

GESCHÄFTSBERICHT



Visualisierung „Wohnen in den Zeppelingärten“

Bericht des Vorstandes und
des Aufsichtsrates
über das Geschäftsjahr
2024

Bericht des Vorstandes

(freiwillige Informationen zur Lage des Unternehmens)

- 1.) Angaben zum Unternehmen
- 2.) Organe der Genossenschaft
- 3.) Mitgliederbewegung
- 4.) Geschäftsguthaben
- 5.) Bau- und wohnungswirtschaftliche Tätigkeit
- 6.) Hypotheken und Darlehen
- 7.) Instandhaltung
- 8.) Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Bericht des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis
31.12.2024

Anhang

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

1. Angaben zum Unternehmen

Fuldaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsstelle
Sebastianstr. 29
36037 Fulda

Telefon: 0661 604350
Telefax: 0661 69475
E-Mail: info@spar-und-bauverein-fulda.de
Internet: www.spar-und-bauverein-fulda.de

Die am 25.03.1893 gegründete Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Fulda unter Nr. 129 eingetragen.

2. Organe der Genossenschaft

2.1. Vorstand

Schäfer, Volker
Knobel, Birgit
Wehner, Stefan

2.2. Aufsichtsrat

Herzog, Stephan	Vorsitzender
Scheja, Andreas	stellv. Vorsitzender
Gotzkowsky, Hannelore	Schriftführerin
Bing, Edith (bis 09.10.2024)	stellv. Schriftführerin
Berger, Rainer	
Kohl, Mechthild	
Hausmann, Victor (ab 09.10.2024)	stellv. Schriftführer

2.3. Ausschüsse

Bauausschuss

Scheja, Andreas
Gotzkowsky, Hannelore
Bing, Edith (bis 09.10.2024)

Finanz- und Prüfungsausschuss

Scheja, Andreas (bis 09.10.2024)
Berger, Rainer
Kohl, Mechthild
Hausmann, Victor (ab 09.10.2024)

2.4. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2024 über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalten beraten und – soweit erforderlich – hierzu die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 09. Oktober 2024 statt.
Es wurden sämtliche Beschlüsse gefasst.

Am 31.12.2024 waren in der Genossenschaft beschäftigt:

- 2 hauptamtliche Vorstandsmitglieder
- 1 nebenamtliches Vorstandsmitglied
- 3 Angestellte Vollzeit
- 1 Angestellte Teilzeit
- 2 Regiearbeiter
- 1 Hausmeister geringfügig beschäftigt
- 1 Reinigungskraft

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres 2024	577	3899
Zugang	<u>18</u> 595	<u>103</u> 4002
Abgang	<u>25</u>	<u>168</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2024	<u>570</u>	<u>3834</u>

Im Geschäftsjahr 2024 sind folgende Mitglieder verstorben:

Zimmermann, Gisela	Katzer, Karl-Heinz	Ruppert, Karin
Oestreich, Mechtild	Lukaschek, Gertrud	Bug, Alfred
Potapov, Victor	Grieguszies, Eduard	Schrödl, Heinrich
Hohmann, Ingeburg	Lomb, Bernhard	

EHRE IHREM ANDENKEN!

4. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2024 um 14.322,91 Euro vermindert.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betrugen am Schluss des Geschäftsjahres 2.111,23 Euro.

5. Bau- und wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Wie bereits im Bericht des Vorjahres erwähnt, hat die Genossenschaft mit der Neubaumaßnahme „Wohnen in den Zeppelingärten“ angefangen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 gingen die Rohbauarbeiten los. Mit der Fertigstellung der neuen Wohnanlage mit insgesamt 4 Wohngebäuden und gemeinsamer Tiefgarage wird für Ende 2025 gerechnet.

Es entstehen 53 Wohneinheiten, die vom Einzimmerapartment bis zur familiengerechten Vierzimmerwohnung reichen. Für 23 Wohnungen werden vom Land Hessen sowie der Stadt Fulda über das Förderprogramm des bezahlten Mietwohnungsneubaus „Mittlere Einkommen“ Fördermittel zur Verfügung gestellt. Alle Gebäude werden nach dem Standard des KfW-Energieeffizienzhauses 40 EE errichtet und von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechend dem Förderprogramm 261 gefördert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. 15,6 Mio. Euro. Die Förderdarlehen und Zuschüsse decken einen erheblichen Teil der Baukosten ab, der Rest wird aus Eigenmitteln finanziert.

