

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG

Starnberg

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018 Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 Anhang des Jahresabschlusses 2018

2. Inventar 2018

Erläuterungen zur Bilanz
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anlagen

- I - Entwicklung des Anlagevermögens
- II - Immaterielle Vermögensgegenstände
- III - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- IV - Betriebs- und Geschäftsausstattung
- V - Sonstige Vermögensgegenstände
- VI - Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
- VII - Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben
- VIII - Sonstige Rückstellungen
- IX - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- X - Sonstige Verbindlichkeiten
- XI - Betriebskosten
- XII - Verwaltungskosten

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

Anhang des Jahresabschlusses 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.019,19	17.850,58
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.258.496,27	29.524.807,48
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.667,37	20.140,34
4. Anlagen im Bau	5.996.773,26	2.668.229,47
5. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	229,41
	36.285.657,01	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	36.298.926,20	32.250.227,39
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	854.349,01	865.199,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	20.177,77	18.550,60
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>33.394,30</u>	84.834,66
	53.572,07	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen	7.150.757,84	4.258.809,09
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	119.519,91	71.062,53
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>481.989,98</u>	<u>450.560,54</u>
	<u>601.509,89</u>	
Bilanzsumme	<u>44.959.115,01</u>	<u>37.999.244,49</u>

Passiva

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.924,97	91.081,96
2. der verbleibenden Mitglieder	3.731.159,57	3.745.617,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>8.050,00</u>	3.450,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 469.640,43 (Vorjahr: € 506.132,31)		
	3.820.134,54	
II. Kapitalrücklage	65.593,73	64.293,73
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.400,00	2.071.796,35
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 28.603,65 (Vorjahr: € 69.585,52)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.611.011,17</u>	8.060.344,69
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 100.666,48 (Vorjahr: € 86.103,80)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 450.000,00 (Vorjahr: € 450.000,00)		
	10.711.411,17	
IV. Bilanzgewinn	<u>181.020,51</u>	<u>176.269,64</u>
	14.778.159,95	14.212.854,06
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	101.003,00	101.364,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.503.177,76	17.447.823,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.424.870,92	4.505.090,26
3. Erhaltene Anzahlungen	1.007.741,97	989.997,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.535,31	17.941,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	885.635,93	473.989,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>234.466,58</u>	245.148,80
- davon aus Steuern: € 712,88 (Vorjahr: € 712,88)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.126,16 (Vorjahr: € 1.994,65)		
	30.073.428,47	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>6.523,59</u>	<u>5.034,26</u>
Bilanzsumme	<u>44.959.115,01</u>	<u>37.999.244,49</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.689.187,00	3.553.793,97
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-10.850,67	12.426,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	47.077,49	37.524,44
4. Sonstige betriebliche Erträge	30.309,38	27.422,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.551.290,40	1.369.126,95
Rohergebnis	2.204.432,80	2.262.039,65
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	305.439,28	283.609,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	70.693,74	66.912,91
- davon für Altersversorgung: € 6.800,73 (Vorjahr: € 6.637,44)		
	376.133,02	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	634.428,03	612.820,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	148.719,89	275.837,48
9. Erträge aus Finanzanlagen	39,55	48,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.602,40	1.545,42
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 85,00 (Vorjahr: € 108,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	320.308,32	261.739,61
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 169,00 (Vorjahr: € 175,00)		
Ergebnis nach Steuern	726.485,49	762.713,78
12. Sonstige Steuern	66.861,33	66.858,62
Jahresüberschuss	659.624,16	695.855,16
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-478.603,65	-519.585,52
Bilanzgewinn	181.020,51	176.269,64

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG mit Sitz in Starnberg ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 827).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden bis 2016 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Vom Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten als Rechnungsabgrenzungsposten wurde Gebrauch gemacht und über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung bzw. des Darlehens linear verteilt.

Anschaffungs- und Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken wurden als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und linear auf die Laufzeit des Erbbaurechts verteilt.

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 Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Bei der im Geschäftsjahr aktivierten Modernisierung Angerweidestr 2a wurden eigene Leistungen der technischen Abteilung sowie angemessene Teile der Gemeinkosten in Höhe von T€ 47,1 einbezogen. Investitionskostenzuschüsse wurden in Höhe von T€ 190,2 von den aktivierten Kosten bei Grundstücke mit Wohnbauten und in Höhe von T€ 833,3 von den aktivierten Kosten bei Anlagen im Bau abgesetzt.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Bei umfassender Gesamtmodernisierung wurde die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Maßnahme auf 50 Jahre erhöht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5 Jahre
Wohngebäude	80 Jahre
Garagen	20 - 25 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 7 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 854.349,01 (Vorjahr: € 865.199,68) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 8).

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen einmalige Gestattungsgebühren für Grunddienstbarkeit in Höhe von T€ 10,0 von außer-gewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 7 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 3 geringfügig Beschäftigte).

2. Mitgliederbewegung 2018

Bestand 01.01.	1.724
Zugang	23
Abgang	53
Bestand 31.12.	<u>1.694</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 14.458,12 € vermindert.

3. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 1.972, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus dem laufenden Neubauvorhaben Himbselstr. 1, für das bis zur Fertigstellung noch Kosten in Höhe von 7.040 T€ erwartet werden. Dem stehen noch nicht valutierte Darlehen und Zuschüsse in Höhe von 5.068 T€ gegenüber.

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

5. Mitglieder des Vorstandes

August Mehr	Rechtsanwalt
Franz Reuber	Verwaltungsrat a. D.
Hannelore Hartmann	selbstständige Hausverwalterin i. R.
Günther Weikl	Geschäftsführer i. R.
Rudolf Bördlein	Technischer Leiter Wohnungsunternehmen i. R.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerd Weger - Vorsitzender	Techn. Beamter i. R.	
Gisela Martin - stellv. Vorsitzende	Verwaltungsangestellte i. R.	
Hannelore Uffelmann	Verwaltungsangestellte i. R.	bis 26.6.2018
Hans Steinherr	Dipl.-Ingenieur (FH)	
Ludwig Jägerhuber	Drucktechniker	
Thomas Beigel	Steuerberater	
Michael Vossen	Dipl.-Bauingenieur	ab 26.6.2018

Starnberg, den 19.06.2019

Der Vorstand

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>23.503.177,76</u> (17.447.823,88)	<u>299.077,06</u> (268.915,78)	<u>23.204.100,70</u> (17.178.908,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>4.424.870,92</u> (4.505.090,26)	<u>125.380,66</u> (102.955,05)	<u>4.299.490,26</u> (4.402.135,21)
Erhaltene Anzahlungen	<u>1.007.741,97</u> (989.997,85)	<u>1.007.741,97</u> (989.997,85)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>17.535,31</u> (17.941,67)	<u>16.125,31</u> (16.481,67)	<u>(1.410,00)</u> (1.460,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>885.635,93</u> (473.989,71)	<u>885.635,93</u> (473.989,71)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>234.466,58</u> (245.148,80)	<u>234.466,58</u> (245.148,80)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Gesamtbetrag	<u><u>30.073.428,47</u></u> (23.679.992,17)	<u><u>2.568.427,51</u></u> (2.097.488,86)	<u><u>27.505.000,96</u></u> (21.582.503,31)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 26.035.203,63

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 27.045.816,54 durch Grundpfandrechte gesichert.

