

**Jahresabschluss  
zum 31.12.2019**

**Wohnungsgenossenschaft  
Starnberger See eG**

**Starnberg**

VdW Bayern Treuhand  
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen  
in Bayern GmbH

# 4.10268

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Bilanz zum 31. Dezember 2019 Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 Anhang des Jahresabschlusses 2019**

### **2. Inventar 2019**

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 2019**

**Gewinn- und Verlustrechnung für 2019**

**Anhang des Jahresabschlusses 2019**

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### Aktiva

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.304,34	12.019,19
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.671.469,53	30.258.496,27
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.119,30	12.667,37
4. Anlagen im Bau	<u>10.023.408,70</u>	5.996.773,26
	39.723.717,64	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	39.737.271,98	36.298.926,20
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	917.778,44	854.349,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	17.018,76	20.177,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>24.984,34</u>	33.394,30
	42.003,10	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen	5.686.039,69	7.150.757,84
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
I. Geldbeschaffungskosten	107.061,84	119.519,91
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>478.490,72</u>	<u>481.989,98</u>
	<u>585.552,56</u>	
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>46.968.645,77</b></u>	<u><b>44.959.115,01</b></u>

## Passiva

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.757,56	80.924,97
2. der verbleibenden Mitglieder	3.715.561,86	3.731.159,57
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.450,00</u>	8.050,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 453.388,14 (Vorjahr: € 469.640,43)		
	3.817.769,42	
II. Kapitalrücklage	66.593,73	65.593,73
III. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.400,00	2.100.400,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 28.603,65)		
2. Andere Ergebn isrücklagen	<u>9.187.119,21</u>	8.611.011,17
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 106.108,04 (Vorjahr: € 100.666,48)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 470.000,00 (Vorjahr: € 450.000,00)		
	11.287.519,21	
IV. Bilanzgewinn	<u>178.021,89</u>	<u>181.020,51</u>
	15.349.904,25	14.778.159,95
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	103.008,00	101.003,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.380.105,20	23.503.177,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.419.263,52	4.424.870,92
3. Erhaltene Anzahlungen	1.038.425,61	1.007.741,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.064,50	17.535,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.555,52	885.635,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>233.545,90</u>	234.466,58
- davon aus Steuern: € 1.153,11 (Vorjahr: € 712,88)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.473,17 (Vorjahr: € 2.126,16)		
	31.510.960,25	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>4.773,27</u>	<u>6.523,59</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>46.968.645,77</u></b>	<b><u>44.959.115,01</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.744.368,47	3.689.187,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	63.429,43	-10.850,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	47.077,49
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.797,33	30.309,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.597.022,10	1.551.290,40
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.231.573,13</b>	<b>2.204.432,80</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	309.343,81	305.439,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	72.777,88	70.693,74
- davon für Altersversorgung: € 7.223,40 (Vorjahr: € 6.800,73)		
	382.121,69	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	635.097,35	634.428,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	154.429,48	148.719,89
9. Erträge aus Finanzanlagen	39,55	39,55
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.319,83	1.602,40
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 69,00 (Vorjahr: € 85,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	346.403,48	320.308,32
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 123,00 (Vorjahr: € 169,00)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>714.880,51</b>	<b>726.485,49</b>
12. Sonstige Steuern	66.858,62	66.861,33
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>648.021,89</b>	<b>659.624,16</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-470.000,00	-478.603,65
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>178.021,89</b>	<b>181.020,51</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2019

## 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 250 € (bis 2017 150€) und 1.000 € wurden 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

Im Geschäftsjahr gingen beim Neubau Himselstr. 1 (40 WE mit Tiefgarage) Herstellungskosten von € 4,3 Mio. zu, sodass nach Abzug eines Baukostenzuschuss von T€ 300 €10,0 Mio. bei Anlagen im Bau ausgewiesen sind.

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.

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 € 917.778,44 (Vorjahr: € 854.349,01) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

### Verbindlichkeiten

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



## D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 6 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 2 geringfügig Beschäftigte).

2. Mitgliederbewegung 2019

Bestand 01.01.	1.694
Zugang	32
Abgang	50
Bestand 31.12.	<u>1.676</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 15.597,71 € vermindert.

3. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 700, 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 3.053 T€ erwartet werden. Dem stehen noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 2.353 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 26.06.2018
Hans Steinherr	Dipl.-Ingenieur (FH)	
Ludwig Jägerhuber	Drucktechniker	
Thomas Beigel	Steuerberater	
Michael Vossen	Dipl.-Bauingenieur	ab 26.06.2018

Starnberg, den 16.06.2020

---

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	24.380.105,20 (23.503.177,76)	408.748,05 (299.077,06)	23.971.357,15 (23.204.100,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.419.263,52 (4.424.870,92)	110.420,73 (125.380,66)	5.308.842,79 (4.299.490,26)
Erhaltene Anzahlungen	1.038.425,61 (1.007.741,97)	1.038.425,61 (1.007.741,97)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.064,50 (17.535,31)	20.504,50 (16.125,31)	(1.560,00) (1.410,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.555,52 (885.635,93)	417.555,52 (885.635,93)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	233.545,90 (234.466,58)	233.545,90 (234.466,58)	(0,00) (0,00)
Gesamtbetrag	31.510.960,25 (30.073.428,47)	2.229.200,31 (2.568.427,51)	29.281.759,94 (27.505.000,96)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 27.308.138,07

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 28.860.136,22 durch Grundpfandrechte gesichert.

