



Wohnbau GmbH
FÜR DEN LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024**

**Wohnbau GmbH für den Landkreis
Aichach-Friedberg**

Aichach

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.099,19	1.795,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.446.733,29	27.114.712,80
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	130,99
4. Bauvorbereitungskosten	358.893,15	343.956,82
	26.806.727,63	27.460.596,90
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	740.211,41	724.187,45
2. Andere Vorräte	2.815,17	23.101,18
	743.026,58	747.288,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.943,36	18.580,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	281.997,36	276.236,31
	302.940,72	294.817,05
III. Flüssige Mittel (Guthaben bei Kreditinstituten)	2.604.726,87	2.274.768,92
	3.650.694,17	3.316.874,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	65.360,74	70.744,36
	65.360,74	70.744,36
	30.522.782,54	30.848.215,86

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.468.800,00	10.468.800,00
II. Kapitalrücklage	195.380,93	195.380,93
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage <i>(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 47.422,03; Vorjahr: € 40.593,47)</i>	292.706,49	245.284,46
2. Andere Gewinnrücklagen <i>(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 365.341,25; Vorjahr: € 427.226,33)</i>	2.121.183,31	2.413.889,80
IV. Bilanzgewinn	426.798,24	365.341,25
	13.504.868,97	13.030.648,70
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	301.917,95	242.140,07
2. Sonstige Rückstellungen	148.490,57	450.408,52
	450.408,52	253.634,41
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.489.662,80	15.284.551,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	969.111,34	1.000.099,61
3. Erhaltene Anzahlungen	827.694,59	836.646,16
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.263,99	19.288,11
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.964,87	153.049,61
<i>(davon gegenüber Gesellschaftern: € 0,00, Vorjahr: € 2.069,11)</i>		
5. Sonstige Verbindlichkeiten <i>(davon aus Steuern: € 57.802,89; Vorjahr: € 1.468,35)</i>	57.802,89	1.468,35
	16.525.500,48	16.525.500,48
D. Rechnungsabgrenzungsposten	42.004,57	26.688,97
	30.522.782,54	30.848.215,86

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.706.199,28	2.643.671,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.542,69	11.152,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	16.023,96	35.672,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	325.372,33	134.634,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-1.362.428,27	-1.096.765,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-18.551,63	-10.940,98
Rohergebnis	1.680.158,36	1.717.424,62
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-57.779,57	-36.022,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-68.480,46	-158.839,64
<i>(davon für Altersversorgung: € 61.293,50; Vorjahr: € 153.640,89)</i>		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-674.621,87	-667.133,04
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-219.007,55	-236.949,08
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.353,33	14.224,93
<i>(davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 0,00; Vorjahr: € 407,43)</i>		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-206.973,46	-226.763,50
<i>(davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € -44,25; Vorjahr: € 1.621,89)</i>		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-36.421,05	0,00
Ergebnis nach Steuern	474.227,73	405.942,18
11. Sonstige Steuern	-7,46	-7,46
Jahresüberschuss	474.220,27	405.934,72
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-47.422,03	-40.593,47
Bilanzgewinn	426.798,24	365.341,25

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg mit Sitz in Aichach ist im Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg (HRB 12181) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

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

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

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Gesellschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Umlagefähige Grundsteuern wurden im Vorjahr in Höhe von € 41.712,88 unter den "Sonstigen Steuern" ausgewiesen. Ab 2024 werden umlagefähige Grundsteuern unter "Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit" ausgewiesen (€ 41.071,91).

Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Bei mehreren Objekten wurde die Abschreibung an die angegebene Nutzungsdauer angepasst. Hieraus ergibt sich teilweise eine eingeschränkte Vergleichbarkeit gegenüber dem Vorjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 250 und € 1.000 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktive Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen bei den Bilanzposten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

mit Wohnbauten" sowie "Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen".

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.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Gebäude/Wohnbauten	80 Jahre
Erwerbe aus 2004	38 - 47 Jahre
VE 116 (Friedberg, Am Wasserturm 1)	75 Jahre
VE 133 (in Mering)	gemäß § 7 Abs. 5 Nr. 3 EStG
VE 142, VE 143 und VE 145	Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags bis Ende 2096 bzw. 2098
VE 146 (Arztpraxis)	50 Jahre
Außenanlagen, Müll- und Fahrradhäuser	10 Jahre
Garagen, Tiefgaragenstellplätze *)	20 Jahre
Technische Anlagen/Solaranlagen	10 Jahre

*) sofern nicht AfA über die Gebäudenutzungsdauer erfolgt(e)