2.

Inventar 2018

Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€
Stand 01.01.2018		35.011,38
Zugang 2018		<u>1.246,80</u>
		36.258,18
Abschreibungen		
in früheren Jahren	17.160,80	
im Geschäftsjahr 2018	<u>7.078,19</u>	<u>24.238,99</u>
Stand 31.12.2018		<u><u>12.019,19</u></u>

- Anlage II -

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

529 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 275 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 4 eigen-genutzte Einheiten (Büro, Werkstatt, Lager)
Wohn- und Nutzfläche: 34.341,43 qm

	€	€
Gebäudekosten		
Stand 01.01.2018		41.761.096,48
Zugang 2018		
Restkosten der energetischen Modernisierung Angerweidestr. 2 im Vorjahr (VE 27)	26.411,00	
energetische Gesamtmodernisierung von 16 Wohnungen in der Angerweidestr. 2a (VE 27)	<u>1.514.873,90</u>	1.541.284,90
Abgang 2018		
Angerweidestr. 2, KfW-Tilgungszuschuss für energetische Modernisierungsmaßnahme im Vorjahr	77.462,50	
Angerweidestr. 2a, Investitionskostenzuschuss aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm	<u>112.700,00</u>	190.162,50
Umbuchung von Bauvorbereitungskosten energetische Modernisierung von 16 Wohnungen Angerweidestr. 2a		<u>229,41</u>
Übertrag:		43.112.448,29

	€	€
Übertrag:		41.761.096,48
Abschreibungen in früheren Jahren	12.684.736,34	
in 2018	<u>617.663,02</u>	<u>13.302.399,36</u>
		29.810.048,93

Grund- und Bodenkosten

Stand 31.12.2018
- unverändert - 448.447,34

Stand 31.12.2018 30.258.496,27

- Anlage III -

2. Grundstücke ohne Bauten

	€
Perchastr. / Flur-Nr. 815/27 - 850 qm	3.581,09
Egerer Str. 1 / Flur-Nr. 969/34 - 1.924 qm	9.544,55
Egerer Str. 5 / Flur-Nr. 969/34 - 3.140 qm	<u>4.594,47</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>17.720,11</u></u>

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 01.01.2018		90.025,71
Zugang 2018		2.213,85
Abgang 2018		<u>1.024,59</u>
		91.214,97
Abschreibungen		
in früheren Jahren	69.885,37	
im Geschäftsjahr 2018	9.686,82	
auf Abgang	<u>1.024,59</u>	<u>78.547,60</u>
Stand 31.12.2018		<u><u>12.667,37</u></u>

- Anlage IV -

4. Anlagen im Bau

Neubau von 40 Wohnungen und 1 Tiefgarage mit
65 Stellplätzen in Starnberg, Himbselstr. 1

	€	€
Stand 01.01.2018		2.668.229,47
Zugang 2018		
angefallene Herstellungskosten im Jahr 2018		4.161.843,79
Abgang 2018		
Investitionskostenzuschuss aus dem Bayerischen Wohnungsbauförderprogramm	-533.300,00	
Baukostenzuschuss Stadt Starnberg, 1. Rate	<u>-300.000,00</u>	<u>-833.300,00</u>
Stand 31.12.2018		<u><u>5.996.773,26</u></u>

5. Bauvorbereitungskosten

	€
Stand 01.01.2018	229,41
Umbuchungen auf Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>229,41</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>0,00</u></u>

III. Finanzanlagen

	€
VR-Bank Starnberg-Herrsching eG Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 409	900,00
Münchener Hypothekenbank eG, Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 5.001.579/80	<u>350,00</u>
	<u><u>1.250,00</u></u>
	€
Anlagevermögen insgesamt	<u><u>36.298.926,20</u></u>

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Unfertige Leistungen

	€	€
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2018	632.355,97	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-12.129,00</u>	620.226,97
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2018	239.326,04	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-5.204,00</u>	<u>234.122,04</u>
		<u><u>854.349,01</u></u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

	€
Rückstände auf Mieterkonten	15.354,58
Rückstände auf Konto 2001 (ehemalige Mietverhältnisse)	8.323,19
abzüglich Wertberichtigungen	<u>-3.500,00</u>
	<u><u>20.177,77</u></u>

2. Sonstige Vermögensgegenstände

	€
Steuererstattungsansprüche	2.343,96
Schadenersatzansprüche	6.494,29
überzahlte Betriebskosten	23.234,48
Forderungen an Mitglieder	50,00
sonstige Forderungen	<u>1.271,57</u>
	<u><u>33.394,30</u></u>

- Anlage V -

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen

	€	€
Kassenbestand		
Hauptkasse	433,70	
Portokasse	<u>153,90</u>	587,60
Guthaben bei Kreditinstituten		
Aareal Bank, Girokonto	4.025.300,12	
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Girokonto	472.249,21	
LBBW, 2 Girokonten	1.649.999,96	
Sparbuch (Kautions Wunder)	468,14	
Allianz ParkDepot (Festgeld)	502.157,91	
Geldmarktkonto VR-Flex	<u>499.994,90</u>	<u>7.150.170,24</u>
		<u><u>7.150.757,84</u></u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

I. Geldbeschaffungskosten

€

Stand 31.12.2018

119.519,91

- Anlage VI/1-2 -

II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

€

Stand 31.12.2018

481.989,98

- Anlage VI/3 -

€

SUMME DER AKTIVA

44.959.115,01

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

	€
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.924,97
der verbleibenden Mitglieder	3.731.159,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>8.050,00</u>
	<u>3.820.134,54</u>

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage

Eintrittsgelder

	€
Stand 01.01.2018	64.293,73
Zugang 2018	<u>1.300,00</u>
Stand 31.12.2018	<u>65.593,73</u>

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

	€
Stand 01.01.2018	2.071.796,35
Zugang 2018	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss gemäß § 38 der Satzung	<u>28.603,65</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>2.100.400,00</u></u>

2. Andere Ergebnisrücklagen

	€	€
Stand 01.01.2018		8.060.344,69
Zugang 2018		
Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2017 gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 26.06.2018	100.666,48	
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss 2018 gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 18.06.2019)	<u>450.000,00</u>	<u>550.666,48</u>
Stand 31.12.2018		<u><u>8.611.011,17</u></u>

IV. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2018	659.624,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>478.603,65</u>
	<u>181.020,51</u>

	€
Eigenkapital insgesamt	<u>14.778.159,95</u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	€
Prüfungskosten	15.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00
Steuerbilanzkosten	11.000,00
Urlaubsansprüche und Überstunden	4.832,00
noch anfallende Betriebskosten	31.700,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.671,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	<u>21.500,00</u>
	<u>101.003,00</u>

