unterschiedlichem finanziellen Hintergrund am Markt tätig.

elektronische Kopie

3 Wirtschaftliches Umfeld

Nach vorläufigen Berechnungen konnten die staatlichen Haushalte in Deutschland das Jahr 2024 mit einem Defizit von 113 Milliarden Euro beenden; dies bedeutet ein Plus von 5,5 Milliarden Euro im Vergleich zum Vorjahr. Die Länder, Gemeinden und die Sozialversicherung weiteten ihr Finanzierungsdefizit aus, hauptsächlich bedingt durch gestiegene Ausgaben für soziale Sach- und Geldleistungen. Besonders ins Gewicht fielen dabei höhere Ausgaben für Renten und Pensionen. Zudem stiegen die Ausgaben für Pflegegeld und Bürgergeld erheblich an. Bei den Ländern und Gemeinden lag das Defizit 2024 bei 27,1 Milliarden Euro (Länder) bzw. 16 Milliarden Euro (Gemeinden), bei den Sozialversicherungen bei knapp 11 Milliarden Euro. Der Bund konnte allerdings als einziger Teilsektor sein Defizit von 94,8 Milliarden Euro in 2023 auf 59,3 Milliarden Euro verringern.[1]

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 erneut einen Rückgang, bedingt durch konjunkturelle und strukturelle Herausforderungen. Zu den Belastungsfaktoren zählen die wachsende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein weiterhin hohes Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Perspektiven. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt sank um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,2 %).[2] Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Es traten deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen zutage. Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % und verzeichnete damit einen noch stärkeren Rückgang. Die weiterhin hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Einbußen bei der Produktion hinnehmen. Im Gegensatz dazu führte der Ausbau und Neubau von Straßen, Bahnstrecken und Versorgungsleitungen zu einem Anstieg im Tiefbau.[3] Die Bruttoanlageinvestitionen gingen im Jahr 2024 insgesamt um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Besonders negativ wirkten sich die weiterhin hohen Baukosten auf die Bauinvestitionen aus, die preisbereinigt um 3,5 % sanken. Den stärksten Rückgang gab es im Wohnungsbau, wo die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge abnahmen. Noch deutlicher fiel der Rückgang bei den Investitionen in Ausrüstungen aus – dazu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Diese lagen preisbereinigt 5,5 % unter dem Vorjahresniveau.[4]

Das Bauvolumen sank um 0,6 % auf 554,8 Milliarden Euro. Im Jahr 2024 ging das nominale Bauvolumen erstmals seit der Finanzkrise zurück. Preisbereinigt fiel das Bauvolumen sogar das vierte Jahr in Folge, mit einem erwarteten Rückgang von fast 4 %.[5] Besonders im Wohnungsbau waren die Einbußen deutlich, da viele Haushalte angesichts der hohen Kosten von Bauprojekten absahen und diese finanziell nicht mehr stemmen konnten. Auch die schwache Konjunktur wirkte sich negativ aus und hemmte den Bau von Fabrik- und Bürogebäuden. Infrastrukturmaßnahmen im Tiefbau sorgten jedoch weiterhin für eine gewisse Stabilisierung des Bauvolumens.[6]

In nahezu allen Bereichen der Baubranche wurde im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang

---

[1] Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2025 – Nr. 019/25, Seite 3
[2] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2025 – Nr. 019/25, Seite 1
[3] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2025 – Nr. 019/25, Seite 1f
[4] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2025 – Nr. 019/25, Seite 2
[5] DIW-Wochenbericht 1+2, 8. Januar 2025, Seite 13
[6] DIW-Wochenbericht 1+2, 8. Januar 2025, Seite 4

elektronische Kopie

des Bauvolumens registriert. Lediglich der öffentliche Bau konnte mit einem Anstieg von 4,8 % zulegen. Im Gegensatz dazu verzeichneten der Wohnungs- und der Wirtschaftsbau Rückgänge von 2,2 % beziehungsweise 0,2 %.[7] Der Wohnungsbau bleibt auch 2024 die größte Herausforderung der deutschen Bauwirtschaft. Bereits in den vergangenen Jahren brach die Nachfrage drastisch ein, was vor allem auf die stark gestiegenen Preise und die zunehmend erschwerten Finanzierungsbedingungen infolge der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) zurückzuführen ist. Zwar hat sich der Anstieg der Baupreise im Vergleich zu den Jahren 2020 bis 2023 spürbar verlangsamt, doch trotz des Nachfrageeinbruchs blieben die erwarteten Preisrückgänge aus.[8]

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnet für 2024 mit einem Umsatz im Bauhauptgewerbe von rd. 160 Milliarden Euro, was einem nominalen Rückgang von gut 2 % und einem realen Rückgang von knapp 4 % entspricht. Laut ZDB wird aller Voraussicht nach 2025 das fünfte Jahr in Folge, in dem reale Umsatzverluste verzeichnet werden. Auf Basis eines konstanten Umsatzes von 16 Milliarden Euro führt eine prognostizierte Preissteigerung von 2,5 % für Bauleistungen zu einem realen Rückgang von 2,5 %.[9] Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum bleibt weiterhin bestehen, was sich negativ auf die Bauwirtschaft und die Gesamtwirtschaft auswirkt, da vorhandene Kapazitäten ungenutzt bleiben. So rechnet der ZDB für 2024 mit einem Umsatz im Wohnungsbau von voraussichtlich 51 Milliarden Euro; dies bedeutet ein nominaler Rückgang von 12 % und ein reales Minus von 14 %. Für 2025 wird seitens des ZDB ein weiterer Rückgang auf knapp 49 Milliarden Euro prognostiziert. Das entspricht einem Minus von 4,5 % und einem realen Rückgang von 7 %.[10]

