

**Jahresabschluss
31.12.2023**

**Gemeinnütziges Wohnungs-
unternehmen "Gartenheim" eG**

Schwabach

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 Anhang des Jahresabschlusses 2023

2. Inventar 2023

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 Lieferungen und Leistungen

XI - Sonstige Verbindlichkeiten

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für 2023

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,50	0,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	5.439.486,09	4.830.565,50
2. Grundstücke ohne Bauten	359.753,86	359.753,86
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>0,00</u>	484,61
	5.799.239,95	
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	<u>25.894,92</u>	<u>25.894,92</u>
	5.825.135,37	5.216.699,39
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	324.427,66	282.030,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.313,81	937,36
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.384,82	1.751,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.353,13</u>	18.350,82
	17.051,76	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.099.129,32</u>	<u>2.465.502,83</u>
	<u>8.265.744,11</u>	<u>7.985.272,13</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.130,00	9.920,00
2. der verbleibenden Mitglieder	187.048,01	186.273,01
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 501,99 (Vorjahr: € 501,99)		
	194.178,01	
II. Kapitalrücklage	4.189,31	4.039,31
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	112.576,92	112.576,92
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.185.976,07	5.658.589,51
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 190.000,00 (Vorjahr: € 175.000,00)		
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 154.675,54 (Vorjahr: € 0,00)		
	6.298.552,99	
IV. Unverteilter Bilanzgewinn	0,00	154.675,54
V. Bilanzgewinn	192.487,48	182.711,02
	6.689.407,79	6.308.785,31
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	909.486,90	1.109.471,16
2. Sonstige Rückstellungen	53.232,00	36.748,53
	962.718,90	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	173.598,48	179.507,26
2. Erhaltene Anzahlungen	311.558,84	277.294,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.946,40	4.714,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.659,12	61.848,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.742,33	2.179,98
- davon aus Steuern: € 1.075,72 (Vorjahr: € 1.056,66)		
	607.505,17	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.112,25	4.722,24
	8.265.744,11	7.985.272,13

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.382.330,05	1.366.219,68
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.004,20	3.194,54
	1.386.334,25	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	42.397,41	12.005,45
3. Sonstige betriebliche Erträge	254.068,21	88.500,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-900.268,84	-709.095,93
Rohergebnis	782.531,03	760.824,41
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-96.083,89	-93.350,96
b) Soziale Abgaben	-24.405,39	-22.576,21
	-120.489,28	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-227.221,80	-215.190,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57.752,71	-45.246,70
8. Erträge aus Beteiligungen	3.279,80	3.279,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.089,57	58,75
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 18,07 (Vorjahr: € 35,45)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.245,71	-2.383,75
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 29,49 (Vorjahr: € 94,24)		
Ergebnis nach Steuern	410.190,90	385.414,44
11. Sonstige Steuern	-27.703,42	-27.703,42
Jahresüberschuss	382.487,48	357.711,02
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-190.000,00	-175.000,00
Bilanzgewinn	192.487,48	182.711,02

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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

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%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 5 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 324.427,66 (Vorjahr: € 282.030,25) 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).

Erläuterungen zu den Posten der 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	52.811,94
Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung	199.984,26

D. Sonstige Angaben

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

2. Mitgliederbewegung 2023

Bestand 1.1.	385
Zugang	17
Abgang	16
Bestand 31.12.	<u>386</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 775,00 erhöht.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Georg Steger

Helmut Maderstein

Peter Scheibel

Wiederwahl am 8.7.23

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Margit Kettner

Günther Neswadba

Markus Dumhardt

Jörg Steger

Frank Lott

Patrick Kühnlein

Wiederwahl am 8.7.23

Wiederwahl am 8.7.23

Schwabach, den 27.5.2024

(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	173.598,48 (179.507,26)	5.982,99 (5.908,78)	167.615,49 (173.598,48)
Erhaltene Anzahlungen	311.558,84 (277.294,50)	311.558,84 (277.294,50)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.946,40 (4.714,82)	5.946,40 (4.714,82)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.659,12 (61.848,33)	113.659,12 (61.848,33)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.742,33 (2.179,98)	1.695,72 (2.179,98)	1.046,61 (0,00)
Gesamtbetrag	607.505,17 (525.544,89)	438.843,07 (351.946,41)	168.662,10 (173.598,48)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 142.922,65.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 173.598,48 durch Grundpfandrechte gesichert.

2.

Inventar 2023

Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2023

Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2023: €	<u>0,50</u>
	(31.12.2022: €	0,50)
Software immotion		
		<u>€</u>
Stand 31.12.2023		
- unverändert -		17.489,31
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2023		<u>17.488,81</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>0,50</u></u>
- Anlage II -		

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.12.2023: €	<u>5.439.486,09</u>
	(31.12.2022: €	4.830.565,50)