**2.**

**Inventar 2019**

## Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2019

### Aktiva

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€
Stand 01.01.2019		36.258,18
Zugang 2019		<u>7.032,90</u>
		43.291,08
Abschreibungen		
in früheren Jahren	24.238,99	
im Geschäftsjahr 2019	<u>6.747,75</u>	<u>30.986,74</u>
Stand 31.12.2019		<u><u>12.304,34</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: 34.359,07 qm

<b>Gebäudekosten</b>	€	€
Stand 01.01.2019		43.112.448,29
Zugang 2019		
Errichtung von neuen Mülltonneneinhausungen, VE 33/34 Ludwig-Thoma-Weg 4 und 6	14.974,39	
Restkosten der energetische Gesamtmodernisierung von 16 Wohnungen im Vorjahr, VE 27 Angerweidestr. 2a	<u>16.390,77</u>	<u>31.365,16</u>
		43.143.813,45
Abschreibungen		
in früheren Jahren	13.302.399,36	
in 2019	<u>618.391,90</u>	<u>13.920.791,26</u>
		29.223.022,19
<b>Grund- und Bodenkosten</b>		
Stand 31.12.2019 - unverändert -		<u>448.447,34</u>
Stand 31.12.2019		<u><u>29.671.469,53</u></u>

- 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 31.12.2019	<u>17.720,11</u>

## 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 01.01.2019		91.214,97
Zugang 2019		8.409,63
Abgang 2019		<u>22.505,00</u>
		77.119,60
Abschreibungen		
in früheren Jahren	78.547,60	
im Geschäftsjahr 2019	9.957,70	
auf Abgang	<u>22.505,00</u>	<u>66.000,30</u>
Stand 31.12.2019		<u>11.119,30</u>

- Anlage IV -

#### 4. Anlagen im Bau

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

	€
Stand 01.01.2019 (davon 2.277,81 € Grund- und Bodenkosten)	5.996.773,26
Zugang 2019 angefallene Herstellungskosten im Jahr 2019	4.326.635,44
Abgang 2019 Baukostenzuschuss Stadt Starnberg, 2. Rate	<u>-300.000,00</u>
Stand 31.12.2019	<u>10.023.408,70</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>1.250,00</u>

	€
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b><u>39.737.271,98</u></b>



## B. Umlaufvermögen

### I. Vorräte

#### Unfertige Leistungen

	€	€
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2019	671.632,85	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-6.870,00</u>	664.762,85
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2019	256.318,59	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-3.303,00</u>	<u>253.015,59</u>
		<u>917.778,44</u>

### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

#### 1. Forderungen aus Vermietung

	€
Rückstände auf Mieterkonten	17.023,34
Rückstände auf Konto 2001 (ehemalige Mietverhältnisse)	6.995,42
abzüglich Wertberichtigungen	<u>-7.000,00</u>
	<u>17.018,76</u>

## 2. Sonstige Vermögensgegenstände

	€
Steuererstattungsansprüche	2.021,90
Schadenersatzansprüche	2.331,63
überzahlte Betriebskosten	19.240,74
sonstige Forderungen	<u>1.390,07</u>
	<u>24.984,34</u>

- Anlage V -

## III. Flüssige Mittel

### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen

	€	€
<b>Kassenbestand</b>		
Hauptkasse	1.211,14	
Portokasse	<u>125,70</u>	1.336,84
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
Aareal Bank, Girokonto	3.763.343,95	
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Girokonto	919.975,45	
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	1,16	
Sparbuch (Kautions Wunder)	468,14	
Allianz ParkDepot (Festgeld)	500.920,95	
Geldmarktkonto VR-Flex	<u>499.993,20</u>	<u>5.684.702,85</u>
		<u>5.686.039,69</u>

**C. Rechnungsabgrenzungsposten**

**I. Geldbeschaffungskosten**

€

Stand 31.12.2019

107.061,84

- Anlage VI/1-2 -

**II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten**

€

Stand 31.12.2019

478.490,72

- Anlage VI/3 -

€

**SUMME DER AKTIVA**

**46.968.645,77**

## Passiva

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

	€
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.757,56
der verbleibenden Mitglieder	3.715.561,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.450,00</u>
	<u><u>3.817.769,42</u></u>

- Anlage VII -

#### II. Kapitalrücklage

Eintrittsgelder

	€
Stand 01.01.2019	65.593,73
Zugang 2019	<u>1.000,00</u>
Stand 31.12.2019	<u><u>66.593,73</u></u>

### III. Ergebnisrücklagen

#### 1. Gesetzliche Rücklage

€

Stand 31.12.2019  
- unverändert -

2.100.400,00

#### 2. Andere Ergebnisrücklagen

€

€

Stand 01.01.2019

8.611.011,17

Zugang 2019

Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2018 gemäß Beschluss  
der Mitgliederversammlung vom 25.06.2019

106.108,04

Zuweisung aus dem Jahresüberschuss 2019 gemäß § 38  
Nr. 4 der Satzung (Beschluss von Vorstand und  
Aufsichtsrat vom 16.06.2020)

470.000,00

576.108,04

Stand 31.12.2019

9.187.119,21

#### IV. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2019	648.021,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>470.000,00</u>
	<u>178.021,89</u>

	€
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b><u>15.349.904,25</u></b>

#### B. Rückstellungen

##### Sonstige Rückstellungen

	€
Prüfungskosten	15.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00
Steuerbilanzkosten	10.000,00
Urlaubsansprüche und Überstunden	5.291,00
noch anfallende Betriebskosten	33.500,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.817,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	<u>22.100,00</u>
	<u>103.008,00</u>

- Anlage VIII -

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

€

Stand 01.01.2019	23.417.669,11
Zugang 2019	<u>1.462.855,00</u>
	24.880.524,11
Tilgungen in 2019 (davon 311.176,43 € nach Bindungsablauf)	<u>569.035,85</u>
Stand 31.12.2019	<u>24.311.488,26</u>

b) andere

€

3% Tilgungsstreckung bei Labo-Darlehen Nr. 1000234271 (nach Tilgung von 16.321,72 € im Geschäftsjahr)	42.853,28
noch nicht abgebuchte Annuität der LBBW zum 31.12.2019	2.955,83
aufgelaufene Zinsen und lfd. Verwaltungskosten zum 31.12.2019	22.806,23
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	<u>1,60</u>
	<u>68.616,94</u>

€

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt Summe a-b)	<u>24.380.105,20</u>
--	----------------------

## 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

a) Dauerfinanzierungsmittel  
- durch Grundpfandrechte gesichert -

€

Stand 01.01.2019	3.519.632,00
Zugang 2019	<u>1.112.736,00</u>
	4.632.368,00
Tilgungen in 2019 planmäßig	<u>83.720,04</u>
	4.548.647,96
nicht nicht abgebuchte Annuität der ERGO/ Victoria Lebensversicherung zum 31.12.2019	<u>7.290,00</u>
Stand 31.12.2019	<u><u>4.555.937,96</u></u>