- Anlage VIII -

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€
Dauerfinanzierungsmittel - durch Grundpfandrechte gesichert -	
Stand 01.01.2018	17.425.083,69
Zugang 2018	<u>6.378.100,00</u>
	23.803.183,69
Tilgungen in 2018 (davon 143.275,00 € durch Tilgungszuschuss)	<u>385.514,58</u>
	23.417.669,11
3% Tilgungsstreckung bei Labo-Darlehen Nr. 1000234271 (Zugang 2018)	59.175,00
aufgelaufene Zinsen / lfd. Verwaltungskosten (23.377,82 €) und noch nicht abgebuchte Annuitäten (2.955,83 €) zum 31.12.2018	<u>26.333,65</u>
Stand 31.12.2018	<u><u>23.503.177,76</u></u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

a) Dauerfinanzierungsmittel
- durch Grundpfandrechte gesichert -

€

Stand 01.01.2018	3.604.119,78
Tilgungen in 2018 planmäßig	<u>84.487,78</u>
	3.519.632,00
nicht nicht abgebuchte Darlehensleistungen Stadt Starnberg zum 31.12.2018	<u>23.006,78</u>
Stand 31.12.2018	<u>3.542.638,78</u>

€

b) Dauerfinanzierungsmittel
- nicht dinglich gesichert -

Stand 01.01.2018	900.970,48
Tilgungen in 2018 planmäßig	<u>18.738,34</u>
Stand 31.12.2018	<u>882.232,14</u>

€

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern insgesamt
(Summe a - b)

4.424.870,92

3. Erhaltene Anzahlungen

€

auf abzurechnende	
Betriebskosten 2018	569.531,08
Heizkosten 2018	<u>438.210,89</u>
	<u>1.007.741,97</u>

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

€

Mietkaution Wunder (befristetes Mietverhältnis)	468,14
Kautionen für Handsender Tiefgarage	1.410,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen	16.371,43
abzüglich noch nicht verbuchte Gut-/Lastschriften vom 30.12.2018	<u>-714,26</u>
	<u>17.535,31</u>

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

€

Garantieeinbehalte	55.752,01
Baukosten	498.536,78
Instandhaltungskosten	235.111,21
Betriebskosten	77.704,92
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>18.531,01</u>
	<u>885.635,93</u>

- Anlage IX -

6. Sonstige Verbindlichkeiten

	€
aus Steuern	712,88
im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.126,16
gegenüber Mitgliedern	<u>231.627,54</u>
	<u>234.466,58</u>

- Anlage X -

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	€
im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2019	<u>6.523,59</u>

	€
SUMME DER PASSIVA	<u>44.959.115,01</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€	€
Sollmieten		
Mietwohnungen (incl. Zuschläge für Thermen, etc.)	2.649.717,72	
Gewerbeeinheiten	14.760,00	
Garagen / TG-Stellplätze	161.524,12	
Pkw-Stellplätze	<u>42.587,86</u>	2.868.589,70
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
Leerstand Wohnungen	-45.838,29	
Mietminderung Wohnungen (wg. Umbau)	-6.200,71	
Leerstand Garagen / TG-Stellplätze	-7.772,64	
Leerstand Pkw-Stellplätze	<u>-5.446,69</u>	<u>-65.258,33</u>
		2.803.331,37
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2017		884.259,78
sonstiges		
Automatenprovisionen	247,81	
Miete für zusätzliche Kellerräume	1.292,04	
Gebühren für Parkplatzschilder	<u>56,00</u>	<u>1.595,85</u>
		<u>3.689.187,00</u>

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	€
Bestandsminderung		
abgerechnete		
Betriebskosten 2017	-613.301,01	
Heizkosten 2017	<u>-251.898,67</u>	-865.199,68
Bestandserhöhung		
noch nicht abgerechnete		
Betriebskosten 2018	632.355,97	
Heizkosten 2018	239.326,04	
abzüglich Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	<u>-17.333,00</u>	<u>854.349,01</u>
		<u>-10.850,67</u>

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	€
Leistungen der eigenen technischen Abteilung bei der Modernisierung Angerweidestr. 2a	<u>47.077,49</u>

4. Sonstige betriebliche Erträge

	€
Auflösung von Rückstellungen	
- Anlage VIII -	2.950,53
Schadenersatz Mieter	330,20
einmalige Gestattungsgebühr Grunddienstbarkeit	10.000,00
Erträge aus früheren Jahren	2.725,37
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	4.245,12
Waschmünzeinnahmen	175,50
erstattete Lohnfortzahlungen	2.081,75
Erstattungen Deutsche Post AG	300,00
Herabsetzung Wertberichtigungen zu Mietforderungen	7.500,00
übrige Erstattungen	<u>0,91</u>
	<u>30.309,38</u>

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€
Aufwendungen für Parkplatzschilder	145,96
Erbbauzinsen	76.480,62
umlegbare Betriebs- und Heizkosten	794.239,47
nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten	
- Anlage XI -	20.701,69
Instandhaltungskosten	656.211,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>3.511,66</u>
	<u>1.551.290,40</u>

Rohergebnis € **2.204.432,80**

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

€

Vorstandsvergütungen	27.540,00
Hausmeister und Aushilfen	50.809,28
kaufmännische und technische Angestellte	228.122,00
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>-1.032,00</u>
	<u>305.439,28</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

€

Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	59.607,12
Berufsgenossenschaft	2.126,16
Unfallversicherung	2.159,73
Altersversorgung	<u>6.800,73</u>
	<u>70.693,74</u>

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€

Wohnbauten	
- Anlage III -	617.663,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
- Anlage IV -	9.686,82
Immaterielle Vermögensgegenstände	
- Anlage II -	<u>7.078,19</u>
	<u>634.428,03</u>

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

€

sächliche Verwaltungskosten	
- Anlage XII -	120.021,20
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	6.864,77
Spenden	350,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	5.185,46
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/3 -	5.938,38
Abschreibungen auf andere Forderungen	150,00
Kosten für Energieausweise	1.970,64
Unterbringungskosten Mieter während Modernisierung	2.361,95
Aufwendungen früherer Jahre und sonstiges	<u>5.877,49</u>
	<u>148.719,89</u>

9. Erträge aus Finanzanlagen

Dividendenerträge 2017

	€
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG	28,17
Münchener Hypothekbank eG	<u>11,38</u>
	<u>39,55</u>

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€
Zinsen auf Festgeld- bzw. Geldmarktkonten	1.504,40
Erstattungszinsen zur Umsatzsteuer 2016	13,00
Abzinsung von Rückstellungen	<u>85,00</u>
	<u>1.602,40</u>

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208.524,26
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.689,09
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - Anlage VI/1-2 -	10.717,62
Bereitstellungszinsen	35.075,00
Bürgschaftsgebühren	133,35
Aufzinsung von Rückstellungen	<u>169,00</u>
	<u>320.308,32</u>

Ergebnis nach Steuern € **726.485,49**

12. Sonstige Steuern

€

Grundsteuer umlagefähig	59.948,72
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	6.797,90
Kraftfahrzeugsteuer	<u>114,71</u>
	<u>66.861,33</u>