58 Mietshäuser: 291 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 1.1.2023		11.756.678,16
Zugänge		
Gartenheimweg 8; Ablöse Garage	1,00	
Penzendorfer Strasse 44; Ablöse Garage	1,00	
Gartenheimweg 10; REH E1 Komplettsanierung	80.538,82	
Penzendorfer Straße 60c 1 OG li.;		
Komplettsanierung	62.459,50	
Gartenheimweg 6; Restkosten Sanierung 2022	7.300,92	
Penzendorfer Strasse 59 EG re.;		
Komplettsanierung	69.050,85	
Penzendorfer Strasse 52c 1. OG li.;		
Komplettsanierung	15.888,35	
Penzendorfer Strasse 52c;		
Restkosten Sanierung 2022	1.940,63	
Penzendorfer Strasse 50c; Sanierung Gebäude	523.746,52	
Penzendorfer Streaße 50b;		
Restkosten Sanierung 2022	<u>74.730,19</u>	<u>835.657,78</u>
		12.592.335,94
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2023	7.095.247,61	
im Geschäftsjahr 2023	<u>226.737,19</u>	<u>7.321.984,80</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>5.270.351,14</u></u>

Grund- und Bodenkosten

€

Stand 31.12.2023

- unverändert -

169.134,95

- Anlage III -

2. Grundstücke ohne Bauten

31.12.2023: € 359.753,86

(31.12.2022: € 359.753,86)

- Anlage IV -

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2023: € 0,00

(31.12.2022: € 484,61)

€

€

Stand 1.1.2023

20.011,22

Abgang

-4.426,32

15.584,90

Abschreibungen

kumuliert zum 1.1.2023

19.526,61

im Geschäftsjahr 2023

484,61

auf Abgang

-4.426,32

15.584,90

Stand 31.12.2023

0,00

- Anlage V -

III. Finanzanlagen

Beteiligungen	31.12.2023: €	<u>25.894,92</u>
	(31.12.2022: €	25.894,92)

GbR Fichtestr. 2/4	8.750,92
GbR Fichtestr. 6/8	9.812,50
GbR Penzendorfer Str. 60	<u>7.331,50</u>
	<u><u>25.894,92</u></u>

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Unfertige Leistungen	31.12.2023: €	<u>324.427,66</u>
	(31.12.2022: €	282.030,25)

noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2023

Wohnungen	320.756,68
Gewerbe	<u>3.670,98</u>
	<u><u>324.427,66</u></u>

- Anlage VI -

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	31.12.2023: €	<u>7.313,81</u>
	(31.12.2022: €	937,36)

rückständige Mieten, Nebenkostenabrechnungen, Kostenerstattungen

- gem. EDV-Liste -

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2023: €	<u>1.384,82</u>
	(31.12.2022: €	1.751,48)

Miete für Dachflächen mit PV-Anlagen

3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2023: €	<u>8.353,13</u>
	(31.12.2022: €	18.350,82)

überzahlte Betriebskosten

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2023: €	<u>2.099.129,32</u>
	(31.12.2022: €	2.465.502,83)
Kassenbestand		477,05
Guthaben bei Kreditinstituten		
Giroguthaben		
- Sparkasse 60806		15.759,58
Tages-/Festgeldguthaben		
- S-Cash Nr. 221315732		1.881.636,47
- Zuwachssparen 3406137673		475,60
- Sparbuch 3510844404		780,62
- Sparkassenbrief 2970596975		<u>200.000,00</u>
		<u><u>2.099.129,32</u></u>
 Summe Aktiva	 31.12.2023: €	 <u>8.265.744,11</u>
	(31.12.2022: €	7.985.272,13)

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben	31.12.2023: €	<u>194.178,01</u>
	(31.12.2022: €	196.193,01)
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		7.130,00
der verbleibenden Mitglieder		<u>187.048,01</u>
		<u>194.178,01</u>

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage	31.12.2023: €	<u>4.189,31</u>
	(31.12.2022: €	4.039,31)
Beitrittsgelder		
		<u>€</u>
Stand 1.1.2023		4.039,31
Zugang		<u>150,00</u>
Stand 31.12.2023		<u>4.189,31</u>

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	31.12.2023: €	<u>112.576,92</u>
	(31.12.2022: €	112.576,92)

2. Andere Ergebnisrücklagen	31.12.2023: €	<u>6.185.976,07</u>
	(31.12.2022: €	5.658.589,51)
	€	€
Stand 1.1.2023		5.658.589,51
Zugänge		
Zuweisung aus dem unverteilt		
aus 2019	19.637,49	
2020	19.531,48	
2021	115.506,57	
2022	<u>182.711,02</u>	337.386,56
Vorwegzuweisung für 2023		
laut Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom		
24.5.2024		<u>190.000,00</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>6.185.976,07</u></u>
IV. Unverteilter Bilanzgewinn	31.12.2023: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2022: €	154.675,54)
	€	
Stand 1.1.2023		154.675,54
Abgänge		
Zuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen		
lt. Generalversammlung vom 8.7.2023		<u>-154.675,54</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>0,00</u></u>
V. Bilanzgewinn	31.12.2023: €	<u>192.487,48</u>
	(31.12.2022: €	182.711,02)
Jahresüberschuss 2023		382.487,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-190.000,00</u>
		<u><u>192.487,48</u></u>

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	31.12.2023: €	<u>909.486,90</u>
	(31.12.2022: €	1.109.471,16)
		<u>€</u>
Stand 1.1.2023		1.109.471,16
Entnahme		<u>199.984,26</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>909.486,90</u></u>

