

**Jahresabschluss  
zum 31.12.2025**

**Gemeinnütziges Wohnungs-  
unternehmen „Gartenheim“ eG**

**Schwabach**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Bilanz zum 31. Dezember 2025 Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 Anhang des Jahresabschlusses 2025**

### **2. Inventar 2025**

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### **3. Anlagen**

- I - Entwicklung des Anlagevermögens
- II - Immaterielle Vermögensgegenstände
- III - Grundstücke mit Wohnbauten
- IV - Grundstücke ohne Bauten
- V - Betriebs- und Geschäftsausstattung
- VI - Unfertige Leistungen
- VII - Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben
- VIII - Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- IX - Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- X - Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen  
und Leistungen
- XI - Sonstige Verbindlichkeiten

**1.**

**Bilanz zum 31. Dezember 2025**

**Gewinn- und Verlustrechnung für 2025**

**Anhang des Jahresabschlusses 2025**

**Bilanz zum 31. Dezember 2025**

**AKTIVA**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,50	0,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	6.652.253,17	6.070.198,60
2. Grundstücke ohne Bauten	359.753,86	359.753,86
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>0,00</u>	0,00
	7.012.007,03	
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	<u>25.894,92</u>	<u>25.894,92</u>
	7.037.902,45	6.455.847,88
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte	382.089,04	324.634,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.259,64	13.470,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.340,30	1.258,03
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.824,79</u>	4.304,66
	20.424,73	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.255.778,26	1.966.233,99
2. Bausparguthaben	<u>9.962,95</u>	<u>2.000,00</u>
	<u>2.265.741,21</u>	
	<b><u>9.706.157,43</u></b>	<b><u>8.767.749,08</u></b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### PASSIVA

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	6.040,16	3.565,00
2. der verbleibenden Mitglieder	193.259,30	190.929,46
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 495,54)		
	199.299,46	
II. Kapitalrücklage	4.469,31	4.319,31
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	112.576,92	112.576,92
2. Andere Ergebnismrücklagen	7.341.198,77	6.658.463,55
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 292.735,22 (Vorjahr: € 192.487,48)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 390.000,00 (Vorjahr: € 280.000,00)		
	7.453.775,69	
IV. Bilanzgewinn	431.207,24	292.735,22
	8.088.751,70	7.262.589,46
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	532.250,66	866.110,77
2. Sonstige Rückstellungen	47.544,01	50.952,36
	579.794,67	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	641.557,36	167.615,49
2. Erhaltene Anzahlungen	352.329,18	331.807,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.910,41	7.592,71
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.297,62	70.635,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.376,30	4.984,33
- davon aus Steuern: € 1.128,07 (Vorjahr: € 1.147,72)		
	1.032.470,87	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	5.140,19	5.461,32
	<b>9.706.157,43</b>	<b>8.767.749,08</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2025**

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.487.776,02	1.460.089,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.179,24	4.505,73
	1.492.955,26	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	57.455,02	206,36
3. Sonstige betriebliche Erträge	353.135,85	99.954,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-632.241,17	-589.722,71
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.271.304,96</b>	<b>975.033,88</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-102.441,92	-101.289,63
b) Soziale Abgaben	-25.684,39	-23.271,63
	-128.126,31	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-248.731,47	-254.675,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.375,00	-48.706,29
8. Erträge aus Beteiligungen	3.333,10	3.279,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.431,58	52.225,05
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 69,24 (Vorjahr: € 23,57)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.927,84	-2.156,74
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 18,89 (Vorjahr: € 14,73)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>865.909,02</b>	<b>600.438,64</b>
11. Sonstige Steuern	-44.701,78	-27.703,42
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>821.207,24</b>	<b>572.735,22</b>
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-390.000,00	-280.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>431.207,24</b>	<b>292.735,22</b>

## **Anhang des Jahresabschlusses 2025**

### **A. Allgemeine Angaben**

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen "Gartenheim" eG mit Sitz in Schwabach ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Nürnberg (GnR 180).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

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

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

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

### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert - soweit abnutzbar - um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände wurden mit Anschaffungskosten (netto) zwischen € 250,00 und € 800,00 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

### **C. Erläuterungen zu den Posten von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **Anlagevermögen**

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung bzw. zu einer Erweiterung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

- Gebäude	80 Jahre
- Garagen	3%
- Außenanlagen/Gerätehäuser	10%

### Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 346.089,04 (Vorjahr: € 324.634,02) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach Art. 67 EGHGB zum 1.1.2010 beibehalten und bei projektbezogener Inanspruchnahme über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

### Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 7).

Im Geschäftsjahr wurde ein neues Darlehen über T€ 480 valutiert, das für 102 Monate tilgungsfrei ist.

### Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

sonstige betriebliche Erträge

Versicherungsentschädigungen	€ 9.440,15
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	€ 333.860,11

## D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 3 Arbeitnehmer in Teilzeit beschäftigt.
2. Mitgliederbewegung 2025

Bestand 1.1.	395
Zugang	13
Abgang	17
Bestand 31.12.	<u>391</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.329,84 erhöht.

3. Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.,  
Stollbergstr. 7, 80539 München.