€

b) Dauerfinanzierungsmittel  
- nicht dinglich gesichert -

Stand 01.01.2019 882.232,14

Tilgungen  
in 2019 planmäßig 18.906,58

Stand 31.12.2019 863.325,56

€

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern insgesamt  
(Summe a - b) 5.419.263,52

### 3. Erhaltene Anzahlungen

€

auf abzurechnende  
Betriebskosten 2019 592.100,58  
Heizkosten 2019 446.325,03

1.038.425,61

#### 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€
Mietkaution Wunder (befristetes Mietverhältnis)	468,14
Kautionen für Handsender Tiefgarage	1.560,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen	<u>20.036,36</u>
	<u><u>22.064,50</u></u>

#### 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€
Garantieeinbehalte	32.038,52
Baukosten	242.757,53
Instandhaltungskosten	54.630,99
Betriebskosten	66.289,49
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>21.838,99</u>
	<u><u>417.555,52</u></u>

- Anlage IX -

## 6. Sonstige Verbindlichkeiten

	€
aus Steuern	1.153,11
im Rahmen der sozialen Sicherheit gegenüber Mitgliedern	2.473,17
	<u>229.919,62</u>
	<u>233.545,90</u>

- Anlage X -

## D. Rechnungsabgrenzungsposten

	€
im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2020	<u>4.773,27</u>

	€
<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<u><b>46.968.645,77</b></u>

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

### 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€	€
Sollmieten		
Mietwohnungen (incl. Zuschläge für Thermen, etc.)	2.703.794,91	
Gewerbeeinheiten	14.760,00	
Garagen / TG-Stellplätze	162.982,28	
Pkw-Stellplätze	<u>45.717,85</u>	2.927.255,04
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
Leerstand Wohnungen	22.746,14	
Mietminderung Wohnungen (wg. Umbau)	24.108,75	
Leerstand Garagen / TG-Stellplätze	9.423,64	
Leerstand Pkw-Stellplätze	<u>4.469,34</u>	<u>60.747,87</u>
		2.866.507,17
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2018		876.245,14
sonstiges		
Automatenprovisionen	165,62	
Miete für zusätzliche Kellerräume	1.292,04	
Gebühren für Parkplatzschilder	<u>158,50</u>	<u>1.616,16</u>
		<u><u>3.744.368,47</u></u>

## 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	€
Bestandsminderung		
abgerechnete		
Betriebskosten 2018	-620.226,97	
Heizkosten 2018	<u>-234.122,04</u>	-854.349,01
Bestandserhöhung		
noch nicht abgerechnete		
Betriebskosten 2019	671.632,85	
Heizkosten 2019	256.318,59	
abzüglich Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	<u>-10.173,00</u>	<u>917.778,44</u>
		<u>63.429,43</u>

## 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

		€
kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € 47.077,49)		<u>0,00</u>

#### 4. Sonstige betriebliche Erträge

	€
Auflösung von Rückstellungen	
- Anlage VIII -	1.388,69
vereinnahmte Auseinandersetzungsguthaben Mitglieder	9.918,45
vereinnahmte Miet-/Betriebskostenguthaben	1.838,81
Versicherungserstattungen	461,52
einbehaltene Kautions-TG-Handsender	50,00
Erträge aus früheren Jahren	187,04
Waschmünzeinnahmen	301,61
erstattete Lohnfortzahlungen	6.335,01
Erstattungen Deutsche Post AG	240,00
übrige Erstattungen	<u>76,20</u>
	<u>20.797,33</u>

#### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€
Aufwendungen für Parkplatzschilder	1.156,39
Erbbauzinsen	76.515,41
umlegbare Betriebs- und Heizkosten	848.421,24
nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten	
- Anlage XI -	21.110,79
Instandhaltungskosten	640.402,36
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>9.415,91</u>
	<u>1.597.022,10</u>

**Rohergebnis** € **2.231.573,13**

## 6. Personalaufwand

### a) Löhne und Gehälter

	€
Vorstandsvergütungen	27.540,00
Hausmeister und Aushilfen	46.213,20
kaufmännische und technische Angestellte	235.131,61
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>459,00</u>
	<u><u>309.343,81</u></u>

### b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	€
Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	61.010,21
Berufsgenossenschaft	2.473,17
Unfallversicherung	2.071,10
Altersversorgung	<u>7.223,40</u>
	<u><u>72.777,88</u></u>

**7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	€
Wohnbauten	
- Anlage III -	618.391,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
- Anlage IV -	9.957,70
Immaterielle Vermögensgegenstände	
- Anlage II -	<u>6.747,75</u>
	<u>635.097,35</u>

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	€
sächliche Verwaltungskosten	
- Anlage XII -	131.476,70
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	8.593,18
Spenden	150,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	5.203,00
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/3 -	5.938,38
Aufwendungen früherer Jahre und sonstiges	<u>3.068,22</u>
	<u>154.429,48</u>



## 9. Erträge aus Finanzanlagen

Dividendenerträge 2018

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

## 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€
Zinsen auf Allianz Park Depot	1.250,83
Abzinsung von Rückstellungen	<u>69,00</u>
	<u>1.319,83</u>

## 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.963,10
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	77.174,67
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - Anlage VI/1-2 -	12.458,07
Bereitstellungszinsen	25.625,00
Bürgschaftsgebühren	59,64
Aufzinsung von Rückstellungen	<u>123,00</u>
	<u>346.403,48</u>

**Ergebnis nach Steuern** € **714.880,51**

**12. Sonstige Steuern**

€

Grundsteuer umlagefähig	59.736,18
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	7.010,44
Kraftfahrzeugsteuer	<u>112,00</u>
	<u><b>66.858,62</b></u>

**Jahresüberschuss** € **648.021,89**

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

€

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.06.2020	<u>470.000,00</u>
--	-------------------