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Von Januar bis November 2024 wurden insgesamt 193.700 Wohnungen genehmigt – ein Rückgang von 18,9 % oder 45.200 Wohnungen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dieses Ergebnis umfasst sowohl Genehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch für neu geschaffene Wohnungen in bestehenden Gebäuden.[11] Die Investitionszurückhaltung wird besonders deutlich in der rückläufigen Zahl der erteilten Baugenehmigungen. Laut DZB wurden bis Ende des dritten Quartals 2024 etwa 157.200 Wohnungen genehmigt, während es im gleichen Zeitraum des Vorjahres noch rund 195.700 waren. Im Jahr 2022 lag die Zahl sogar bei gut 272.000 Wohnungen. Besonders drastisch ist der Rückgang im Bereich der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser: Mit etwa 50.000 genehmigten Wohneinheiten wurde der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung erreicht. Bei den Fertigstellungen rechnet der DZB für 2024 mit etwa 250.000 bis 255.000 Wohnungen, nachdem im Vorjahr noch 294.400 Wohnungen fertiggestellt wurden. Für 2025 prognostiziert der DZB einen weiteren Rückgang auf rund 220.000 Fertigstellungen.[12]

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 46,1 Millionen Menschen erwerbstätig, was den Vorjahreswert um 72.000 Personen oder 0,2 % übertraf und einen neuen Beschäf-

---

[7] DIW-Wochenbericht 1+2, 8. Januar 2025, Seite 13
[8] DIW-Wochenbericht 1+2, 8. Januar 2025, Seite 6f
[9] Baukonjunktur 2024 /2025: Nachfrage nach Bauleistungen kann den hohen Investitionsbedarf nicht decken, Presseinformation vom 6. Dezember 2024, Seite 2
[10] Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Presseinformation vom 6. Dezember 2024, Seite 3&5
[11] Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2022, Seite 1
[12] Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Presseinformation vom 6. Dezember 2024, Seite 4

elektronische Kopie

tigungshöchststand markierte. Der Beschäftigungszuwachs konzentrierte sich ausschließlich auf die Dienstleistungsbereiche, insbesondere in den Bereichen öffentliche Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheit. Im Gegensatz dazu ging die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe zurück.[13] Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Jahr 2024 deutlich angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,8 Millionen Menschen als arbeitslos gemeldet, was einem Anstieg von 178.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %. Diese Entwicklung ist vor allem auf die schwache Wirtschaftslage, das nur geringe Wachstum der Erwerbstätigkeit und die weiter sinkende Nachfrage nach Arbeitskräften zurückzuführen.[14]

Laut der Deutschland-Prognose der Deutschen Bundesbank steht die deutsche Wirtschaft nicht nur unter anhaltendem konjunkturellem Druck, sondern sieht sich auch mit veränderten strukturellen Rahmenbedingungen konfrontiert. Besonders betroffen ist die Industrie, deren Exportgeschäfte und Investitionen spürbar belastet werden. Die anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität zeigt inzwischen auch deutliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, was wiederum den privaten Konsum bremst. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2024 und wird sich erst im Laufe des Jahres 2025 allmählich erholen. Für 2025 wird ein reales Wirtschaftswachstum von 0,2 % prognostiziert, gefolgt von 0,8 % im Jahr 2026 und 0,9 % im Jahr 2027.[15]

---

[13] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2025 – Nr. 019/25, Seite 3
[14] Jahresrückblick 2024, Bundesagentur für Arbeit, Presseinfo Nr. 2 vom 3. Januar 2025, Seite 1
[15] Monatsbericht Dezember 2024, Deutsche Bundesbank, 76. Jahrgang, Nr. 12 vom 16. Dezember 2024, Seite 5

elektronische Kopie

4 Darstellung Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2024 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024		2023		Veränd.
	T-Euro	%	T-Euro	%	T-Euro
Umsatzerlöse gesamt	27.171	93,4	34.782	134,8	-7.611
Bestandsveränderungen	1.912	6,6	-8.986	-34,8	10.898
Gesamtleistung	29.083	100,0	25.797	100,0	3.287
Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.913	20,3	3.927	15,2	1.986
Sonstige betriebliche Erträge	263	0,9	794	3,1	-531
Rohergebnis	23.434	80,6	22.664	87,9	770
Personalaufwand	15.649	53,8	15.195	58,9	454
Abschreibungen	553	1,9	417	1,6	135
Übrige betriebliche Aufwendungen	5.506	18,9	5.031	19,5	475
Betriebsergebnis	1.726	5,9	2.021	7,8	-295
Erträge aus Beteiligungen/Wertpapieren	132	0,5	70	0,3	62
Zinserträge	165	0,6	82	0,3	83
Zinsaufwendungen	411	1,4	419	1,6	-8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-503	-1,7	-501	-1,9	-2
Ergebnis nach Ertragsteuern	1.108	3,8	1.253	4,9	-145
Sonstige Steuern	-2	0,0	-2	0,0	0
Jahresergebnis	1.106	3,8	1.250	4,8	-144

Das Rohergebnis liegt mit rd. 23.434 T-Euro um 770 T-Euro über dem Vorjahresergebnis. Im Hauptgeschäftsfeld der DSK, dem Dienstleistungsbereich inklusive der Erschließungsträgerschaften, konnte das Rohergebnis um 1.301 T-Euro gesteigert werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich um 531 T-Euro, weil im Jahr 2024 deutlich geringere Rückstellungsauflösungen auftraten.