4. Mitglieder des Vorstandes

Georg Steger	
Helmut Maderstein	bis 12.7.2025
Peter Scheibel	
Günther Neswadba	ab 12.7.2025

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Patrick Kühnlein		Vorsitzender
Markus Dumhardt	bis 12.7.2025	
Margit Kettner	Wiederwahl am 12.7.2025	
Günther Neswadba	bis 12.7.2025	
Jörg Steger		
Frank Lott		
Katja Scheibel	ab 12.7.2025	
Bernd Pfeuffer	ab 12.7.2025	

Schwabach, den 28.4.2026

---

(Der Vorstand)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:  
(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	641.557,36 (167.615,49)	6.134,21 (6.058,13)	635.423,15 (161.557,36)
Erhaltene Anzahlungen	352.329,18 (331.807,62)	352.329,18 (331.807,62)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.910,41 (7.592,71)	7.910,41 (7.592,71)	0,00 (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.297,62 (70.635,02)	27.297,62 (70.635,02)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.376,30 (4.984,33)	2.368,07 (3.937,72)	1.008,23 (1.046,61)
Gesamtbetrag	1.032.470,87 (582.635,17)	396.039,49 (420.031,20)	636.431,38 (162.603,97)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 610.106,18.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 641.557,36 durch Grundpfandrechte gesichert.

**2.**

**Inventar 2025**

## Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2025

### Bilanz

#### Aktiva

##### A. Anlagevermögen

<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	31.12.2025: €	<u>0,50</u>
	(31.12.2024: €	0,50 )
Software immotion		
		<u>€</u>
Stand 31.12.2025		
- unverändert -		17.489,31
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2025		<u>17.488,81</u>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<u><u>0,50</u></u>
- Anlage II -		

## II. Sachanlagen

<b>1. Grundstücke mit Wohnbauten</b>	31.12.2025: €	<u>6.652.253,17</u>
	(31.12.2024: €	6.070.198,60 )

58 Mietshäuser: 289 Wohnungen, 2 Läden,  
1 Gastwirtschaft, 1 eigengenutztes Büro, 106 Garagen  
und 6 Mietergärten. Wohn- und Nutzfläche: 18.325,68 qm

### Gebäudekosten

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2025		13.477.724,25
Zugänge		
Gartenheimweg 8; Garage übernommen	1,00	
Penzendorfer Strasse 44; E4 Wohnhaussanierung	176.794,81	
Gartenheimweg 8; REH E1+ E4: Wohnraumsanie- rung, Dachisolation, Fenster und Türen	323.866,97	
Penzendorfer Straße 50b; E3 Komplettsanierung	253.344,93	
Penzendorfer Strasse 59 2.OG ls.; Komplettsanierung	<u>76.274,84</u>	<u>830.282,55</u>
		14.308.006,80
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2025	7.576.660,60	
im Geschäftsjahr 2025	<u>248.227,98</u>	<u>7.824.888,58</u>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<u><u>6.483.118,22</u></u>

## Grund- und Bodenkosten

€

### Stand 31.12.2025

- unverändert -

169.134,95

- Anlage III -

### 2. Grundstücke ohne Bauten

31.12.2025: € 359.753,86  
(31.12.2024: € 359.753,86 )

- Anlage IV -

### 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2025: € 0,00  
(31.12.2024: € 0,00 )

€

€

Stand 1.1.2025

15.584,90

Zugang

503,49

Abgang

-503,49

15.584,90

Abschreibungen

kumuliert zum 1.1.2025

15.584,90

im Geschäftsjahr 2025

503,49

auf Abgang

-503,49

15.584,90

### Stand 31.12.2025

0,00

- Anlage V -

### III. Finanzanlagen

<b>Beteiligungen</b>	31.12.2025: €	<u>25.894,92</u>
	(31.12.2024: €	25.894,92 )
		<u>€</u>
GbR Fichtestr. 2/4		8.750,92
GbR Fichtestr. 6/8		9.812,50
GbR Penzendorfer Str. 60		<u>7.331,50</u>
		<u>25.894,92</u>

### B. Umlaufvermögen

#### I. Vorräte

<b>Unfertige Leistungen</b>	31.12.2025: €	<u>382.089,04</u>
	(31.12.2024: €	324.634,02 )
		<u>€</u>
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2025		
Wohnungen		377.140,98
Gewerbe		<u>4.948,06</u>
		<u>382.089,04</u>

- Anlage VI -

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<b>1. Forderungen aus Vermietung</b>	31.12.2025: €	<u>12.259,64</u>
	(31.12.2024: €	13.470,50 )

rückständige Mieten, Nebenkostenabrechnungen, Kostenerstattungen  
- gem. EDV-Liste -

<b>2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	31.12.2025: €	<u>4.340,30</u>
	(31.12.2024: €	1.258,03 )

Miete für Dachflächen mit PV-Anlagen	1.820,08
Forderungen aus Leistungen des Regiebetriebes	<u>2.520,22</u>
	<u><u>4.340,30</u></u>

<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	31.12.2025: €	<u>3.824,79</u>
	(31.12.2024: €	4.304,66 )

überzahlte Betriebskosten

### III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<b>1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	31.12.2025: €	<u>2.255.778,26</u>
	(31.12.2024: €	1.966.233,99 )

€

Kassenbestand	726,14
Guthaben bei Kreditinstituten	
Giroguthaben	
- Sparkasse 60806	269.682,84
Tages-/Festgeldguthaben	
- S-Cash Nr. 221315732	1.784.104,93
- Zuwachssparen 3406137673	482,50
- Sparbuch 3510844404	781,85
- Sparkassenbrief 2970596975	<u>200.000,00</u>
	<u>1.985.369,28</u>
	<u><u>2.255.778,26</u></u>

<b>2. Bausparguthaben</b>	31.12.2025: €	<u>9.962,95</u>
	(31.12.2024: €	2.000,00 )

Bausparkasse LBS Nr. 705 003 5406

<b>Summe Aktiva</b>	<b>31.12.2025: €</b>	<b><u>9.706.157,43</u></b>
	(31.12.2024: €	8.767.749,08 )

