

Jahresabschluss und Inventar

zum

31. Dezember 2024

der

Wohnbau Aschaffenburg eG

Dinglerstr. 37, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsangabe

I. Rechtsgrundlagen und Organe der Genossenschaft

II. Jahresabschluss

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang mit Mitgliederbewegung

III. Erläuterungen

Bilanz Aktiva
Bilanz Passiva
Gewinn- und Verlustrechnung

IV. Anlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten
2. Erbbauzinsen
3. Personalkosten
4. Verwaltungskosten

I. Rechtsgrundlagen und Organe der Genossenschaft

Die Genossenschaft wurde am 15.05.1941 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg eingetragen.

Die neue Satzung wurde am 1.6.2012 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 600,00 Euro.

Kündigungsfrist für die Mitgliedschaft beträgt 3 Monate zum Jahresende.

Mitglieder des Vorstandes:

Herbert Meyer	Verwaltungsangestellter
Peter Thielsch	Dipl. Ing.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Herzog	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Herbert Poppe	Rentner	Stellvertretender Vorsitzender
Werner Schwarzer	Rentner	
Annette Przybyla	Angestellte	
Heiko Eck	Angestellter	
Stefan Jäger	Angestellter	

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.272.935,60		11.953.677,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter..			
Bauten auf fremden Grundstücken.....			
Technische Anlagen und Maschinen.....			
Betriebs- und Geschäftsausstattung....	34.195,78		42.055,42
Anlagen im Bau.....			
Bauvorbereitungskosten.....			
Geleistete Anzahlungen.....		12.307.132,38	
Finanzanlagen			
Beteiligungen.....			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Wertpapiere des Anlagevermögens.....			
Sonstige Ausleihungen.....			
Andere Finanzanlagen.....			
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		12.307.132,38	11.995.733,88

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.307.132,38	11.995.733,88
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....			
Bauvorbereitungskosten.....			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....			
Unfertige Leistungen.....	477.017,01		431.010,00
Andere Vorräte.....			
Geleistete Anzahlungen.....		477.017,01	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	4.070,98		2.507,46
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken.....			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit....			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....			
Forderungen gegen verb. Unternehmen			
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Sonstige Vermögensgegenstände.....	22.018,21	26.089,19	12.398,93
Wertpapiere.....			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.597.032,53		998.390,14
Bausparguthaben.....		1.597.032,53	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme.....		14.407.271,11	13.440.040,41

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	10.200,00		9.600,00
der verbleibenden Mitglieder.....	319.200,00		319.200,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen.....		329.400,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:		44.567,78	43.547,78
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	500.000,00		500.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
für das Geschäftsjahr entnommen:	€		
Bauerneuerungsrücklage.....			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt:			
für das Geschäftsjahr entnommen.			
Andere Ergebnisrücklagen.....	10.275.667,37	10.775.667,37	9.928.789,59
davon aus Bilanzverlust Vorjahr entnommen:			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
Unvert. Jahresüberschuss 2019 2020 2021		0,00	0,00
Jahresüberschuss		1.104.279,57	346.877,78
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.	0,00		
Eigenkapital insgesamt/Übertrag:		12.253.914,72	11.148.015,15

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.253.914,72	11.148.015,15
Sonderposten mit Rücklageanteil			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....			
Steuerrückstellungen.....			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	326.552,89	326.552,89	343.581,30
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	1.012.082,99		1.029.622,87
.....			
Erhaltene Anzahlungen.....	485.854,60		459.625,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	5.473,77		5.227,95
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	319.326,01		451.264,82
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Sonstige Verbindlichkeiten.....	4.066,13	1.826.803,50	2.702,66
davon aus Steuern:			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		0,00
Bilanzsumme.....		14.407.271,11	13.440.040,41

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit.....	2.748.309,15		2.544.961,26
b) aus Verkauf von Grundstücken.....			
c) aus Betreuungstätigkeit.....			
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	0,00	2.748.309,15	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes mit unfertigen Leistungen.....		45.586,95	23.532,22
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		110.040,00	77.360,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		185.681,77	74.190,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit.....	1.217.262,85		1.566.294,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....		1.217.262,85	
Rohergebnis		1.872.355,02	1.153.749,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	267.022,43		284.609,30
b) soziale Abgaben.....	64.942,50	331.964,93	70.980,53
davon Altersversorgung 963,27 €			(963,27 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	281.123,07		309.776,57
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....		281.123,07	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		141.585,21	137.850,91
Übertrag:.....		1.117.681,81	350.531,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