Die deutlich niedrigeren Umsatzerlöse sowie die deutlich höheren Bestandsveränderungen resultieren aus (Schluss-)Abrechnungen von Erschließungsträgerschaften, die ohne Einfluss auf das Rohergebnis Umsatzerlöse und Bestandsverminderungen in gleicher Höhe zur Folge hatten. Betrug das Volumen im Jahr 2023 noch 11.380 T-Euro, waren es im Jahr 2024 lediglich noch 2.557 T-Euro.

Der Personalaufwand liegt mit 15.649 T-Euro um 454 T-Euro über dem Vorjahreswert. Hauptursache ist die Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl.

Die Abschreibungen sind mit 553 T-Euro um 135 T-Euro höher als im Geschäftsjahr 2023. Grund sind die ab 1. Januar 2024 beginnenden Abschreibungen für das IT-Rechenzentrum sowie Geschäftsbauten.

elektronische Kopie

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen haben sich mit 5.506 T-Euro gegenüber dem Vorjahr um 475 T-Euro erhöht. Die durchgeführten Umzüge an diversen Standorten in energetisch zertifizierte Gebäude haben zu höheren Mietaufwendungen von 140 T-Euro geführt. In etwa gleicher Höhe stiegen die Ausgaben für Fortbildung und Arbeitsschutz. Des Weiteren gab es Wertberichtigungen auf langfristige Ausleihungen in Höhe von 250 T-Euro.

Das Betriebsergebnis hat sich in 2024 um 295 T-Euro verringert. Das Jahr 2023 war allerdings von deutlich höheren Rückstellungsauflösungen geprägt.

Die Zinserträge in Höhe von 165 T-Euro resultieren mit 7 T-Euro (Vorjahr: 26 T-Euro) aus gegenüber verbundenen) Unternehmen gegebenen Darlehen, mit 52 T-Euro (Vorjahr: 48 T-Euro) aus der Anlage freier Liquidität sowie in Höhe von 99 T-Euro aus der Erstattung von zu Unrecht bezahlten Zinsen im Rahmen von Darlehen im Geschäftsfeld Erschließungsträgerschaften (der dazugehörige Aufwand wird bei den Zinsaufwendungen abgebildet).

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 411 T-Euro (Vorjahr: 419 T-Euro) beinhalten zum größten Teil Zinsen sowie Aval-Provisionen gegenüber Kreditinstituten (275 T-Euro / Vorjahr: 311 T-Euro) sowie Abzinsungseffekte aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 135 T-Euro (Vorjahr: 106 T-Euro).

Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 503 T-Euro (Vorjahr: 501 T-Euro) sowie sonstigen Steuern von 2 T-Euro (Vorjahr: 2 T-Euro) ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.106 T-Euro, der unter dem Vorjahresergebnis von 1.250 T-Euro liegt.

elektronische Kopie

4.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränd.
	T-Euro	%	T-Euro	%	T-Euro
Vermögen					
Langfristig gebundenes Vermögen					
- Immaterielle Vermögensgegenstände	85	0,4	114	0,5	-29
- Sachanlagen	4.688	19,7	4.416	20,7	272
- Finanzanlagen	2.477	10,4	1.951	9,1	526
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	126	0,5	141	0,7	-16
	7.374	30,5	6.622	30,3	752
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
- Vorräte	4.894	20,6	2.609	12,2	2.284
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.342	26,6	7.507	35,1	-1.165
- Flüssige Mittel	4.673	19,6	4.232	19,8	441
- Rechnungsabgrenzungsposten	514	2,2	401	1,9	113
	16.422	69,0	14.749	69,0	1.673
	23.796	100,0	21.371	100,0	2.425
Finanzierungsmittel					
- Eigenkapital	3.155	13,3	3.642	17,0	-487
Langfristige Fremdmittel					
- Rückstellungen	8.132	34,2	8.555	40,0	-423
- Bankverbindlichkeiten	7.718	32,4	3.384	15,8	4.334
- Rechnungsabgrenzungsposten	54	0,2	62	0,3	-8
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	0,0	0	0,0	0
	19.059	80,1	15.643	73,2	3.416
Kurzfristige Fremdmittel					
- Rückstellungen	2.079	8,7	2.412	11,3	-333
- Bankverbindlichkeiten	0	0,0	957	4,5	-957
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.659	11,2	2.360	11,0	299
	4.738	19,9	5.728	26,8	-991
	23.796	100,0	21.371	100,0	2.425

elektronische Kopie

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich von 6.622 T-Euro um 752 T-Euro auf nunmehr 7.374 T-Euro erhöht. Die Ursache liegt in diversen Anschaffungen im Bereich der Sachanlagen sowie einer Erhöhung der langfristigen Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Das kurzfristige gebundene Vermögen hat sich ebenfalls um insgesamt 1.673 T-Euro auf nunmehr 16.422 T-Euro erhöht. Neben einer leichten Erhöhung der flüssigen Mittel erhöhte sich ebenfalls der Buchwert aus den noch nicht abgerechneten Erschließungsträgerschaften.