Jahresüberschuss € **659.624,16**

**13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in
Ergebnisrücklagen**

€

Einstellungen in die gesetzliche Rücklage gemäß § 38 der Satzung anderen Ergebnisrücklagen lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 18.6.2019	28.603,65
	<u>450.000,00</u>
	<u>478.603,65</u>

Bilanzgewinn € **181.020,51**

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
				Zugänge	Abgänge							
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.011,38	1.246,80	0,00	0,00	0,00	36.258,18	17.160,80	7.078,19	0,00	24.238,99	12.019,19	17.850,58
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	35.011,38	1.246,80	0,00	0,00	0,00	36.258,18	17.160,80	7.078,19	0,00	24.238,99	12.019,19	17.850,58
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.209.543,82	1.541.284,90	190.162,50	229,41	0,00	43.560.895,63	12.684.736,34	617.663,02	0,00	13.302.399,36	30.258.496,27	29.524.807,48
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	0,00	0,00	0,00	0,00	17.720,11	0,00	0,00	0,00	0,00	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.025,71	2.213,85	1.024,59	0,00	0,00	91.214,97	69.885,37	9.686,82	1.024,59	78.547,60	12.667,37	20.140,34
4. Anlagen im Bau	2.668.229,47	4.161.843,79	833.300,00	0,00	0,00	5.996.773,26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.996.773,26	2.668.229,47
5. Bauvorbereitungskosten	229,41	0,00	0,00	0,00	229,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229,41
Summe Sachanlagen	44.985.748,52	5.705.342,54	1.024.487,09	229,41	229,41	49.666.603,97	12.754.621,71	627.349,84	1.024,59	13.380.946,96	36.285.657,01	32.231.126,81
III. Finanzanlagen												
	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	1.250,00
Summe Finanzanlagen	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	1.250,00
Anlagevermögen gesamt	45.022.009,90	5.706.589,34	1.024.487,09	229,41	229,41	49.704.112,15	12.771.782,51	634.428,03	1.024,59	13.405.185,95	36.298.926,20	32.250.227,39

Immaterielle Vermögensgegenstände
31. Dezember 2018

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 31.12.2018 - unverändert - €	Zugang 2018 €	Abgang 2018 €	Abschreibungen			Bilanzwert 31.12.2018 €	
					in früheren Jahren	in 2018	kumuliert 31.12.2018		
					in %	€	€		
Bechmann AVAscript EASY-Version	28.10.2009	949,26			949,26		949,26	0,00	
Trilead VM Explorer Pro Edition	20.03.2014	520,00			520,00		520,00	0,00	
Rumpf-IT, Lizenz GAP-Immotion	05.03.2015	28.613,55			20,00	12.399,21	5.722,71	18.121,92	10.491,63
MS-Exchange Server 2013 (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.839,47			33,33	1.532,75	306,72	1.839,47	0,00
Symantec Backup Exec (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.756,30			33,33	1.463,43	292,87	1.756,30	0,00
Rumpf-IT, Lizenz GDPdU-Schnittstelle	01.05.2017	1.332,80			33,33	296,15	444,22	740,37	592,43
Eset Endpoint Protection Lizenz/Installation	11.04.2018		1.246,80		33,33		311,67	311,67	935,13
		<u>35.011,38</u>	<u>1.246,80</u>	<u>0,00</u>		<u>17.160,80</u>	<u>7.078,19</u>	<u>24.238,99</u>	<u>12.019,19</u>

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
31. Dezember 2018

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug Jahr	Wohn- und Nutzfläche qm	Gebäudekosten Stand 01.01.2018 €	Zugang in 2018 €	Abgang in 2018 €	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2018 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2018 €	Bilanzwert 31.12.2018 €	RND in Jahren
								in früheren Jahren €	in 2018 €	insgesamt €				
a) <u>Wohnungen und sonstige Einheiten</u>														
7 Tutzing, Kirschnerstr. 2,4,6	6		1926	367,91	74.238,79			74.238,79		74.238,79	0,00	2.056,43	2.056,43	
9 Egererstraße 2	10		4/1949	496,00	181.348,20			132.734,41	2.859,63	135.594,04	45.754,16	7.685,23	53.439,39	16
13 Ludwig-Thoma-Weg 20	9		7/1953	471,87	682.267,50			156.060,81	12.237,36	168.298,17	513.969,33	2.821,31	516.790,64	42
14 Ludwig-Thoma-Weg 18	12		11/1953	489,36	90.968,53			68.033,46	1.207,11	69.240,57	21.727,96	2.807,50	24.535,46	18
15 Max-Zimmermann-Str. 11	8	1 eig. Büro												
		2 gew. Einh.	11/1954	707,21	1.028.802,33			212.562,06	18.138,67	230.700,73	798.101,60	11.130,82	809.232,42	44
17 Ludwig-Thoma-Weg 14,16	15		11/1955	916,17	185.378,01			124.688,25	2.889,99	127.578,24	57.799,77	2.054,88	59.854,65	20
18 Egererstraße 11	10	5 St.Pl.	11/1955	448,62	143.394,19			99.787,80	2.076,49	101.864,29	41.529,90	2.859,14	44.389,04	20
19 Perchastraße 8b	12		6/1956	654,99	150.426,25			107.757,30	1.939,50	109.696,80	40.729,45	8.086,55	48.816,00	21
20 Perchastraße 8c, d	16		6/1957	970,54	235.863,63			165.540,73	3.196,50	168.737,23	67.126,40	13.096,60	80.223,00	21
21 Uhdestraße 4 a	12		10/1961	844,08	1.437.185,86			226.041,57	25.232,17	251.273,74	1.185.912,12	7.478,75	1.193.390,87	47
22a Stettiner Straße 1, 2	12		10/1963	929,28	1.283.979,95			283.801,64	22.226,18	306.027,82	977.952,13	40.078,13	1.018.030,26	44
22b Angerweidestr. 14,14a Egererstraße 7,7a, 7b	30		10/1963	1.874,22	2.489.190,92			629.495,87	43.248,72	672.744,59	1.816.446,33		1.816.446,33	42
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8	6		1/1966	436,56	809.668,43			144.357,27	13.860,65	158.217,92	651.450,51	5.422,76	656.873,27	47
24 Angerweidestr. 10,10a	18		8/1965	1.101,03	1.634.001,95			331.196,92	27.719,26	358.916,18	1.275.085,77	14.620,39	1.289.706,16	46
25 Angerweidestr. 12,12a,12b	18		1/1966	1.280,04	2.047.616,41			429.132,86	35.184,43	464.317,29	1.583.299,12	10.197,72	1.593.496,84	45
26 Königsberger Str. 3 (incl. Aufstockung 4 Whg. zum 1.4.1999)	16		1/1968	1.179,32	932.222,11			438.287,80	15.933,36	454.221,16	478.000,95	Erbbaurecht	478.000,95	30
27 Angerweidestr. 2,2a	28		4/1969	1.910,85	1.735.141,94	1.541.514,31	190.162,50	423.981,07	53.250,25	477.231,32	2.799.424,93	87.330,74	2.886.755,67	49
28 Königsberger Str. 1	10	19 St.Pl.	3/1970	662,99	1.113.816,41			203.216,10	18.583,68	221.799,78	892.016,63	Erbbaurecht	892.016,63	48
29 Himbselstraße 1 c	16		1/1971	1.163,86	611.025,98			303.994,02	9.030,35	313.024,37	298.001,61	14.336,29	312.337,90	33
30 Tutzing, Anton-Bartl-Str. 1,2	19		12/1971	1.400,47	1.521.834,62			483.459,62	23.599,43	507.059,05	1.014.775,57	72.789,55	1.087.565,12	43
Übertrag:	283	1 eig. Büro 2 gew.Einh. 24 St.pl.		18.305,37	18.388.372,01	1.541.514,31	190.162,50	5.038.368,35	332.413,73	5.370.782,08	14.559.104,24	304.852,79	14.863.957,03	