Seite 6

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		1.117.681,81	350.531,70
Erträge aus Beteiligungen.....			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge...	30.410,34	30.410,34	40.282,35
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen...	1.756,30	1.756,30	1.879,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.146.335,85	388.934,06
Sonstige Steuern.....		42.056,28	42.056,28
Jahresüberschuss (-/fehlbetrag)		1.104.279,57	346.877,78
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen.....			
Einstellungen aus dem Jahres- überschuss in Ergebnismrücklagen			
Einstellungen aus dem Jahres- überschuss in die ges. Rücklage			
Bilanzgewinn (-/verlust)			

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Aschaffenburg eG mit Sitz in Aschaffenburg, Dinglerstraße 37, ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg (GnR 66).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden wie folgt bemessen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden über 5 Jahre abgeschrieben
- Grundstücke mit Wohnbauten:

Bei Wohngebäuden wird von einer planmäßigen Nutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagen von 33 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes ausgegangen. Modernisierungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Nach der Durchführung von aktivierungspflichtigen Wärmedämmmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes neu geschätzt. Die Restnutzungsdauer liegt danach zwischen 15 und 32 Jahren.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung:

linear mit 10 % - 33 % der Anschaffungskosten

- Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, sie werden im Anlagespiegel aus Vereinfachungsgründen als Abgang erfasst.

Forderungen sind zum Nominalwert angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zu Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Angaben zur Bilanz:

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind ausschließlich Betriebskosten enthalten

2. Rücklagenspiegel:

Kapitalrücklage

Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahr es	Entnahme für das Geschäfts jahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
€	€	€	€
43.547,78	1.020,00		44.567,78

Ergebnisrücklagen

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Vorjahres	Zunahme im Geschäftsjahr	Entnahme für das Geschäfts jahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
(1)gesetzliche Rücklage	500.000,00				500.000,00
(2)Andere Ergebnisrücklagen	9.928.789,59		346.877,78		10.275.667,37

3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	17.539,88	17.539,88
Erhaltene Anzahlungen.....	485.854,60	459.625,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	5.473,77	5.227,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319.326,01	451.264,82
Sonstige Verbindlichkeiten.....	4.066,13	2.702,66
Gesamtbetrag.....	832.260,39	936.360,97

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00			0,00	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.012.082,99	17.539,88	70.159,52	924.383,59	1.012.082,99	GPR
Erhaltene Anzahlungen	485.854,60	485.854,60				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.473,77	5.473,77				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	319.326,01	319.326,01				#
Sonstige Verbindlichkeiten	4.066,13	4.066,13				
Gesamtbetrag	1.826.803,50	832.260,39	70.159,52	924.383,59	1.012.082,99	#

* GPR=Grundpfandrecht, SU=Sicherungsübereignung, Zess=Forderungsabtretung, Bü=Bürgschaft, Pf=Verpfändung

C. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Vorjahr
Kaufmännische Mitarbeiter	0	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	3	6	9

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	475	474
Zugang 2024	23	21
Ende 2024	498	495
Abgang 2024	23	20
Anfang 2025	475	475

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstr. 7

80539 München

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	Volumen T €	Fälligkeit
Erbbauzinsverpflichtungen (in der Regel durch Mieten gedeckt)	1.659,15	bis 2082

4. Mitglieder des Vorstandes:

Herbert Meyer	Verwaltungsangestellter
Peter Thielsch	Dipl. Ing.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Herzog	Vorsitzender
Herbert Poppe	stellv. ARV/ Rentner
Werner Schwarzer	Rentner
Annette Przybyla	Angestellte
Heiko Eck	Angestellter
Stefan Jäger	Angestellter