Das Eigenkapital der DSK beträgt 3.155 T-Euro (Vorjahr: 3.642 T-Euro); dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 13,3 % (Vorjahr: 17,0 %).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich insbesondere aufgrund gestiegener Bankdarlehen im Rahmen von Erschließungsträgerschaften um 3.416 T-Euro auf nunmehr 19.059 T-Euro erhöht.

Die kurzfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr 2024 um 991 T-Euro auf nunmehr 4.738 T-Euro gesunken.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind projektbezogene Darlehen im Rahmen von Erschließungsträgerschaften enthalten. Die Grundstücke verbleiben bei den Eigentümern; die DSK erbringt lediglich die Erschließungsarbeiten. Die aufgenommenen Darlehen sind über Kosten- und Erstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern zuzüglich selbstschuldnerischer, unbefristeter Bankbürgschaften abgesichert.

Ohne diese durch Bürgschaften abgesicherten Darlehen ergibt sich rechnerisch eine Eigenkapitalquote in Höhe von 17,4 % (Vorjahr: 19,4 %).

5 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen, quartalsmäßigen internen Berichterstattung. Im Vordergrund stehen hierbei das Vertrags- und Projektcontrolling sowie die Beobachtung der geplanten Kostenansätze, um wesentliche Veränderungen in der Unternehmensentwicklung rechtzeitig erkennen zu können.

Risiken aus der laufenden Geschäftstätigkeit oder aus zukünftigen Entwicklungen des Marktumfeldes werden beobachtet und sofern notwendig nachgehalten und gegebenenfalls über Rückstellungen bilanziell abgebildet.

Identifizierte Risiken

Als Risiken der Gesellschaft sind insbesondere identifiziert:

- Gewährleistungsrisiken im Bereich der Stadterneuerung und -entwicklung im Rahmen von Dienstleistungsaufträgen für Kommunen im Treuhandverhältnis ergeben sich z. B. aus der komplizierten Materie einerseits und andererseits aufgrund der

elektronische Kopie

Tatsache, dass Prüfinstitute teilweise zeitlich weit im Rückstand sind, so dass Prüfungsaktivitäten auf lange zurückliegende Sachverhalte erfolgen. Die Gesellschaft trägt diesem Risiko über Rückstellungen und ihre Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ausreichend Rechnung.

- Das Adressen-Ausfall-Risiko wird als sehr gering eingeschätzt, da im Wesentlichen Kommunen den Kundenkreis der Gesellschaft darstellen.

Identifizierte Chancen

Als Chancen der Gesellschaft sind identifiziert:

- Chancen liegen in der Akquisitionsstärke der Gesellschaft und zwar sowohl in organisatorischer als auch inhaltlicher Art. Die ständige Weiterentwicklung des Produktspektrums erschließt bei Bestandskunden und bei Neukunden zusätzliche Auftragspotentiale. Für die großen gesellschaftlichen Aufgabenstellungen, die auch politisch besonders gefördert werden, hat die Gesellschaft mit ihren Produkten „Zukunft Quartier“, „VIU“ und „Auftrag Zukunft“ die richtigen Angebote konzipiert, um potentiellen Auftraggebern passgenau und kompetent Beratungsleistungen anbieten zu können. Im Bereich des DLZ Zukunft Quartier zeigt das erneut starke Wachstum an Personal und Aufträgen in 2024, dass die DSK die Chancen im Aufgabenfeld der energetischen Stadterneuerung und der jetzt auch gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeplanung kompetent besetzt.
- Die verfügbaren Fördermittel sind mittel- und langfristig die entscheidenden Rahmendaten. Auch im Jahr 2024 befanden sich die Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung auf weiterhin hohem Niveau. Trotz schwieriger Haushaltslage des Bundes bleiben die Städtebauförderbudgets auch für 2025 auf dem gleichen Niveau wie in den Jahren 2020 - 2024. Die sich daraus für die zukünftige geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft ergebenden positiven Auswirkungen sind im Prognosebericht dargestellt.

Zur weiteren Steigerung der Qualifizierung aller Mitarbeiter werden interne und externe Schulungsmaßnahmen durchgeführt, um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden. Die Gesellschaft betreibt eine aktive Personalentwicklung, um auch zukünftig qualifiziertes Personal zu gewährleisten. Der Ausbau individueller Sonderqualifikationen im Bereich wichtiger zukunftsfähiger Aufgabenfelder (z. B. City-Management, Innenentwicklung, Projektsteuerung) wird aktiv unterstützt.

Diversity-Strategie

Ein Schlüsselelement der DSK-Vision ist die Förderung von Frauen in Führungspositionen. Um das Engagement in diesem Bereich zu unterstreichen, ist die DSK im März 2024 dem Verein FRAUEN !N FÜHRUNG (F!F) beigetreten. F!F ist das führende Diversity-Netzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft. Ziel des Vereins ist es, die Branche durch mehr Frauen in Führungspositionen und gemischt besetzte Unternehmensführungen innovativer, nachhaltiger und zukunftsfähiger zu machen. In den nächsten Monaten werden konkrete Maßnahmen erarbeitet, um diese Ambitionen in die Realität umzusetzen.

elektronische Kopie

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist in der DSK seit vielen Jahren ein umfassend bearbeitetes Themenfeld.