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2024 die Sparkassen-Filiale „Am Waldschlösschen“, die sich im Teileigentum der Sparkasse Fulda befand, käuflich zurück erworben. Nachdem die notwendigen Beschlüsse durch die Verwaltungsorgane gefasst worden waren, konnte der Kaufvertrag unterzeichnet werden und das Teileigentum wieder auf die Genossenschaft übergehen. Zum Weiterbetrieb der SB-Automaten im Foyer wurde mit der Sparkasse Fulda ein fünfjähriger Mietvertrag für den Vorraum abgeschlossen.

Zum 31.12.2024 wurden 82 Miethäuser mit 542 Wohnungen, 178 Garagen, 2 Gewerbeeinheit und 2 sonstige Einheiten verwaltet. Der Anteil an Wohnungen, die wir für Studenten bereithalten, hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der vom Vorstand erarbeitete Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Geschäftsjahr 2024 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates in einer gemeinsamen Sitzung zur Aussprache und Genehmigung vorgelegt. Vorgesehen waren hierin für Instandhaltungsarbeiten 375.000,00 Euro und für geplante Modernisierungen 475.000,00 Euro.

Die Kosten für die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten sind unter Punkt 7 dieses Berichtes dargestellt. Der überwiegende Teil der für Modernisierungsmaßnahmen bereitgestellten Gelder wurde für wohnliche Verbesserungen bei Mieterwechseln verwandt.

Größere finanzielle Aufwendungen im Rahmen unserer Bestandspflege sind im kommenden Jahr für die Sanierung der Balkonanlage „Sebastianstr. 30 und 32“ vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2024 sind insgesamt 25 Wohnungen von Mitgliedern aufgekündigt worden und mussten neu vermietet werden. Sofern Altbauwohnungen betroffen waren, erfolgten umfassende Modernisierungsarbeiten der kompletten Wohnung. In der Regel wurden die Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Heizungsanlage erneuert, die Bäder und Küchen saniert sowie neue Fußbodenbeläge und Zimmertüren eingebaut. Für das Objekt Sebastianstr. 30 haben sich aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 169.407,39 Euro ergeben.

6. Hypotheken und Darlehen

Von den im Geschäftsjahr 2022 beantragten KfW-Förderkrediten zur anteiligen Finanzierung der Neubaumaßnahme „Wohnen in den Zeppelingärten“ in Höhe von insgesamt 6.600.000,00 Euro wurden 6.165.000,00 Euro im Geschäftsjahr 2024 abgerufen.

7. Instandhaltung/Modernisierung

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 650.119,77 Euro aufgewendet.

Hinzu kommen die anteiligen Kosten des Regiebetriebs mit 143.513,97 Euro, so dass der gesamte Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand 793.633,74 Euro betrug. Diese Kosten waren für geplante und zusätzliche Arbeiten erforderlich.

Folgende durchgeführten größeren Maßnahmen bedürfen einer gesonderten Erwähnung:

- 1) Am Waldschlößchen 30-40
Neugestaltung Freifläche mit Fahrradunterstand
und Neuanlage von 10 Stellplätzen € 181.145,44

Darüber hinaus waren größere Beträge (über 15.000,00 Euro) bei folgenden Wohnanlagen erforderlich:

Wörthstraße	22-26	€	58.610,73
Am Waldschlößchen	50-92	€	36.768,37
Leipziger Straße	50-52	€	20.853,87
Künzeller Straße	66-68	€	42.038,96
Am Waldschlößchen	30-36	€	74.599,08
Birkenallee	31-33	€	16.083,10
Wörthstraße	20	€	17.269,99
		€	266.224,10

Die Restsumme von 202.750,23 Euro verteilt sich auf weitere Wohn- und Garagenanlagen.

8. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

8.1. Entwicklung der Bilanzsumme und der Jahresergebnisse in den letzten 10 Jahren

Jahr	Bilanzsumme	Jahresüberschuss
	EUR	EUR
2015	22.235.248,97	595.257,76
2016	22.913.958,70	611.155,71
2017	24.559.021,04	633.463,86
2018	25.005.299,72	741.166,71
2019	25.183.363,23	470.773,49
2020	25.822.066,65	814.504,68
2021	26.479.462,52	788.456,69
2022	26.586.070,61	399.573,09
2023	27.048.164,39	262.140,37
2024	34.230.724,84	824.373,39

8.2. Vermögenslage

8.2.1. Bilanzstruktur

(Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen)