- Anlage VIII -

2. Sonstige Rückstellungen	31.12.2023: €	<u>53.232,00</u>
	(31.12.2022: €	36.748,53)

	1.1.2023 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2023 €
Jahresabschluss	8.500,00	8.500,00	0,00	8.500,00	8.500,00
Steuererklärung	8.000,00	4.000,00	0,00	4.200,00	8.200,00
Prüfung	8.500,00	8.500,00	0,00	9.000,00	9.000,00
Veröffentlichung eigene Erstellung	300,00	281,22	18,78	300,00	300,00
Nebenkosten- abrechnung	6.900,00	6.900,00	0,00	16.800,00	16.800,00
Kosten der Archivierung	1.302,00	0,00	0,00	42,00	1.344,00
Urlaubsrückstellung	3.246,53	3.246,53	0,00	4.770,00	4.770,00
C02 Rückstellung	0,00	0,00	0,00	4.318,00	4.318,00
	<u>36.748,53</u>	<u>31.427,75</u>	<u>18,78</u>	<u>47.930,00</u>	<u>53.232,00</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2023: €	<u>173.598,48</u>
	(31.12.2022: €	179.507,26)
	€	€
Stand 1.1.2023		250.000,00
Tilgungen		
kumuliert zum 1.1.2023	70.492,74	
im Geschäftsjahr 2023	<u>5.908,78</u>	<u>76.401,52</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>173.598,48</u></u>
- Anlage IX -		

2. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2023: €	<u>311.558,84</u>
	(31.12.2022: €	277.294,50)
erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Kosten 2023		
Betriebskosten		228.910,98
Heizkosten		<u>82.647,86</u>
		<u><u>311.558,84</u></u>

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2023: €	<u>5.946,40</u>
	(31.12.2022: €	4.714,82)
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.171,58
Verbindlichkeiten aus Kautionen		910,00
Mietüberzahlungen		654,65
Überzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung		<u>3.210,17</u>
		<u>5.946,40</u>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2023: €	<u>113.659,12</u>
	(31.12.2022: €	61.848,33)
Verbindlichkeiten aus		
Bau- und Instandhaltungsleistungen		92.355,61
Betriebskosten		11.335,46
sächlichen Verwaltungskosten		9.704,28
sonstiges		<u>263,77</u>
		<u>113.659,12</u>
- Anlage X -		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2023: €	<u>2.742,33</u>
	(31.12.2022: €	2.179,98)
		<u>€</u>
Verbindlichkeiten aus Steuern		1.075,72
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus		
Wohnungsbauprämien		1.046,61
Auseinandersetzungsguthaben		<u>620,00</u>
		<u>2.742,33</u>
- Anlage XI -		

D. Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2023: €	<u>6.112,25</u>
(31.12.2022: €	4.722,24)

im Voraus erhalte Mieten für Januar 2024

Summe Passiva

31.12.2023: €	<u>8.265.744,11</u>
(31.12.2022: €	7.985.272,13)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023**

1. Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2023 €	2022 €
Sollmieten für		
Wohnungen	1.048.443,23	1.038.613,40
gewerbliche Einheiten	8.810,16	8.810,16
Garagen und Abstellplätze	44.919,50	44.898,00
Erlösschmälerungen	<u>-13.789,18</u>	<u>-10.201,01</u>
	1.088.383,71	1.082.120,55
Umlagen		
für Betriebskosten (inkl. Gewerbe)	<u>281.241,94</u>	<u>271.472,73</u>
	281.241,94	271.472,73
Pachterlöse	<u>12.704,40</u>	<u>12.626,40</u>
	<u><u>1.382.330,05</u></u>	<u><u>1.366.219,68</u></u>

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

	2023 €	2022 €
Pacht für unbebaute Grundstücke	165,00	165,00
Umsatzprovision Brauerei	2.454,38	1.278,06
Miete Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen (ertragsabhängig)	<u>1.384,82</u>	<u>1.751,48</u>
	<u><u>4.004,20</u></u>	<u><u>3.194,54</u></u>

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2023	2022
	€	€
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	324.427,66	282.030,25
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-282.030,25</u>	<u>-270.024,80</u>
	<u>42.397,41</u>	<u>12.005,45</u>

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2023	2022
	€	€
Anlagenverkäufen	500,00	0,00
Auflösung von Rückstellungen	18,78	735,46
Erträge aus früheren Jahren	476,73	3.027,66
Versicherungsentschädigungen	52.811,94	19.624,64
Kostenerstattungen	0,00	48,65
Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung - Anlage VIII -	199.984,26	64.297,66
Erstattung Entgeltfortzahlung	<u>276,50</u>	<u>766,60</u>
	<u>254.068,21</u>	<u>88.500,67</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2023	2022
	€	€
Betriebs- und Heizkosten		
Be- und Entwässerung	69.690,17	70.532,22
Beheizung (einschl. Wartung)	97.265,00	62.430,71
Aufzugsanlagen Penzendorfer Str. 94	2.821,42	3.252,33
Müllabfuhr und Straßenreinigung	49.851,42	49.303,32
Gartenpflege und Ungezieferbekämpfung	12.768,00	18.088,00
Beleuchtung	3.973,39	3.624,92
Schornsteinreinigung	18.732,35	14.848,07
Sach- und Haftpflichtversicherung	38.688,45	28.504,00
nicht umlegbare Betriebskosten	8.212,40	5.002,01
Breitbandkabel	23.061,75	23.061,75
Betriebskosten für Gewerbeeinheiten	3.197,17	3.031,57
Wartung Rauchwarnmelder	4.879,75	4.769,15
	<u>333.141,27</u>	<u>286.448,05</u>
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	<u>567.127,57</u>	<u>422.647,88</u>
	<u><u>900.268,84</u></u>	<u><u>709.095,93</u></u>
Rohergebnis	2023: €	<u>782.531,03</u>
	(2022: €	760.824,41)

