FULDAER SPAR & BAUVEREIN
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT


Visualisierung „Wohnen in den Zeppelingärten“

Bericht des Vorstandes und

des Aufsichtsrates

über das Geschäftsjahr

2025

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 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025

Anhang

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

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 (bis 29.10.2025)	Schriftführerin
Berger, Rainer	
Kohl, Mechthild	
Hausmann, Victor	Schriftführer
Ujvari, Szilvia (ab 29.10.2025)	stellv. Schriftführerin

2.3. Ausschüsse

Bauausschuss

Scheja, Andreas
Gotzkowsky, Hannelore (bis 29.10.2025)
Ujvari, Szilvia (ab 29.10.2025)

Finanz- und Prüfungsausschuss

Berger, Rainer
Kohl, Mechthild
Hausmann, Victor

2.4. Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2025 über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 29. Oktober 2025 statt.
Es wurden sämtliche Beschlüsse gefasst.

Am 31.12.2025 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 2025	570	3834
Zugang	54	329
	624	4163
Abgang	26	170
Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2025	**598**	**3993**

Im Geschäftsjahr 2025 sind folgende Mitglieder verstorben:

Huber, Erich	Glaser, Brigitte	Malkmus, Inge
Driske, Erwin	Beck, Manfred	Späth, Siegfried
Gülcan, Erdogan	Ferber, Manuel	Atzert, Johannes
Morawiec, Markus	Peichl, Blazenka	

EHRE IHREM ANDENKEN!

4. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2025 um 33.962,70 Euro erhöht.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betrugen am Schluss des Geschäftsjahres 743,53 Euro.

5. Bau- und wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Wie bereits im Bericht des Vorjahres erwähnt, hat die Genossenschaft mit der Neubaumaßnahme „Wohnen in den Zeppelingärten" begonnen. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der weitere Innenausbau, sodass die Wohnanlage bis zum Ende des Geschäftsjahres weitestgehend fertig gestellt ist. Die neue Wohnanlage besteht aus insgesamt 4 Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage. Die ersten beiden Gebäude sollen zum 01.02.2026 vermietet werden.
Die insgesamt 53 Wohneinheiten reichen vom Einzimmerapartment bis zur familiengerechten Vierzimmerwohnung. Für 23 Wohnungen werden vom Land Hessen sowie der Stadt Fulda über das Förderprogramm des bezahlen Mietwohnungsneubaus „Mittlere Einkommen" Fördermittel zur Verfügung gestellt. Alle Gebäude sind nach dem Standard des KfW-Energieeffizienzhauses 40 EE errichtet und von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechend dem Förderprogramm 261 gefördert. Die Förderdarlehen und Zuschüsse decken einen erheblichen Teil der Baukosten ab, der Rest wird aus Eigenmitteln finanziert.

Der vom Vorstand erarbeitete Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für das Geschäftsjahr 2025 wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates in einer gemeinsamen Sitzung zur Aussprache und Genehmigung vorgelegt. Vorgesehen waren hierin für Instandhaltungsarbeiten 750.000,00 Euro und für geplante Modernisierungen 380.000,00 Euro.

Die Kosten für die im Geschäftsjahr 2025 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 den Einbau neuer Haustüranlagen vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2025 sind insgesamt 19 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. Aktivierungsfähige Maßnahmen haben sich für das Objekt Leipziger Str. 52 in Höhe von 209.029,06 Euro und für das Objekt Zeppelinstr. 2 in Höhe von 51.760,30 Euro ergeben.

Zum 31.12.2025 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.

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 im Geschäftsjahr 2025 die restlichen Teilbeträge in Höhe von 435.000,00 Euro abgerufen.

7. Instandhaltung/Modernisierung

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 679.487,49 Euro aufgewendet.

Hinzu kommen die anteiligen Kosten des Regiebetriebs mit 147.617,42 Euro, so dass der gesamte Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand 827.104,91 Euro betrug. Diese Kosten waren für geplante und zusätzliche Arbeiten erforderlich.