**Passiva**

**A. Eigenkapital**

<b>I. Geschäftsguthaben</b>	31.12.2025: €	<u>199.299,46</u>
	(31.12.2024: €	194.494,46 )
		<u>€</u>
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		6.040,16
der verbleibenden Mitglieder		<u>193.259,30</u>
		<u><u>199.299,46</u></u>

- Anlage VII -

<b>II. Kapitalrücklage</b>	31.12.2025: €	<u>4.469,31</u>
	(31.12.2024: €	4.319,31 )
Beitrittsgelder		<u>€</u>
Stand 1.1.2025		4.319,31
Zugang		<u>150,00</u>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<u><u>4.469,31</u></u>

### III. Ergebnisrücklagen

#### 1. Gesetzliche Rücklage

31.12.2025: €	<u>112.576,92</u>
(31.12.2024: €	112.576,92 )

#### 2. Andere Ergebnisrücklagen

31.12.2025: €	<u>7.341.198,77</u>
(31.12.2024: €	6.658.463,55 )

<u>€</u>	<u>€</u>
----------	----------

Stand 1.1.2025

6.658.463,55

Zugänge

Zuweisung Bilanzgewinn 2024

292.735,22

Vorwegzuweisung 2025

390.000,00

682.735,22

**Stand 31.12.2025**

7.341.198,77

### IV. Bilanzgewinn

31.12.2025: €	<u>431.207,24</u>
(31.12.2024: €	292.735,22 )

€

Jahresüberschuss 2025

821.207,24

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

-390.000,00

431.207,24

## B. Rückstellungen

<b>1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</b>	31.12.2025: €	<u>532.250,66</u>
	(31.12.2024: €	866.110,77 )
		<u>€</u>
Stand 1.1.2025		866.110,77
Entnahme		<u>333.860,11</u>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<u><u>532.250,66</u></u>

- Anlage VIII -

<b>2. Sonstige Rückstellungen</b>	31.12.2025: €	<u>47.544,01</u>
	(31.12.2024: €	50.952,36 )

	1.1.2025 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2025 €
Prüfung	10.000,00	9.224,29	775,71	0,00	0,00
Jahresabschluss	9.000,00	8.746,50	253,50	9.000,00	9.000,00
Steuererklärung	6.000,00	5.619,78	380,22	6.000,00	6.000,00
Veröffentlichung eigene Erstellung	350,00	350,00	0,00	350,00	350,00
Nebenkosten- abrechnung	15.000,00	15.000,00	0,00	15.100,00	15.100,00
Kosten der Archivierung	1.393,00	0,00	111,76	-30,23	1.251,01
Urlaubs- rückstellung	4.872,00	4.872,00	0,00	4.943,00	4.943,00
C02 Rückstellung	<u>4.337,36</u>	<u>541,99</u>	<u>3.095,37</u>	<u>700,00</u>	<u>1.400,00</u>
	<u>50.952,36</u>	<u>44.354,56</u>	<u>4.616,56</u>	<u>45.562,77</u>	<u>47.544,01</u>

## C. Verbindlichkeiten

<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	31.12.2025: €	<u>641.557,36</u>
	(31.12.2024: €	167.615,49 )
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2025		250.000,00
Zugang		<u>480.000,00</u>
		730.000,00
Tilgungen		
kumuliert zum 1.1.2025	82.384,51	
im Geschäftsjahr 2025	<u>6.058,13</u>	<u>88.442,64</u>
<b>Stand 31.12.2025</b>		<u><u>641.557,36</u></u>

- Anlage IX -

<b>2. Erhaltene Anzahlungen</b>	31.12.2025: €	<u>352.329,18</u>
	(31.12.2024: €	331.807,62 )
		<u>€</u>
erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Kosten 2025		
Heizkosten		94.921,31
Betriebskosten		<u>257.407,87</u>
		<u><u>352.329,18</u></u>

### 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2025: €	<u>7.910,41</u>
	(31.12.2024: €	7.592,71 )

b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2025: €	<u>27.297,62</u>
	(31.12.2024: €	70.635,02 )

- Anlage X -

4. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025: €	<u>3.376,30</u>
	(31.12.2024: €	4.984,33 )

€

Verbindlichkeiten aus Steuern	1.128,07
-------------------------------	----------

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	<u>2.248,23</u>
---	-----------------

<u><u>3.376,30</u></u>
------------------------

- Anlage XI -

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

31.12.2025: €	<u>5.140,19</u>
(31.12.2024: €	5.461,32 )

im Voraus erhalte Mieten für Januar 2026

**Summe Passiva**

<b>31.12.2025: €</b>	<b><u>9.706.157,43</u></b>
(31.12.2024: €	8.767.749,08 )

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2025**

**1. Umsatzerlöse**

**a) aus Bewirtschaftungstätigkeit**

	2025 €	2024 €
Sollmieten für		
Wohnungen	1.086.576,32	1.084.221,53
gewerbliche Einheiten	9.405,00	9.314,18
Garagen und Abstellplätze	48.141,00	47.525,00
Erlösschmälerungen	<u>-9.218,94</u>	<u>-15.853,04</u>
	1.134.903,38	1.125.207,67
Umlagen		
für Betriebskosten (inkl. Gewerbe)	<u>340.978,24</u>	<u>322.787,51</u>
	340.978,24	322.787,51
Pachterlöse	<u>11.894,40</u>	<u>12.094,40</u>
	<u><u>1.487.776,02</u></u>	<u><u>1.460.089,58</u></u>

**b) aus anderen Lieferungen und Leistungen**

	2025 €	2024 €
Pacht für unbebaute Grundstücke	165,00	165,00
Umsatzprovision Brauerei	2.891,70	3.082,70
Miete Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen (ertragsabhängig)	<u>2.122,54</u>	<u>1.258,03</u>
	<u><u>5.179,24</u></u>	<u><u>4.505,73</u></u>

