

Jahresabschluss und Inventar

zum

31. Dezember 2025

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.899.635,86		12.272.935,60
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....	28.703,90		34.195,78
Anlagen im Bau.....			
Bauvorbereitungskosten.....			
Geleistete Anzahlungen.....		12.928.340,76	
Finanzanlagen			
Beteiligungen.....			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Wertpapiere des Anlagevermögens.....			
Sonstige Ausleihungen.....			
Andere Finanzanlagen.....			
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		12.928.340,76	12.307.132,38

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.928.340,76	12.307.132,38
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.....	524.461,23		477.017,01
Andere Vorräte.....			
Geleistete Anzahlungen.....		524.461,23	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	6.112,63		4.070,98
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.....	13.852,52	19.965,15	22.018,21
Wertpapiere.....			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	1.323.490,87		1.597.032,53
Bausparguthaben.....		1.323.490,87	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme.....		14.796.258,01	14.407.271,11

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	7.200,00		10.200,00
der verbleibenden Mitglieder.....	321.600,00		319.200,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen.....		328.800,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:		45.707,78	44.567,78
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.....	11.379.946,94	11.879.946,94	10.275.667,37
davon aus Bilanzverlust Vorjahr entnommen:			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
Unvert. Jahresüberschuss 2019 2020 2021		0,00	0,00
Jahresüberschuss		600.851,50	1.104.279,57
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			
Einstellung in/Entnahmen aus Ergebnisrücklagen.	0,00		
Eigenkapital insgesamt/Übertrag:		12.855.306,22	12.253.914,72

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		12.855.306,22	12.253.914,72
Sonderposten mit Rücklageanteil			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....			
Steuerrückstellungen.....			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			0,00
Sonstige Rückstellungen.....	303.763,50	303.763,50	326.552,89
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	0,00		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	994.543,11		1.012.082,99
Erhaltene Anzahlungen.....	508.809,41		485.854,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	5.435,13		5.473,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	121.373,39		319.326,01
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.....	7.027,25	1.637.188,29	4.066,13
davon aus Steuern:			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		0,00
Bilanzsumme.....		14.796.258,01	14.407.271,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Seite 5

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit.....	2.892.643,07		2.748.309,15
b) aus Verkauf von Grundstücken.....			
c) aus Betreuungstätigkeit.....			
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	0,00	2.892.643,07	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes mit unfertigen Leistungen.....		47.444,22	45.586,95
Andere aktivierte Eigenleistungen.....		132.236,00	110.040,00
Sonstige betriebliche Erträge.....		50.380,62	185.681,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit.....	1.706.668,38		1.217.262,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....		1.706.668,38	
Rohergebnis		1.416.035,53	1.872.355,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	296.544,41		267.022,43
b) soziale Abgaben.....	74.464,40	371.008,81	64.942,50
davon Altersversorgung 963,27 €			(963,27 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	282.717,90		281.123,07
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....		282.717,90	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		140.594,43	141.585,21
Übertrag:.....		621.714,39	1.117.681,81

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

Seite 6

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag.....		621.714,39	1.117.681,81
Erträge aus Beteiligungen.....			
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge...	27.282,86	27.282,86	30.410,34
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.....			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen...	1.756,30	1.756,30	1.756,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		647.240,95	1.146.335,85
Sonstige Steuern.....		46.389,45	42.056,28
Jahresüberschuss (-/fehlbetrag)		600.851,50	1.104.279,57
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 2025

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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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
44.567,78	1.140,00		45.707,78

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	10.275.667,37		1.104.279,57		11.379.946,94

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	0,00	0,00
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.....	17.539,88	17.539,88
Erhaltene Anzahlungen.....	508.809,41	485.854,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	5.435,13	5.473,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.373,39	319.326,01
Sonstige Verbindlichkeiten.....	7.027,25	4.066,13
Gesamtbetrag.....	660.185,06	832.260,39

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung *
Verbindlichkeiten gegenüber Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde	0,00	0,00			0,00	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	994.543,11	17.539,88	70.159,52	906.843,71	994.543,11	GPR
Erhaltene Anzahlungen	508.809,41	508.809,41				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.435,13	5.435,13				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.373,39	121.373,39			#	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.027,25	7.027,25				
Gesamtbetrag	1.637.188,29	660.185,06	70.159,52	906.843,71	994.543,11	#

* 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
Die G Kaufmännische Mitarbeiter	0	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	3	6	9

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	475	475
Zugang 2025	23	23
Ende 2025	498	498
Abgang 2025	19	23
Anfang 2026	479	475

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.400 € erhöht.