Folgende durchgeführten größeren Maßnahmen bedürfen einer gesonderten Erwähnung:

1) Sebastianstraße 30+32
Sanierung Balkontürme inkl. Betonsanierung € 435.191,65

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

Am Waldschlößchen	50-92	€ 27.889,86
Am Waldschlößchen	51	€ 19.590,29
Am Waldschlößchen	30-36	€ 33.509,37
Sebastianstraße	28a+b	€ 18.246,63
		€ 99.236,15

Die Restsumme von 145.059,69 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 EUR	Jahresüberschuss EUR
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
2025	35.081.007,48	762.810,15

8.2. Vermögenslage

8.2.1. Bilanzstruktur

(Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen)

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	33.306,8	94,9	27.454,3	80,2
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
Anlagevermögen	33.306,8	94,9	27.454,3	80,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	590,7	1,7	590,5	1,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3,8	0,0	4,9	0,0
Flüssige Mittel	1.161,7	3,3	6.179,0	18,0
Umlaufvermögen	1.756,2	5,0	6.774,4	19,8
Rechnungsabgrenzungsposten	18,0	0,1	2,0	0,0
Bilanzsumme	35.081,0	100,0	34.230,7	100,0
Passiva				
Geschäftsguthaben	846,7	2,4	817,1	2,4
Ergebnisrücklagen	25.195,9	71,8	24.464,5	71,5
Bilanzgewinn	31,4	0,1	31,9	0,1
Eigenkapital	26.074,0	74,3	25.313,5	74,0
Rückstellungen	80,2	0,2	77,8	0,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern	7.381,3	21,0	7.292,9	21,3
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.267,4	3,6	1.268,4	3,7
Verbindlichkeiten	8.648,7	24,7	8.561,3	25,0
Rechnungsabgrenzungsposten	278,1	0,8	278,1	0,8
Bilanzsumme	35.081,0	100,0	34.230,7	100,0

8.2.2. Kennzahlen zur Bilanzstruktur

			2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	in %	74,32	74,00	90,70
Anlagenintensität	Anlagevermögen / Bilanzsumme	in %	94,94	80,20	96,1
Sachanlagenintensität	Sachanlagen / Bilanzsumme	in %	94,94	80,20	77,71
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + langfristige Verbindlichkeiten / Anlagevermögen	in %	100,44	118,76	99,34
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristige Verbindlichkeiten / Bilanzsumme	in %	21,04	21,30	4,77

8.2.3. Analyse der Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 850,3 erhöht. Dabei haben sich das Anlagevermögen um TEUR 5.852,5 erhöht und das Umlaufvermögen um TEUR 5.018,20 vermindert.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ergibt sich aus den Zugängen von Sachanlagen von TEUR 6.246,2. Diesen stehen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 377,4 und Abgänge von TEUR 16,3 gegenüber.

Die Minderung des Umlaufvermögens resultiert aus der Minderung der flüssigen Mittel um TEUR 5.017,3 und der Minderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 1,1.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 760,5 erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss von TEUR 762,8, der Erhöhung der Geschäftsguthaben um TEUR 29,6 sowie durch den Abfluss der im Jahr 2025 beschlossenen Dividenden für das Jahr 2024 in Höhe von TEUR 31,9.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr somit absolut und auch prozentual erhöht, auf 74,3 % im Jahr 2025 von 74,0 % im Jahr 2024.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten um TEUR 87,4 resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 88,4 und einer Verminderung der Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen, erhaltenen Anzahlungen und Sonstige Verbindlichkeiten um TEUR 1,0.

8.3. Finanzlage

8.3.1. Veränderung des Finanzmittelbestandes

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025, analysiert nach den Quellen des Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, ergibt sich aus der nachstehend dargestellten Kapitalflussrechnung (Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen).

				2025 TEUR			2024 TEUR
1.		Jahresüberschuss		762,8			824,4
2.	+	Abschreibungen auf Anlagevermögen		377,4			386,1
				1.140,2			1.210,5
3.	+	Zunahme/-Abnahme kurzfristige Rückstellungen	+	2,3		+	3,8
4.	-	Zunahme/+Abnahme sonstige Aktiva	+	0,8		+	5.035,1
5.	+	Zunahme/-Abnahme sonstige Passiva	-	1,0		+	401,9
6.	+	Saldo Zinsaufwand und Zinsertrag	+	75,6		+	13,1
A.	=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**		1.217,9			6.664,4
7.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-	6.246,2		-	6.821,1
8.	+	Zuschuss	+	0,0		+	0,0
	+	Erhaltene Zinsen	+	67,7		+	120,6
B.	=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	-	6.178,5		-	6.700,5
9.	-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-	346,7		-	162,7
10.	-	Rückzahlungen	-	0,0		-	0,0
11.	+	Erhöhung/-Verminderung der Geschäftsguthaben	+	29,7		-	17,6
12.	-	Auszahlung für Dividenden	-	31,4		-	32,2
13.	+	Einzahlung Darlehen zur Finanzierung von Anlagevermögen	+	435,0		+	6.165,0
14.	-	Gezahlte Zinsen	-	143,3		-	133,6
C.	=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	-	56,7		+	5.818,9
15.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (A., B. und C.)	-	5.017,3		+	5.782,8
16.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+	6.179,0		+	396,2
D.	=	**Finanzmittelfond am Ende der Periode**		1.161,7			6.179,0
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1.-3.)		1.142,5			1.214,3