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug Jahr	Wohn- und Nutzfläche qm	Gebäudekosten Stand 01.01.2018 €	Zugang in 2018 €	Abgang in 2018 €	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2018 €	Grund- und Bodenkosten 31.12.2018 €	Bilanzwert 31.12.2018 €	RND in Jahren
								in früheren Jahren €	in 2018 €	insgesamt €				
Übertrag:	283	1 eig. Büro 2 gew.Einh. 24 St.pl.		18.305,37	18.388.372,01	1.541.514,31	190.162,50	5.038.368,35	332.413,73	5.370.782,08	14.559.104,24	304.852,79	14.863.957,03	
31 Himbselstr. 1 b	20	1 eig. Lager 7 St.pl.	1/1973	1.289,51	924.632,78			484.628,26	12.571,56	497.199,82	427.432,96	15.601,28	443.034,24	34
32 Himbselstr. 1 a	21	1 eig. Lager	2/1974	1.135,16	778.130,69			388.971,76	10.517,81	399.489,57	378.641,12	5.920,62	384.561,74	36
33 Ludwig-Thoma-Weg 4	25		9/1975	1.310,86	855.147,78			451.750,99	10.615,71	462.366,70	392.781,08	38.089,10	430.870,18	37
34 Ludwig-Thoma-Weg 6	17	12 St.pl.	6/1977	1.040,68	715.874,24			361.365,61	8.862,72	370.228,33	345.645,91	24.434,01	370.079,92	39
35 Himbselstraße 4	15	9 St.pl.	7/1978	800,19	633.383,62			312.254,61	7.832,41	320.087,02	313.296,60	24.288,61	337.585,21	40
36 Uhdestraße 4	9	8 TG-St.Pl.	7/1979	534,12	521.998,17			250.054,53	6.474,85	256.529,38	265.468,79	1.689,31	267.158,10	41
36 Uhdestraße 4	6	6 St.pl.	8/1980	409,05	408.866,32			190.523,07	5.077,75	195.600,82	213.265,50	0,00	213.265,50	42
37 Uhdestraße 13,15,17	18		3/1981	1.487,61	1.442.517,19			658.811,56	17.811,49	676.623,05	765.894,14	Erbbaurecht	765.894,14	43
38 Söcking, Luitpoldstr. 2, 2a	14	14 TG-St.pl.	4/1983	987,23	1.160.150,45			497.161,60	14.412,80	511.574,40	648.576,05	Erbbaurecht	648.576,05	45
39 Feldafing, Bahnhofstr. 22	12	12 TG-St.pl. 2 St.pl.	1/1987	890,02	1.346.181,48			517.164,03	16.580,35	533.744,38	812.437,10	Erbbaurecht	812.437,10	49
40 Eibenweg 4,6	10		12/1987	728,70	928.357,59			344.516,77	11.447,86	355.964,63	572.392,96	Erbbaurecht	572.392,96	50
41 Eibenweg 8,10	9		8/1989	698,08	1.033.570,57			364.929,81	12.858,48	377.788,29	655.782,28	Erbbaurecht	655.782,28	51
42 Am Sonnenhof 1-5	43	1 gew.Einh. 43 TG-St.Pl.												
43 Rudolf-Widmann-Bogen 1, 3	27	10 St.pl. 40 TG-St.Pl. 4 St.pl.	3/1993 10/2014	2.814,15 1.910,70	6.361.661,63 5.662.238,84			1.994.372,88 229.854,92	79.405,25 70.780,25	2.073.778,13 300.635,17	4.287.883,50 5.361.603,67	Erbbaurecht Erbbaurecht	4.287.883,50 5.361.603,67	54 75,75
Summe a:	529	3 eig. Einh. 3 gew. Einh. 117 Gar./TG-Pl. 74 St.pl.		34.341,43	41.161.083,36	1.541.514,31	190.162,50	12.084.728,75	617.663,02	12.702.391,77	30.000.205,90	414.875,72	30.415.081,62	

Anwesen	sonstige	Garagen	Stell- plätze	Gebäudekosten Stand 01.01.2018	Zugang in 2018	Abgang in 2018	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2018	Grund- und Bodenkosten 31.12.2018	Bilanzwert 31.12.2018	RND in Jahren		
							in früheren Jahren	in 2018	insgesamt						
							€	€	€						
b) <u>Garagen, Tiefgaragenstellplätze, sonstige Stellplätze, Werkstatt, Außenanlagen</u>															
9 Egererstraße 2		2	2	18.201,15			18.201,15		18.201,15	0,00	221,37	221,37			
10 Egererstraße 5			18	15.978,03			15.978,03		15.978,03						
14 Ludwig-Thoma-Weg 18			4	3.962,37			3.962,37		3.962,37						
15 Max-Zimmermann-Str. 11	1 eig. Werkst.	5	5	4.505,98			4.505,98		4.505,98						
16 Egererstraße 3		17		22.859,81			22.859,81		22.859,81		10.319,78	10.319,78			
17 Ludwig-Thoma-Weg 14, 16		4		4.376,08			4.376,08		4.376,08						
19 Perchastraße 8b		6	6	7.477,37			7.476,45		7.476,45	0,92	2.562,08	2.563,00			
20 Perchastraße 8c, d		1	8	20.400,39			20.399,47		20.399,47	0,92	2.562,08	2.563,00			
Spielplatz Perchaer Weg				3.488,02			3.487,02		3.487,02	1,00		1,00			
21 Uhdestraße 4a		5	8	5.252,57			5.252,57		5.252,57						
22 Angerweidestr. 14		8	19	17.847,84			17.847,84		17.847,84						
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8		6		11.731,59			11.731,59		11.731,59						
24 Angerweidestr. 10 - TG		14		38.339,28			38.339,18		38.339,18	0,10	6.379,90	6.380,00			
26 Königsberger Str. 3		4		10.168,28			10.168,28		10.168,28						
Außenanlagen, Stellplätze nach Aufstockung			6	25.088,28			25.087,28		25.087,28	1,00		1,00			
27 Angerweidestraße 2		8	15	18.650,40			18.650,40		18.650,40						
33 Ludwig-Thoma-Weg 4 TG (VE 103)		28	12	144.647,33			144.646,73		144.646,73	0,60	3.889,40	3.890,00			
37 Uhdestraße 13,15,17		7	12	24.212,18			24.211,19		24.211,19	0,99	4.483,01	4.484,00			
41 Eibenweg 8,10		11	9	42.288,24			42.288,24		42.288,24						
102 Tutzing, Tiefgarage		32	32	160.537,93			160.537,93		160.537,93		3.154,00	3.154,00			
Summe b)	0	158	156	600.013,12	0,00	0,00	600.007,59	0,00	600.007,59	5,53	33.571,62	33.577,15			
Summe a)	529	3	3	117	74	34.341,43	41.161.083,36	1.541.514,31	190.162,50	12.084.728,75	617.663,02	12.702.391,77	30.000.205,90	414.875,72	30.415.081,62
gesamt (a + b)	529	4	3	275	230	34.341,43	41.761.096,48	1.541.514,31	190.162,50	12.684.736,34	617.663,02	13.302.399,36	30.000.211,43	448.447,34	30.448.658,77