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	27.454,3	80,2	21.019,4	77,7
Finanzanlagen	0,0	0,0	4.982,0	18,4
Anlagevermögen	<u>27.454,3</u>	<u>80,2</u>	<u>26.001,4</u>	<u>96,1</u>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	590,5	1,8	638,8	2,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4,9	0,0	11,2	0,0
Flüssige Mittel	6.179,0	18,0	396,3	1,5
Umlaufvermögen	<u>6.774,4</u>	<u>19,8</u>	<u>1.046,2</u>	<u>3,9</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>	<u>0,0</u>
Bilanzsumme	<u>34.230,7</u>	<u>100,0</u>	<u>27.048,2</u>	<u>100,0</u>
Passiva				
Geschäftsguthaben	817,1	2,4	834,7	3,1
Ergebnisrücklagen	24.464,5	71,5	23.672,1	87,5
Bilanzgewinn	31,9	0,1	32,2	0,1
Eigenkapital	<u>25.313,5</u>	<u>74,0</u>	<u>24.539,0</u>	<u>90,7</u>
Rückstellungen	<u>77,8</u>	<u>0,2</u>	<u>74,0</u>	<u>0,3</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern	7.292,9	21,3	1.290,6	4,8
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.268,4	3,7	1.144,6	4,2
Verbindlichkeiten	<u>8.561,3</u>	<u>25,0</u>	<u>2.435,2</u>	<u>9,0</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>278,1</u>	<u>0,8</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Bilanzsumme	<u>34.230,7</u>	<u>100,0</u>	<u>27.048,2</u>	<u>100,0</u>

8.2.2. Kennzahlen zur Bilanzstruktur

			2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	in %	74,00	90,70	91,40
Anlagenintensität	<u>Anlagevermögen</u> Bilanzsumme	in %	80,2	96,1	92,0
Sachanlagenintensität	<u>Sachanlagen</u> Bilanzsumme	in %	80,2	77,71	75,14
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + langfristige Ver- <u>bindlichkeiten</u> Anlagevermögen	in %	118,76	99,34	105,28
Langfristiger Fremd- kapitalanteil	Langfristige Ver- <u>bindlichkeiten</u> Bilanzsumme	in %	21,3	4,77	5,46

8.2.3. Analyse der Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 7.182,70 erhöht. Dabei haben sich das Anlagevermögen um TEUR 1.452,9 erhöht und das Umlaufvermögen um TEUR 5.728,2 erhöht.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aus den Zugängen von Sachanlagen von TEUR 6.821,0 und Abgängen von Finanzanlagen in Höhe von EUR 4.982,0. Diesen stehen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 386,1 gegenüber.

Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert aus der Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 5.782,7, der eine Verminderung der unfertigen Leistungen um TEUR 48,3 und der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 6,3 gegenübersteht.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 774,4 erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss von TEUR 824,3, der Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR 17,6 sowie durch den Abfluss der im Jahr 2024 beschlossenen Dividenden für das Jahr 2023 in Höhe von TEUR 32,2.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr somit absolut erhöht, prozentual von 90,7 % im Jahr 2023 auf 74,0 % im Jahr 2024 vermindert.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten um TEUR 6.126,1 resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 6.002,3 und der Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen, erhaltenen Anzahlungen und Sonstige Verbindlichkeiten um TEUR 123,8.

8.3. Finanzlage

8.3.1. Veränderung des Finanzmittelbestandes

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, analysiert nach den Quellen des Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, ergibt sich aus der nachstehend dargestellten Kapitalflussrechnung (Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen).

		2024 TEUR		2023 TEUR
1.	Jahresüberschuss	824,4		262,1
2. +	Abschreibungen auf Anlagevermögen	<u>386,1</u>		<u>377,8</u>
		1.210,5		639,9
3. +	Zunahme/-Abnahme kurzfristige Rückstellungen	+ 3,8	+	21,0
4. -	Zunahme/+Abnahme sonstige Aktiva	+ 5.035,1	-	82,9
5. +	Zunahme/-Abnahme sonstige Passiva	+ 401,9	+	365,7
6. +	Saldo Zinsaufwand und Zinsertrag	+ <u>13,1</u>	+	<u>8,0</u>
A. =	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.664,4		951,7
7. -	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 6.821,1	-	1.918,4
8. +	Zuschuss	+ 0,0	+	0,0
+	Erhaltene Zinsen	+ <u>120,6</u>	+	<u>81,6</u>
B. =	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 6.700,5	-	<u>1.836,8</u>
9. -	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 162,7	-	161,6
10. -	Rückzahlungen	- 0,0	-	0,0
11. +	Erhöhung/-Verminderung der Geschäftsguthaben	- 17,6	+	6,9
12. -	Auszahlung für Dividenden	- 32,2	-	31,9
13. +	Einzahlung Darlehen zur Finanzierung von Anlagevermögen	+ 6.165,0	+	0,0
14. -	Gezahlte Zinsen	- <u>133,6</u>	-	<u>89,8</u>
C. =	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+ <u>5.818,9</u>	-	<u>276,4</u>
15.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A., B. und C.)	+ 5.782,8	-	1.161,5
16. +	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ <u>396,2</u>	+	<u>1.557,7</u>
D. =	Finanzmittelfond am Ende der Periode	<u>6.179,0</u>		<u>396,2</u>
	Jahres-Cashflow (Ziffern 1.-3.)	<u>1.214,3</u>		<u>660,9</u>

