

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025**

**Heimbaugenossenschaft
Unterfranken eG**

Würzburg

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.835,00	11.997,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.225.172,81	4.227.817,81
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	660.581,39	660.581,39
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.649,00	4.313,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.891,00	28.259,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>2.279,71</u>	<u>2.279,71</u>
	4.911.573,91	
III. Finanzanlagen	<u>7.000,00</u>	<u>7.000,00</u>
	4.925.408,91	4.942.247,91
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	509.000,00	526.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.654,89	1.504,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.361,13</u>	<u>31.544,49</u>
	25.016,02	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.474.897,95</u>	<u>1.310.431,58</u>
	<u>6.934.322,88</u>	<u>6.811.727,98</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.630,00	12.865,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>241.180,00</u>	243.815,00
	263.810,00	
II. Kapitalrücklage	15.435,50	15.435,50
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	346.452,10	346.452,10
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>5.295.069,14</u>	4.953.352,53
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 292.716,61 (Vorjahr: € 21.307,91)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 49.000,00 (Vorjahr: € 290.000,00)		
	5.641.521,24	
IV. Bilanzgewinn	<u>49.679,57</u>	<u>292.716,61</u>
	5.970.446,31	5.864.636,74
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	187.133,00	192.752,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	3.307,10
3. Sonstige Rückstellungen	<u>55.464,00</u>	40.809,00
	242.597,00	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen	566.297,00	545.841,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	683,97	398,48
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.095,08	121.523,90
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13.139,51</u>	11.480,40
- davon aus Steuern: € 7.351,10 (Vorjahr: € 3.572,68)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.124,56 (Vorjahr: € 3.074,07)		
	687.215,56	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>34.064,01</u>	<u>30.979,36</u>
	<u>6.934.322,88</u>	<u>6.811.727,98</u>

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

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.097.788,32	1.954.537,49
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-17.000,00	80.189,04
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.848,68	856,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-1.378.532,26</u>	<u>-829.218,56</u>
Rohergebnis	714.104,74	1.206.364,85
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-173.804,74	-160.659,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-34.751,21</u>	-50.262,83
- davon für Altersversorgung: € -3.944,65 (Vorjahr: € 14.603,00)		
	-208.555,95	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-271.876,39	-263.820,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-122.918,46	-113.132,14
8. Erträge aus Finanzanlagen	280,00	280,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.074,63	10.847,84
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 5.038,00 (Vorjahr: € 1.990,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.624,00	-3.220,00
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 3.624,00 (Vorjahr: € 3.220,00)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-406,47</u>	<u>-16.695,28</u>
Ergebnis nach Steuern	122.078,10	609.702,43
12. Sonstige Steuern	<u>-23.398,53</u>	<u>-26.985,82</u>
Jahresüberschuss	98.679,57	582.716,61
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-49.000,00</u>	<u>-290.000,00</u>
Bilanzgewinn	<u>49.679,57</u>	<u>292.716,61</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Heimbau Unterfranken eG mit Sitz in Würzburg ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Würzburg (GnR 167).

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 (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) zwischen € 250 und € 800 wurden 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.

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 der 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 führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern

- Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5 Jahre
- Gebäude	80 Jahre
- Carports	10 Jahre
- Garagen und Außenanlagen	20 Jahre
- technische Anlagen und Maschinen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 8 Jahre

Bei der VE Arndtstr. 24, 26 wurde die Restnutzungsdauer in 2024 auf 30 Jahre erhöht.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 509.000,00 (Vorjahr: € 526.000,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung gutachtlich ermittelt. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,88 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,03 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,17 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,03 %) ergibt einen Betrag von € -4.606. Da dieser Betrag negativ ist, besteht keine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von € 687.215,56 (Vorjahr: € 679.243,78) sind alle unbesichert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Prozesskosten in Höhe von T€ 11,7 von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 1 in Teilzeit und 1 geringfügig Beschäftigter).

2. Mitgliederbewegung 2025

Bestand 1.1.	313
Zugang	28
Abgang	32
Bestand 31.12.	309

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.635,00 verringert.

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

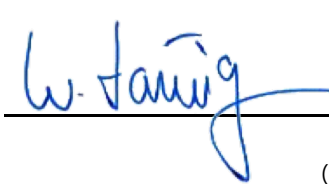
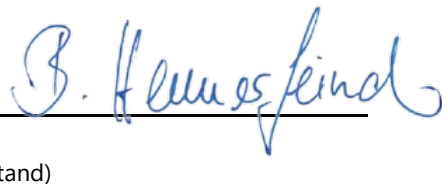
4. Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hörnig	
Dieter Dittmeier	bis 12.5.2025
Barbara Hennerfeind	

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herbert Mark		
- Vorsitzender -		
Dr. Ulrich Horn		
- stellvertr. Vorsitzender -		
Claus Nawroth	bis 26.9.2025	
Ina Marek		
Karl-Heinz Hofmann		
Sabine Rothemel	ab 27.9.2025	
Kerstin Nawroth	ab 20.9.2024	Ersatzkandidatin

Würzburg, den 21.5.2026

(Der Vorstand)