Aschaffenburg, den 19. Februar 2025

Inventar per 31. Dezember 2024

zur Bilanz per 31.12.2024

	€	€	<u>AKTIVA</u> €
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. <u>Immaterielle Wirtschaftsgüter</u>			
Bestand am 1.1.2024	1,00		
Zugang	0,00		
Abschreibung 2024	0,00	<u>1,00</u>	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>			
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>			
55 Häuser mit 380 Wohnungen, 6 gewerblichen Einheiten, 1 eigen- genutztes Büro und 139 Garagen mit einer Wohn- und Nutz- fläche von 25.915,61 qm			
<u>Gebäudekosten</u>			
Stand am 01.01.2024		17.000.246,53	
Zuschreibung 2024	0,00		
Zugang 2024	1.071.368,61		
Abgang 2024	<u>480.641,00</u>	590.727,61	
Abschreibungen in früheren Jahren	8.189.840,55		
in 2024	<u>271.469,47</u>	<u>8.461.310,02</u>	
		9.129.664,12	
<u>Grund- und Bodenkosten</u>			
Stand am 1.1.2024		3.143.271,48	
Zugang 2024			
Abgang 2024	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
		<u>3.143.271,48</u>	<u>12.272.935,60</u>
- Anlage I -		Übertrag:	12.272.936,60

Übertrag: 12.272.936,60

2. Betriebs- und
Geschäftsausstattung
siehe "AfA 2024 Tabelle.xlsx"

Betriebsausstattung

01.01.2024 8.657,04

Zugang 2024 1.793,96

Abgang 2024 4.034,54

6.416,46

Afa früherer Jahre 8.656,53

Abgang auf Abschreibung 4.034,54

Afa 2023 328,90 4.950,89 1.465,57

Fahrzeuge

1.1.2024 82.969,34

Zugang 2024 0,00

Abgang 2024 0,00

82.969,34

Afa frühere Jahre 59.680,43

Abgang auf Abschreibung 0,00

Afa 2024 4.633,33 64.313,76 18.655,58

Geschäftsausstattung

01.01.2024 44.070,59

Zugang 2024 0,00

Abgang 2024 0,00

44.070,59

Afa früherer Jahre 25.304,59

Abgang auf Abschreibung 0,00

Afa 2024 4.691,37 29.995,96

14.074,63

Anlagevermögen insgesamt

/Übertrag:

12.307.132,38

/Übertrag: 12.307.132,38

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

Ansprüche aus noch nicht
abgerechneten

Betriebskosten 2024 - Umlage 1 -	364.075,19	
Heizkosten 2024 - Umlage 2 -	<u>112.941,82</u>	477.017,01

II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus
Vermietung
rückständige Mieten

4.070,98

Übertrag: 12.788.220,37

Übertrag: 12.788.220,37

7. Sonstige Vermögens-
gegenstände

überzahlte Betriebskosten	7.778,88	
sonstige Forderungen	8.396,00	
Aufgelaufene Zinsen Festgeld	<u>5.843,33</u>	22.018,21

III. Flüssige Mittel

1. Guthaben bei Kredit-
instituten

auf laufenden Konten

Aareal Bank Kto.Nr. DE 42550104000730047814	25.670,37	
Sparkasse Aschaffenburg Kto.Nr. DE6579550000000022996	6.230,42	
Sparkasse Rechnungskonto Kto.Nr. DE98795500000012814471	562,73	
Tagesgeldkonto Sparkasse 12862108 Kto.Nr. DE22795500000012862108	364.569,01	
Sparkasse Festgeld 2111297582	800.000,00	
Sparkasse Festgeld 2111297574	100.000,00	
Sparkasse Festgeld 2111305559	300.000,00	1.597.032,53

Summe der A K T I V A : 14.407.271,11

	€	€	<u>PASSIVA</u> €
A. <u>Eigenkapital</u>			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der ausscheidenden Mitglieder		10.200,00	
der verbleibenden Mitglieder		<u>319.200,00</u>	329.400,00
II. <u>Kapitalrücklagen</u>			
<u>Eintrittsgelder</u>			
Stand am 1.1.2024		43.547,78	
Zugang 2024 Eintrittsgelder 2024		<u>1.020,00</u>	44.567,78
III. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. <u>Gesetzliche Rücklage</u>			
Stand am 1.1.2024		500.000,00	
unverändert			
		<u> </u>	500.000,00
		<u> </u>	<u> </u>
Übertrag:			873.967,78