**Bilanzgewinn** € **178.021,89**

**3.**

## **Anlagen**

## Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	36.258,18	7.032,90	0,00	43.291,08	24.238,99	6.747,75	0,00	30.986,74	12.304,34	12.019,19
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>36.258,18</b>	<b>7.032,90</b>	<b>0,00</b>	<b>43.291,08</b>	<b>24.238,99</b>	<b>6.747,75</b>	<b>0,00</b>	<b>30.986,74</b>	<b>12.304,34</b>	<b>12.019,19</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.560.895,63	31.365,16	0,00	43.592.260,79	13.302.399,36	618.391,90	0,00	13.920.791,26	29.671.469,53	30.258.496,27
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	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	91.214,97	8.409,63	22.505,00	77.119,60	78.547,60	9.957,70	22.505,00	66.000,30	11.119,30	12.667,37
4. Anlagen im Bau	5.996.773,26	4.326.635,44	300.000,00	10.023.408,70	0,00	0,00	0,00	0,00	10.023.408,70	5.996.773,26
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>49.666.603,97</b>	<b>4.366.410,23</b>	<b>322.505,00</b>	<b>53.710.509,20</b>	<b>13.380.946,96</b>	<b>628.349,60</b>	<b>22.505,00</b>	<b>13.986.791,56</b>	<b>39.723.717,64</b>	<b>36.285.657,01</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>	1.250,00	0,00	0,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	1.250,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.250,00</b>	<b>1.250,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>49.704.112,15</b>	<b>4.373.443,13</b>	<b>322.505,00</b>	<b>53.755.050,28</b>	<b>13.405.185,95</b>	<b>635.097,35</b>	<b>22.505,00</b>	<b>14.017.778,30</b>	<b>39.737.271,98</b>	<b>36.298.926,20</b>

Immaterielle Vermögensgegenstände  
31. Dezember 2019

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 31.12.2019	Zugang 2019	Abschreibungen		kumuliert 31.12.2019	Bilanzwert 31.12.2019
				in früheren Jahren	in 2019		
		€	€	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	18.121,92	5.722,71	4.768,92
MS-Exchange Server 2013 (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.839,47			1.839,47		0,00
Symantec Backup Exec (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.756,30			1.756,30		0,00
Rumpf-IT, Lizenz GDPdU-Schnittstelle	01.05.2017	1.332,80		33,33	740,37	444,22	148,21
Eset Endpoint Protection Lizenz/Installation	11.04.2018	1.246,80		33,33	311,67	415,56	519,57
Rumpf-IT, Lizenz Sonderprogramm ZENSUS	31.07.2019		1.190,00	33,33		165,26	1.024,74
ArtConcept, Neue Internet-Homepage	09.12.2019		5.842,90		(erst ab 2020)		5.842,90
		<u>36.258,18</u>	<u>7.032,90</u>		<u>24.238,99</u>	<u>6.747,75</u>	<u>30.986,74</u>
							<u>12.304,34</u>

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
31. Dezember 2019

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug	Wohn- und Nutzfläche	Gebäudekosten Stand 01.01.2019	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2019	Grund- und Bodenkosten 31.12.2019	Bilanzwert 31.12.2019	RND in Jahren	
						Zugang in 2019	in früheren Jahren	in 2019					insgesamt
						€	€	€					€
			Jahr	qm	€	€	€	€	€	€			
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		135.594,04	2.859,64	138.453,68	42.894,52	7.685,23	50.579,75	
13 Ludwig-Thoma-Weg 20	9		7/1953	471,87	682.267,50		168.298,17	12.237,37	180.535,54	501.731,96	2.821,31	504.553,27	
14 Ludwig-Thoma-Weg 18	12		11/1953	489,36	90.968,53		69.240,57	1.207,11	70.447,68	20.520,85	2.807,50	23.328,35	
15 Max-Zimmermann-Str. 11	8	1 eig. Büro							0,00				
		2 gew. Einh.	11/1954	707,21	1.028.802,33		230.700,73	18.138,67	248.839,40	779.962,93	11.130,82	791.093,75	
17 Ludwig-Thoma-Weg 14,16	15		11/1955	916,17	185.378,01		127.578,24	2.889,99	130.468,23	54.909,78	2.054,88	56.964,66	
18 Egererstraße 11	10	5 St.Pl.	11/1955	448,62	143.394,19		101.864,29	2.076,50	103.940,79	39.453,40	2.859,14	42.312,54	
19 Perchastraße 8b	12		6/1956	654,99	150.426,25		109.696,80	1.939,50	111.636,30	38.789,95	8.086,55	46.876,50	
20 Perchastraße 8c, d	16		6/1957	970,54	235.863,63		168.737,23	3.196,50	171.933,73	63.929,90	13.096,60	77.026,50	
21 Uhdestraße 4 a	12		10/1961	844,08	1.437.185,86		251.273,74	25.232,17	276.505,91	1.160.679,95	7.478,75	1.168.158,70	
22a Stettiner Straße 1, 2	12		10/1963	929,28	1.283.979,95		306.027,82	22.226,18	328.254,00	955.725,95	40.078,13	995.804,08	
22b Angerweidestr. 14,14a Egererstraße 7,7a, 7b	30		10/1963	1.874,22	2.489.190,92		672.744,59	43.248,72	715.993,31	1.773.197,61		1.773.197,61	
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8	6		1/1966	436,56	809.668,43		158.217,92	13.860,65	172.078,57	637.589,86	5.422,76	643.012,62	
24 Angerweidestr. 10,10a	18		8/1965	1.101,03	1.634.001,95		358.916,18	27.719,26	386.635,44	1.247.366,51	14.620,39	1.261.986,90	
25 Angerweidestr. 12,12a,12b	18		1/1966	1.280,04	2.047.616,41		464.317,29	35.184,42	499.501,71	1.548.114,70	10.197,72	1.558.312,42	
26 Königsberger Str. 3 (incl. Aufstockung 4 Whg. zum 1.4.1999)	16		1/1968	1.179,32	932.222,11		454.221,16	15.933,37	470.154,53	462.067,58	Erbbaurecht	462.067,58	
27 Angerweidestr. 2,2a	28		4/1969	1.928,49	3.086.493,75	16.390,77	477.231,32	53.584,76	530.816,08	2.572.068,44	87.330,74	2.659.399,18	
28 Königsberger Str. 1	10	19 St.Pl.	3/1970	662,99	1.113.816,41		221.799,78	18.583,68	240.383,46	873.432,95	Erbbaurecht	873.432,95	
29 Himbselstraße 1 c	16		1/1971	1.163,86	611.025,98		313.024,37	9.030,35	322.054,72	288.971,26	14.336,29	303.307,55	
30 Tutzing, Anton-Bartl-Str. 1,2	19		12/1971	1.400,47	1.521.834,62		507.059,05	23.599,43	530.658,48	991.176,14	72.789,55	1.063.965,69	
Übertrag:	283	1 eig. Büro 2 gew.Einh. 24 St.pl.		18.323,01	19.739.723,82	16.390,77	5.370.782,08	332.748,27	5.703.530,35	14.052.584,24	304.852,79	14.357.437,03	