Mit der 2011 getroffenen Entscheidung zum Aufbau der Produktbereiche Zukunft Quartier und Auftrag Zukunft wurden wesentliche Ergänzungen im Produktportfolio der DSK in nachhaltigen Aufgabenfeldern vorgenommen. Die Erstellung und Umsetzungsbegleitung integrierter energetischer Quartierskonzepte und die fachliche Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels (z. B. Innen- vor Außenentwicklung) bilden im Leistungsspektrum der DSK einen immer weiter an Bedeutung gewinnenden Teilbereich. In den Jahren 2021 bis 2024 zeigte insbesondere der Produktbereich Zukunft Quartier im Unternehmen das stärkste Wachstum – mithin Aufgaben, die alle im Bereich von Energie, Klimaschutz und Nachhaltigkeit liegen. Auch die in 2020 erfolgte Fokussierung auf das städtebauliche Dienstleistungsgeschäft und eine Rücknahme der Aktivitäten im Bereich eigenwirtschaftlicher Flächenentwicklung und Projektentwicklung korrespondieren mit dem bundesweiten Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauches bei der Wahrnehmung von Stadtentwicklungsaufgaben. Insofern fügt sich das Produktportfolio der DSK in idealer Weise in die Ziele klassischer Nachhaltigkeitsstrategien ein. Die zukunftsfähige Gestaltung unserer gebauten Lebensumwelt wird so durch die täglich von den DSK-Mitarbeitenden geleisteten Projektarbeit aktiv unterstützt.

Die DSK hat aber auch in der internen Unternehmensorganisation wesentliche Schritte zur Verbesserung der eigenen Nachhaltigkeitsbilanz eingeleitet.

Mit der 2022 erfolgten Aufstellung und 2024 erfolgten Fortschreibung eines Umweltschutzberichtes wurden interne Handlungsanweisungen in den Bereichen Einkauf, Bestellwesen & Versorgung, Büroalltag, Mobilität sowie Marketing und Vertrieb eingeführt. Dies zeigt sich in einfachen praktischen Dingen wie z. B. der konsequenten Mülltrennung an allen DSK-Standorten, der Vermeidung von Plastik, Hinweisen zum Energiesparen, Verwendung von Recyclingpapier oder einem Standard E-Mail-Disclaimer mit dem Hinweis auf das Vermeiden unnötiger Papierausdrucke.

Ergänzend wurden diverse Handlungsfelder aber auch professionalisiert. Mit der Durchführung eines Energieaudits wurden Rahmensetzungen geschaffen, um die einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit eindeutig bewerten zu können. Aufgezeigte Schwachstellen werden kontinuierlich behoben – von der Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung bis hin zum Wechsel von Anbietern für die Strom- und Wärmeversorgung. Budgets für die Pflege von Grünflächen an den jeweiligen Bürostandorten werden vom Unternehmen bereitgestellt.

Die DSK-Dienstwagenflotte wird durch Neuanschaffung von Hybrid und vollelektrischen Fahrzeugen fortlaufend modernisiert. Die DSK unterstützt umweltschonende Mobilität in vielfältiger Weise: Angebote zum Jobrad-Leasing, finanzielle Beteiligung am Deutschlandticket, Fokussierung auf Bahnnutzung und Vermeidung von Inlandsflügen und Priorisierung von digitalen Meetings anstelle von Präsenzveranstaltungen mit entsprechendem Reiseaufwand und daraus resultierendem CO_2-Ausstoß sind ausgewählte Fallbeispiele.

Auch ein grundsätzliches Standortoptimierungskonzept durch Bewertung der Nachhaltigkeit der Büros wurde eingeführt und wird sukzessive umgesetzt. Erfolgte Umzüge an den Standorten Wiesbaden, Berlin, Erfurt, Nürnberg und Bremen in den Jahren 2022 und 2023

elektronische Kopie

in entsprechend energetisch zertifizierte Gebäude sind ebenso wie komplexe, auch energetische Modernisierung bestehender Büros in Weimar, Cottbus und Halle in 2024 Ausdruck des praktisch gelebten Nachhaltigkeitsbewusstseins.

Zusätzlich wurde 2022 ein Digitalisierungsbeauftragter eingestellt, der durch Optimierung von Abläufen und Vermeidung unnötigen Ressourcenverbrauchs einen wichtigen Beitrag zur positiven Ökobilanz der DSK liefert.

Im Bereich Sponsoring konzentrieren wir uns auf Umweltprojekte und -organisationen und unterstützen bei der Bewältigung von Umwelteinflüssen wie z. B. der Flutkatastrophe im Jahr 2021. Zusätzlich unterstützen wir die zur CO_2-Kompensation Initiativen wie z. B. Citizens Forests (https://www.citizens-forests.org). Auch bei zukünftigen Entscheidungen zur zukünftigen Geschäftsentwicklung und zur Optimierung interner und externer Prozesse werden Aspekte der Nachhaltigkeit besondere Berücksichtigung erfahren.

~~6~~ Prognosebericht

Seit 2014 sieht der Bund jährlich die steigende Vergabe von Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung, zuletzt in Höhe von 790 Mio. Euro vor. Auch im Bundeshaushalt 2025 wurde die Summe von 790 Mio. Euro für die Städtebauförderung verstetigt. Zudem hat 2020 eine grundlegende Reform der Städtebauförderung stattgefunden, die durch eine Fokussierung auf die drei Fördersäulen „Lebendige Zentren“ (300 Mio. Euro), „Sozialer Zusammenhalt“ (200 Mio. Euro) und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (290 Mio. Euro) einen noch effizienteren Mitteleinsatz ermöglicht.