## 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2025 €	2024 €
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	382.089,04	324.634,02
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-324.634,02</u>	<u>-324.427,66</u>
	<u>57.455,02</u>	<u>206,36</u>

## 3. Sonstige betriebliche Erträge

	2025 €	2024 €
Auflösung von Rückstellungen	4.616,56	2.764,67
Erträge aus früheren Jahren	1.824,16	1.032,24
Versicherungsentschädigungen	9.440,15	49.101,41
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	263,77	0,00
Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung - Anlage VIII -	333.860,11	43.376,13
Erstattung Entgeltfortzahlung	2.626,50	3.599,87
sonstiges	<u>504,60</u>	<u>80,60</u>
	<u>353.135,85</u>	<u>99.954,92</u>

#### 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

##### Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

	2025 €	2024 €
Betriebs- und Heizkosten		
Be- und Entwässerung	86.980,24	71.033,33
Beheizung (einschl. Wartung)	100.417,79	102.054,33
Aufzugsanlagen Penzendorfer Str. 94	2.935,81	3.491,68
Müllabfuhr und Straßenreinigung	51.125,30	50.834,15
Gartenpflege und Ungezieferbekämpfung	11.225,20	11.225,20
Beleuchtung	4.417,13	3.823,57
Schornsteinreinigung	15.128,62	13.649,59
Sach- und Haftpflichtversicherung	65.134,00	53.450,88
nicht umlegbare Betriebskosten	7.294,48	6.726,20
Breitbandkabel	0,00	9.577,56
Betriebskosten für Gewerbeeinheiten	4.090,30	3.190,96
Wartung Rauchwarnmelder	5.035,00	4.968,60
	<u>353.783,87</u>	<u>334.026,05</u>
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	<u>278.457,30</u>	<u>255.696,66</u>
	<u><u>632.241,17</u></u>	<u><u>589.722,71</u></u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>2025: €</b>	<b><u>1.271.304,96</u></b>
	(2024: €	975.033,88 )

## 5. Personalaufwand

### a) Löhne und Gehälter

	2025	2024
	€	€
Aufwandsentschädigung Vorstand	10.876,69	11.490,00
Löhne Aushilfen	1.904,50	500,00
Gehälter Angestellte	89.520,56	90.691,43
Anpassung Urlaubsrückstellung	<u>140,17</u>	<u>-1.391,80</u>
	<u>102.441,92</u>	<u>101.289,63</u>

### b) Soziale Abgaben

	2025	2024
	€	€
Soziale Aufwendungen		
Arbeitgeberanteile für Angestellte	20.802,36	19.359,47
Berufsgenossenschaft	662,96	669,01
Unfallversicherung für Mitarbeiter	175,88	175,88
Beiträge an Bundesknappschaft für Aushilfen	<u>4.012,36</u>	<u>3.373,47</u>
	25.653,56	23.577,83
Anpassung Urlaubsrückstellung	<u>30,83</u>	<u>-306,20</u>
	<u>25.684,39</u>	<u>23.271,63</u>

## 6. Abschreibungen auf Sachanlagen

	2025 €	2024 €
Wohnbauten	248.227,98	254.675,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>503,49</u>	<u>0,00</u>
	<u>248.731,47</u>	<u>254.675,80</u>

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2025 €	2024 €
sächliche Aufwendungen		
Post- und Fernsprechkosten	5.646,11	5.352,07
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	861,92	852,85
Raumkosten für Geschäftsräume	1.828,35	1.877,67
Sachversicherungen	2.006,04	1.694,40
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	0,00	175,88
EDV-Kosten	3.066,76	2.935,38
Unternehmenswerbung und Repräsentation	539,03	187,50
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	4.215,00	3.910,00
Kosten der Mitgliederversammlung	732,06	887,34
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	451,85	1.032,97
Prüfungs- und Beratungskosten	25.401,99	25.399,72
Verbands- und andere Beiträge	1.862,35	1.710,08
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.587,09	1.362,80
sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	<u>6.176,45</u>	<u>1.327,63</u>
	<u>54.375,00</u>	<u>48.706,29</u>

## 8. Erträge aus Beteiligungen

	2025 €	2024 €
Ausschüttungen der GbR PV Fichtenstraße 2/4 und 6/8, Penzendorfer Str. 60	<u>3.333,10</u>	<u>3.279,80</u>

## 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2025 €	2024 €
Festgeldzinsen	28.361,89	52.105,15
andere Zinsen und ähnliche Erträge	0,45	96,33
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	<u>69,24</u>	<u>23,57</u>
	<u>28.431,58</u>	<u>52.225,05</u>

## 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2025 €	2024 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel - Anlage IX -	5.908,95	2.142,01
Zinsen für Zuführung Rückstellungen	<u>18,89</u>	<u>14,73</u>
	<u>5.927,84</u>	<u>2.156,74</u>

## Ergebnis nach Steuern

<b>2025: €</b>	<b><u>865.909,02</u></b>
(2024: €	600.438,64 )

## 11. Sonstige Steuern

	2025 €	2024 €
Grundsteuer	44.511,79	27.513,43
Kraftfahrzeugsteuer	<u>189,99</u>	<u>189,99</u>
	<u>44.701,78</u>	<u>27.703,42</u>

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2025: €</b>	<b><u>821.207,24</u></b>
	(2024: €	572.735,22 )

## 12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2025 €	2024 €
Vorwegzuweisung lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat	<u>390.000,00</u>	<u>280.000,00</u>