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug	Wohn- und Nutzfläche	Gebäudekosten Stand 01.01.2019	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2019	Grund- und Bodenkosten 31.12.2019	Bilanzwert 31.12.2019	RND in Jahren	
						Zugang in 2019	in früheren Jahren	in 2019					insgesamt
						€	€	€					€
Übertrag:	283	1 eig. Büro 2 gew.Einh. 24 St.pl.		18.323,01	19.739.723,82	16.390,77	5.370.782,08	332.748,27	5.703.530,35	14.052.584,24	304.852,79	14.357.437,03	
31 Himbselstr. 1 b	20	1 eig. Lager 7 St.pl.	1/1973	1.289,51	924.632,78		497.199,82	12.571,56	509.771,38	414.861,40	15.601,28	430.462,68	33
32 Himbselstr. 1 a	21	1 eig. Lager	2/1974	1.135,16	778.130,69		399.489,57	10.517,81	410.007,38	368.123,31	5.920,62	374.043,93	35
33 Ludwig-Thoma-Weg 4	25		9/1975	1.310,86	855.147,78	7.487,19	462.366,70	10.818,06	473.184,76	389.450,21	38.089,10	427.539,31	36
34 Ludwig-Thoma-Weg 6	17	12 St.pl.	6/1977	1.040,68	715.874,24	7.487,20	370.228,33	9.054,70	379.283,03	344.078,41	24.434,01	368.512,42	38
35 Himbselstraße 4	15	9 St.pl.	7/1978	800,19	633.383,62		320.087,02	7.832,42	327.919,44	305.464,18	24.288,61	329.752,79	39
36 Uhdestraße 4	9	8 TG-St.Pl.	7/1979	534,12	521.998,17		256.529,38	6.474,85	263.004,23	258.993,94	1.689,31	260.683,25	40
36 Uhdestraße 4	6	6 St.pl.	8/1980	409,05	408.866,32		195.600,82	5.077,75	200.678,57	208.187,75	0,00	208.187,75	41
37 Uhdestraße 13,15,17	18		3/1981	1.487,61	1.442.517,19		676.623,05	17.811,49	694.434,54	748.082,65	Erbbaurecht	748.082,65	42
38 Söcking, Luitpoldstr. 2, 2a	14	14 TG-St.pl.	4/1983	987,23	1.160.150,45		511.574,40	14.412,80	525.987,20	634.163,25	Erbbaurecht	634.163,25	44
39 Feldafing, Bahnhofstr. 22	12	12 TG-St.pl.											
		2 St.pl.	1/1987	890,02	1.346.181,48		533.744,38	16.580,35	550.324,73	795.856,75	Erbbaurecht	795.856,75	48
40 Eibenweg 4,6	10		12/1987	728,70	928.357,59		355.964,63	11.447,86	367.412,49	560.945,10	Erbbaurecht	560.945,10	49
41 Eibenweg 8,10	9		8/1989	698,08	1.033.570,57		377.788,29	12.858,48	390.646,77	642.923,80	Erbbaurecht	642.923,80	50
42 Am Sonnenhof 1-5	43	1 gew.Einh. 43 TG-St.Pl.											
		10 St.pl.	3/1993	2.814,15	6.361.661,63		2.073.778,13	79.405,25	2.153.183,38	4.208.478,25	Erbbaurecht	4.208.478,25	53
43 Rudolf-Widmann-Bogen 1, 3	27	40 TG-St.Pl.											
		4 St.pl.	10/2014	1.910,70	5.662.238,84		300.635,17	70.780,25	371.415,42	5.290.823,42	Erbbaurecht	5.290.823,42	74,75
Summe a:	529	3 eig. Einh. 3 gew. Einh. 117 Gar./TG-Pl. 74 St.pl.		34.359,07	42.512.435,17	31.365,16	12.702.391,77	618.391,90	13.320.783,67	29.223.016,66	414.875,72	29.637.892,38	

Anwesen	sonstige	Garagen	Stell- plätze	Gebäudekosten Stand 01.01.2019	Zugang in 2019	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2019	Grund- und Bodenkosten 31.12.2019	Bilanzwert 31.12.2019	RND in Jahren		
						in früheren Jahren	in 2019	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 Spielplatz Perchaer Weg		1	8	20.400,39		20.399,47	20.399,47	0,92	2.562,08	2.563,00				
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 Außenanlagen, Stellplätze nach Aufstockung		4	6	10.168,28		10.168,28	10.168,28	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	600.007,59	0,00	600.007,59	5,53	33.571,62	33.577,15		
Summe a)	529	3	3	117	74	34.359,07	42.512.435,17	31.365,16	12.702.391,77	618.391,90	13.320.783,67	29.223.016,66	414.875,72	29.637.892,38
gesamt (a + b)	529	4	3	275	230	34.359,07	43.112.448,29	31.365,16	13.302.399,36	618.391,90	13.920.791,26	29.223.022,19	448.447,34	29.671.469,53