Zur Stärkung der Innenstädte in Folge der durch die Corona-Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Problemlagen wurden in 2021 auch für Aufgaben der Stadtentwicklung weitere Mittel bereitgestellt. Konkret wurden vom Haushaltsausschuss im Dezember 2020 bereits bewilligte 25 Mio. Euro für Investitionen in Konzepte und Projekte im Sommer 2021 um weitere 225 Mio. Euro auf 250 Mio. Euro aufgestockt. 238 Kommunen wurden bundesweit in die zur Abwicklung extra neu aufgelegte Fördersäule „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ aufgenommen - ein Programm, welches auch zukünftig ergänzend zur Städtebauförderung Finanzhilfen für Stadtentwicklungsaufgaben bereitstellt. Die DSK konnte in 2023 von dieser neuen Fördersäule durch Neuaufträge, u.a. in Hamburg und Cottbus – und 2024 von der andauernden Umsetzungsbegleitung profitieren.

Experten von Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Immobilienverbänden forderten 2021 bei der Anhörung des Deutschen Bundestages dauerhaft eine Milliarde Euro pro Jahr für die Städtebauförderung. Nur so könnten die Herausforderungen in den Städten und Gemeinden bewältigt werden. Diese Forderungen werden vom Grundsatz her von allen politischen Parteien gestützt. Der weiterhin andauernde Ukrainekrieg und die daraus auch in Deutschland resultierenden Effekte erforderten seitens des Staates finanzielle Unterstützungsmaßnahmen in vorher nicht vorstellbarem Ausmaß. Die politischen Veränderungen in den USA führen zu finanziellen Forderungen im Bereich der Verteidigung, welche den Bundeshaushalt zusätzlich belasten werden. Dies führt dazu, dass die Mittelverwendung in allen Bereichen durch den Bund kritisch nachgehalten wird. Dennoch: im Bereich der Fördermittelbereitstellung für die Stadtentwicklung bestehen aktuell keine konkreten Einsparüberlegungen. Vielmehr erwägt die Bundesregierung aktuell Ergänzungsprogramme zur Städte-

elektronische Kopie

bauförderung, um etwa im Bereich des Wohnungsmangels durch gezielte Leerstandsreaktivierungsprojekte Investitionen zu initiieren. Die für die DSK wesentliche Fördergrundsäule „Städtebauförderung“ wurde auch in den Wahlprogrammen der Parteien für die Bundestagswahl 2025 nicht in Frage gestellt. Von daher kann tendenziell von einer weiter stabilen Ausgestaltung der Bundesfinanzhilfen ausgegangen werden.

Schließlich muss an dieser Stelle auch auf die aktuellen Entwicklungen im Bereich der geplanten Förderung von Infrastrukturprojekten verwiesen werden. Das sogenannte „Sondervermögen Infrastruktur“ ist unter anderem für Investitionen in die Verkehrswege, den Ausbau und die Erneuerung der Energieinfrastruktur, aber auch für Digitalisierung, Forschung, Gesundheit, Bildung und die Sanierung von Schulen und Krankenhäusern vorgesehen. Bei der Verkehrsinfrastruktur sollen Schienen, Straßen, Brücken und Wasserwege saniert werden. Das Sondervermögen hat einen Umfang von 500 Milliarden Euro und ist auf zwölf Jahre ausgelegt. 100 Milliarden Euro des Finanzpakets sind direkt für Länder und Kommunen vorgesehen, weitere 100 Milliarden Euro für den Klimaschutz und den darauf ausgerichteten Umbau der Wirtschaft. Dieses Geld soll in den Klima- und Transformationsfonds (KTF) fließen und dazu beitragen, dass Deutschland bis 2045 klimaneutral wird. Die erforderliche Grundgesetzänderung zur Umsetzung kann nach den erfolgten Beschlüssen durch Bundestag und Bundesrat im März 2025 erfolgen. Auch wenn die genaue Ausgestaltung der einzelnen Förderbereiche erst noch erfolgen muss zeigt sich schon jetzt, dass mit der Umsetzung dieses Finanzpakets eine Vielzahl von Leistungen im Bereich der Projektvorbereitung und –umsetzung nötig werden, für die Unternehmen wie die DSK als in allen Belangen der städtebaulichen Dienstleistung gut aufgestelltes Unternehmen prädestiniert sind. Insofern kann hier von einem zusätzlichen, die Geschäftslage stabilisierenden Auftragsvolumen ausgegangen werden.

Das Thema des in Deutschland fehlenden Wohnungsangebotes wird seit Jahren thematisiert. Die vorgegebene Zielgröße von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde in den vergangenen Jahren deutlich verfehlt, die Fertigstellungen blieben sogar unter dem Schwellenwert von 300.000 Wohnungen. Das zuständige Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat zur Überprüfung der Sachlage eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt. Dieses legte im März 2025 Ergebnisse vor, nach denen im Zeitraum von 2023-2030 jährlich ein Neubaubedarf von rund 320.000 Wohnungen besteht. Insbesondere die weiter steigende Anzahl der Haushalte in Deutschland treibt die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren weiter an. Auch wenn erhebliche regionale Unterschiede zwischen Ballungszentren und peripheren Lagen bestehen wird die DSK aufgrund ihrer breiten Auftragskonstellation in Stadt und Land und der ausdifferenzierten Produktpalette auch von den durch diesen Trend entstehenden nötigen Aktivitäten profitieren – beispielsweise im Bereich der Flächenentwicklung, Brachflächenreaktivierung, Fördermittelkombination und Projektumsetzung durch Wahrnehmung entsprechender Steuerungsaufgaben.

