

# **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
	€	€	
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1,00		1,00
<b>Sachanlagen</b>			
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	
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen.....			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Wertpapiere des Anlagevermögens.....			
Sonstige Ausleihungen.....			
Andere Finanzanlagen.....			
<b>Anlagevermögen insgesamt/Übertrag</b>		12.307.132,38	11.995.733,88

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.307.132,38	11.995.733,88
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
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	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
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.....			
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.597.032,53		998.390,14
Bausparguthaben.....		1.597.032,53	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten.....			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
<b>Bilanzsumme.....</b>		<b>14.407.271,11</b>	<b>13.440.040,41</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
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
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
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:			
<b>Unvert. Jahresüberschuss 2019 2020 2021</b>		0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>		1.104.279,57	346.877,78
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.	0,00		
<b>Eigenkapital insgesamt/Übertrag:</b>		12.253.914,72	11.148.015,15

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.253.914,72	11.148.015,15
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>			
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....			
Steuerrückstellungen.....			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	326.552,89	326.552,89	343.581,30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
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:			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00		0,00
<b>Bilanzsumme.....</b>		14.407.271,11	13.440.040,41

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2024 bis 31.12.2024**

Seite 5

	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 Bewirtschaftungs- tätigkeit.....	1.217.262,85		1.566.294,48
b) Aufwendungen für Verkaufs- grundstücke.....			
c) Aufwendungen für andere Lief- erungen und Leistungen.....		1.217.262,85	
<b>Rohergebnis</b>		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 Vermögensgegen- stände 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
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen...	1.756,30	1.756,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.146.335,85</b>	<b>388.934,06</b>
Sonstige Steuern.....	42.056,28	42.056,28
<b>Jahresüberschuss (/-fehlbetrag)</b>	<b>1.104.279,57</b>	<b>346.877,78</b>
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....		
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.....		
Einstellungen aus dem Jahres-überschuss in Ergebnisrücklagen		
Einstellungen aus dem Jahres-überschuss in die ges. Rücklage		
<b>Bilanzgewinn (/-verlust)</b>		

## **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:

<b>Kapitalrücklage</b>	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
	43.547,78	1.020,00		44.567,78
<b>Ergebnisrücklagen</b>	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Zunahme im Geschäftsjahr	Entnahme für das Geschäftsjahr
	€	€	€	€
(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			gesichert	Art der Sicherung *
		Restlaufzeit		über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 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>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Wirtschaftsgüter</b>		
Bestand am 1.1.2024	1,00	
Zugang	0,00	
Abschreibung 2024	0,00	<u>1,00</u>
		1,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>		
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		
<b>Gebäudekosten</b>		
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
<b>Grund- und Bodenkosten</b>		
Stand am 1.1.2024	3.143.271,48	
Zugang 2024	0,00	
Abgang 2024	<u>0,00</u>	
	3.143.271,48	<u>12.272.935,60</u>
- Anlage I -		
Übertrag:		12.272.936,60

2. Betriebs- und  
Geschäfts ausstattung  
siehe "AfA 2024 Tabelle.xlsx"

Betriebsausstattung				
01.01.2024			8.657,04	
Zugang 2024	1.793,96			
Abgang 2024	<u>4.034,54</u>			
		6.416,46		
Afa früherer Jahre	8.656,53			
Abgang auf Abschreibung	4.034,54			
Afa 2023	<u>328,90</u>	4.950,89		1.465,57
Fahrzeuge				
1.1.2024			82.969,34	
Zugang 2024	0,00			
Abgang 2024	<u>0,00</u>			
		82.969,34		
Afa frühere Jahre	59.680,43			
Abgang auf Abschreibung	0,00			
Afa 2024	<u>4.633,33</u>	64.313,76		18.655,58
Geschäfts ausstattung				
01.01.2024			44.070,59	
Zugang 2024	0,00			
Abgang 2024	<u>0,00</u>			
		44.070,59		
Afa früherer Jahre	25.304,59			
Abgang auf Abschreibung	0,00			
Afa 2024	<u>4.691,37</u>	29.995,96		
			14.074,63	

Anlagevermögen insgesamt /Übertrag: 12.307.132,38

B. UmlaufvermögenI. Andere VorräteUnfertige 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  
Vermögensgegenstände1. Forderungen aus  
Vermietung  
rückständige Mieten4.070,98

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 Mittel1. Guthaben bei Kredit-institutenauf 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

	€	€
--	---	---

A. Eigenkapital

I. Geschäftsquithaben

der ausscheidenden Mitglieder	10.200,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>319.200,00</u>
	329.400,00

II. Kapitalrücklagen

Eintrittsgelder

Stand am 1.1.2024	43.547,78
Zugang 2024	
Eintrittsgelder 2024	<u>1.020,00</u>

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

Stand am 1.1.2024	500.000,00
unverändert	
	<u>500.000,00</u>
Übertrag:	873.967,78