Betriebs- und Geschäftsausstattung  
31. Dezember 2019

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs-kosten 1.1.2019 €	Zugang 2019 €	Abgang 2019 €	Abschreibungen			Bilanzwert 31.12.2019 €	
					in früheren Jahren in %	in 2019 €	davon auf Abgänge €		
Merkwert		0,51			0,51			0,51	
1 Schreibtisch	1979	557,28		557,28	557,28		-557,28		
1 Schreibmaschine	1985	897,27			897,27			897,27	
1 Triumph-Adler Schreibmaschine	1987	859,43			859,43			859,43	
3 Drehstühle	1988	2.142,23		2.142,23	2.142,23		-2.142,23		
Regale für Archivraum	1994	515,71			515,71			515,71	
ECS Büromöbel	1994	3.178,06			3.178,06			3.178,06	
1 Konferenztisch	1994	598,35			598,35			598,35	
Vorhänge für Büro	1994	549,13			549,13			549,13	
1 Einbau-Küchenzeile	1995	1.225,51			1.225,51			1.225,51	
1 Schreibtischkombination und									
3 Schiebetürenschränke	1995	3.464,74			3.464,74			3.464,74	
1 Diktier-/Wiedergabegerät Grundig	1996	648,55			648,55			648,55	
ECS, kompl. Büromöbeleinrichtung (Büro Ginter)	1997	9.878,49			9.878,49			9.878,49	
1 Faxgerät Konica 9650	1999	885,20			885,20			885,20	
1 ISDN-Telefonanlage	1999	7.072,01			7.072,01			7.072,01	
1 Drucker HP Laserjet 4050 TN	2000	1.684,40			1.684,40			1.684,40	
1 Kamera Canon EOS 350d incl. Zubehör	05.04.2005	904,44			904,44			904,44	
1 Drucker HP Laserjet 1022N	19.09.2006	457,04			457,04			457,04	
1 Streamer (Datensicherung mit Software u. Zubehör)	15.10.2008	3.097,57			3.097,57			3.097,57	
1 PC Dell (H. Ginter)	28.10.2009	1.649,34		1.649,34	1.649,34		-1.649,34		
1 PC Dell (Fr. Andrä)	24.11.2009	1.292,34		1.292,34	1.292,34		-1.292,34		
1 Notebook Dell Latitude E5510	20.02.2011	1.351,46			1.351,46			1.351,46	
1 PC Dell Optiplex 780 SF	08.03.2011	1.178,53		1.178,53	1.178,53		-1.178,53		
2 PC Dell Optiplex 9020 (Schrank, Mannoppo)	14.05.2015	2.625,09			2.625,09			2.625,09	
1 Server Dell Power Edge T430 m, Zubehör/Installation	05.11.2015	11.304,05			8.289,64	2.260,81		10.550,45	
1 Konica Minolta / Cisco Firewall und Virens scanner	05.11.2015	2.266,36			1.661,99	453,27		2.115,26	
1 Serverschrank incl. komplette Netzwerkverkabelung	17.11.2015	7.140,73			5.236,55	1.428,15		6.664,70	
1 PC Dell Latitude E 5470 (Notebook H. Bördlein)	06.04.2016	1.685,91			1.545,26	140,65		1.685,91	
1 PC Dell Optiplex 7050 (Vorstand)	26.07.2017	1.830,53			864,33	610,12		1.474,45	
1 E-Bike Falter mit Zubehör	14.03.2018	2.213,85			263,55	316,26		579,81	
3 PC Dell Optiplex mit Zubehör (Ginter, Empfang, Azubi)	12.10.2019		4.676,70			389,69		389,69	
GWG-Sammelposten 2015	2015	15.685,28		15.685,28	12.548,24	3.137,04	-15.685,28		
GWG-Sammelposten 2016	2016	2.375,58			1.425,36	475,12		1.900,48	
GWG-Sammelposten 2019	2019		3.732,93			746,59		746,59	
		91.214,97	8.409,63	22.505,00	78.547,60	9.957,70	-22.505,00	66.000,30	11.119,30

Sonstige Vermögensgegenstände  
31. Dezember 2019

Konto	€	€
(2502) <u>Forderungen an das Finanzamt</u>		
- Umsatzsteuer 2019 (vorläufig)	1.289,25	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2018	399,77	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2019	<u>332,88</u>	2.021,90
(2500) <u>sonstige Forderungen</u>		
Cappel, L.-Thoma-Weg 16, zu erstattender Anteil Wasserversorgung/Entwässerung 2019	842,53	
Zaric, Zahlungsrückstand Gewerbekeller	202,30	
WEG Tutzing, A.-Bartl-Str. 4-7, zu erst. Strom f. Wegebeleuchtung	193,42	
WEG Angerweidestr., zu erst. Strom für TV-Verstärker	20,95	
Tabacon, Automatenprovision für 2019	<u>130,87</u>	1.390,07
(2500) <u>überzahlte Betriebskosten</u>		
Gemeinde Tutzing, div. Wasser-Abrechnungen 2019	42,13	
Wasserwerk Starnberg, div. Wasser-Abrechnungen 2019	1.429,22	
Abwasserverband Starnberger See, Abrechnungen 2019	4.139,48	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2019	899,84	
Energie Südbayern GmbH, Guth. aus Gas-Abrg. zum 31.12.2019	12.242,98	
Estate 5 AG, Abrechnung Hausgeld TG Angerweidestr. 2019	<u>487,09</u>	19.240,74
(2520) <u>Schadenersatzansprüche an Versicherungen und andere</u>		
Wasserschaden Ludwig-Thoma-Weg 6	595,00	
Wasserschaden Angerweidestr. 14	<u>1.736,63</u>	<u>2.331,63</u>
		<u><u>24.984,34</u></u>

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten  
31. Dezember 2019

	€	€	€
<b>1. Geldbeschaffungskosten</b>			
a) <u>2% Tilgungstreckung Labo Nr. 122736</u>			
Ursprungsbetrag		2.249,68	
Abschreibungen in früheren Jahren	517,49		
in 2019 (linear mit 1%)	22,50	539,99	1.709,69
b) <u>2% Tilgungstreckung Landkreis STA Nr. 46 für Aufstockung Königsberger Str.</u>			
Ursprungsbetrag		1.481,21	
Abschreibungen in früheren Jahren	296,20		
in 2019 (linear mit 1%)	14,81	311,01	1.170,20
c) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 122779</u>			
Ursprungsbetrag		25.976,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	22.558,12		
in 2019 (linear bis 31.3.2020)	2.734,30	25.292,42	683,58
d) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123019</u>			
Ursprungsbetrag		11.312,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	9.303,98		
in 2019 (linear bis 30.9.2020)	1.147,44	10.451,42	860,58
	Übertrag:		4.424,05