Zudem stehen auch aus den einschlägigen EU-Förderprogrammen (v.a. EFRE) für die Stadtentwicklung in der aktuell laufenden Förderperiode bis 2027 erhebliche Budgets zur Verfügung. Die erstmalige Berufung eines EU-Kommissars für Energie und Wohnungswesen und die ihm übertragenen Aufgaben im Bereich bezahlbares Wohnen und Energiewende lassen die berechtigte Hoffnung zu, dass auch zukünftig Stadtentwicklung einen relevanten Platz im Förderkanon der EU einnehmen wird.

elektronische Kopie

Auch die für Themen der baulichen Entwicklung in unseren Städten und Gemeinden immer bedeutender werdenden Förderkulissen aus dem Energie- und Klimabereich wurden in 2024 weiter angepasst. Hierzu zählt in erster Linie die gesetzliche Pflicht zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung bis Ende 2028 für alle bundesdeutschen Kommunen. Insbesondere die durch Landesgesetzgebungen zusätzlich bereitgestellten Mittel für die kommunale Wärmeleitplanung bieten eine zusätzliche Finanzierungsoption für das Dienstleistungsspektrum, welches die DSK in ihrem Produktbereich Zukunft Quartier anbietet. Auf diese Entwicklung hat die DSK in 2024 auch reagiert, indem der Produktbereich „Zukunft Quartier“ personell ergänzt und durch ein neues Managementboard auch organisatorisch optimiert aufgestellt wurde.

Die Höhe der Bundesfinanzhilfen dokumentiert die Bedeutung des Aufgabenbereichs Stadtentwicklung in der politischen Einschätzung. Unabhängig von den Einzelprogrammen und der regionalen Verteilung der Mittel wird dies weiterhin positive Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der DSK haben. In den bestehenden, teilweise langjährigen Auftragsbeziehungen können zusätzliche Mittel für noch ausstehende Einzelprojekte vor Ort für die Kommunen eingeworben werden. Neue Auftragsverhältnisse werden akquiriert werden, sowohl durch Neuaufnahmen von Kommunen in die Förderkulisse als auch über thematisch neue Dienstleistungsangebote der DSK.

Gerade die neueren Produkte zur energetischen Sanierung, zur Begleitung der Verkehrswende, zur Öffentlichkeitsarbeit, zur Arbeit mit Geodaten in der Stadtentwicklung oder zur demographischen Entwicklung und zur Fördermittelakquise bieten dazu eine gute Ausgangslage. Die großen Trends wie Digitalisierung, Integration und Schaffung von Wohnraum – insbesondere durch Brachflächenreaktivierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches – machen ebenfalls kommunale Aktivitäten notwendig, bei denen Beratungsbedarfe entstehen werden, die die DSK anbieten kann.

Mit der 2022 erfolgten Gründung der DSK Digital GmbH wurden konkrete Schritte eingeleitet, um zukünftig noch besser im Themenfeld der digitalisierten Prozesse in der Stadtentwicklung agieren zu können. Das FördermittelNAVI wurde 2024 in den Markt eingeführt. Es wird die Marktführerschaft der DSK im Aufgabenfeld der städtebaulichen Dienstleistungen weiter festigen. Mit der nunmehr verfügbaren digitalen Version stehen potentiellen Nutzern aus über 4.500 Förderprogrammen über unterschiedliche Suchformate vielfältige Varianten zur Fördermittelrecherche zur Verfügung. Mittels weiterer personellen Ergänzungen konnten auch Ressourcen für die Umsetzung einer komplexen Marketingstrategie im Social Media Bereich generiert werden, die den Vertrieb forcieren.

Im Jahr 2021 wurde die ehemalige Komplementär GmbH zur DSK Energie GmbH umfirmiert. Zweck der Gesellschaft ist die Schaffung und Förderung einer klimafreundlichen (CO_2-neutralen) Energieversorgung und Mobilität durch eine Koordinierung und Unterstützung von energiewirtschaftlichen Betätigungen Dritter sowie durch eigene Betätigung der Gesellschaft (energiewirtschaftliche Betätigung), gegebenenfalls in Kooperation mit privaten und öffentlichen Unternehmen. Gegenstand der Gesellschaft ist:

- der Betrieb von Strom- und Gasnetzen
- die Erzeugung, die Verteilung und der Vertrieb von Fern- bzw. Nahwärme,
- die Erzeugung und der Vertrieb von Strom,
- die Förderung, die Koordinierung und der Betrieb von klimafreundlichen Carsharing-Angeboten,

elektronische Kopie

- die Förderung, die Koordinierung und der Betrieb einer Ladesäuleninfrastruktur,
- die Funktion als Holdinggesellschaft,
- verwandte Geschäfte und Hilfsgeschäfte

Das erste Projekt findet auf der Insel Föhr statt. Über die Gesellschaft Inselenergie Föhr-Amrum GmbH, an der sich die DSK Energie GmbH im Jahr 2022 mit 20% beteiligt hat, soll auf den Inseln Föhr und Amrum eine klimafreundliche Wärmeversorgung und Stromerzeugung sowie der Stromvertrieb realisiert werden.