Übertrag: 873.967,78

2. Andere Ergebnismrücklagen

Stand am 1.1.2024 9.928.789,59

Bilanzgewinn 203
lt. Beschluß
der Mitgliederversammlung 346.877,78

Zugang nach § 41 der Satzung 0,00

10.275.667,37

10.275.667,37

Unverteilter Bilanzgewinn
aus dem Vorjahr

IV Bilanzgewinn

Jahresgewinn 1.104.279,57

Eigenkapital insgesamt Übertrag: 12.253.914,72

Übertrag: 12.253.914,72

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

a) für Verbandsprüfung

Stand am 1.1.2024		12.000,00	
Verbandsprüfung 2024			
Zugang 2024 Prüfung für 2024	12.000,00		
 Zuführung	 12.000,00	 _____	 12.000,00

b) für Steuerbilanz

Stand am 1.1.2024		3.000,00	
 Zugang 2024		 0,00	

		3.000,00	
 Abgang 2024			
Rückstellung Steuerbilanz 2024	3.000,00		
unverändert	_____	_____	3.000,00

c) für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen

Stand am 1.1.2024		500,00	
 unverändert		 _____	
			500,00

Übertrag: 12.269.414,72

Übertrag: 12.269.414,72

d) für Kosten Abwasserdichtigkeitsprüfung

Stand 1.1.2024	259.354,03	
Zugang 2024	0,00	
Abgang 2024	14.146,59	
	<hr/>	
	14.146,59	245.207,44

e) für Instandhaltung kurzfristig

Stand am 1.1.2024	50.000,00	
Zugang 2024	0,00	
Abgang 2024	0,00	
unverändert	<hr/>	
	50.000,00	50.000,00

f) für nicht genommenen Urlaub

Stand 1.1.2024	8.727,27	
Zugang 2024	0,00	
Auflösung	381,82	
	<hr/>	
		8.345,45

g) für Betriebskostenabrechnung

Stand 1.1.2024	5.000,00	
Zugang 2024	0,00	
Abgang 2024	0,00	
	<hr/>	
		5.000,00
		0,00

Übertrag: 12.577.967,61

Übertrag: 12.577.967,61

h) für Kosten Beitrag Berufsgenossenschaft

Stand 1.1.2024	2.500,00		
Zugang 2024		0,00	
Abgang 2024		<u>2.500,00</u>	0,00

i) für Kosten Rückzahlung CO2 Vermieteranteil

Stand 1.1.2024	2.500,00		
Zugang 2024	0,00		
Abgang 2024	0,00		
		<u>0,00</u>	2.500,00

Übertrag: 12.580.467,61

C. <u>Verbindlichkeiten</u>		Übertrag:	12.580.467,61
1. <u>Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten</u>		0,00	
			0,00
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</u>			
- dinglich gesichert - Valutierung per 1.1.2024		1.578.358,04	
Abgang 2024		0,00	
		<hr/> 1.578.358,04	
Tilgungen			
in früheren Jahren	549.027,88		
Tilgung 2024	17.539,88		
Abgang 2024	0,00	<hr/> 566.567,76	
siehe Datei: "Darlehen 2024.xlsx"			1.011.790,28
Verbindlichkeiten auf Zinsen g. andere Kreditgeber			292,71
		Übertrag:	13.592.550,60

Übertrag: 13.592.550,60

3. Erhaltene Anzahlungen

Vorauszahlungen für
noch nicht abgerechnete

Betriebskosten 2024- Umlage 1 -

377.912,84

Heizkosten 2024- Umlage 2 -

107.941,76

485.854,60

4. Verbindlichkeiten aus
Vermietung

vorausbezahlte Mieten
und Umlagen

5.473,77

5.473,77

5. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen

a) aus Bau- und Instandhaltungsleistungen

Instandhaltungsleistungen

299.160,86

b) aus anderen Lieferungen und
Leistungen

Betriebskosten

19.794,75

sonstige

370,40

319.326,01

Übertrag: 14.403.204,98

Übertrag: 14.403.204,98

6. Sonstige Verbindlichkeiten

- Lohnsteuer	2.266,13	
- ausgeschiedene Mitglieder	1.800,00	
- sonstige	0,00	
	<hr/>	4.066,13

Summe der P A S S I V A : 14.407.271,11

Erläuterungen zur
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2024

	€	€	€
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) <u>aus der Hausbewirtschaftung</u>			
<u>Sollmieten</u>			
für Wohnungen	2.250.815,62		
für gewerbliche Räume	52.634,04		
für Garagen und Einstellplätze	59.042,20		
	<hr/>		
	2.362.491,86		
./ <u>Erlösschmälerungen</u>			
Sollmieten	39.986,12	<hr/> 39.986,12	2.322.505,74
<u>Umlagen</u>			
Erlöse aus Betriebskosten- abrechnung 2022			
, abgerechnete Gesamtkosten	431.430,06		
+Ausfallwagnis			
Umlage 1	1.707,39	1.707,39	
-Erlösschmälerungen wegen Leerstand			
Umlage	9.325,87	9.325,87	423.811,58
	Übertrag:		2.746.317,32