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2023	2022
	€	€
Aufwandsentschädigung Vorstand	10.400,00	10.290,00
Löhne Aushilfen	664,50	897,76
Gehälter Angestellte	83.770,56	82.474,56
Anpassung Urlaubsrückstellung	<u>1.248,83</u>	<u>-311,36</u>
	<u>96.083,89</u>	<u>93.350,96</u>

b) Soziale Abgaben

	2023	2022
	€	€
Soziale Aufwendungen		
Arbeitgeberanteile für Angestellte	19.853,79	18.283,64
Berufsgenossenschaft	626,76	685,46
Unfallversicherung f. Mitarbeiter	175,88	175,88
Beiträge an Bundesknappschaft für Aushilfen	<u>3.474,32</u>	<u>3.499,73</u>
	24.130,75	22.644,71
Anpassung Urlaubsrückstellung	<u>274,64</u>	<u>-68,50</u>
	<u>24.405,39</u>	<u>22.576,21</u>

6. Abschreibungen auf Sachanlagen

	2023	2022
	€	€
Wohnbauten	226.737,19	214.038,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	484,61	1.152,54
	<u>227.221,80</u>	<u>215.190,90</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023	2022
	€	€
sächliche Aufwendungen		
Post- und Fernsprechkosten	5.668,19	5.379,60
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	1.456,19	1.442,31
Raumkosten für Geschäftsräume	1.701,90	1.555,28
Sachversicherungen	1.398,61	1.317,81
EDV-Kosten	2.325,77	2.206,88
Unternehmenswerbung und Repräsentation	360,34	698,03
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	3.990,00	3.890,00
Kosten der Mitgliederversammlung	636,65	772,55
Gerichts-, Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten	649,90	319,88
Prüfungs- und Beratungskosten	24.346,49	22.304,75
Verbands- und andere Beiträge	1.696,88	1.688,81
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.365,00	1.055,98
sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	12.156,79	2.614,82
	<u>57.752,71</u>	<u>45.246,70</u>

8. Erträge aus Beteiligungen

	2023 €	2022 €
Ausschüttungen der GbR PV Fichtenstraße 2/4 und 6/8, Penzendorfer Str. 60	<u>3.279,80</u>	<u>3.279,80</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2023 €	2022 €
Festgeldzinsen	32.071,50	23,30
Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	<u>18,07</u>	<u>35,45</u>
	<u>32.089,57</u>	<u>58,75</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2023 €	2022 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel - Anlage IX -	2.216,22	2.289,51
Zinsen für Zuführung Rückstellungen	<u>29,49</u>	<u>94,24</u>
	<u>2.245,71</u>	<u>2.383,75</u>

Ergebnis nach Steuern

2023: €	<u>410.190,90</u>
(2022: €	385.414,44)

11. Sonstige Steuern

	2023 €	2022 €
Grundsteuer	27.513,43	27.513,43
Kraftfahrzeugsteuer	<u>189,99</u>	<u>189,99</u>
	<u>27.703,42</u>	<u>27.703,42</u>

Jahresüberschuss	2023: €	<u>382.487,48</u>
	(2022: €	357.711,02)

12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2023 €	2022 €
Vorwegzuweisung lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat	<u>190.000,00</u>	<u>175.000,00</u>

Bilanzgewinn	2023: €	<u>192.487,48</u>
	(2022: €	182.711,02)

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 1.1.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.489,31	0,00	0,00	17.489,31	17.488,81	0,00	0,00	17.488,81	0,50	0,50
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	17.489,31	0,00	0,00	17.489,31	17.488,81	0,00	0,00	17.488,81	0,50	0,50
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	11.925.813,11	835.657,78	0,00	12.761.470,89	7.095.247,61	226.737,19	0,00	7.321.984,80	5.439.486,09	4.830.565,50
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	20.011,22	0,00	4.626,32	15.384,90	19.526,61	484,61	4.626,32	15.384,90	0,00	484,61
Summe Sachanlagen	12.305.578,19	835.657,78	4.626,32	13.136.609,65	7.114.774,22	227.221,80	4.626,32	7.337.369,70	5.799.239,95	5.190.803,97
Summe Immat. VG + Sachanlagen	12.323.067,50	835.657,78	4.626,32	13.154.098,96	7.132.263,03	227.221,80	4.626,32	7.354.858,51	5.799.240,45	5.190.804,47
III. Finanzanlagen										
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
Summe Finanzanlagen	25.894,92	0,00	0,00	25.894,92	0,00	0,00	0,00	0,00	25.894,92	25.894,92
Anlagevermögen gesamt	12.348.962,42	835.657,78	4.626,32	13.179.993,88	7.132.263,03	227.221,80	4.626,32	7.354.858,51	5.825.135,37	5.216.699,39