	€	€	€
	Übertrag:		4.424,05
e) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123043</u>			
Ursprungsbetrag		13.032,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2019 (linear bis 30.6.2021)	9.695,72 <u>1.334,51</u>	<u>11.030,23</u>	2.001,77
f) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123074</u>			
Ursprungsbetrag		17.376,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2019 (linear bis 31.3.2022)	11.595,89 <u>1.778,50</u>	<u>13.374,39</u>	4.001,61
g) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 124504</u>			
Ursprungsbetrag		11.232,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2019 (linear bis 31.3.2022)	7.519,51 <u>1.142,30</u>	<u>8.661,81</u>	2.570,19
h) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 124518/533</u>			
Ursprungsbetrag		49.065,00	
Abschreibungen in früheren Jahren in 2019 (linear bis 31.3.2039)	9.311,92 <u>1.963,12</u>	<u>11.275,04</u>	37.789,96
i) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 234271</u>			
Ursprungsbetrag		59.175,00	
Abschreibungen (ab 1.10.2018) in früheren Jahren in 2019 (linear bis 31.3.2044)	580,15 <u>2.320,59</u>	<u>2.900,74</u>	<u>56.274,26</u>
			<u><u>107.061,84</u></u>

	€	€	€
<b>2. <u>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
<b>a) <u>Anschaffungs-/Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken</u></b>			
<u>VE 40 Eibenweg 4, 6</u>			
Stand 1.1.2019	10.503,70		
Aufwandsanteil 2019 (linear bis 31.12.2086)	<u>154,47</u>	10.349,23	
<u>VE 42 Am Sonnenhof</u>			
Stand 1.1.2019	352.570,53		
Aufwandsanteil 2019 (linear bis 31.12.2089)	<u>4.965,78</u>	347.604,75	
<u>VE 43 Rudolf-Widmann-Bogen</u>			
Stand 1.1.2019	75.063,04		
Aufwandsanteil 2019 (linear bis 30.09.2110)	<u>818,13</u>	<u>74.244,91</u>	432.198,89
<b>b) <u>vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und andere Aufwendungen</u></b>			
Stadt Starnberg, Erbbauzinsen Eibenweg 4, 6 vom 1.1.-30.6.2020		3.491,99	
Landratsamt Starnberg, Fehlbelegungsabgabe Jan. 2020		188,50	
HDI Global SE, Straf-Rechtsschutzvers. für 2019		714,00	
R&V, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 2020		1.456,56	
DEVK, Gebäudeversicherung für 2019		36.145,45	
Bayer. Versicherungsverband			
- Architektenhaftpflichtversicherung für 2020		2.811,38	
Kfz-Versicherung STA-WG 21 bis 8.1.2020		<u>1.483,95</u>	<u>46.291,83</u>
			<u><u>478.490,72</u></u>

Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben  
31. Dezember 2019

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Stand 01.01.2019</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>
<u>Zugang 2019</u>				
Beitritt	32	1.242	53.046,22	9.053,78
Zeichnung weiterer Anteile		851	35.251,36	7.298,64
Einzahlungen auf Rückstände, Gutschrift von Dividenden, Wohnungsbauprämien, etc.			19.736,22	-19.736,22
	<u>32</u>	<u>2.093</u>	<u>108.033,80</u>	<u>-3.383,80</u>
<u>Abgang 2019</u>				
Übertragung bzw. Teil-Übertragung	7	470	21.423,95	2.076,05
Tod in früheren Jahren	4	206	8.800,00	1.500,00
Tod in 2019	17	1.058	52.607,56	292,44
Kündigung der Mitgliedschaft	16	687	34.350,00	
Ausschluss	6	180	0,00	9.000,00
Kündigung weiterer Anteile		129	6.450,00	
	<u>50</u>	<u>2.730</u>	<u>123.631,51</u>	<u>12.868,49</u>
<u>Stand 31.12.2019</u>				
verbleibende Mitglieder	1.676	83.379	3.715.561,86	453.388,14
ausgeschiedene Mitglieder	43	2.131	95.757,56	10.792,44
gekündigte weitere Geschäftsanteile		129	6.450,00	0,00
	<u>1.719</u>	<u>85.639</u>	<u>3.817.769,42</u>	<u>464.180,58</u>

Sonstige Rückstellungen  
31. Dezember 2019

für	Stand	Abgang 2019		Dotierung für 2019	Zinsaufwand / Zinsertrag	Stand 31.12.2019	
	01.01.2019	Kosten	Auflösung				gesamt
	€	€	€	€	€	€	
Prüfungskosten	15.000,00	14.734,58	265,42	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00	11.268,34	31,66	11.300,00	11.300,00	11.300,00	
Steuerbilanzkosten	11.000,00	4.908,39	1.091,61	6.000,00	5.000,00	10.000,00	
Urlaubsansprüche und Überstunden	4.832,00	4.832,00		4.832,00	5.291,00	5.291,00	
noch anfallende Betriebskosten (Mehraufwand 818,18 €)	31.700,00	31.700,00		31.700,00	33.500,00	33.500,00	
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.671,00	1.141,00		1.141,00	1.233,00	54,00	5.817,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahres- abschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	21.500,00	21.500,00		21.500,00	22.100,00		22.100,00
	101.003,00	90.084,31	1.388,69	91.473,00	93.424,00	54,00	103.008,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
31. Dezember 2019