	Übertrag:	2.746.317,32	
Gemeinschaftsräume		0,00	
Trafostation	1.991,83	1.991,83	
		2.748.309,15	
d) <u>aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>			
sonstige Lieferung und Leistung	0,00		0,00
2. <u>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>			
<u>Bestandserhöhung</u>			
noch nicht abgerechnete			
Betriebskosten 2024	364.075,19		
Heizkosten 2024	112.941,82	477.017,01	
<u>Bestandsverminderung</u>			
in 2024 abgerechnete			
Betriebskosten 2023	431.430,06		
		431.430,06	45.586,95
	Übertrag:	2.793.896,10	

	Übertrag:	2.793.896,10	
3. <u>Andere aktivierte Eigenleistung</u>			
aktivierte Eigenleistung	<u>110.040,00</u>		110.040,00
4. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>			
Erträge aus Anlageverkäufen	0,00		
Erträge Erstattung Bafa	169.370,98		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	14.453,25		
Erträge Erstattung Versicherungen	255,04		
sonstiges	<u>1.602,50</u>		185.681,77
5. <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
<u>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</u>			
Betriebskosten	398.946,14		
Vertriebskosten	3.698,45		
Kosten Miet- und Räumungsmaßnahmen	4.101,13		
Instandhaltungskosten	779.330,23		
Erbbauzinsen - Anlage II -	28.606,04		
Hausbewirtschaftung	2.580,86		1.217.262,85
<u>Rohergebnis</u>	Übertrag:	1.872.355,02	

Übertrag: 1.872.355,02

6. Personalaufwand

Löhne und Gehälter

267.022,43

Soziale Abgaben und Auf-
wendungen für die Alters-
versorgung

64.942,50

331.964,93

davon Altersversorgung 963,27 €

- Anlage III -

7. Abschreibungen auf Sachanlagen

auf Wohngebäude

- Anlage I -

271.469,47

auf immaterielle Vermögenswert

0,00

auf Geschäftsausstattung

4.691,37

auf Betriebsausstattung

328,90

auf Fahrzeuge

4.633,33

281.123,07

8. Sonstige betriebliche
Aufwendungen

Unternehmensversicherungen

1.767,70

Sächliche Verwaltungskosten

- Anlage IV -

133.083,06

übrige Unternehmenskosten

1.246,24

Abschreibung von Forderungen

3.664,11

Nebenkosten Geldverkehr

1.824,10

Aufwendungen Verwarentgelt

0,00

sonstiges

0,00

141.585,21

9. Zinserträge

für Guthaben bei Kreditinstituten

30.410,34

Übertrag:

1.148.092,15

Übertrag: 1.148.092,15

10. Zinsen und ähnliche
Aufwendungen

Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	
gegenüber anderen Kreditgebern	1.756,30	
für laufende Girokonten	0,00	
	<u>1.756,30</u>	

Ergebnis der gewöhnlichen
Geschäftstätigkeit 1.146.335,85

11. Sonstige Steuern

Kfz-Steuer	776,00	
Grundsteuer	41.280,28	42.056,28

Jahresgewinn 1.104.279,57

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklage	<u>0,00</u>
--	-------------