8.3.2. Stichtagsliquidität

	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
Kurzfristig realisierbare Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4,9	11,2	5,3
Flüssige Mittel	6.179,0	396,2	1.557,7
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten	<u>-1.268,4</u>	<u>-1.144,7</u>	<u>-779,1</u>
Liquiditätsüberschuss/ (-) Unterdeckung	<u>4.915,5</u>	<u>-737,3</u>	<u>783,9</u>

8.3.3. Kennzahlen zur Finanzlage

	in TEUR	2024	2023	2022
Cash-Flow	vgl. Kapitalflussrechnung	1.214,3	660,9	774,7
Dynamischer Verschuldungsgrad	Dauerfremdfinanzierungsmittel Cash-flow	6,0	1,9	1,9
Tilgungskraft	Cash-flow Planmäßige Tilgungen	7,5	4,1	4,8

8.3.4. Analyse der Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 unterschreitet der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 6.664,4) den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (TEUR 6.700,5) um TEUR 36,1. Aufgrund des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 5.818,9) ist der Finanzmittelbestand um EUR 5.782,8 angewachsen, wobei EUR 3.000,0 in festverzinsliche Sparkassenbriefe und TEUR 2.806,0 in Termin- und Festgelder (Finanzreserve) angelegt wurden. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten betrifft ein Betrag von TEUR 699,1 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die Stichtagsliquidität weist eine deutliche Überdeckung aus.

Für die Investitionen des Geschäftsjahres 2024 wurden Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEUR 6.165,0 neu aufgenommen, TEUR 221,1 waren durch die Finanzreserve gedeckt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gegeben. Die Genossenschaft verfügt auch zum 31.12.2024 über eine ausreichende Finanzreserve.

8.4. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 824,4 ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 562,3 erhöht.

Das ordentliche Ergebnis wurde insbesondere auch durch den Überschuss im Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit geprägt. In diesem Bereich wurde mit TEUR 832,4 ein gegenüber dem Vorjahr um TEUR 653,6 höherer Überschuss erzielt. Diese Erhöhung beruht insbesondere auf den um TEUR 201,9 höheren Umsatzerlösen und um TEUR 103,7 höheren sonstigen betrieblichen Erträgen, auf den um TEUR 430,0 geringeren Instandhaltungskosten, den um TEUR 45,8 geringeren Betriebskosten, und den um TEUR 44,0 höheren Zinsaufwendungen. Diesen stehen eine um TEUR 125,4 geringere Bestandsveränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten sowie um 40,6 TEUR geringere zu verrechnenden persönlichen und sächlichen Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung. Die Abschreibungen auf Gebäude haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7,9 erhöht.

Der Bautätigkeit sind nicht aktivierte eigene Verwaltungsleistungen von TEUR 149,1 zuzurechnen.

Im Bereich der Kapitaldisposition hat sich mit TEUR 120,5 ein gegenüber dem Vorjahr um TEUR 39,0 höherer Überschuss ergeben.

In der außerordentlichen Rechnung hat sich insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Kostenerstattungen ein Überschuss von TEUR 20,5 ergeben, im Jahr 2023 hat der Überschuss TEUR 29,0 betragen.

Für das Jahr 2024 wird sich kein Aufwand an Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag ergeben.