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2025: €</b>	<b><u>431.207,24</u></b>
	(2024: €	292.735,22 )

**3.**

## **Anlagen**

## Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 1.1.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 1.1.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	17.489,31	0,00	0,00	17.489,31	17.488,81	0,00	0,00	17.488,81	0,50	0,50
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>17.489,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.489,31</b>	<b>17.488,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.488,81</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.646.859,20	830.282,55	0,00	14.477.141,75	7.576.660,60	248.227,98	0,00	7.824.888,58	6.652.253,17	6.070.198,60
2. Grundstücke ohne Bauten	359.753,86	0,00	0,00	359.753,86	0,00	0,00	0,00	0,00	359.753,86	359.753,86
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.584,90	503,49	503,49	15.584,90	15.584,90	503,49	503,49	15.584,90	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>14.022.197,96</b>	<b>830.786,04</b>	<b>503,49</b>	<b>14.852.480,51</b>	<b>7.592.245,50</b>	<b>248.731,47</b>	<b>503,49</b>	<b>7.840.473,48</b>	<b>7.012.007,03</b>	<b>6.429.952,46</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>14.039.687,27</b>	<b>830.786,04</b>	<b>503,49</b>	<b>14.869.969,82</b>	<b>7.609.734,31</b>	<b>248.731,47</b>	<b>503,49</b>	<b>7.857.962,29</b>	<b>7.012.007,53</b>	<b>6.429.952,96</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	25.894,92	0,00	0,00	25.894,92	0,00	0,00	0,00	0,00	25.894,92	25.894,92
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>25.894,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.894,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.894,92</b>	<b>25.894,92</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>14.065.582,19</b>	<b>830.786,04</b>	<b>503,49</b>	<b>14.895.864,74</b>	<b>7.609.734,31</b>	<b>248.731,47</b>	<b>503,49</b>	<b>7.857.962,29</b>	<b>7.037.902,45</b>	<b>6.455.847,88</b>

Immaterielle Vermögensgegenstände  
31. Dezember 2025

Gegenstand	Anschaffungsjahr	Anschaffungskosten Stand 31.12.2025 - unverändert -	Abschreibungen in früheren Jahren	Bilanzwert Stand 31.12.2025
			€	€
Software Immotion		14.498,84	14.498,34	0,50
Microsoft Professional	4/2013	2.990,47	2.990,47	
		<u>17.489,31</u>	<u>17.488,81</u>	<u>0,50</u>