Bilanzgewinn 1.104.279,57

.....
Der Vorstand

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten per 31. Dezember 2024

VE	Zahl der				Nutzflächen		Bezug	Buchwert Stand am 01.01.2024	Zuschreibung 2024	Zugang 2024	Abgang 2024	Buchwert Stand am 31.12.2024	Abschreibungen 2024	Gebäude- wert per 31.12.2024	Grund- und		Bilanzwert per 31.12.2024					
	Hs.	WE	Gewerbliche Räume L=Läden W= Wirtschaft B=Büro	Garagen	Wohnungen	gewerbliche Räume									Bodenkosten per 31.12.2024							
€																	€	€	€	€	€	€
a) Wohngebäude																						
001 Bayernstr. 6	1	8			527,80		1928	1,00				1,00	0,00	1,00	167.702,52		167.703,52					
002 Bayernstr. 8	1	4			332,34		1928	1,00				1,00	0,00	1,00	123.301,90		123.302,90					
003 Bayernstr. 10/12/14	3	26			1.494,83		1927															
101							1953	7.804,28				7.804,28	7.803,28	1,00	637.347,85		637.348,85					
004 Dinglerstr. 38	1	8			627,58		1939	1,00				1,00	0,00	1,00	3.659,01		3.660,01					
005 Elsässerstr. 28	1	3			227,06		1926	1,00				1,00	0,00	1,00	92.525,71		92.526,71					
006 Elsässerstr. 30	1	3			242,80		1927	1,00				1,00	0,00	1,00	113.767,34		113.768,34					
008 Elsässerstr. 46	1	3		1	231,00		1928	1,00				1,00	0,00	1,00	111.066,19		111.067,19					
009 Friesenstr. 21	1	8			503,68		1928	436.945,57		76.463,00		360.482,57	24.032,00	336.450,57	130.017,10		466.467,67					
010 Goldbacher Str. 70/72	2	9			787,31		1926	1,00				1,00	0,00	1,00	199.586,38		199.587,38					
011 Pestalozzistr. 28	1	3			246,90		1935	82.726,81				82.726,81	3.137,91	79.588,90	1.546,32		81.135,22					
012 Schlesier Str. 7	1	8			576,34		1926	1,00				1,00	0,00	1,00	153.447,68		153.448,68					
013 Schlesier Str. 10	1	7			523,84		1928	1,00				1,00	0,00	1,00	124.741,72		124.742,72					
014 Schwindstr. 9	1	8			750,15		1928	1,00				1,00	0,00	1,00	5.746,31		5.747,31					
015 Schwindstr. 11	1	8			532,85		1929	1,00				1,00	0,00	1,00	4.621,44		4.622,44					
102 Block Schneidmühlweg	5	34	L 1		1.696,95	65,00	1952	64.556,99				64.556,99	7.150,00	57.406,99	9.135,17		66.542,16					
103 Königsb./ Breslauer Str.	4	38	L 2		2.427,71	77,56	1956	799.888,34				799.888,34	24.996,51	774.891,83	22.120,50		797.012,33					
104 Dinglerstr. 36	1	8			507,52		1958	50.344,21				50.344,21	3.414,00	46.930,21	4.101,22		51.031,43					
105 Dinglerstr. 37/39/41	3	26	B 1		1.842,39	60,24	1962	174.062,11				174.062,11	9.170,00	164.892,11	31.587,90		196.480,01					
106 Elsässer/ Pfälzer Str.	5	30			1.836,80		1950	114.799,84				114.799,84	16.450,00	98.349,84	141.772,34		240.122,18					
107 Görresstr.20	1	16			855,91		1955	208.424,13				208.424,13	10.421,21	198.002,92	7.903,71		205.906,63					
108 Schlesier Str. 5	1	4			314,60		1948	14.603,85				14.603,85	2.950,00	11.653,85	91.829,58		103.483,43					
Übertrag:	37	262		1	17.086,36	202,80		1.954.167,13	0,00	0,00	76.463,00	1.877.704,13	109.524,91	1.768.179,22	2.177.527,89		3.945.707,11					