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 12. Februar 2026

Inventar per 31. Dezember 2025

	€	€	<u>AKTIVA</u> €
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. <u>Immaterielle Wirtschaftsgüter</u>			
Bestand am 1.1.2025	1,00		
Zugang	0,00		
Abschreibung 2025	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 138 Garagen mit einer Wohn- und Nutz- fläche von 25.954,75 qm			
<u>Gebäudekosten</u>			
Stand am 01.01.2025		17.590.974,14	
Zuschreibung 2025	0,00		
Zugang 2025	998.716,94		
Abgang 2025	<u>98.136,00</u>	900.580,94	
Die V Abschreibungen in früheren Jahren	8.461.310,02		
in 2025	<u>273.880,68</u>	<u>8.735.190,70</u>	
		9.756.364,38	
<u>Grund- und Bodenkosten</u>			
Stand am 1.1.2025		3.143.271,48	
Zugang 2025			
Abgang 2025	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
		<u>3.143.271,48</u>	<u>12.899.635,86</u>
- Anlage I -		Übertrag:	12.899.636,86

Übertrag: 12.899.636,86

Geschäftsausstattung

siehe "AfA 2025 Tabelle.xlsx"

Betriebsausstattung

01.01.2025		6.416,46
Zugang 2025	0,00	
Abgang 2025	0,00	
		6.416,46

Afa früherer Jahre	4.950,89		
Abgang auf Abschreibung	0,00		
Afa 2025	328,90	5.279,79	1.136,67

Fahrzeuge

1.1.2025		82.969,34
Zugang 2025	2.100,00	
Abgang 2025	30.159,24	
		54.910,10

Afa frühere Jahre	64.313,76		
Abgang auf Abschreibung	30.159,24		
Afa 2025	3.713,17	37.867,69	17.042,41

Geschäftsausstattung

01.01.2025		44.070,59
Zugang 2025	1.245,34	
Abgang 2025	0,00	
		45.315,93

Die Verwaltungskosten 2025 betragen je VE/Jahr:

Afa früherer Jahre	29.995,96		
Abgang auf Abschreibung	0,00		
Afa 2025	4.795,15	34.791,11	

10.524,82

Anlagevermögen insgesamt

/Übertrag:

12.928.340,76

/Übertrag:

12.928.340,76

B. Umlaufvermögen

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

Ansprüche aus noch nicht
abgerechneten

Betriebskosten 2025 - Umlage 1 -

394.729,89

Heizkosten 2025 - Umlage 2 -

129.731,34

524.461,23

II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus
Vermietung
rückständige Mieten

6.112,63

Übertrag: 13.458.914,62

Übertrag: 13.458.914,62

7. Sonstige Vermögens-
gegenstände

überzahlte Betriebskosten	8.433,63	
sonstige Forderungen	0,00	
Aufgelaufene Zinsen Festgeld	<u>5.418,89</u>	13.852,52

III. Flüssige Mittel

1. Guthaben bei Kredit-
instituten

auf laufenden Konten

Aareal Bank Kto.Nr. DE 42550104000730047814	82.620,05	
Sparkasse Aschaffenburg Kto.Nr. DE6579550000000022996	4.203,23	
Sparkasse Rechnungskonto Kto-Nr. DE98795500000012814471	156,53	
Tagesgeldkonto Sparkasse 12862108 Kto-Nr. DE22795500000012862108	36.511,06	
Sparkasse Festgeld 2111297582	400.000,00	
Sparkasse Festgeld 2111345969	400.000,00	
Sparkasse Festgeld 2111305559	400.000,00	1.323.490,87