## Grundstücke mit Wohnbauten

Anwesen	Baujahr	Haus	WE	GE Gar.	Stell- plätze	Wohn-, Nutzfläche qm	Gebäudewert 1.1.2025 €	Zugang Umbuchung 2025 €	Gebäudewert 31.12.2025 €	RND (vor AfA) Jahre	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2025 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2025 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2025 €
											in früheren Jahren €	in 2025 €	insgesamt €			
<b>a) Wohnbauten</b>																
<u>Schwabach</u>																
Penzendorfer Str. 49	1911/1997	1	4			247,66	254.889,45		254.889,45	22	142.746,29	5.097,00	147.843,29	107.046,16	2.174,84	109.221,00
Penzendorfer Str. 51	1911/1999	1	4			212,42	263.557,33		263.557,33	24	137.817,47	5.239,00	143.056,47	120.500,86	2.510,14	123.011,00
Penzendorfer Str. 55	1911/2000	1	4			249,94	260.974,20		260.974,20	25	134.686,92	5.051,00	139.737,92	121.236,28	2.742,72	123.979,00
Penzendorfer Str. 57	1911/2000	1	2			160,24	185.794,63		185.794,63	25	95.170,51	3.625,00	98.795,51	86.999,12	1.301,88	88.301,00
Penzendorfer Str. 57 a	1923/2001	1	3			208,38	260.550,52		260.550,52	26	127.443,06	5.120,00	132.563,06	127.987,46	2.129,54	130.117,00
Penzendorfer Str. 57 b	1923/2001	1	4			275,45	359.673,57		359.673,57	26	179.064,45	6.947,00	186.011,45	173.662,12	1.887,88	175.550,00
Penzendorfer Str. 57 c	1923/2001	1	4			274,90	421.708,71		421.708,71	26	210.402,05	8.127,00	218.529,05	203.179,66	2.247,34	205.427,00
<u>Wendelstein</u>																
Georg-Löhlein-Str. 10,12 1)	1922	1	2			130,00	30.517,20		30.517,20	15	12.044,53	1.232,00	13.276,53	17.240,67	8.007,85	25.248,52
Georg-Löhlein-Str. 6,8	1922	1	2			130,00	5.887,53		5.887,53		5.887,53		5.887,53		8.007,85	8.007,85
Georg-Löhlein-Str. 2,4	1922	1	2			130,00	5.887,53		5.887,53		5.887,53		5.887,53		8.007,95	8.007,95
<u>Schwabach</u>																
Penzendorfer Str. 44	1925	1	4			260,00	258.252,98	176.794,81	435.047,79	41	79.896,25	8.662,00	88.558,25	346.489,54	705,58	347.195,12
Penzendorfer Str. 46	1925	1	4			260,00	18.734,36		18.734,36		18.734,36		18.734,36		705,58	705,58
Gartenheimweg 3	1926	1	4			260,00	108.633,80		108.633,80	14	48.538,89	4.292,00	52.830,89	55.802,91	628,89	56.431,80
Penzendorfer Str. 40	1927	1	4			280,00	6.472,96		6.472,96	11	6.472,96		6.472,96		1.059,73	1.059,73
Gartenheimweg 1	1927	1	4			280,00	100.332,54		100.332,54	11	62.220,52	3.465,00	65.685,52	34.647,02	705,58	35.352,60
Penzendorfer Str. 42	1927	1	5			343,50	265.110,07		265.110,07	25	116.523,06	5.943,00	122.466,06	142.644,01	705,58	143.349,59
Gartenheimweg 10 2)	1928	1	4			260,00	245.206,57		245.206,57	25	26.372,50	8.753,00	35.125,50	210.081,07	705,58	210.786,65
Gartenheimweg 8	1928	1	4			260,00	550.236,14	323.866,97	874.103,11	39	33.675,29	21.549,00	55.224,29	818.878,82	720,92	819.599,74
Gartenheimweg 12	1929	1	4			272,00	89.744,33		89.744,33	19	28.420,49	3.228,00	31.648,49	58.095,84	782,28	58.878,12
Gartenheimweg 6	1930	1	4			297,40	390.470,23		390.470,23	37	45.423,68	9.326,00	54.749,68	335.720,55	782,28	336.502,83
Penzendorfer Str. 50 b	1930	1	4			292,94	615.101,03	253.344,93	868.445,96	57	48.922,10	14.378,00	63.300,10	805.145,86	1.999,15	807.145,01
Penzendorfer Str. 50 c	1930	1	4			272,00	553.195,06		553.195,06	23	49.697,42	21.891,00	71.588,42	481.606,64	1.978,70	483.585,34
Penzendorfer Str. 50 a	1935	1	8			360,00	182.164,28		182.164,28	19	132.313,36	2.624,00	134.937,36	47.226,92	2.652,07	49.878,99
Penzendorfer Str. 52 a	1936	1	8			367,29	132.905,29		132.905,29		132.905,29		132.905,29		2.797,36	2.797,36
Penzendorfer Str. 52 b	1936	1	8			368,00	154.885,11		154.885,11		154.885,11		154.885,11		2.797,35	2.797,35
Penzendorfer Str. 52 c	1936	1	8			368,00	205.850,27		205.850,27	37	145.084,50	1.642,00	146.726,50	59.123,77	2.725,77	61.849,54
Penzendorfer Str. 52	1937	1	4			278,15	147.291,70		147.291,70		147.291,70		147.291,70		2.367,28	2.367,28
Penzendorfer Str. 54	1938	1	7			360,00	134.002,14		134.002,14		134.002,14		134.002,14		1.585,85	1.585,85
<u>Wendelstein</u>																
Obere Kanalstr. 13/15	1927	1	2			124,00	15.267,18		15.267,18		15.267,18		15.267,18		3.910,84	3.910,84
Obere Kanalstr. 17	1928	1				62,00	3.981,94		3.981,94		3.981,94		3.981,94		2.229,80	2.229,80
Obere Kanalstr. 19	1928	1	1			62,00	3.675,17		3.675,17		3.675,17		3.675,17		2.195,73	2.195,73
Obere Kanalstr. 21	1928	1	1			62,00	3.675,17		3.675,17		3.675,17		3.675,17		2.195,73	2.195,73
Obere Kanalstr. 23	1928	1	1			62,00	3.981,29		3.981,29		3.981,29		3.981,29		2.514,87	2.514,87
Übertrag:		33	128			7.830,27	6.238.610,28	754.006,71	6.992.616,99		2.493.110,71	146.191,00	2.639.301,71	4.353.315,28	78.470,49	4.431.785,77

1) Dachdämmung

2) in 2020 Heizung von Mieter abgekauft; 2023 komplettsanierung außer Bad in 24 noch Elektrik, Heizung Türer