Immaterielle Vermögensgegenstände
31. Dezember 2023

Gegenstand	Anschaffungsjahr	Anschaffungskosten Stand 31.12.2023 - unverändert -	Abschreibungen in früheren Jahren	Bilanzwert Stand 31.12.2023
			€	€
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
31. Dezember 2023

Anwesen	Baujahr	Haus	WE	GE	Stell- plätze	Wohn-, Nutzfläche	Gebäudewert 1.1.2023	Zugang Umbuchung 2023	Gebäudewert 31.12.2023	RND (vor AfA)	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2023	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023 - unverändert -	Bilanzwert 31.12.2023
											in früheren Jahren	in 2023	insgesamt			
					qm	€	€	€	Jahre	€	€	€	€	€	€	
a) Wohnbauten																
<u>Schwabach</u>																
Penzendorfer Str. 49	1911/1997	1	4			247,66	254.889,45	254.889,45	24	132.552,29	5.097,00	137.649,29	117.240,16	2.174,84	119.415,00	
Penzendorfer Str. 51	1911/1999	1	4			212,42	263.557,33	263.557,33	26	127.339,47	5.239,00	132.578,47	130.978,86	2.510,14	133.489,00	
Penzendorfer Str. 55	1911/2000	1	4			249,94	260.974,20	260.974,20	27	124.583,92	5.051,00	129.634,92	131.339,28	2.742,72	134.082,00	
Penzendorfer Str. 57	1911/2000	1	2			160,24	185.794,63	185.794,63	27	87.920,51	3.625,00	91.545,51	94.249,12	1.301,88	95.551,00	
Penzendorfer Str. 57 a	1923/2001	1	3			208,38	260.550,52	260.550,52	28	117.204,06	5.120,00	122.324,06	138.226,46	2.129,54	140.356,00	
Penzendorfer Str. 57 b	1923/2001	1	4			275,45	359.673,57	359.673,57	28	165.171,45	6.947,00	172.118,45	187.555,12	1.887,88	189.443,00	
Penzendorfer Str. 57 c	1923/2001	1	4			274,90	421.708,71	421.708,71	28	194.148,05	8.127,00	202.275,05	219.433,66	2.247,34	221.681,00	
<u>Wendelstein</u>																
Georg-Löhlein-Str. 10,12 1)	1922	1	2			130,00	30.517,20	30.517,20	17	9.581,53	1.232,00	10.813,53	19.703,67	8.007,85	27.711,52	
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	178.260,60	178.260,60	13	65.467,25	8.676,00	74.143,25	104.117,35	705,58	104.822,93	
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	16	39.954,89	4.292,00	44.246,89	64.386,91	628,89	65.015,80	
Penzendorfer Str. 40	1927	1	4			280,00	6.472,96	6.472,96	13	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	13	55.290,52	3.465,00	58.755,52	41.577,02	705,58	42.282,60	
Penzendorfer Str. 42	1927	1	5			343,50	265.110,07	265.110,07	27	104.636,06	5.943,00	110.579,06	154.531,01	705,58	155.236,59	
Gartenheimweg 10 2)	1928	1	4			260,00	18.152,50	80.538,82	17	12.552,50	5.067,00	17.619,50	81.071,82	705,58	81.777,40	
Gartenheimweg 8	1928	1	4			260,00	6.488,29	6.488,29		6.488,29		6.488,29		720,92	720,92	
Gartenheimweg 12	1929	1	4			272,00	89.744,33	89.744,33	21	21.964,49	3.228,00	25.192,49	64.551,84	782,28	65.334,12	
Gartenheimweg 6	1930	1	4			297,40	383.169,31	7.300,92	39	26.771,68	9.326,00	36.097,68	354.372,55	782,28	355.154,83	
Penzendorfer Str. 50 b	1930	1	4			292,94	500.305,05	74.730,19	39	19.372,10	14.248,00	33.620,10	541.415,14	1.999,15	543.414,29	
Penzendorfer Str. 50 c	1930	1	4			272,00	6.856,42	523.746,52	25	6.856,42	20.950,00	27.806,42	502.796,52	1.978,70	504.775,22	
Penzendorfer Str. 50 a	1935	1	8			360,00	129.689,36	129.689,36		129.689,36		129.689,36		2.652,07	2.652,07	
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	188.021,29	17.828,98	39	141.800,50	1.642,00	143.442,50	62.407,77	2.725,77	65.133,54	
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	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	129			7.830,27	4.649.076,54	704.145,43	5.353.221,97		2.225.992,71	117.275,00	2.343.267,71	3.009.954,26	78.470,49	3.088.424,75