8.3.2. Stichtagsliquidität

	2025 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR
Kurzfristig realisierbare Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3,8	4,9	11,2
Flüssige Mittel	1.161,7	6.179,0	396,2
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten	-1.267,4	-1.268,4	-1.144,7
Liquiditätsüberschuss/ (-) Unterdeckung	-101,9	4.915,5	-737,3

8.3.3. Kennzahlen zur Finanzlage

		in TEUR	2025	2024	2023
Cash-Flow	vgl. Kapitalflussrechnung		1.142,5	1.214,3	660,9
Dynamischer Verschuldungsgrad	Dauerfremdfinanzierungsmittel / Cash-flow		6,2	6,0	1,9
Tilgungskraft	Cash-flow / Planmäßige Tilgungen		3,3	7,5	4,1

8.3.4. Analyse der Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 unterschreitet der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 1.217,9) den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (TEUR 6.178,5) um TEUR 4.960,6. Aufgrund dieses Mittelabflusses und des Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 56,7) hat sich der Finanzmittelbestand um EUR 5.017,30 vermindert. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten betrifft ein Betrag von TEUR 681,2 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die Stichtagsliquidität weist eine Unterdeckung aus.

Für die Investitionen des Geschäftsjahres 2025 wurden Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von TEUR 435,0 neu aufgenommen, TEUR 5.811,2 waren durch die Finanzreserve gedeckt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben. Die Genossenschaft verfügt auch zum 31.12.2025 über eine ausreichende Finanzreserve.

8.4. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 762,8 ab. Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 61,6 vermindert.

Das ordentliche Ergebnis wurde insbesondere durch den Überschuss im Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit geprägt. In diesem Bereich wurde mit TEUR 803,6 ein gegenüber dem Vorjahr um TEUR 28,8 geringerer Überschuss erzielt. Die Verminderung resultiert insbesondere aus um TEUR 128,2 höheren zu verrechnenden persönlichen und sächlichen Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung, um TEUR 29,4 höheren Instandhaltungskosten, um TEUR 20,5 höheren Betriebskosten, um TEUR 65,6 geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen. und um TEUR 9,7 höheren Zinsaufwendungen. Diesen stehen TEUR 145,9 höhere Umsatzerlöse und um TEUR 48,5 höhere Bestandsveränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten, um TEUR 18,5 geringeren sonstigen Steuern sowie um TEUR 13,00 geringere Abschreibungen auf Gebäude gegenüber.

Der Bautätigkeit sind nicht aktivierte eigene Verwaltungsleistungen von TEUR 137,4 (Vorjahr TEUR 149,1) zuzurechnen.

Im Bereich der Kapitaldisposition hat sich mit TEUR 67,7 ein gegenüber dem Vorjahr um TEUR 52,8 geringerer Überschuss ergeben.

In der außerordentlichen Rechnung hat sich insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Kostenerstattungen ein Überschuss von TEUR 28,9 ergeben, im Jahr 2024 hat der Überschuss TEUR 20,5 betragen.

Für das Jahr 2025 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 2026 wird vor Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Überschuss von TEUR 720,7 (2025 TEUR 216,2) erwartet. Hierbei wirken sich insbesondere die geplante Erhöhung der Umsatzerlöse um TEUR 554,0, die um TEUR 126,0 höhere Bestandsveränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten, die um TEUR 230,8 geringeren geplanten Instandhaltungskosten und die um TEUR 5,3 geringeren Zinsaufwendungen aus, denen um TEUR 186,5 höhere Abschreibungen, um TEUR 123,0 höhere Betriebskosten und um TEUR 34,3 höhere persönliche und sächliche Aufwendungen gegenüberstehen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Vergleichsergebnis des Jahres 2025 ein Überschuss von TEUR 28,9 aus dem Bereich der außerordentlichen Rechnung enthalten ist.

Auch für die Jahre nach 2026 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.

Wegen der weiterhin angespannten weltpolitischen Lage und der damit einhergehenden Belastung des Welthandels ist auch für die Zeit nach dem 31.12.2025 mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Trotz des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind für die Genossenschaft auch nachhaltig keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

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 2026 ergebenden zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds wird sich auch zum Ende des Jahres 2026 eine ausreichende Finanzreserve ergeben.