Sonstige Vermögensgegenstände
31. Dezember 2018

Konto	€	€
(2560) <u>Forderungen an Mitglieder</u>		
noch nicht geleistete Eintrittsgeldzahlungen Mitgl. Nr. 5060		50,00
(2502) <u>Forderungen an das Finanzamt</u>		
- Umsatzsteuer 2017	287,63	
- Umsatzsteuer 2018 (vorläufig)	1.277,33	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2017	379,23	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2018	<u>399,77</u>	2.343,96
(2500) <u>sonstige Forderungen</u>		
Cappel, L.-Thoma-Weg 16, zu erstattender Anteil Wasserversorgung/Entwässerung 2018	939,56	
WEG Tutzing, A.-Bartl-Str. 4-7, zu erst. Strom f. Wegebeleuchtung	164,44	
WEG Angerweidestr., zu erst. Strom für TV-Verstärker	28,25	
Tabacon, Automatenprovision für 2018	<u>139,32</u>	1.271,57
(2500) <u>überzahlte Betriebskosten</u>		
Gemeinde Tutzing, div. Wasser-Abrechnungen 2018	91,09	
Wasserwerk Starnberg, div. Wasser-Abrechnungen 2018	5.071,71	
Abwasserverband Starnberger See, Abrechnungen 2018	3.644,48	
Yello Strom, Guthaben aus Stromabrechnungen 2018	442,84	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2018	5.240,77	
Energie Südbayern GmbH, Guth. aus Gas-Abrg. per 31.12.2018	7.592,60	
E.ON Bayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2018	577,74	
Vodafone, Kabelgebühren VE 37	441,16	
Immob. Serv. Deutschl., überzahlte Rechnung #181216	<u>132,09</u>	23.234,48
(2520) <u>Schadenersatzansprüche an Versicherungen und andere</u>		
Maximilian Schuler, Mitgl. Nr. 5328, beschädigte Haustür	571,20	
Wasserschaden Himbselstr. 4	578,64	
Wasserschaden Eibenweg 4	499,61	
Wasserschaden Angerweidestr. 2a	61,76	
Wasserschaden Max-Zimmermann-Str. 11	4.221,14	
Wasserschaden Sonnenhof 3	<u>561,94</u>	6.494,29
		<u>33.394,30</u>

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
31. Dezember 2018

	€	€	€
1. <u>Geldbeschaffungskosten</u>			
a) <u>2% Tilgungsstreckung Labo Nr. 122736</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		2.249,68	
Abschreibungen in früheren Jahren	494,99		
in 2018 (linear mit 1%)	22,50	517,49	1.732,19
b) <u>2% Tilgungsstreckung Landkreis STA Nr. 46 für Aufstockung Königsberger Str.</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		1.481,21	
Abschreibungen in früheren Jahren	281,39		
in 2018 (linear mit 1%)	14,81	296,20	1.185,01
c) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 683</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		25.976,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	19.823,82		
in 2018 (linear bis 31.3.2020)	2.734,30	22.558,12	3.417,88
d) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 703</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		11.312,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	8.156,54		
in 2018 (linear bis 30.9.2020)	1.147,44	9.303,98	2.008,02
	Übertrag:		8.343,10

	€	€	€
	Übertrag:		8.343,10
e) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 723</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		13.032,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2018 (linear bis 30.6.2021)	8.361,21 <u>1.334,51</u>	<u>9.695,72</u>	3.336,28
f) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 743</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		17.376,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2018 (linear bis 31.3.2022)	9.817,40 <u>1.778,49</u>	<u>11.595,89</u>	5.780,11
g) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 763</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		11.232,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2018 (linear bis 31.3.2022)	6.377,20 <u>1.142,31</u>	<u>7.519,51</u>	3.712,49
h) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 773/783</u>			
Ursprungsbetrag 31.12.2018		49.065,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2018 (linear bis 31.3.2039)	7.348,81 <u>1.963,11</u>	<u>9.311,92</u>	39.753,08
i) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 773/783</u>			
Zugang 2018		59.175,00	
Abschreibungen (ab 1.10.2018) in 2018 (linear bis 31.3.2044)		<u>580,15</u>	<u>58.594,85</u>
			<u><u>119.519,91</u></u>

	€	€	€
2. <u>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
a) <u>Anschaffungs-/Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken</u>			
<u>VE 40 Eibenweg 4, 6</u>			
Stand 1.1.2018	10.658,17		
Aufwandsanteil 2018 (linear bis 31.12.2086)	<u>154,47</u>	10.503,70	
<u>VE 42 Am Sonnenhof</u>			
Stand 1.1.2018	357.536,31		
Aufwandsanteil 2018 (linear bis 31.12.2089)	<u>4.965,78</u>	352.570,53	
<u>VE 43 Rudolf-Widmann-Bogen</u>			
Stand 1.1.2018	75.881,17		
Aufwandsanteil 2018 (linear bis 30.09.2110)	<u>818,13</u>	<u>75.063,04</u>	438.137,27
b) <u>vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und andere Aufwendungen</u>			
HDI Global SE, Straf-Rechtsschutzvers. für 2019		714,00	
DEVK, Gebäudeversicherung für 2019		34.638,11	
Bayer. Versicherungsverband			
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht für 2019	1.933,63		
- Unfallversicherung Vorstand/Mitarbeiter für 2019	2.159,73		
- Architektenhaftpflichtversicherung für 2019	<u>2.811,38</u>	6.904,74	
Kfz-Versicherung STA-WG 21 bis 8.1.2020		<u>1.595,86</u>	<u>43.852,71</u>
			<u><u>481.989,98</u></u>

Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben
31. Dezember 2018

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Stand 1.1.2018</u>				
verbleibende Mitglieder	1.724	85.035	3.745.617,69	506.132,31
ausgeschiedene Mitglieder	35	1.994	91.081,96	8.618,04
gekündigte weitere Geschäftsanteile		69	3.450,00	0,00
	<u>1.759</u>	<u>87.098</u>	<u>3.840.149,65</u>	<u>514.750,35</u>
<u>Zugang 2018</u>				
Beitritt	23	836	39.345,00	2.455,00
Zeichnung weiterer Anteile		662	24.946,66	8.153,34
Einzahlungen auf Rückstände, Gutschrift von Dividenden, Wohnungsbauprämien, etc.			26.225,19	-26.225,19
	<u>23</u>	<u>1.498</u>	<u>90.516,85</u>	<u>-15.616,85</u>
<u>Abgang 2018</u>				
Übertragung bzw. Teil-Übertragung	5	320	16.000,00	
Tod in früheren Jahren	2	94	4.700,00	
Tod in 2018	11	736	36.800,00	
Kündigung der Mitgliedschaft	34	1.146	36.424,97	20.875,03
Ausschluss	1	60	3.000,00	
Kündigung weiterer Anteile		161	8.050,00	
	<u>53</u>	<u>2.517</u>	<u>104.974,97</u>	<u>20.875,03</u>
<u>Stand 31.12.2018</u>				
verbleibende Mitglieder	1.694	84.016	3.731.159,57	469.640,43
ausgeschiedene Mitglieder	48	2.036	80.924,97	20.875,03
gekündigte weitere Geschäftsanteile		161	8.050,00	0,00
	<u>1.742</u>	<u>86.213</u>	<u>3.820.134,54</u>	<u>490.515,46</u>

Sonstige Rückstellungen
31. Dezember 2018

für	Stand	Abgang 2018		Dotierung für 2018	Zinsaufwand / Zinsertrag	Stand 31.12.2018	
	01.01.2018	Kosten	Auflösung				gesamt
	€	€	€	€	€	€	
Prüfungskosten	16.000,00	14.563,82	1.436,18	16.000,00	15.000,00	15.000,00	
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00	10.949,13	350,87	11.300,00	11.300,00	11.300,00	
Steuerbilanzkosten	11.700,00	4.536,52	1.163,48	5.700,00	5.000,00	11.000,00	
Urlaubsansprüche und Überstunden	5.864,00	5.864,00		5.864,00	4.832,00	4.832,00	
noch anfallende Betriebskosten (Mehraufwand 814,62 €)	30.000,00	30.000,00		30.000,00	31.700,00	31.700,00	
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.500,00	1.124,00		1.124,00	1.211,00	84,00	5.671,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	21.000,00	21.000,00		21.000,00	21.500,00	21.500,00	
	101.364,00	88.037,47	2.950,53	90.988,00	90.543,00	84,00	101.003,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
31. Dezember 2018

		€	€
a) <u>Garantieeinbehalte</u>			
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 16.12.2013	5.542,96 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 17.12.2014	5.214,57	
Fa. Laugl GmbH	SR vom 6.10.2014	9.774,21	
IBP Ingenieurbüro, Einbehalt für Objekt- betreuung Neubau VE 43, fällig in 2019		3.696,00	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 23.11.2015	5.199,72	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 26.9.2017	3.436,82	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	SR vom 12.12.2018	2.785,74 *)	
Fa. Norbert Förster Metallbau GmbH&Co. KG	SR vom 22.11.2018	8.219,09 *)	
Fa. Josef Vogt GmbH	SR vom 18.12.2018	2.758,98 *)	
Fa. Swietelsky-Faber GmbH	SR vom 14.1.2019	4.406,72 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 12.11.2018	<u>4.717,20</u>	55.752,01
b) <u>Bauleistungen</u>			
E.ON Bayern AG	Abschlagsz. Baustrom	2.834,57 *)	
Gerhard Wild Ingenieurbüro	SR vom 16.1.2019	15.666,16 *)	
Fa. Anton Sedlmaier GmbH	19. AZ vom 16.1.2019	95.200,00 *)	
Fa. Anton Sedlmaier GmbH	SR vom 19.2.2019	53.017,54 *)	
Fs. bvs Sachverständigen GmbH	Rg. vom 18.2.2019	9.104,98 *)	
Planungsbüro Hübner	Rg. vom 21.1.2019	23.292,88 *)	
Fa. Josef Vogt GmbH	SR vom 18.12.2018	4.860,81 *)	
Rudolf Bördlein	Rg. vom 31.12.2018	6.000,00 *)	
bogevischs Büro Architekten	AZ vom 19.12.2018	173.966,66 *)	
Fa. Ig-bauphysik	SR vom 17.12.2018	595,00 *)	
Fa. Bayernwerk Netz GmbH	Rg. v.om 27.2.2019	1.494,05 *)	
Fa. Gallus Reprographische Betriebe	2 Rg. vom 31.10./30.11.18	170,14 **	
Fa. PMI GmbH	2 AZ vom 2.1.2019	7.242,10 *)	
Fa. Holzer GmbH	1. AZ vom 19.12.2018	53.739,33 *)	
Fa. Garten- u. Landschaftsbau Fröhling	3. AZ vom 26.2.2019	6.125,92 *)	
Fa. HTR-Vogtlandbau GmbH	1. AZ vom 31.12.2018	28.081,16 *)	
Fa. Steinel Gerüstbau GmbH	AZ vom 19.12.2018	6.046,93 *)	
Fa. Hörmann GmbH	AZ vom 31.1.2019	<u>11.098,55 *)</u>	<u>498.536,78</u>
Übertrag:			554.288,79