1) Dachdämmung

2) in 2020 Heizung von Mieter abgekauft; 2023 komplettsanierung außer Bad

Anwesen	Baujahr	Haus	WE	GE Gar.	Stell- plätze	Wohn- Nutzfläche qm	Gebäudewert 1.1.2023 €	Zugang Umbuchung 2023 €	Gebäudewert 31.12.2023 €	RND (vor AfA) Jahre	in früheren Jahren			Gebäude- wert 31.12.2023 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2023 €
											in früheren Jahren €	in 2023 €	insgesamt €			
Übertrag:		33	129			7.830,27	4.649.076,54	704.145,43	5.353.221,97		2.225.992,71	117.275,00	2.343.267,71	3.009.954,26	78.470,49	3.088.424,75
<u>Schwabach</u>																
Penzendorfer Str. 56 a-c	1949/50	3	16			1.042,28	530.769,01		530.769,01	21	311.310,01	10.450,00	321.760,01	209.009,00	9.036,57	218.045,57
Penzendorfer Str. 58 a-c	1949/50	4	26			1.380,06	966.694,11		966.694,11	24	488.721,94	19.916,00	508.637,94	458.056,17	3.885,82	461.941,99
<u>Wendelstein</u>																
Georg-Löhlein-Str. 1,3	1951	2	12			654,60	538.212,76		538.212,76	8	427.458,39	13.844,00	441.302,39	96.910,37	10.267,68	107.178,05
<u>Schwabach</u>																
Penzendorfer Str. 60, 60 a-c	1951	4	28			1.303,98	587.793,13	62.459,50	650.252,63	28	434.710,70	7.698,00	442.408,70	207.843,93	4.482,03	212.325,96
Penzendorfer Str. 50	1952	2	10	1W/1B		795,84	344.841,24		344.841,24	9	266.319,35	8.725,00	275.044,35	69.796,89	4.756,06	74.552,95
Penzendorfer Str. 59	1962	2	11	1L		715,83	302.883,51	69.050,85	371.934,36	39	187.121,74	4.739,00	191.860,74	180.073,62	7.391,03	187.464,65
Fichtestraße 2-8	1968/69	4	24			2.016,00	1.003.930,82		1.003.930,82	26	549.363,40	17.483,00	566.846,40	437.084,42	6.927,32	444.011,74
Penzendorfer Str. 94	1971	1	14			1.118,37	523.478,08		523.478,08	28	337.907,98	6.628,00	344.535,98	178.942,10	15.911,90	194.854,00
dto. Aufzugsanlage							14.960,29		14.960,29				14.960,29			
Grünanlage "Unteres Gartenheim"							128.627,65		128.627,65				128.627,65			
Penzendorfer Str. 50 d, 52 d	1984	2	10			672,28	686.918,40		686.918,40	41	333.204,38	8.627,00	341.831,38	345.087,02	14.224,98	359.312,00
<u>Dachgeschossausbauten</u>																
Penzendorfer Str. 52 a	1990		2			145,60	162.712,60		162.712,60				162.712,60			
Penzendorfer Str. 52 c	1990		2			143,05	157.902,85		157.902,85				157.902,85			
Penzendorfer Str. 52 b	1991		2			144,89	155.347,46		155.347,46				155.347,46			
Penzendorfer Str. 54	1991		2			138,88	163.328,07		163.328,07				163.328,07			
Penzendorfer Str. 50 a	1992		2			118,80	157.921,08		157.921,08				157.921,08			
			1 W/1 B													
		57	290	1 L		18.220,73	11.075.397,60	835.655,78	11.911.053,38		6.502.910,60	215.385,00	6.718.295,60	5.192.757,78	155.353,88	5.348.111,66

b) Sonstige Bauten

Penzendorfer Str. 50	1938	1	1			50,00	1.942,91		1.942,91				1.942,91			
Ladengebäude I + II	1950			1L		54,95	6.196,86		6.196,86				6.196,86			
<u>Gartenheimweg 12</u>																
Garage (vom Mieter abgelöst)	1970			1			1.533,88		1.533,88				1.533,88			
<u>Gartenheimweg 8</u>																
Garage (vom Mieter abgelöst)				1				1,00	1,00			1,00		1,00		
<u>Penzendorfer Str. 44</u>																
Garage (vom Mieter abgelöst)				1				1,00	1,00			1,00		1,00		
<u>Penzendorfer Str. 56</u>																
Garagen	1964			18			19.913,05		19.913,05				19.913,05			
Garagen	1965			8			10.734,20		10.734,20				10.734,20			
Garagen	1970			8			12.706,40		12.706,40				12.706,40			
<u>Penzendorfer Str. 50 a</u>																
Müllhaus	05/2015						18.020,98		18.020,98	10%	13.815,00	1.802,00	15.617,00	2.403,98		2.403,98
<u>Penzendorfer Str. 58 c</u>																
Garagen	08/2015						78.697,58		78.697,58	3%	17.506,00	2.361,00	19.867,00	58.830,58		58.830,58
Übertrag:		1	1	47 1 L		104,95	157.086,99	2,00	157.088,99		91.689,43	4.165,00	95.854,43	61.234,56		61.234,56