Im 1. Quartal 2024 hat die DSK Energie GmbH zusammen mit der Westenergie AG das Joint Venture „wärmelokal GmbH“ gegründet. Diese Kooperation stellt einen entscheidenden Schritt in der Unterstützung der Kommunen bei der kommunalen Wärmeplanung dar. Zudem konnte in 2024 auch eine Kooperation mit der Thüringer Energie AG (TEAG) abgeschlossen werden, die eine gemeinsame Marktbearbeitung im Konzessionsgebiet der TEAG vorsieht.

Im Herbst 2024 fand bei der DSK der umfangreiche Planungsprozess statt. Aufbauend auf den Ist-Zahlen per 30. September 2024 wurde eine Prognose für das Jahr 2024 sowie eine Dreijahresplanung der Jahre 2025 bis 2027 durchgeführt. Folgende Ziele werden mit der Unternehmensplanung verfolgt:

- Einschätzung der zukünftigen Unternehmensentwicklung
- Schaffung von Transparenz gegenüber operativen Einheiten
- Vollständigkeit und Integrität der Planungsunterlagen
- Unterjähriges Unternehmens-Controlling auf Basis aktueller Ist-Werte
- Nachhaltige Risikovorsorge
- Frühindikator für Abweichungen

Auf operativer Ebene ist die DSK in insgesamt 15 Gebiete unterteilt. Jedes dieser Gebiete stellt ein eigenes Profitcenter dar. Der jeweilige Gebietsleiter trägt Ergebnisverantwortung für sein Profitcenter. Er berichtet direkt an den für ihn zuständigen Geschäftsführer.

Die Profitcenterrechnung ist das Instrument zur Steuerung der einzelnen Gebiete. Es ist bewusst sehr einfach gehalten. Abgebildet werden nur die eindeutig dem jeweiligen Gebiet zuordenbaren Erlöse und Kosten. Es findet insbesondere keine Umlage von administrativen Kosten statt. Dies hat den Vorteil, dass in der Profitcenterrechnung des jeweiligen Gebietes nur Erlöse und Kosten enthalten sind, die der Gebietsleiter beeinflussen kann und das Ergebnis nicht durch die Umlage von Gemeinkosten verfälscht wird.

Ausgangsgröße ist das sogenannte Bruttoergebnis (Umsatzerlöse abzgl. bezogener Leistungen). Von dem Bruttoergebnis wird der Personalaufwand abgezogen, dies ergibt den sogenannten Deckungsbeitrag 1 (DB1). Um den Deckungsbeitrag 2 (DB2) zu erhalten, wird der direkt zurechenbare Sachaufwand abgezogen und eventuelle sonstige Erlöse addiert.

Der DB2 ist eine zentrale Steuerungsgröße innerhalb der DSK. Eine weitere Steuerungsgröße innerhalb der DSK ist die Produktivität. Hierbei werden die abrechenbaren Projektstunden (APS) durch die Sollarbeitszeit dividiert.

elektronische Kopie

Im Rahmen des Planungsprozesses plant jeder Gebietsleiter mitarbeiter- und projektscharf die Umsatzerlöse sowie die Auslastung sämtlicher Mitarbeiter seines Gebietes. Des Weiteren werden die Sachkosten geplant. Aufbauend auf dem Mengengerüst der Planung werden durch die Personalabteilung die Personalkosten geplant. In dieser ersten Planungsphase findet ein reiner Bottom-Up Prozess statt. Die Rückläufe werden durch die Controlling-Abteilung auf Plausibilität geprüft, und anschließend mit der Geschäftsführung im Rahmen eines zwei bis dreitägigen Workshops detailliert besprochen. Eventuell notwendige Anpassungen werden durch die Gebietsleiter eingearbeitet.

Im administrativen Bereich werden die Kosten bei den wesentlichen Kostenarten (Miete, IT, Unternehmenskommunikation, Personalentwicklung, KFZ) durch die sogenannten Kostenartenmanager geplant. Die restlichen Kostenarten werden durch das Controlling der DSK geplant.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 1.406 T-Euro und ein Jahresüberschuss in Höhe von 894 T-Euro budgetiert. Das tatsächliche Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit 1.608 T-Euro um 202 T-Euro oberhalb des budgetierten Wertes. Der budgetierte Jahresüberschuss konnte mit 1.106 T-Euro um 212 T-Euro übertroffen werden.

Die Zusammenführung und Plausibilitätskontrolle der gesamten Unternehmensplanung findet durch die Controlling-Abteilung statt. Am Ende dieses Prozesses wird das Budget verabschiedet. Insgesamt geht die Gesellschaft für 2025 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 900 T-Euro aus.

Wiesbaden, den 31. März 2025

Dr. Frank Burlein

(Geschäftsführer)

Eckhard Herwedel

(Geschäftsführer)

Rolf Schütte

(Geschäftsführer)

elektronische Kopie

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen

elektronische Kopie

unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Gesellschafterversammlung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Gesellschafterversammlung ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

elektronische Kopie

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur

elektronische Kopie

Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

elektronische Kopie

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 3. April 2025

BARTH ASSOCIATES GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-
PRÜFUNGS-
GESELLSCHAFT
SIEGEL
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT
FRANKFURT/M.

BARTH ASSOCIATES GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Barth
Wirtschaftsprüfer

Tobias Leichtenschlag
Wirtschaftsprüfer

elektronische Kopie

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf. 50341/1

Lizenziert für/Licensed to: BARTH ASSOCIATES GmbH | 70006105100 | AV00029305

elektronische Kopie

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

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall 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 aufeinanderfolgenden 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 Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizenziert für/Licensed to: BARTH ASSOCIATES GmbH | 70006105100 | AV00029305