8.5. Prognose- und Risikobericht

Auch in den kommenden Jahren wird die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft von Kontinuität geprägt sein.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wird vor Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Überschuss von TEUR 216,2 (2024 TEUR 486,4) erwartet. Hierbei wirken sich insbesondere die geplante Erhöhung der Instandhaltungskosten um TEUR 291,2 und die Erhöhung des Zinsaufwandes um TEUR 5,3 und die Minderung der Zinserträge um TEUR 50,0 aus. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Vergleichsergebnis des Jahres 2024 ein Überschuss von TEUR 20,0 aus dem Bereich der außerordentlichen Rechnung enthalten ist.

Auch für die Jahre nach 2025 werden Jahresüberschüsse erwartet. Dennoch werden sich die steigenden Preise für Baumaterial und Handwerkerleistungen auf die Höhe der Instandhaltungskosten in den Folgejahren auswirken.

Die Chance, nachhaltig positive Ergebnisse zu erwirtschaften, ist auch weiterhin als sehr gut einzuschätzen.

Die Nutzung von Finanzierungsinstrumenten ist für die Genossenschaft mit keinen Risiken verbunden.

Der anhaltende Ukraine-Krieg sowie der Nahostkonflikt bringen auch für die Zeit nach dem 31.12.2024 Risiken für den Geschäftsverlauf und die Geschäftsentwicklung mit sich. Durch die nicht absehbaren Auswirkungen und das gegenwärtig unsichere wirtschaftliche Umfeld sind Prognosen für das Jahr 2025 und ggf. auch für die Folgejahre mit Unsicherheiten verbunden.

Aufgrund der Entwicklung am Wohnungsmarkt sind auch künftig Investitionen im Bereich des Neubaus sowie der Instandhaltung/Modernisierung notwendig, um den Wohnungsbestand in einem marktgerechten Zustand zu halten.

In Bezug auf die Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen ist mit weiteren Zins- und Kostensteigerungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet diese Entwicklungen laufend und reagiert mit angemessenen Maßnahmen.

Die Risiken, die sich aus den veränderten Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfristen ergeben können, sind in Anbetracht des Anteils der Fremdmittel an der Gesamtfinanzierung überschaubar.

Die Genossenschaft rechnet damit, dass sich insbesondere durch das bestehende Preisänderungsrisiko für Material, Energie und Bauleistungen sowie den Fachkräftemangel Kostensteigerungen für den Neubau sowie die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ergeben werden, die zukünftig zu geringeren Überschüssen als in den vergangenen Jahren führen können. Außerdem könnten Versorgungsengpässe und zusätzlich höhere Energiekosten zu steigenden Betriebskosten für die Mieter führen.

Auch die Klimaschutzgesetzgebung mit den daraus resultierenden Anforderungen und Verpflichtungen stellt eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die Genossenschaft dar.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wird es grundsätzlich ermöglichen, den Herausforderungen gerecht zu werden. Es sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten. Unter Einbeziehung der sich aus dem Wirtschaftsplan 2025 ergebenden zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds wird sich auch zum Ende des Jahres 2025 eine ausreichende Finanzreserve ergeben.

Fulda, den 24.06.2025

Der Vorstand

gez. Schäfer

gez. Knobel

gez. Wehner

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass alle geschäftlichen Handlungen im Einklang mit Gesetz und Satzung gestanden haben.

Bei seiner umfangreichen Tätigkeit hat der Prüfungsausschuss keinerlei Beanstandungen protokolliert.

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in gemeinschaftlichen Sitzungen und in den Sitzungen des Vorstandes erarbeitet und gefasst.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 hat dem Aufsichtsrat vorgelegen und der Bericht entspricht dem Verlauf des Geschäftsjahres. Seine Abfassung gibt keinen Anlass zu Einwendungen und Ergänzungen. Die Geschäftsführung wird vom Aufsichtsrat voll und ganz gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die im Jahre 2024 geleistete gute Arbeit.

Der Jahresabschluss mit Anhang sowie der Bericht über das Geschäftsjahr werden vom Aufsichtsrat genehmigt.

Vom Aufsichtsrat wird der Mitgliederversammlung empfohlen, dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen, eine 4,00%ige Dividende auszuschütten.

Der Jahresabschluss wurde von Frau Dipl.-Kauffrau Ulrike Mosinski erstellt.