Summe der A K T I V A : 14.796.258,01

	€	€	<u>PASSIVA</u> €
A. <u>Eigenkapital</u>			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der ausscheidenden Mitglieder		7.200,00	
der verbleibenden Mitglieder		<u>321.600,00</u>	328.800,00
II. <u>Kapitalrücklagen</u>			
<u>Eintrittsgelder</u>			
Stand am 1.1.2025		44.567,78	
Zugang 2025			
Eintrittsgelder 2025		<u>1.140,00</u>	45.707,78
III. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
1. <u>Gesetzliche Rücklage</u>			
Stand am 1.1.2025		500.000,00	
unverändert			
		<u> </u>	500.000,00
		<u> </u>	<u> </u>
Übertrag:			874.507,78

Übertrag: 874.507,78

2. Andere Ergebnismrücklagen

Stand am 1.1.2025	10.275.667,37	
Bilanzgewinn 2024 lt. Beschluß der Mitgliederversammlung	1.104.279,57	
Zugang nach § 41 der Satzung	0,00	
		11.379.946,94
		11.379.946,94
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		

IV Bilanzgewinn

Jahresgewinn	600.851,50
--------------	------------------

<u>Eigenkapital insgesamt</u>	Übertrag: 12.855.306,22
-------------------------------	-------------------------

Übertrag: 12.855.306,22

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

a) für Verbandsprüfung

Stand am 1.1.2025		12.000,00	
Verbandsprüfung 2025			
Zugang 2025 Prüfung für 2025	12.000,00		
 Zuführung	 12.000,00	 _____	 12.000,00

b) für Steuerbilanz

Stand am 1.1.2025		3.000,00	
Zugang 2025		0,00	

		3.000,00	
 Abgang 2025			
Rückstellung Steuerbilanz 2025	3.000,00		
unverändert	_____	_____	3.000,00

c) für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen

Stand am 1.1.2025		500,00	
 unverändert		 _____	
			500,00

Übertrag: 12.870.806,22

Übertrag: 12.870.806,22

d) für Kosten Abwasserdichtigkeitsprüfung

Stand 1.1.2025	245.207,44	
Zugang 2025	0,00	
Abgang 2025	18.862,12	
	18.862,12	
		226.345,32

e) für Instandhaltung kurzfristig

Stand am 1.1.2025	50.000,00	
Zugang 2025	0,00	
Abgang 2025	0,00	
unverändert	50.000,00	
		50.000,00

f) für nicht genommenen Urlaub

Stand 1.1.2025	8.345,45	
Zugang 2025	0,00	
Auflösung	3.927,27	
	3.927,27	
		4.418,18

g) für Betriebskostenabrechnung

Stand 1.1.2025	5.000,00	
Zugang 2025	0,00	
Abgang 2025	0,00	
	0,00	
		5.000,00
		0,00

Übertrag: 13.156.569,72

Übertrag: 13.156.569,72

h) für Kosten Rückzahlung CO2 Vermieteranteil

Stand 1.1.2025	2.500,00		
Zugang 2025	0,00		
Abgang 2025	0,00		
		<u>0,00</u>	2.500,00
		Übertrag:	13.159.069,72

C. <u>Verbindlichkeiten</u>		Übertrag:	13.159.069,72
1. <u>Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten</u>		0,00	
			0,00
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</u>			
- dinglich gesichert - Valutierung per 1.1.2025		1.578.358,04	
Abgang 2025		0,00	
		1.578.358,04	
Tilgungen			
in früheren Jahren	566.567,76		
Tilgung 2025	17.539,88		
Abgang 2025	0,00	584.107,64	
siehe Datei: "Darlehen 2025.xlsx"			994.250,40
Verbindlichkeiten auf Zinsen g. andere Kreditgeber			292,71
		Übertrag:	14.153.612,83

Übertrag: 14.153.612,83

3. Erhaltene Anzahlungen

Vorauszahlungen für
noch nicht abgerechnete

Betriebskosten 2025- Umlage 1 -	385.767,47	
Heizkosten 2025- Umlage 2 -	<u>123.041,94</u>	508.809,41