Fulda, den 14.07.2026

Der Vorstand

gez. Volker Schäfer gez. Birgit Knobel gez. Stefan Wehner

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2025 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 2025 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 30.09.2026

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 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

			Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		17.272.324,23		17.381.174,63
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		28.712,60		36.510,91
3.	Anlagen im Bau		16.005.732,17		10.036.647,87
				33.306.769,00	27.454.333,41
II.	**Finanzanlagen**				
1.	Wertpapiere		0,00	0,00	0,00
	Anlagevermögen insgesamt			33.306.769,00	27.454.333,41
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	unfertige Leistungen			590.751,15	590.506,52
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung		1.512,31		2.244,29
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0,00		550,57
3.	Sonstige Vermögensgegenstände		2.312,02	3.824,33	2.066,28
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
1.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			1.161.690,00	6.178.992,77
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			17.973,00	2.031,00
	Bilanzsumme			35.081.007,48	34.230.724,84

Passivseite

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.905,00		29.110,00
	der verbleibenden Mitglieder	817.821,47		783.858,77
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		4.100,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 743,53 (i.V. EUR 2.111,23)		846.726,47	817.068,77
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 76.281,02 (i.V. 82.437,34)		1.410.770,14	1.334.489,12
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 655.174,78 (i.V. EUR 710.008,78)		19.785.184,90	19.130.010,12
III.	**Bilanzgewinn**			
	unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00		
	Jahresüberschuss	762.810,15		
	Einstellung in die Ergebnisrücklagen	731.455,80	31.354,35	31.927,27
	Eigenkapital insgesamt		26.074.035,86	25.313.495,28
B.	**Rückstellungen**			
1.	Sonstige Rückstellungen		80.165,00	77.801,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.381.276,67	7.292.891,23
2.	Erhaltene Anzahlungen		681.157,00	699.143,50
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a. Verbindlichkeiten aus Vermietung		29.149,73	27.497,18
	b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		514.875,39	504.204,93
4.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 9.912,34 (i.V. EUR 5.199,02) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.432,46 (i.V. EUR 1.476,78)		42.222,83	37.566,72
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		278.125,00	278.125,00
	Bilanzsumme		35.081.007,48	34.230.724,84

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2025

		Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.241.097,47		
b)	aus Betreuungstätigkeit	0,00	3.241.097,47	3.095.362,58
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		244,63	-48.317,11
3.	Sonstige betriebliche Erträge		85.128,33	143.362,50
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.273.473,14	1.222.541,38
	Rohergebnis		2.052.997,29	1.967.866,59
5.	Personalaufwand			
6.	Löhne und Gehälter	502.721,94		
	Soziale Abgaben	111.760,60	614.482,54	578.653,12
7.	Abschreibungen auf Sachanlagen		377.438,07	386.100,08
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		180.211,93	104.668,16
9.	Sonstige Zinserträge		67.672,80	120.537,28
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		143.272,76	133.610,32
11.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
	Ergebnis nach Steuern		805.264,79	885.372,19
12.	Sonstige Steuern		42.454,64	60.998,80
	Jahresüberschuss		762.810,15	824.373,39
	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		731.455,80	792.446,12
	Bilanzgewinn		31.354,35	31.927,27

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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 2025 wie in den Jahren ab 2008 kein Gebrauch gemacht. Aktivierungspflichtige Eigenleistungen (Einzelkosten) werden aktiviert. Im Jahr 2025 sind solche nicht angefallen.
Vom Wahlrecht der Aktivierung von Eigenleistungen wurde kein Gebrauch gemacht.
In den Zugängen des Anlagevermögens des Jahres 2025 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 abgeschriebenen 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 im Jahr 2023 angefallene nachträgliche Herstellungskosten für ein bereits abgeschriebenes 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.
Im Jahr 2024 wurden Geschäftsräume im Objekt Am Waldschlösschen 49 erworben. Die Nutzungsdauer wurde mit 30 Jahren eingeschätzt.
Im Jahr 2025 sind nachträgliche Herstellungskosten für die Objekte Leipziger Straße 52 und Zeppelinstraße 2 angefallen. Die Restnutzungsdauer des Objektes Leipziger Straße 52 beträgt nun 21,5 Jahre und des Objektes Zeppelinstraße 2 beträgt 8,7 Jahre.

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 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), nachgewiesen durch Kontoauszüge 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 590.751,15 (Vorjahr EUR 590.506,52) 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	0,00	0,00
	0,00	0,00

Als „Sonstige Vermögensgegenstände" sind im Wesentlichen Steuerforderungen ausgewiesen.