		€	€
	Übertrag:		554.288,79
c) <u>Instandhaltungskosten</u>			
Fa. BFW Werner Völk GmbH	Rg. vom 21.12.2018	73,36 *)	
Fa. Wohlrabe Elektrotechnik	3 Rg. vom 20.12.2018	619,61 *)	
Fa. Wohlrabe Elektrotechnik	2 Rg. vom 13.1.2019	1.852,75 *)	
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	4 Rg. vom 27.12.-2.1.2019	5.979,46 *)	
Fa. Rohrreinigung Höllrigl GmbH	Rg. vom 20.12.2018	183,86 *)	
Fa. Hellmut Krüger Hzg. Sanitär GmbH&Co. KG	4 Rg. vom 22.12.-7.1.2019	1.079,65 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	4 Rg. vom 14./30.12.2018	2.100,53 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	Rg. vom 25.2.2019	4.514,27 *)	
Fa. R. Schmidt	2 Rg. vom 18.12./24.1.2019	4.443,53 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	16 Rg. vom 4.1.-1.2.2019	15.034,87 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	5 Rg. vom 18.12.-28.1.2019	1.829,35 *)	
Fa. Norbert Förster Metallbau GmbH&Co. KG	Rg. vom 23.1.2019	9.967,44 *)	
Bez.kaminkehrermeister Feichtmair	2 Rg. vom 27.12.2018	305,02 *)	
Fa. Schmitt+Sohn Aufzüge	Rg. vom 31.12.2018	424,47 *)	
Fa. Schreinerei Fritz Ammerl	Rg. vom 19.12.2018	65,45 *)	
Fa. Vogel GmbH	Rg. vom 27.12.2018	388,12 *)	
Fa. Elektro-Schmieder	Rg. vom 19.12.2018	154,70 *)	
Fa. Malermeister Rudolf Oliv	4 Rg. vom 19.12./18.1.2019	3.084,90 *)	
Fa. Holzer GmbH	1. AZ vom 20.12.2018	167.226,58 *)	
Auslagenerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2018	56,68 *)	
Fa. Swietelsky-Faber GmbH	SR vom 14.1.2019	<u>15.726,61 *)</u>	235.111,21
d) <u>Betriebskosten</u>			
E.ON Bayern AG	Stromabrechnung 2018	165,92	
Energie Südbayern GmbH	Abschlagszahlg. 12/2018	3.676,00	
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2018	1.124,38	
Energie Südbayern GmbH	Gasabrechnungen 2018	1.418,97	
Gemeinde Tutzing	Wasserabrechnungen 2018	217,30	
Wasserwerk Starnberg	Wasserabrechnungen 2018	1.096,39	
Abwasserverband Starnberger See	Schmutzwasser/Nieder- schlagswasser 31.12.2018	37.657,00	
Estate5 AG	Hausgeldabrechn. 2018	303,85	
E.ON Bayern AG	Stromkosten Leerstände	6,52 *)	
Fa. MR Starnberg GmbH	Rg. vom 8.1.2019	407,58 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	13 Rg. vom 12.1.2018	25.331,56 *)	
Bez.kaminkehrermeister Feichtmair	Rg. vom 27.12.2018	12,50 *)	
Fa. MC Hausmeisterservice	3 Rg. vom 27.12.2018	5.485,90 *)	
Bez.kaminkehrermeister Burkhart	2 Rg. vom 21.12.2018	90,58 *)	
Immobilienervice Deutschland GmbH	Rg. vom 3.12.2018	<u>710,47 *)</u>	<u>77.704,92</u>
	Übertrag:		867.104,92

	€	€
Übertrag:		867.104,92

e) sächliche Verwaltungskosten, etc.

Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Anwaltpauschale IV/2018	1.461,34 *)	
Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Rg. vom 8.1.2019	1.300,91 *)	
Fa. Nirschl oHG Renault	Rg. vom 17.12.2018	381,51 *)	
Fa. Nirschl oHG Renault	Selbstbet. Rg. 17.11.2018	500,00 *)	
Max Ginter	Fahrtkostenerstattung	11,55 *)	
VdW Bayern e.V.	Prüfungskosten 2017	14.563,82 *)	
Patrick Manoppo	Fahrtkostenerstattung	204,50 *)	
Fa. Shred-it GmbH	Rg. vom 20.12.2018	77,35 *)	
Auslagenerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2018	30,03 *)	<u>18.531,01</u>
			<u><u>885.635,93</u></u>

*) davon 807.937,60 € auf Kreditorenkonten 4499/..

Sonstige Verbindlichkeiten
31. Dezember 2018

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Umsatzsteuer - Voranmeldung 12/2018		712,88
b) <u>Personalkosten</u>		
Berufsgenossenschaftsbeitrag 2018		2.126,16
c) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Auseinandersetzungsguthaben (Konten 4721 und 4724)	24.193,61	
nicht abgehobene Dividenden (Konto 4723)	190.156,48	
Wohnungsbauprämien (Konto 4722)	1.850,14	
verschiedene Überzahlungen (Konto 4720)	<u>15.427,31</u>	<u>231.627,54</u>
		<u><u>234.466,58</u></u>

Betriebskosten 2018

Kostenart	€	€	€
	insgesamt	davon nicht umlegbar	umlegbare Kosten
Wasser-/ Kanalgebühren/Niederschlagswasser	182.938,75	493,42	182.445,33
Heizung und Warmwasser	239.860,75	534,71	239.326,04
Hausmeisterdienste	7.922,72	1.752,57	6.170,15
Wartung Feuerlöscher	538,12	347,14	190,98
Wartung Thermen und E-Boiler	7.125,24	0,00	7.125,24
Kosten der Müllabfuhr	72.165,00	0,00	72.165,00
Treppenhausreinigung	6.426,10	0,00	6.426,10
Kosten für Aufzugsanlagen	16.551,48	120,71	16.430,77
Kosten der Gartenpflege	59.023,32	3.409,10	55.614,22
Kosten des Winterdienstes	65.773,60	4.079,39	61.694,21
Stromkosten	47.370,50	6.623,96	40.746,54
Schornsteinreinigung	12.077,13	0,00	12.077,13
Haftpflichtversicherung	1.956,56	22,93	1.933,63
Gebäudeversicherung	33.569,11	203,60	33.365,51
Kabelgebühren	53.466,33	0,00	53.466,33
Kosten Kochgas und Wartung Gasherd	265,86	0,00	265,86
Wartung Lüftungsanlagen	1.108,72	562,87	545,85
Wartung Rauchwarnmelder	134,95	0,00	134,95
sonstige Betriebskosten	6.666,92	2.551,29	4.115,63
"G+V-Ausweis" Betriebskosten	814.941,16	20.701,69	794.239,47
Grundsteuer	66.746,62	7.010,44	59.736,18
Hausmeisterkosten	16.279,44		16.279,44
Fahrzeugkosten	1.426,92		1.426,92
	<u>899.394,14</u>	<u>27.712,13</u>	<u>871.682,01</u>

Verwaltungskosten 2018

	€	€
a) <u>sächliche Kosten</u>		
Porto, Telefon, Telefax, Internet	7.714,46	
Raumkosten	4.434,64	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (einschl. Dienstfahrt-/Rabattverlustversicherung)	6.527,67	
Bewirtungskosten	1.221,45	
Reisekosten, km-Geld-Erstattung	3.110,98	
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	1.669,83	
Reparatur/Wartung Büroeinrichtung	278,13	
Kosten Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	3.011,42	
Aufsichtsratsvergütungen	4.300,00	
Prüfungskosten	15.000,00	
Beratungskosten	10.183,43	
Verbands- und andere Beiträge	5.020,31	
Werbung, Geschenke, Repräsentation	1.490,79	
Kosten Lohnbuchhaltung	2.350,25	
Kosten des Zahlungsverkehrs	3.011,52	
Gerichts-/Notargebühren	5.096,32	
Rechtsberatungskosten	8.031,00	
Seminargebühren	720,00	
Jahresabschluss	11.000,00	
Steuerberatung	5.000,00	
Leasinggebühren Kopierer	3.923,37	
EDV-Kosten (Softwarepflege, Reparaturen, Lizenzgeb.)	11.779,72	
Verwaltergebühren WEG Estate5	858,95	
Betriebsausflug	1.464,80	
Schufa-Auskunftsgebühren	890,30	
sonstiges	<u>1.931,86</u>	120.021,20
b) <u>Personalaufwand</u>		
für Verwaltung gem. BAB-Zusammenstellung		216.783,95
c) <u>Abschreibungen</u>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	7.078,19	
auf Geschäftsausstattung	<u>9.686,82</u>	<u>16.765,01</u>
		<u><u>353.570,16</u></u>