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Nach Generalsanierungen wurden in Vorjahren die jeweilige Restnutzungsdauern bei vier VE's auf 40 bis 50 Jahre verlängert bzw. neu festgelegt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.	31.12.2024	Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	20.664,83	0,00	-18.582,33	0,00	2.082,50	18.869,54	694,10	-18.580,33	0,00	983,31	1.099,19	1.795,29
	20.664,83	0,00	-18.582,33	0,00	2.082,50	18.869,54	694,10	-18.580,33	0,00	983,31	1.099,19	1.795,29
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.227.014,75	5.818,27			42.232.833,02	15.112.301,95	673.797,78			15.786.099,73	26.446.733,29	27.114.712,80
2. Technische Anlagen und Maschinen	42.510,41				42.510,41	42.509,41				42.509,41	1,00	1,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.574,07		-13.173,07		401,00	13.443,08	129,99	-13.173,07		400,00	1,00	130,99
4. Bauvorbereitungskosten	343.956,82	14.936,33			358.893,15	0,00				0,00	358.893,15	343.956,82
Summe Sachanlagen	42.627.056,05	20.754,60	-13.173,07	0,00	42.634.637,58	15.168.254,44	673.927,77	-13.173,07	0,00	15.829.009,14	26.805.628,44	27.458.801,61
Anlagevermögen (gesamt)	42.647.720,88	20.754,60	-31.755,40	0,00	42.636.720,08	15.187.123,98	674.621,87	-31.753,40	0,00	15.829.992,45	26.806.727,63	27.460.596,90

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 740.211,41 (Vorjahr: € 724.187,45) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizöl- und Pelletsbestände erfolgte zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (Umlagenzahlungsverpflichtung) wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren errechnet.

Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Stand Monatsende 12/2024 Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen sind mit 2 % p. a., Rentensteigerungen mit 2 % p. a. bzw. 1 % p.a. (für Neuzusagen in 2023) bei einer p.a. Fluktuationswahrscheinlichkeit von 0 % berücksichtigt.

Der nach § 253 Abs. 6 HGB ermittelte Unterschiedsbetrag beträgt € -3.250,48; daher besteht im Berichtsjahr keine Ausschüttungssperre.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten für:

	€
ausstehende Rechnungen	
für Bauleistungen	115.418,13
Prüfungskosten	17.500,00
Steuerberatung	11.500,00

Verbindlichkeiten

Im Geschäftsjahr wurden Darlehen in Höhe von € 324.890,81 vorzeitig zurückbezahlt/sondergetilgt.

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

	davon Restlaufzeit				durch Grundpfandrechte gesichert €	
	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €			über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.489.662,80 (15.284.551,87)	523.394,54 (508.191,82)	1.741.176,86 (1.892.137,89)	12.225.091,40 (12.884.222,16)	14.489.662,80 (15.284.551,87)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	969.111,34 (1.000.099,61)	31.481,21 (31.058,57)	130.001,23 (128.244,87)	807.628,90 (840.796,17)	969.111,34 (1.000.099,61)	
Erhaltene Anzahlungen	827.694,59 (836.646,16)	827.694,59 (836.646,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.263,99 (19.288,11)	32.263,99 (19.288,11)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.964,87 (153.049,61)	148.964,87 (153.049,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten	57.802,89 (1.468,35)	57.802,89 (1.468,35)				
Gesamtbetrag	16.525.500,48 (17.295.103,71)	1.621.602,09 (1.549.702,62)	1.871.178,09 (2.020.382,76)	13.032.720,30 (13.725.018,33)	15.458.774,14 (16.284.651,48)	

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind/waren folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	2024 €	2023/Vj.: €
<u>sonstige betriebliche Erträge</u>		
Kostenerstattungen von Versicherungen	287.198,95	72.857,86
Kostenerstattungen/Weiterverrechnungen (Mieter u.a.)	35.047,19	28.715,45
Auflösung von Rückstellungen	731,37	19.472,25
<u>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</u>		
Grundsteuern (abrechenbarer Anteil)	41.071,91	41.712,88
<u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
Abschreibungen auf Forderungen einschließlich Erhöhungen von Wertberichtigungen	19.875,95	31.433,04

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€ 14,7 auf Prüfungsleistungen (Rückstellungsdotierung).

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr war durchschnittlich eine teilzeitbeschäftigte Arbeitnehmerin als Reinigungskraft angestellt.
2. Gegenüber dem Gesellschafter Landkreis Aichach-Friedberg bestehen Pensionsverpflichtungen aus Versorgungslastenanteile in Höhe von T€ 90,2.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Erstattungsansprüche gegenüber Gesellschaftern enthalten:

	€
Gemeinde Kissing	354,21
Gemeinde Mering	4.975,85

3. Angaben zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung unterbleiben gemäß der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB.

Die Aufwendungen/Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr:

	€
für Sitzungsgelder	2.460,00
für Teilnahme Betriebsveranstaltungen	708,75
für Pauschalsteuern	239,20
	<hr/>
	3.407,95

4. finanzielle Verpflichtungen:

Wesentliche, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkte finanzielle Verbindlichkeiten, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

5. Mitglieder der Geschäftsführung:

Robert Englmeier

Diplom-Kaufmann (Univ.)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Klaus Metzger
(Vorsitzender)

Landrat des Landkreises
Aichach Friedberg

Klaus Habermann
(stellvertretender Vorsitzender)

1. Bürgermeister der Stadt
Aichach

Michaela Böck

Kreisrätin

Reinhard Gürtner

Bürgermeister Gemeinde Kissing

Tomas Zinnecker

Kreisrat

Martin Echter

Kreisrat

E. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendungsvorschlag:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 426.798,24 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Aichach, den 16. Mai 2025



Robert Englmeier (Geschäftsführer)