Anwesen	Baujahr	Haus	WE	GE Gar.	Stell- plätze	Wohn-, Nutzfläche qm	Gebäudewert 1.1.2025 €	Zugang Umbuchung 2025 €	Gebäudewert 31.12.2025 €	AfA- Satz	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2025 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2025 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2025 €
											in früheren Jahren €	in 2025 €	insgesamt €			
Übertrag:					1 L 48	104,95	157.088,99	1,00	157.089,99		100.017,43	2.963,98	102.981,41	54.108,58		54.108,58
<u>Fichtestraße 2-8</u>																
Garagen (Neuerstellung 6 G. in 2003)	2002			8			34.881,78		34.881,78	3%	22.496,78	1.046,00	23.542,78	11.339,00		11.339,00
<u>Penzendorfer Str. 94</u>																
Garagen	1971			8			18.518,24		18.518,24	3%	18.518,24		18.518,24			
Kinderspielplatz							8.566,73		8.566,73		8.566,73		8.566,73		10.058,21	10.058,21
<u>Penzendorfer Str. 59</u>																
Garage	1997			1			8.066,09		8.066,09	3%	6.654,09	242,00	6.896,09	1.170,00		1.170,00
Stellplätze (Praxis)	10/2013				4		7.334,53		7.334,53	10%	7.334,53		7.334,53			
6 Mietergärten	06/2014						30.579,80		30.579,80	10%	30.579,80		30.579,80			
<u>Ragerwiese (Grundst.-Fl.Nr. 682-2)</u>																
Garagen	1979			21			57.225,05		57.225,05	3%	57.225,05		57.225,05		1.693,65	1.693,65
Garagen	1982			5			16.121,60		16.121,60	3%	16.121,60		16.121,60			
Garagen	1983			6			25.995,61		25.995,61	3%	25.995,61		25.995,61			
Garagen	1985			9			30.057,89		30.057,89	3%	30.057,89		30.057,89		1.149,28	1.149,28
Garagen	1989			3			28.527,77		28.527,77	3%	28.527,77		28.527,77		879,93	879,93
<u>Penzendorfer Str. 49, 51, 57</u>																
Gerätehäuser	2000						10.366,39		10.366,39	10%	10.366,39		10.366,39			
Außenanlagen	2000						29.236,52		29.236,52	10%	29.236,52		29.236,52			
<u>Penzendorfer Str. 55</u>																
Außenanlagen	2001						2.846,53		2.846,53	10%	2.846,53		2.846,53			
<u>Penzendorfer Str. 55/57 a</u>																
Gerätehäuser	1/2002						39.802,84		39.802,84	10%	39.802,84		39.802,84			
<u>Penzendorfer Str. 57 b, c</u>																
Gerätehäuser	1/2002						52.023,88		52.023,88	10%	52.023,88		52.023,88			
<u>Penzendorfer Str. 57 a</u>																
Außenanlagen	1/2002						23.468,77		23.468,77	10%	23.468,77		23.468,77			
<u>Penzendorfer Str. 57 b, c</u>																
Außenanlagen	2/2002						75.627,52		75.627,52	10%	75.627,52		75.627,52			
<u>Penzendorfer Str. 60, 60 a-c</u>																
Sitzecke	12/2013						2.250,59		2.250,59	10%	2.250,59		2.250,59			
Fahrradstellplatz	12/2013						2.853,18		2.853,18	10%	2.853,18		2.853,18			
Müllhaus	12/2013						12.721,36		12.721,36	10%	12.721,36		12.721,36			
Stellplätze	12/2013						7.120,90		7.120,90	10%	7.120,90		7.120,90			
					1 L 109	104,95	681.282,56	1,00	681.283,56		610.414,00	4.251,98	614.665,98	66.617,58	13.781,07	80.398,65
<u>Zusammenstellung</u>																
a) Wohnbauten					1 W/1 B 1 L	18.220,73	12.796.441,69	830.281,55	13.626.723,24		6.966.246,60	243.976,00	7.210.222,60	6.416.500,64	155.353,88	6.571.854,52
b) Sonstige Bauten					1 L 106 Gar. 2 Läd. 1 Büro 1 Wirtschaft	104,95	681.282,56	1,00	681.283,56		610.414,00	4.251,98	614.665,98	66.617,58	13.781,07	80.398,65
						18.325,68	13.477.724,25	830.282,55	14.308.006,80		7.576.660,60	248.227,98	7.824.888,58	6.483.118,22	169.134,95	6.652.253,17

Grundstücke ohne Bauten  
31. Dezember 2025

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche 31.12.2025 - unverändert - qm	Grund- und Bodenkosten 31.12.2025 - unverändert - €
Schwabach	682/2	2.610	971,45
	1420/12 und 8	1.950	536,86
Wendelstein	206/49	29	0,51
	206/50	38	602,30
	206/56	617	106,51
Schwabach	1418/4	1.850	357.536,23
		7.094	359.753,86

Betriebs- und Geschäftsausstattung  
31. Dezember 2025

Gegenstand	Anschaffungsjahr	Anschaffungskosten			Stand 31.12.2025 €	in früheren Jahren €	Abschreibungen			Bilanzwert Stand 31.12.2025 €	
		Stand 1.1.2025 €	Zugang 2025 €	Abgang 2025 €			in 2025 €	auf Abgang €	AfA-Satz %		gesamt €
a) <u>Betriebsausstattung</u>											
1 Anhänger	1995	710,70			710,70	710,70				710,70	
1 Rasenmäher Wolf	1997	766,94			766,94	766,94				766,94	
DCF 77 funkgesteuerte Uhrensteuerung	29.03.2004	2.289,96			2.289,96	2.289,96				2.289,96	0,00
1 PKW Ford (Erstzulassung 21.06.2004)	9/2014	5.500,00			5.500,00	5.500,00				5.500,00	0,00
		9.267,60	0,00	0,00	9.267,60	9.267,60	0,00	0,00		9.267,60	0,00
b) <u>Geschäftsausstattung</u>											
2 Schreibtische	1989	1.597,27			1.597,27	1.597,27				1.597,27	0,00
1 Lautsprecheranlage	1990	611,48			611,48	611,48				611,48	0,00
1 Oranier Gaskaminofen Typ Mosel	19.08.2003	1.255,48			1.255,48	1.255,48				1.255,48	0,00
1 Drucker Samsung	2/2014	250,00			250,00	250,00				250,00	0,00
1 Fritzbox	3/2017	209,97			209,97	209,97				209,97	0,00
2 Laptops Lenovo	8/2020	2.393,10			2.393,10	2.393,10				2.393,10	0,00
1 Drucker	6/2025		503,49	503,49	0,00		503,49	503,49	100%	0,00	0,00
		6.317,30	503,49	503,49	6.317,30	6.317,30	503,49	503,49		6.317,30	0,00
Betriebs-, Geschäftsausstattung (a - b) insgesamt:		15.584,90	503,49	503,49	15.584,90	15.584,90	503,49	503,49		15.584,90	0,00