4. Verbindlichkeiten aus
Vermietung

vorausbezahlte Mieten
und Umlagen

<u>5.435,13</u>	5.435,13
-----------------	----------

5. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen

a) aus Bau- und Instandhaltungsleistungen

Instandhaltungsleistungen	97.118,98
---------------------------	-----------

b) aus anderen Lieferungen und
Leistungen

Betriebskosten	23.123,91
sonstige	<u>1.130,50</u>

121.373,39

Übertrag: 14.789.230,76

Übertrag: 14.789.230,76

6. Sonstige Verbindlichkeiten

- Lohnsteuer	4.027,25	
- ausgeschiedene Mitglieder	3.000,00	
- sonstige	0,00	
		7.027,25

Summe der P A S S I V A : 14.796.258,01

Erläuterungen zur
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2025

	€	€	€
1. <u>Umsatzerlöse</u>			
a) <u>aus der Hausbewirtschaftung</u>			
<u>Sollmieten</u>			
für Wohnungen	2.334.486,70		
für gewerbliche Räume	52.134,04		
für Garagen und Einstellplätze	59.122,20		
		2.445.742,94	
./. <u> Erlösschmälerungen</u>			
Sollmieten	34.745,20		2.410.997,74
<u>Umlagen</u>			
Erlöse aus Betriebskosten- abrechnung 2024			
, abgerechnete Gesamtkosten	480.928,35		
+Ausfallwagnis			
Umlage 1	1.276,78		
		1.276,78	
-Erlösschmälerungen wegen Leerstand			
Umlage	6.928,63		
		6.928,63	
			475.276,50
	Übertrag:		2.886.274,24

Übertrag: 2.886.274,24

Gemeinschaftsräume 0,00

Trafostation 6.368,83 6.368,83

2.892.643,07

d) aus anderen Lieferungen und Leistungen

sonstige Lieferung und Leistung 0,00 0,00

2. Erhöhung des Bestandes
an unfertigen Leistungen

Bestandserhöhung

noch nicht abgerechnete

Betriebskosten 2025 395.459,69

Heizkosten 2025 133.865,08 529.324,77

Bestandsverminderung

in 2025 abgerechnete

Betriebskosten 2024 481.880,55

481.880,55 47.444,22

Übertrag: 2.940.087,29

		Übertrag:	2.940.087,29
3.	<u>Andere aktivierte Eigenleistung</u>		
	aktivierte Eigenleistung	<u>132.236,00</u>	132.236,00
4.	<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
	Erträge aus Anlageverkäufen	0,00	
	Erträge Erstattung Bafa	18.800,00	
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	22.789,39	
	Erträge Erstattung Versicherungen	5.520,96	
	sonstiges	<u>3.270,27</u>	50.380,62
5.	<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
	<u>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</u>		
	Betriebskosten	448.152,20	
	Vertriebskosten	5.387,72	
	Kosten Miet- und Räumungsmaßnahmen	2.764,53	
	Instandhaltungskosten	1.220.880,12	
	Erbbauszinsen	28.606,04	
	- Anlage II -		
	Hausbewirtschaftung	877,77	1.706.668,38
	<u>Rohergebnis</u>	Übertrag:	1.416.035,53

Übertrag: 1.416.035,53

6. Personalaufwand

Löhne und Gehälter

296.544,41

Soziale Abgaben und Auf-
wendungen für die Alters-
versorgung

74.464,40

371.008,81

davon Altersversorgung 963,27 €

- Anlage III -

7. Abschreibungen auf Sachanlagen

auf Wohngebäude

- Anlage I -

273.880,68

auf immaterielle Vermögenswert

0,00

auf Geschäftsausstattung

4.795,15

auf Betriebsausstattung

328,90

auf Fahrzeuge

3.713,17

282.717,90

8. Sonstige betriebliche
Aufwendungen

Unternehmensversicherungen

2.254,47

Sächliche Verwaltungskosten

- Anlage IV -

134.263,86

übrige Unternehmenskosten

1.011,08

Abschreibung von Forderungen

1.172,57

Nebenkosten Geldverkehr

1.892,45

Aufwendungen Verwahrtgelt

0,00

sonstiges

0,00

140.594,43

9. Zinserträge

für Guthaben bei Kreditinstituten

27.282,86

Übertrag:

648.997,25

	Übertrag:	648.997,25
10. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	
gegenüber anderen Kreditgebern	1.756,30	
für laufende Girokonten	0,00	
	<u> </u>	<u>1.756,30</u>
<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>		647.240,95
11. <u>Sonstige Steuern</u>		
Kfz-Steuer	693,00	
Grundsteuer	45.696,45	46.389,45
	<u> </u>	<u> </u>
<u>Jahresgewinn</u>		<u>600.851,50</u>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklage	0,00	
	<u> </u>	
Bilanzgewinn		<u><u>600.851,50</u></u>

.....
Der Vorstand

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten per 31. Dezember 2025

VE	Zahl der				Nutzflächen		Bezug	Buchwert Stand am 01.01.2025	Zuschreibung 2025	Zugang 2025	Abgang 2025	Buchwert Stand am 31.12.2025	Abschreibungen 2025	Gebäude- wert per 31.12.2025	Grund- und		Bilanzwert per 31.12.2025
	Hs.	WE	Gewerbliche Räume L=Läden W= Wirtschaft B=Büro	Garagen	Wohnungen	gewerbliche Räume									Bodenkosten per 31.12.2025	€	
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		1953	1,00	30.217,68			30.218,68	0,00	30.218,68	637.347,85		667.566,53
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	336.450,57				336.450,57	24.032,00	312.418,57	130.017,10		442.435,67
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	79.588,90				79.588,90	3.137,91	76.450,99	1.546,32		77.997,31
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	57.406,99				57.406,99	7.150,00	50.256,99	9.135,17		59.392,16
103 Königsb./ Breslauer Str.	4	38	L 2		2.427,71	77,56	1956	774.891,83				774.891,83	24.996,51	749.895,32	22.120,50		772.015,82
104 Dinglerstr. 36	1	8			507,52		1958	46.930,21				46.930,21	3.414,00	43.516,21	4.101,22		47.617,43
105 Dinglerstr. 37/39/41	3	26	B 1		1.842,39	60,24	1962	164.892,11				164.892,11	9.170,00	155.722,11	31.587,90		187.310,01
106 Elsässer/ Pfälzer Str.	5	30			1.836,80		1950	98.349,84				98.349,84	16.450,00	81.899,84	141.772,34		223.672,18
107 Görresstr.20	1	16			855,91		1955	198.002,92				198.002,92	10.421,21	187.581,71	7.903,71		195.485,42
108 Schlesier Str. 5	1	4			314,60		1948	11.653,85				11.653,85	2.950,00	8.703,85	91.829,58		100.533,43
Übertrag:	37	262		1	17.086,36	202,80		1.768.179,22	0,00	30.217,68	0,00	1.798.396,90	101.721,63	1.696.675,27	2.177.527,89		3.874.203,16

Die Verwaltungskosten 2025 betragen je VE/Jahr:

VE	Anwesen	Zahl der				Nutzflächen		Bezug	Buchwert Stand am 01.01.2025	Zuschreibung 2025	Zugang 2025	Abgang 2025	Buchwert Stand am 31.12.2025	Abschreibungen 2025	Gebäude- wert per 31.12.2025	Grund- und Bodenkosten per 31.12.2025	Bilanzwert per 31.12.2025
		Hs.	WE	Gewerbliche Räume L=Läden W= Wirtschaft B=Büro	Garagen	Wohnungen	gewerbliche Räume										
€	€	€	€	€	€	€											
	Übertrag:	37	262		1	17.086,36	202,80		1.768.179,22	0,00	30.217,68	0,00	1.798.396,90	101.721,63	1.696.675,27	2.177.527,89	3.874.203,16
109	Tiroler Str. 29	1	3			257,90		1953	457.377,58		270.868,30	38.402,00	689.843,88	28.743,49	661.100,39	76.998,29	738.098,68
110	Tiroler Str. 30	1	3			244,11		1948	3.576,69				3.576,69	850,00	2.726,69	102.307,45	105.034,14
111	Fichtenweg 2-4	2	12			892,70		1979	714.531,93		27.785,19	59.734,00	682.583,12	10.822,00	671.761,12	37.300,54	709.061,66
112	Fichtenweg 6-14	5	40		31	2.732,00		1976	2.875.672,80				2.875.672,80	56.438,00	2.819.234,80	52.119,20	2.871.354,00
113	Pfaffengasse 16,18,20	3	12	L 4		764,54	376,71	1980	440.266,12		669.845,77		1.110.111,89	12.230,00	1.097.881,89	689.574,22	1.787.456,11
114	Tannen-/ Föhrenweg I. BA	2	16		8	1.177,22		1985	703.122,61				703.122,61	17.100,00	686.022,61	0,00	686.022,61
115	Tannenweg 17,17a	2	16		18	1.116,28		01.07.1992	967.839,09				967.839,09	20.160,00	947.679,09	0,00	947.679,09
116	Föhrenweg 16,18	2	16		19	1.104,13		16.03.1993	1.035.821,67				1.035.821,67	21.150,00	1.014.671,67	0,00	1.014.671,67
	Garagen								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	Dinglerstr.				20			1962	1,00				1,00	0,00	1,00	6.209,12	6.210,12
503	Pfaffengasse				32			1980	163.274,90				163.274,90	4.665,56	158.609,34	0,00	158.609,34
		55	380	7	138	25.375,24	579,51		9.129.664,12	0,00	998.716,94	98.136,00	10.030.245,06	273.880,68	9.756.364,38	3.143.271,48	12.899.635,86

Erbbauszinsen 2025

Anwesen	per 31. Dezember 2025		Gesamt- betrag €
	Fälligkeit		
	30.06.2025 €	01.12.2025 €	
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 20251. Löhne und Gehälter

a) Gehälter Bürobereich	113.865,16 €		
b) Löhne Regiebetrieb	169.727,95 €		
c) Hauswartkosten	12.987,63 €	<u> </u>	296.580,74 €

2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung

Soziale Abgaben Bürobereich	27.141,46 €	
Soziale Abgaben Regiebetrieb	41.278,69 €	
Hausmeister	<u>3.528,66 €</u>	
		71.948,81 €
Beitrag Berufsgenossenschaft		1.515,99 €

3. Altersversorgung Beträge

Bürobereich	963,27 €		
Regiebetrieb	<u>- €</u>		
		<u>963,27 €</u>	<u>74.428,07 €</u>
			<u><u>371.008,81 €</u></u>

Verwaltungskosten
per 31. Dezember 2025

1. Sächliche Kosten

Aufwendungen für Aufsichtsrat	4.654,00 €
übrige Aufwendungen	- €
Postgebühren	44,60 €
Telefonkosten	800,00 €
Büromaterial/Büroaufwendungen	123,56 €
Raumkosten	750,00 €
Fahrt- und Reisekosten	1.320,36 €
Prüfungskosten	10.242,33 €
Beiträge	3.800,22 €
Kosten der Mitgliederversammlung +Veröff.	4.620,45 €
EDV-Kosten	7.354,51 €
Gerichts- und Anwaltskosten	420,67 €
Betreuungskosten	95.456,46 €
Steuerberatungskosten	4.676,70 €
	134.263,86 €

2. Persönliche Kosten

Gehälter für Verwaltung	113.865,16 €
Soziale Abgaben Verwaltung	27.141,46 €
Doppelbesetzung	- 19.479,56 €
Anteil Berufsgenossenschaft	303,20 €
Altersversorgung (zusätzliche)	963,27 €
	122.793,53 €

3. Abschreibung auf Geschäftsausstattung 3.164,80 €

Die Verwaltungskosten 2025 betragen je VE/Jahr: 639,37 €
(Vorjahr 608,99 €)

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