Fulda, den 24.09.2025

Der Aufsichtsrat

gez. Herzog
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Die Jahresbilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang wurden anhand der Bücher, Belege und den sonstigen Unterlagen geprüft und für richtig befunden.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

gez. Kohl gez. Berger gez. Hausmann

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.381.174,63		17.419.424,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.510,91		31.776,80
3. Anlagen im Bau	<u>10.036.647,87</u>		3.568.170,96
		<u>27.454.333,41</u>	<u>21.019.372,49</u>
II. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere	0,00	<u>0,00</u>	<u>4.982.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		27.454.333,41	26.001.372,49
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen		590.506,52	638.823,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.244,29		5.116,49
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	550,57		795,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.066,28</u>	4.861,14	5.325,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.178.992,77	396.243,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.031,00	488,00
Bilanzsumme		<u><u>34.230.724,84</u></u>	<u><u>27.048.164,39</u></u>

		Geschäftsjahr		Passivseite
		EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.110,00		36.490,00
	der verbleibenden Mitglieder	783.858,77		798.181,68
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>4.100,00</u>		0,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 2.111,23 (i.V. EUR 1.113,32)		817.068,77	834.671,68
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 82.437,34 (i.V. 0,00)		1.334.489,12	1.252.051,78
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)		4.000.000,00	4.000.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 710.008,78 (i.V. EUR 229.922,16)		19.130.010,12	18.420.001,31
III.	Bilanzgewinn			
	unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	0,03		
	Jahresüberschuss	824.373,39		
	Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>792.446,15</u>	<u>31.927,27</u>	<u>32.218,21</u>
	Eigenkapital insgesamt		25.313.495,28	24.538.942,98
B.	Rückstellungen			
1.	Sonstige Rückstellungen		77.801,00	73.953,00
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.292.891,23	1.290.611,63
2.	Erhaltene Anzahlungen		699.143,50	718.000,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		27.497,18	29.531,13
b.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		504.204,93	363.469,51
4.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 5.199,02 (i.V. EUR 5.402,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.476,78 (i.V. EUR 1.236,41)		37.566,72	33.656,14
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		278.125,00	0,00
	Bilanzsumme		<u>34.230.724,84</u>	<u>27.048.164,39</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2024**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.095.190,72		
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>171,86</u>	3.095.362,58	2.893.595,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-48.317,11	77.038,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		143.362,50	39.687,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>1.222.541,38</u>	<u>1.697.577,08</u>
Rohergebnis		1.967.866,59	1.312.745,04
5. Personalaufwand			
6. Löhne und Gehälter	479.726,26		
Soziale Abgaben	<u>98.926,86</u>	578.653,12	486.513,16
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		386.100,08	377.827,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.668,16	117.018,62
9. Sonstige Zinserträge		120.537,28	81.572,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		133.610,32	89.578,46
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		885.372,19	323.379,79
12. Sonstige Steuern		<u>60.998,80</u>	<u>61.239,42</u>
Jahresüberschuss		824.373,39	262.140,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>792.446,12</u>	<u>229.922,16</u>
Bilanzgewinn		<u><u>31.927,27</u></u>	<u><u>32.218,21</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Der Fuldaer Spar- und Bauverein eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Fulda GnR 129.

Sitz der Genossenschaft ist Sebastianstraße 29, 36037 Fulda.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen aktuellen Formblattverordnung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten bestehen für den partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich der Genossenschaft Unterschiedsbeträge zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen, die zu aktiven latenten Steuern führen. Es bestand somit ein Wahlrecht der Aktivierung von aktiven latenten Steuern. Eine Aktivierung wurde nicht vorgenommen. In dieses Wahlrecht bezüglich der Aktivierung latenter Steuern waren grundsätzlich auch die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge einzubeziehen. Auch diesbezüglich wurde eine Aktivierung nicht vorgenommen.

Die Vermögensposten wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten, zu den Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung entsprechender Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten wurden bis zum Jahr 2007 auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Von der Möglichkeit der Aktivierung (Wahlrecht) der auf die Herstellungskosten entfallenden anteiligen persönlichen und sächlichen Verwaltungsaufwendungen wurde im Geschäftsjahr 2024 wie in den Jahren ab 2008 kein Gebrauch gemacht. Aktivierungspflichtige Eigenleistungen (Einzelkosten) werden aktiviert. Im Jahr 2024 sind solche nicht angefallen. Vom Wahlrecht der Aktivierung von Eigenleistungen wurde kein Gebrauch gemacht. In den Zugängen des Anlagevermögens des Jahres 2024 sind keine in den Herstellungskosten aktivierten Fremdzinsen enthalten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren, bei den ab dem Geschäftsjahr 2002 bewirtschafteten Wohngebäuden von 90 Jahren. Auch bei den angeschafften Mietobjekten wurde die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt des Erwerbs unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren und der bereits verstrichenen Nutzungsdauer festgelegt. Bei einem im Geschäftsjahr 2003 umgebauten und in früheren Jahren bereits voll abgeschriebenem Mietobjekt wurde im Zusammenhang mit den im Jahr 2003 angefallenen nachträglichen Herstellungskosten die verbleibende Restnutzungsdauer neu mit 20 Jahren eingeschätzt.