Anwesen	Baujahr	Haus	WE	GE Gar.	Stell- plätze	Wohn-, Nutzfläche qm	Gebäudewert 1.1.2023 €	Zugang Umbuchung 2023 €	Gebäudewert 31.12.2023 €	AfA- Satz	infrage			Gebäude- wert 31.12.2023 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023 - unverändert - €	Bilanzwert 31.12.2023 €
											in früheren Jahren €	in 2023 €	insgesamt €			
Übertrag:		1	1	1 L 47		104,95	157.086,99	2,00	157.088,99		91.689,43	4.165,00	95.854,43	61.234,56	61.234,56	
<u>Fichtestraße 2-8</u>																
Garagen (Neuerstellung 6 G. in 2003)	2002			8			34.881,78		34.881,78	3%	20.404,78	1.046,00	21.450,78	13.431,00	13.431,00	
<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%	6.170,09	242,00	6.412,09	1.654,00	1.654,00	
Stellplätze (Praxis)	10/2013				4		7.334,53		7.334,53	10%	6.780,00	554,53	7.334,53			
6 Mietergärten	06/2014						30.579,80		30.579,80	10%	26.248,00	3.058,00	29.306,00	1.273,80	1.273,80	
<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%	2.044,29	206,30	2.250,59			
Fahrradstellplatz	12/2013						2.853,18		2.853,18	10%	2.591,66	261,52	2.853,18			
Müllhaus	12/2013						12.721,36		12.721,36	10%	11.555,27	1.166,09	12.721,36			
Stellplätze	12/2013						7.120,90		7.120,90	10%	6.468,15	652,75	7.120,90			
		1	1	1 L 108		104,95	681.280,56	2,00	681.282,56		592.337,01	11.352,19	603.689,20	77.593,36	13.781,07	91.374,43
<u>Zusammenstellung</u>																
a) Wohnbauten		57	290	1 W/1 B 1 L		18.220,73	11.075.397,60	835.655,78	11.911.053,38		6.502.910,60	215.385,00	6.718.295,60	5.192.757,78	155.353,88	5.348.111,66
b) Sonstige Bauten		1	1	108 1 L		104,95	681.280,56	2,00	681.282,56		592.337,01	11.352,19	603.689,20	77.593,36	13.781,07	91.374,43
		58	291	106 Gar. 2 Läd. 1 Büro 1 Wirtschaft		18.325,68	11.756.678,16	835.657,78	12.592.335,94		7.095.247,61	226.737,19	7.321.984,80	5.270.351,14	169.134,95	5.439.486,09

Grundstücke ohne Bauten
31. Dezember 2023

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche 31.12.2023 - unverändert - qm	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023 - 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
		<hr/> 7.094	<hr/> 359.753,86 <hr/>

Betriebs- und Geschäftsausstattung
31. Dezember 2023

Gegenstand	Anschaffungsjahr	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Bilanzwert Stand 31.12.2023 €
		Stand 1.1.2023 €	Zugang 2023 €	Abgang 2023 €	Stand 31.12.2023	in früheren Jahren €	in 2023 €	auf Abgang €	AfA-Satz gesamt €	
a) Betriebsausstattung										
1 Anhänger	1995	710,70			710,70	710,70				710,70
1 Rasentraktor DINO 12,5 PS, 2010 Räumschild	1997	3.200,24		3.200,24		3.200,24		3.200,24		
1 Rasenmäher Wolf	1997	766,94			766,94	766,94				766,94
1 Kehrmaschine Grillo	1999	1.226,08		1.226,08		1.226,08		1.226,08		
DCF 77 funkgesteuerte Uhrensteuerung	29.03.2004	2.289,96			2.289,96	2.289,96				2.289,96
1 PKW Ford (Erstzulassung 21.06.2004)	09/2014	5.500,00			5.500,00	5.500,00				5.500,00
		13.693,92		4.426,32	9.267,60	13.693,92		4.426,32		9.267,60
b) Geschäftsausstattung										
2 Schreibtische	1989	1.597,27			1.597,27	1.597,27				1.597,27
1 Lautsprecheranlage	1990	611,48			611,48	611,48				611,48
1 Oranier Gaskaminofen Typ Mosel	19.08.2003	1.255,48			1.255,48	1.255,48				1.255,48
1 Drucker Samsung	02/2014	250,00			250,00	250,00				250,00
1 Fritzbox	03/2017	209,97			209,97	209,97			20%	209,97
2 Laptops Lenovo	08/2020	2.393,10			2.393,10	1.908,49	484,61		33%	2.393,10
		6.317,30			6.317,30	5.832,69	484,61			6.317,30
Betriebs-, Geschäftsausstattung (a - b) insgesamt:		20.011,22		4.426,32	15.584,90	19.526,61	484,61	4.426,32		15.584,90

Unfertige Leistungen
31. Dezember 2023

	€	€	€
a) <u>noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten</u>			
lt. Aufstellung Unternehmen ohne noch nicht abgerechneter Kosten für Gewerbeeinheiten (vgl. b)			320.756,68
b) <u>noch nicht abgerechnete Kosten</u>			
<u>Gastwirtschaft</u>			
Grundsteuer	175,91		
Versicherung	132,95		
Wasser	598,06		
Kanal	475,20		
Kaminkehrer	173,90		
Niederschlagswasser	16,13		
sonst. BK	48,00		
Wartung Fettabscheider	0,00		
Müll	315,60	1.935,75	
<u>Kosten Imbiss Farahmand</u> <u>Penzendorfer Str. 50</u>			
Grundsteuer	75,69		
Versicherung	132,95		
Kaminkehrer	66,16		
Straßenreinigung	1,68		
Niederschlagswasser	14,00		
Müll	206,40		
Wasser	104,86		
Kanal	39,60	641,34	
<u>Kosten Kaminkehrer (König)</u>			
Wasser	104,86		
Niederschlagswasser	9,60		
Kanal	39,60	154,06	
<u>Kosten Physiotherapiepraxis König</u> <u>Penzendorferstr. 59</u>			
Grundsteuer	222,21		
Straßenreinigung	8,80		
Kaminkehrer	94,88		
Versicherung	132,95		
Wasser	25,68		
Abwasser	19,80		
sonst. BK	48,00		
Niederschlagswasser	11,03		
Wartung Heizung	110,08		
Müll	266,40	939,83	3.670,98
		324.427,66	