Unfertige Leistungen  
31. Dezember 2025

	€	€	€
a) <u>noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten</u>			
lt. Aufstellung Unternehmen ohne noch nicht abgerechneter Kosten für Gewerbeeinheiten (vgl. b)			377.140,98
b) <u>noch nicht abgerechnete Kosten</u>			
<u>Gastwirtschaft</u>			
Grundsteuer	403,32		
Versicherung	224,60		
Wasser	879,40		
Kanal	858,00		
Kaminkehrer	153,87		
Niederschlagswasser	31,45		
sonst. BK	42,20		
Wartung Fettabscheider	0,00		
Müll	315,60	2.908,44	
<u>Kosten Imbiss Farahmand/Paddy's Penzendorfer Str. 50</u>			
Grundsteuer	160,80		
Versicherung	224,60		
Kaminkehrer	71,40		
Straßenreinigung	2,34		
Niederschlagswasser	27,30		
Müll	206,40		
Wasser	121,57		
Kanal	55,44	869,85	
<u>Kosten Kaminkehrer (König)</u>			
Wasser	109,98		
Niederschlagswasser	18,72		
Kanal	50,16	178,86	
<u>Kosten Physiotherapiepraxis König Penzendorferstr. 59</u>			
Grundsteuer	293,64		
Straßenreinigung	12,40		
Kaminkehrer	75,90		
Versicherung	224,60		
Wasser	27,87		
Abwasser	26,40		
sonst. BK	42,20		
Niederschlagswasser	21,50		
Wartung Heizung	0,00		
Müll	266,40	990,91	4.948,06
		382.089,04	

Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung  
31. Dezember 2025

	<u>Zahl der</u>		Geschäfts- guthaben eingezahlt	Rückstände auf Ein- zahlungen	eingezahlte Geschäftsan- teile und rückständige Zahlungen
	Mitglieder	Anteile			
<u>I. Bestand 1.1.2025</u>					
Mitglieder	395	1.258	190.929,46	0,00	190.929,46
ausgeschiedene Mitglieder	7	23	3.565,00	0,00	3.565,00
	402	1.281	194.494,46	0,00	194.494,46
<u>1. Zugang 2025</u>					
Beitritte	16	54	7.905,00	0,00	8.370,00
Übertragung	3	10	1.550,00	0,00	1.550,00
Zeichnung weiterer Anteile		3	465,00	0,00	0,00
Korrektur Vorjahr	-6	-23		0,00	0,00
	13	44	9.920,00	0,00	9.920,00
<u>2. Abgang 2025</u>					
Übertragung	3	10	1.550,00	0,00	1.550,00
Ausschluss	1	4	620,00	0,00	620,00
Tod frühere Jahre	1	4	620,00	0,00	620,00
Kündigung	8	24	3.720,00	0,00	3.720,00
Tod laufendes Jahr	4	7	1.080,16	0,00	1.080,16
	17	49	7.590,16	0,00	7.590,16
<u>II. Bestand 31.12.2025</u>					
verbleibende Mitglieder	391	1.253	193.259,30	0,00	193.259,30
ausgeschiedene Mitglieder	13	39	6.040,16	0,00	6.040,16
	404	1.292	199.299,46	0,00	199.299,46
Geschäftsguthaben 1.1.2025			190.929,46		
Geschäftsguthaben 31.12.2025			<u>193.259,30</u>		
Veränderung des Geschäftsguthabens 31.12.2025			<u>2.329,84</u>		

Rückstellungen für Bauinstandhaltung  
31. Dezember 2025

Anwesen	Stand 1.1.2025	Entnahme 2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€
<u>Schwabach</u>			
Großmodernisierung Penzendorfer Straße 50, 59	400.000,00	333.860,11	66.139,89
Treppenhaussanierungen diverser Wohngebäude	366.110,77		366.110,77
Herrichtung Außenanlagen	100.000,00		100.000,00
	<u>866.110,77</u>	<u>333.860,11</u>	<u>532.250,66</u>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - durch Grundpfandrechte gesichert -  
31. Dezember 2025

	Gläubiger	Bedingung		Fälligkeiten	Nominal	valutiert 1.1.2025	Zugang 2025	valutiert 31.12.2025	Tilgungen in früheren Jahren	Kapitalrest 1.1.2025	Soll - Leistungen 2025			Kapitalrest 31.12.2025	Restlaufzeiten			
		Zins	Tilg.								Zinsen	Tilgung	insgesamt		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
		%	%								€	€	€		€	€	€	€
<u>Penzendorfer Str. 58 a-c</u> 323/2558315	1000137424	Bayer. Labo/KfW	1,25	2,0	vierteljährlich	250.000,00	250.000,00	250.000,00	82.384,51	167.615,49	2.066,87	6.058,13	8.125,00	161.557,36	6.134,21	25.316,97	130.106,18	
	6757966087	Sparkasse	1,94		monatlich	480.000,00	480.000,00	480.000,00			3.842,08	0,00	3.842,08	480.000,00	0,00	0,00	480.000,00	
						<u>730.000,00</u>	<u>250.000,00</u>	<u>480.000,00</u>	<u>730.000,00</u>	<u>82.384,51</u>	<u>167.615,49</u>	<u>5.908,95</u>	<u>6.058,13</u>	<u>8.125,00</u>	<u>641.557,36</u>	<u>6.134,21</u>	<u>25.316,97</u>	<u>610.106,18</u>

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen  
31. Dezember 2025

	€	€
a) <u>Bau- und Instandhaltungsrechnungen</u>		
Brückner	516,58	
Büttner	421,26	
Hacker	793,45	
Huber	433,58	
König	232,85	
Martin	3.067,48	
Mory	169,13	
Rohr-o-matic	2.459,58	
Regn	521,96	
Prell	38,00	
Stadtwerke	<u>271,60</u>	8.925,47
b) <u>Betriebskosten</u>		
öffentlicher Art	9.147,86	
nicht öffentlicher Art	<u>0,00</u>	9.147,86
c) <u>sächlichen Verwaltungskosten</u>		
VdW Bayern Prüfung 2025		<u>9.224,29</u>
		<u><u>27.297,62</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten  
31. Dezember 2025

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Lohn-/Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag für Dezember 2025		1.128,07
b) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Wohnungsbauprämien	1.008,23	
Auseinandersetzungsguthaben	<u>1.240,00</u>	<u>2.248,23</u>
		<u><u>3.376,30</u></u>