Ein Mietobjekt wurde in den Jahren 2016 und 2017 umgebaut. Die Restnutzungsdauer ist neu mit 50 Jahren eingeschätzt.

Für in 2023 angefallene nachträgliche Herstellungskosten für ein bereits abgeschriebenem Mietobjekt wurde die Restnutzungsdauer mit 30 Jahren eingeschätzt.

Für das Objekt Sebastianstraße 30 sind in 2024 nachträgliche Herstellungskosten angefallen. Es wurde eine um 24 Jahre längere Restnutzungsdauer ermittelt.

In 2024 wurden Geschäftsräume im Objekt Am Waldschlösschen 49 erworben. Die Nutzungsdauer wurde mit 30 Jahren eingeschätzt.

Die Objekte Sebastianstr. 17a (erworben in 2017) und Zeppelinstraße 3 (erworben in 2019) wurden abgebrochen und werden neu bebaut (Zeppelingärten). Die Restbuchwerte, Anschaffungskosten sowie bereits angefallene Abbruchkosten sind in der Position Anlagen im Bau enthalten.

Das Objekt Sebastianstraße 1 + 1a wurde bisher als 1 Wirtschaftseinheit (1 Grundstück) genutzt. Ein Teilgrundstück davon wird ab dem Jahr 2022 für die Neubaumaßnahme Zeppelingärten genutzt. Die auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude waren wirtschaftlich verbraucht und wurden abgerissen. Der anteilige Grund und Boden ist in die Position Anlagen im Bau umgebucht worden.

Im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme Zeppelingärten wurden 2 Grundstücke zerlegt und neu zugeordnet. Dies betrifft den Grund und Boden der Objekte Wörthstraße 6 und Leipziger Straße 50/52.

Die Garagen und die Tiefgarage werden jährlich mit 4 % abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 20 % und 16,67 % abgeschrieben. Für die in 2024 angeschafften Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 1.000,00 wurde vom Wahlrecht der Poolabschreibung (5 Jahre) Gebrauch gemacht.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der angefallenen und voraussichtlich mit den Mietern abrechenbaren Umlagen bewertet.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die vorhandenen flüssigen Mittel bestehen am Bilanzstichtag im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten (Girokonto, Termingeld und Sparkassenbriefe), nachgewiesen durch Kontoauszug und Kassenbeständen (bar), nachgewiesen durch Zählprotokoll.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Eine Abzinsung war in allen Fällen aufgrund einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr nicht erforderlich.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

Der Posten „Anlagen im Bau“ betrifft die Neubaumaßnahme „Zeppelingärten“ in Fulda.

Die mit EUR 590.506,52 (Vorjahr EUR 638.823,63) ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Als „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind im Wesentlichen Steuerforderungen ausgewiesen.

Die „Flüssigen Mittel“ betreffen im Wesentlichen die Guthaben bei Banken aus Geschäftskonten, Sparkonten, Festgeldkonten und Sparkassenbriefe.

In die Ergebnismrücklagen wurden im Jahr 2024 folgende Einstellungen vorgenommen:

	EUR
Gesetzliche Rücklage	82.437,34
Freie Rücklage	<u>710.008,81</u>
	<u>792.446,15</u>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Nicht genommener Urlaub	11.801,00
Prüfungsgebühren	40.000,00
CO ² -Kostenerstattungen an Mieter	12.600,00
Beratungskosten	12.300,00
Kosten der Offenlegung des Jahresabschlusses	<u>1.100,00</u>
	<u>77.801,00</u>

Einer gesetzlichen Regelung entsprechend, haben Mieter das Recht, für die von ihnen zu leistende CO²-Steuer eine anteilige Kostenerstattung vom Vermieter zu beanspruchen. Bezüglich der tatsächlich geltend gemachten Ansprüche gibt es noch keine Erfahrungswerte. Der Rückstellung wurden die betreffenden Wohnflächen, der vom Energieversorger mitgeteilte durchschnittliche Verbrauch und der sich daraus ergebende voraussichtliche Erstattungsanspruch zugrunde gelegt.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend ihrer Restlaufzeit und ihrer Besicherung ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen, Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern ausgewiesen.