VE	Anwesen		Zahl der		Nutzflächen		Bezug	Buchwert Stand am 01.01.2024	Zuschreibung 2024	Zugang 2024	Abgang 2024	Buchwert Stand am 31.12.2024	Abschreibungen 2024	Gebäude- wert per 31.12.2024	Grund- und Bodenkosten per 31.12.2024	Bilanzwert per 31.12.2024
	Hs.	WE	Gewerbliche Räume L=Läden W=Wirtschaft B=Büro	Garagen	Wohnungen	gewerbliche Räume		€		€		€	€	€	€	€
Übertrag:	37	262		1	17.086,36	202,80		1.954.167,13	0,00	0,00	76.463,00	1.877.704,13	109.524,91	1.768.179,22	2.177.527,89	3.945.707,11
109 Tiroler Str. 29	1	3			218,76		1953	6.804,00		469.102,58		475.906,58	18.529,00	457.377,58	76.998,29	534.375,87
110 Tiroler Str. 30	1	3			244,11		1948	4.426,69				4.426,69	850,00	3.576,69	102.307,45	105.884,14
111 Fichtenweg 2-4	2	12			892,70		1979	402.618,99		322.734,94		725.353,93	10.822,00	714.531,93	37.300,54	751.832,47
112 Fichtenweg 6-14	5	40		31	2.732,00		1976	3.056.757,71		279.531,09	404.178,00	2.932.110,80	56.438,00	2.875.672,80	52.119,20	2.927.792,00
113 Pfaffengasse 16,18,20	3	12	L 4		764,54	376,71	1980	452.496,12				452.496,12	12.230,00	440.266,12	689.574,22	1.129.840,34
114 Tannen-/ Föhrenweg I. BA	2	16		8	1.177,22		1985	720.222,61				720.222,61	17.100,00	703.122,61	0,00	703.122,61
115 Tannenweg 17,17a	2	16		18	1.116,28		01.07.1992	987.999,09				987.999,09	20.160,00	967.839,09	0,00	967.839,09
116 Föhrenweg 16,18	2	16		19	1.104,13		16.03.1993	1.056.971,67				1.056.971,67	21.150,00	1.035.821,67	0,00	1.035.821,67
<u>Garagen</u>								0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	
501 Königsberger/ Breslauer Str.				9			1956	0,51				0,51	0,00	0,51	1.234,77	1.235,28
502 Dingerstr.				20			1962	1,00				1,00	0,00	1,00	6.209,12	6.210,12
503 Pfaffengasse				33			1980	167.940,46				167.940,46	4.665,56	163.274,90	0,00	163.274,90
	55	380	7	139	25.336,10	579,51		8.810.405,98	0,00	1.071.368,61	480.641,00	9.401.133,59	271.469,47	9.129.664,12	3.143.271,48	12.272.935,60

Erbbauszinsen 2024

Anwesen	per 31. Dezember 2024		Gesamt- betrag €
	Fälligkeit		
	30.06.2024 €	01.12.2024 €	
Föhrenweg 16 u. 18	5.147,52	5.147,52	10.295,04
Tannenweg 17 u. 17 A	4.023,76	4.023,76	8.047,52
Tannen-/Föhrenweg 20	5.131,74	5.131,74	10.263,48
	14.303,02	14.303,02	28.606,04

Personalkosten per 31. Dezember 20241. Löhne und Gehälter

a) Gehälter Bürobereich	90.326,52 €		
b) Löhne Regiebetrieb	163.366,31 €		
c) Hauswartkosten	13.329,60 €	<u> </u>	267.022,43 €

2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung

Soziale Abgaben Bürobereich	19.864,86 €		
Soziale Abgaben Regiebetrieb	37.829,19 €		
Hausmeister	<u>3.669,12 €</u>		
		61.363,17 €	
Beitrag Berufsgenossenschaft		2.616,06 €	
Rückstellung BK-Abrechnung (Zuführung)			
Rückstellung BG-Beitrag für 2023			

3. Altersversorgung Beträge

Bürobereich	963,27 €		
Regiebetrieb	<u>- €</u>		
		<u>963,27 €</u>	<u>64.942,50 €</u>
			<u><u>331.964,93 €</u></u>

Verwaltungskosten
per 31. Dezember 2024

1. Sächliche Kosten

Aufwendungen für Aufsichtsrat	4.402,00 €
übrige Aufwendungen	200,00 €
Postgebühren	167,00 €
Telefonkosten	750,00 €
Büromaterial/Büroaufwendungen	359,98 €
Raumkosten	700,00 €
Fahrt- und Reisekosten	1.508,65 €
Prüfungskosten	11.259,19 €
Beiträge	3.171,42 €
Kosten der Mitgliederversammlung +Veröff.	4.409,11 €
EDV-Kosten	6.553,10 €
Gerichts- und Anwaltskosten	582,45 €
Betreuungskosten	94.997,96 €
Steuerberatungskosten	4.022,20 €
	<u>133.083,06 €</u>

2. Persönliche Kosten

Gehälter für Verwaltung	90.326,52 €
Soziale Abgaben Verwaltung	19.864,86 €
Anteil Berufsgenossenschaft	523,21 €
Altersversorgung (zusätzliche)	963,27 €
	<u>111.677,86 €</u>

3. Abschreibung auf Geschäftsausstattung

3.096,30 €

4.691,37
247.857,22 €

Die Verwaltungskosten 2024 betragen je VE/Jahr: 608,99 €
(Vorjahr 583,15 €)

<u>Berechnungsgrundlage</u>	<u>VE</u>
Wohnungen	380
7 gewerbliche Einheiten	7
139 Garagen (7:1)	<u>20</u>
	<u><u>407</u></u>