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

In die Ergebnisrücklagen wurden im Jahr 2025 folgende Einstellungen vorgenommen:

	EUR
Gesetzliche Rücklage	76.281,02
Freie Rücklage	655.174,78
	731.455,80

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Nicht genommener Urlaub	10.265,00
Prüfungsgebühren	43.000,00
CO^2-Kostenerstattungen an Mieter	12.600,00
Beratungskosten	13.100,00
Kosten der Offenlegung des Jahresabschlusses	1.200,00
	80.165,00

Einer gesetzlichen Regelung entsprechend haben Mieter das Recht, für die von ihnen zu leistenden CO^2-Kosten eine anteilige Kostenerstattung vom Vermieter zu beanspruchen. Bezüglich der tatsächlich geltend gemachten Ansprüche gibt es noch keine längerfristigen Erfahrungswerte. In den beiden vorangegangenen Jahren wurden keine Rückforderungen geltend gemacht. 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 Verbindlichkeitenspiegel.

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 1.230,00 (Vorjahr EUR 0,00).

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge ist ein Zuschuss der Stadt Fulda (Städtebauförderprogramm) in Höhe von EUR 48.000,00 (Vorjahr EUR 113.567,05) und die Auflösung einer Rückstellung in Höhe von EUR 12.600,00 (Vorjahr EUR 10.000,00) enthalten.

In der Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit" werden Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 679.487,49 ausgewiesen. Diese sind um EUR 29.367,72 höher als im Vorjahr.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 8.295,70 (Vorjahr EUR 1.350,65) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es existieren sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten und abgerechneten Verträgen für Baumaßnahmen zum 31.12.2025 in Höhe von € 1.688.480,20.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2	2
	5	3

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	570	3.834
Zugang 2025	54	329
	624	4.163
Abgang 2025	26	170
Stand 31.12.2025	598	3.993

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 33.962,70 erhöht.

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
Berger, Rainer	Rentner	
Kohl, Mechthild	Rentnerin	
Hausmann, Victor	Sozialjurist	Schriftführer
Ujvari, Szilvia	Erziehungswissenschaftlerin	stellv. Schriftführerin

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 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 von EUR 762.810,15 einen Betrag von EUR 731.455,80 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, empfohlen. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 31.354,35 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf die maßgeblichen Geschäftsguthaben zu verwenden.

Fulda, den 14.07.2026

Der Vorstand

gez. Volker Schäfer gez. Birgit Knobel gez. Stefan Wehner

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwert	
	Stand 01.01. 2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12. 2025	Stand 01.01. 2025	Veränderung i. Z. m. Abgänge	Veränderung i. Z. m. Umbuch.	Abschreibungen des Gj.	Zuschreibungen	Stand 31.12. 2025	Stand 31.12. 2025	Stand 31.12. 2024
	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	28.177.437,47	260.789,36	0,00	0,00	28.438.226,83	10.796.262,84	0,00	0,00	369.639,76	0,00	11.165.902,60	17.272.324,23	17.381.174,63
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	103.003,71	0,00	0,00	0,00	103.003,71	66.492,80	0,00	0,00	7.798,31	0,00	74.291,11	28.712,60	36.510,91
Anlagen im Bau	10.036.647,87	5.985.409,30	16.325,00		16.005.732,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.005.732,17	10.036.647,87
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
	38.317.089,05	6.246.198,66	16.325,00	0,00	44.546.962,71	10.862.755,64	0,00	0,00	377.438,07	0,00	11.240.193,71	33.306.769,00	27.454.333,41

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Insgesamt (Vorjahr)	**Davon**			**Gesichert**	
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**7.381.276,67** (7.292.891,23)	**346.915,19** (347.906,59)	**1.454.500,57** (1.425.390,60)	**5.579.860,91** (5.519.594,04)	**7.381.276,67** (7.292.891,23)	Grundpfand-recht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Erhaltene Anzahlungen	**681.157,00** (699.143,50)	**681.157,00** (699.143,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**29.149,73** (27.497,18)	**29.149,73** (27.497,18)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	**514.875,39** (504.204,93)	**514.875,39** (504.204,93)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlich-keiten	**42.222,83** (37.566,72)	**29.067,04** (24.605,81)	**13.155,79** (12.960,91)			
Gesamtbetrag	**8.648.681,62** (8.561.303,56)	**1.601.164,35** (1.603.358,01)	**1.467.656,36** (1.438.351,51)	**5.579.860,91** (5.519.594,04)	**7.381.276,67** (7.292.891,23)	Grundpfand-recht