Die „passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ bilden einen Zuschuss für langfristige Mietpreisbindung ab.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge – Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und aus Kostenerstattungen für frühere Jahre EUR 0,00 (Vorjahr EUR 2.973,87).

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge ist ein Zuschuss der Stadt Fulda (Städtebauförderprogramm) in Höhe von EUR 113.567,05 (Vorjahr EUR 0,00) und die Auflösung einer Rückstellung in Höhe von EUR 10.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) enthalten.

In der Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ werden Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 650.119,77 ausgewiesen. Diese sind um EUR 429.953,97 geringer als im Vorjahr.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 1.350,65 (Vorjahr EUR 2.731,05) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es existieren sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Baumaßnahmen zum 31.12.2024 in Höhe von € 4.676.124,67.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>5</u>	<u>3</u>

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	577	3.899
Zugang 2024	<u>18</u>	<u>103</u>
	595	4.002
Abgang 2024	<u>25</u>	<u>168</u>
Stand 31.12.2024	<u>570</u>	<u>3.834</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 14.322,91 vermindert.

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Str. 4
60486 Frankfurt am Main

Mitglieder des Vorstandes:

Schäfer, Volker	Immobilienfachwirt IHK
Knobel, Birgit	Betriebswirtin (VWA)
Wehner, Stefan	Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herzog, Stephan	Schlossermeister	Vorsitzender
Scheja, Andreas	Rechtsanwalt	stellv. Vorsitzender
Gotzkowsky, Hannelore	Rentnerin	Schriftführerin
Berger, Rainer	Rentner	
Kohl, Mechthild	Rentnerin	
Hausmann, Victor	Sozialjurist	stellv. Schriftführer

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage eingetreten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 824.373,39 einen Betrag von EUR 792.446,12 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, empfohlen. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 31.927,27 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf die maßgeblichen Geschäftsguthaben zu verwenden.

Fulda, den 24.06.2025

Der Vorstand

gez. Schäfer

gez. Knobel

gez. Wehner

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwert		
	Stand 01.01. 2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12. 2024	Stand 01.01. 2024	Veränderung i. Z. m. Abgänge	Veränderung i. Z. m. Umbuch.	Abschreibungen des Gj.	Zuschreibungen	Stand 31.12. 2024	Stand 31.12. 2024	Stand 31.12. 2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens- gegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	27.837.644,19	339.793,28	0,00	0,00	28.177.437,47	10.418.219,46	0,00	0,00	378.043,38	0,00	10.796.262,84	17.381.174,63	17.419.424,73
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	90.212,90	12.790,81	0,00	0,00	103.003,71	58.436,10	0,00	0,00	8.056,70	0,00	66.492,80	36.510,91	31.776,80
Anlagen im Bau	3.568.170,96	6.468.476,91	0,00	0,00	10.036.647,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.036.647,87	3.568.170,96
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	31.496.028,05	6.821.061,00	0,00	0,00	38.317.089,05	10.476.655,56	0,00	0,00	386.100,08	0,00	10.862.755,64	27.454.333,41	21.019.372,49
Finanzanlagen													
Wertpapiere des Anlagevermöger	4.982.000,00	0,00	4.982.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.982.000,00
Anlagevermögen insgesamt	36.478.028,05	6.821.061,00	4.982.000,00	0,00	38.317.089,05	10.476.655,56	0,00	0,00	386.100,08	0,00	10.862.755,64	27.454.333,41	26.001.372,49

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert EUR	Art der Sicherung
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.292.891,23 (1.290.611,63)	347.906,59 (164.012,43)	1.425.390,60 (174.184,87)	5.519.594,04 (952.414,33)	7.292.891,23 (1.290.611,63)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Erhaltene Anzahlungen	699.143,50 (718.000,00)	699.143,50 (718.000,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.497,18 (29.531,13)	27.497,18 (29.531,13)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	504.204,93 (363.469,51)	504.204,93 (363.469,51)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.566,72 (33.656,14)	24.605,81 (21.492,35)	12.960,91 (12.163,79)			
Gesamtbetrag	8.561.303,56 <u>(2.435.268,41)</u>	1.603.358,01 <u>(1.296.505,42)</u>	1.438.351,51 <u>(186.348,66)</u>	5.519.594,04 <u>(952.414,33)</u>	7.292.891,23 <u>(1.290.611,63)</u>	Grundpfandrecht