Übertrag: 873.967,78

2. Andere Ergebnisrücklagen

Stand am 1.1.2024	9.928.789,59
Bilanzgewinn 203 lt. Beschuß der Mitgliederversammlung	346.877,78
Zugang nach § 41 der Satzung	0,00
	10.275.667,37
	<hr/> 10.275.667,37

Unverteilter Bilanzgewinn  
aus dem Vorjahr

IV Bilanzgewinn

Jahresgewinn 

---

 1.104.279,57

Eigenkapital insgesamt 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

b) für Steuerbilanz

Stand am 1.1.2024	3.000,00
Zugang 2024	0,00
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

d) für Kosten Abwasserdichtigkeitsprüfung

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

e) für Instandhaltung kurzfristig

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

f) für nicht genommenen Urlaub

Stand 1.1.2024	8.727,27
Zugang 2024	0,00
Auflösung	<u>381,82</u>

8.345,45

g) für Betriebskostenabrechnung

Stand 1.1.2024	5.000,00
Zugang 2024	0,00
Abgang 2024	<u>0,00</u>
	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. Verbindlichkeiten

Übertrag: 12.580.467,61

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 0,00  
0,00

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
- dinglich gesichert -  
Valutierung per 1.1.2024 1.578.358,04  
Abgang 2024 0,00  
1.578.358,04

Tilgungen

in früheren Jahren	549.027,88
Tilgung 2024	17.539,88
Abgang 2024	0,00
	<u>566.567,76</u>

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 -	<u>107.941,76</u>
	485.854,60

4. Verbindlichkeiten aus  
Vermietung

vorausbezahlte Mieten und Umlagen	<u>5.473,77</u>
	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	<u>370,40</u>
----------	---------------

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
	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. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

Sollmieten

für Wohnungen	2.250.815,62
für gewerbliche Räume	52.634,04
für Garagen und Einstellplätze	59.042,20
	2.362.491,86

./. Erlösschmälerungen

Sollmieten	39.986,12	39.986,12	2.322.505,74
------------	-----------	-----------	--------------

Umlagen

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	<u>1.991,83</u>
	2.748.309,15
d) <u>aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	

2. Erhöhung des Bestandes  
an unfertigen Leistungen

Bestandserhöhung

noch nicht abgerechnete

Betriebskosten 2024 364.075,19

Heizkosten 2024 112.941,82 477.017,01

Bestandsverminderung

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. Andere aktivierte Eigenleistung

aktivierte Eigenleistung	<u>110.040,00</u>	110.040,00
--------------------------	-------------------	------------

4. Sonstige betriebliche Erträge

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. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

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

Rohergebnis

Übertrag: 1.872.355,02

Übertrag: 1.872.355,02

6. Personalaufwand

<u>Löhne und Gehälter</u>	267.022,43
<u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung</u>	<u>64.942,50</u> 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
	<u>281.123,07</u>

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 Verwahrentgelt	0,00
sonstiges	0,00
	<u>141.585,21</u>

9. Zinserträge

für Guthaben bei Kreditinstituten	<u>30.410,34</u>
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	<u>41.280,28</u>
	<u>42.056,28</u>
<u>Jahresgewinn</u>	<u>1.104.279,57</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklage	<u>0,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>1.104.279,57</u>

.....  
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	Grund- und Bodenkosten per			Bilanzwert per 31.12.2024		
	Hs.	WE	Gewerbliche Räume	Garagen								€	€	€	€		
			L=Läden	W=Wirtschaft													
<u>a) Wohngebäude</u>																	
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						1927											
101 Bayernstr. 10/12/14	3	26			1.494,83	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	Grund- und Bodenkosten			Bilanzwert per 31.12.2024		
		Hs.	WE	Gewerbliche Räume	Garagen						Stand am 31.12.2024	Abschreibungen 2024	Gebäu- dewert per 31.12.2024	Bodenkosten per 31.12.2024		
				L=Läden	W=Wirtschaft	B=Büro	€	€	€	€	€	€	€	€		
	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>																
501	Königsberger/ Breslauer Str.				9		1956	0,51				0,51	0,00	0,51	1.234,77	1.235,28
502	Dinglerstr.				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

Anlage II

Erbbauzinsen 2024

Anwesen	per 31. Dezember 2024		Gesamt- betrag
	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 2024**

**1. Löhne und Gehälter**

a) Gehälter Bürobereich	90.326,52 €
b) Löhne Regiebetrieb	163.366,31 €
c) Hauswartkosten	13.329,60 €
	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>331.964,93 €</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 €
	<hr/>
	133.083,06 €

**2. Persönliche Kosten**

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

<b>3. <u>Abschreibung auf Geschäftsausstattung</u></b>	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)	<hr/> 20
	<hr/> <u>407</u>