Geschäftsguthaben und Mitgliederbewegung
31. Dezember 2023

	<u>Zahl der</u>		Geschäfts- guthaben eingezahlt	Rückstände auf Ein- zahlungen	eingezahlte Geschäfts- anteile und rückständige Zahlungen
	Mitglieder	Anteile			
I. <u>Bestand 1.1.2023</u>					
Mitglieder	385	1.211	186.273,01	501,99	187.705,00
ausgeschiedene Mitglieder	19	64	9.920,00	0,00	9.920,00
	<u>404</u>	<u>1.275</u>	<u>196.193,01</u>	<u>501,99</u>	<u>197.625,00</u>
1. <u>Zugang 2023</u>					
Beitritte	16	55	7.905,00	620,00	8.525,00
Übertragung	1	4	620,00	0,00	620,00
Zeichnung weiterer Anteile		0	0,00	0,00	0,00
	<u>17</u>	<u>59</u>	<u>8.525,00</u>	<u>620,00</u>	<u>9.145,00</u>
2. <u>Abgang 2023</u>					
Übertragung	1	4	620,00	620,00	620,00
Rückständig fällige Einzahlungen				0,00	0,00
Kündigung	13	41	6.355,00	0,00	6.355,00
Tod laufendes Jahr	2	5	775,00	0,00	775,00
	<u>16</u>	<u>50</u>	<u>7.750,00</u>	<u>620,00</u>	<u>7.750,00</u>
II. <u>Bestand 31.12.2023</u>					
verbleibende Mitglieder	386	1.220	187.048,01	501,99	189.100,00
ausgeschiedene Mitglieder	15	46	7.130,00	0,00	7.130,00
	<u>401</u>	<u>1.266</u>	<u>194.178,01</u>	<u>501,99</u>	<u>196.230,00</u>
Geschäftsguthaben 1.1.2023			186.273,01		
Geschäftsguthaben 31.12.2023			<u>187.048,01</u>		
Veränderung des Geschäftsguthabens 31.12.2023			<u>775,00</u>		

Rückstellungen für Bauinstandhaltung
31. Dezember 2023

Anwesen	Stand am 1.1.2023	angefallene Kosten 2023	Entnahme 2023	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
<u>Schwabach</u>				
Großmodernisierung Penzendorfer Straße 50, 59	400.000,00			400.000,00
Treppenhaussanierungen diverser Wohngebäude	474.004,98	107.894,21	107.894,21	366.110,77
Herrichtung Außenanlagen	100.000,00			100.000,00
Wohnungseinzelmodernisierungen (nicht aktivierungsfähig)	135.466,18	92.090,05	92.090,05	43.376,13
	<u>1.109.471,16</u>	<u>199.984,26</u>	<u>199.984,26</u>	<u>909.486,90</u>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - durch Grundpfandrechte gesichert -
31. Dezember 2023

	Gläubiger	Bedingung		Fälligkeiten	Nominal	Abgang 2023	valutiert 31.12.2023	Tilgungen in früheren Jahren	Kapitalrest 1.1.2023	Soll - Leistungen 2023			Kapitalrest 31.12.2023	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	70.492,74	179.507,26	2.216,22	5.908,78	8.125,00	173.598,48	5.982,99	24.692,84	142.922,65
						250.000,00	0,00	250.000,00	70.492,74	179.507,26	2.216,22	5.908,78	8.125,00	173.598,48	5.982,99	24.692,84	142.922,65

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
31. Dezember 2023

	€	€
<u>a) Bau- und Instandhaltungsrechnungen</u>		
Beer	380,21	
Blach	1.121,08	
Brechtelsbauer	1.945,45	
Brückner	618,32	
Büttner	5.047,77	
Erol	5.204,83	
Franken Grün	519,50	
Hacker	6.326,73	
Hanisch	467,67	
Kneißl	194,45	
König	1.093,46	
Martin	557,73	
Mey	1.341,13	
Ritzer	1.460,74	
Roßdeutsch	14.039,42	
Scharrer	50.900,23	
Stadt Schwabach	204,50	
Stadtwerke	836,06	
Steinhart	<u>96,33</u>	92.355,61
 <u>b) Betriebskosten</u>		
öffentlicher Art	8.732,84	
nicht öffentlicher Art	<u>2.602,62</u>	11.335,46
 <u>c) Überzahlung von Betriebskosten</u>		
Lodes	1,00	
Koch	<u>262,77</u>	263,77
 <u>d) sächlichen Verwaltungskosten</u>		
VdW Bayern Prüfung 2022	8.959,51	
Ionos Cloud	213,29	
Bavaria Tax GmbH	476,00	
Vodafone	<u>55,48</u>	<u>9.704,28</u>
		 <u><u>113.659,12</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten
31. Dezember 2023

€

a) aus SteuernLohn-/Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag
für Dezember 2023

1.075,72

b) gegenüber MitgliedernWohnungsbauprämien
Auseinandersetzungsguthaben

1.046,61

620,001.666,612.742,33