		€	€
<b>a) <u>Garantieeinbehalte</u></b>			
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. CR-Elektroanlagen	SR vom 12.11.2018	<u>4.717,20</u>	32.038,52
 <b>b) <u>Bauleistungen</u></b>			
E.ON Bayern AG	Abschlagsz. Baustrom	1.805,60 *)	
Rudolf Bördlein	Rg. vom 30.12.2019	6.000,00 *)	
Ingenieurbüro W. Zehendner	SR vom 2.1.2020	65.362,35 *)	
Fa. Wasem Trockenbau	AZ vom 22.1.2020	4.210,88 *)	
Fa. Gallus Reprographische Betriebe	Rg. vom 30.11.2019	81,03 *)	
Fa. Hörmann GmbH	AZ vom 23.1.2020	37.982,84 *)	
Fa. Hörmann GmbH	Rg. v. 23.1.2020	3.359,72 *)	
Fa. Metallbau Mayr	AZ vom 14.11.2019	41.196,89 *)	
Fa. Steinel Gerüstbau	SR vom 17.12.2019	<u>82.758,22</u>	242.757,53
 <b>c) <u>Instandhaltungskosten</u></b>			
Fa. Edwin Keller GbR	Rg. vom 4.12.2019	274,01 *)	
Fa. JEF Service GbR Rohr-Royal	Rg. vom 23.12.2019	223,72 *)	
Fa. Wohlrabe Elektrotechnik	Rg. vom 25.1.2020	332,37 *)	
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	2 Rg. vom 22.12.2019	6.460,63 *)	
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	Rg. vom 26.1.2020	232,53 *)	
Fa. Max Wörsching	Rg. vom 5.1.2020	1.299,48 *)	
Fa. Hellmut Krüger Hzg. Sanitär GmbH&Co. KG	Rg. vom 2.12.2019	153,34 *)	
Fa. Hellmut Krüger Hzg. Sanitär GmbH&Co. KG	4 Rg. vom 23./31.12.2019	923,07 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	Rg. vom 27.1.2020	5.203,86 *)	
Fa. R. Schmidt	Rg. vom 28.1.2020	883,22 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	6 Rg. vom 27.2.-5.3.2020	12.739,23 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	7 Rg. vom 9.4.2020	1.902,74 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	6 Rg. vom 18.12.2019	4.415,99 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	2 Rg. vom 21.1.2020	95,20 *)	
Fa. Thalmeier Schlüsselservice	Rg. vom 20.1.2019	73,90 *)	
Fa. Schmitt+Sohn Aufzüge	3 Rg. vom 27.12.2019	1.393,43 *)	
Fa. Schmitt+Sohn Aufzüge	3 Rg. vom 10.1./2.3.2020	1.816,74 *)	
Fa. Elektro-Glas GmbH	Rg. vom 7.1.2020	92,55 *)	
Fa. Malermeister Rudolf Oliv	3 Rg. v. 18.10./29.11.19/2.1.20	14.213,65 *)	
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	Rg. vom 23.12.2019	1.050,77 *)	
Auslagenerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2019	108,43 *)	
Fa. HTR-Vogtlandbau GmbH	Restbetrag Rg. v. 6.12.2019	270,00 *)	
Fa. Schreinerei Elmar Schnell	Rg. vom 27.1.2020	<u>472,13 *)</u>	<u>54.630,99</u>
<b>Übertrag:</b>			<b>329.427,04</b>



		€	€
	Übertrag:		329.427,04
d) <u>Betriebskosten</u>			
Telekom Deutschland GmbH	Aufzugsnotruf 12/2019	18,78	
Fa. Kone Aufzüge GmbH	Aufzugswartungen	631,14	
E.ON Bayern AG	Stromabrechnung 2019	8,25	
Energie Südbayern GmbH	Abschlagszahlg. 12/2019	3.354,00	
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2019	3.776,56	
Energie Südbayern GmbH	Gasabrechnungen 2019	4.362,17	
Gemeinde Tutzing	Wasserabrechnungen 2018	254,43	
Wasserwerk Starnberg	Wasserabrechnungen 2019	4.022,46	
Abwasserverband Starnberger See	Schmutzwasser/Nieder- schlagswasser 31.12.2019	9.397,34	
Estate5 AG	Hausgeldabrechn. 2019	127,81	
E.ON Bayern AG	Stromkosten Leerstand	15,46 *)	
Energie Südbayern GmbH	Gaskosten Leerstand	21,12 *)	
Fa. Edwin Keller GbR	Rg. vom 4.12.2019	260,36 *)	
Hauservice M. Lovetinsky	HM-Service 11/2019	499,80 *)	
Fa. MR Starnberg GmbH	Winterdienst 11/2019	7.032,90 *)	
Fa. MR Starnberg GmbH	Winterdienst 12/2019	7.131,08 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	15 Rg. vom 9.4.2020	19.879,28 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	Rg. vom 27.2.2020	2.375,24	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	4 Rg. vom 18.12.2019	1.757,68 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	Rg. vom 21.1.2020	128,52 *)	
Fa. QSW UG	Rg. vom 21.12.2019	<u>1.235,11 *)</u>	66.289,49
e) <u>sächliche Verwaltungskosten, etc.</u>			
Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Anwaltspauschale IV/2019	1.461,34 *)	
Beigel Steuerberater PartG mbB	Lohnbuchhaltung II/2019	1.648,15 *)	
Max Ginter	Fahrtkostenerstattung	20,25 *)	
VdW Bayern e.V.	Prüfungskosten 2018	14.734,58 *)	
Hans Steinherr	AR-Sitzungsgeld	350,00 *)	
Staatsanzeiger Online Logistik GmbH	Rg. vom 3.1.2020	142,80 *)	
Patrick Manoppo	Fahrtkostenerstattung	203,50 *)	
Dipl.-Ing.-M. Vossen	AR-Sitzungsgeld	550,00 *)	
Gerd Weger	AR-Sitzungsgeld	1.000,00 *)	
Amazon	diverse Rg. Bürobedarf	203,38 *)	
Auslagenerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2019	32,04 *)	
Gisela Martin	AR-Sitzungsgeld	650,00 *)	
Thomas Beigel	AR-Sitzungsgeld	550,00 *)	
VdW Bayern Treuhand	Rg. v. 25.3.2020	<u>292,95 *)</u>	<u>21.838,99</u>
*) davon 279.645,17 € auf Kreditorenkonten 4499/..			<u><u>417.555,52</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten  
31. Dezember 2019

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Umsatzsteuer 2018 (Nachzahlung)	440,23	
Umsatzsteuer - Voranmeldung 12/2019	<u>712,88</u>	1.153,11
b) <u>Personalkosten</u>		
Berufsgenossenschaftsbeitrag 2019		2.473,17
c) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Einzahlung auf noch nicht eingetragene Geschäftsanteile (Konto 4760)	1.500,00	
Auseinandersetzungsguthaben (Konten 4721 und 4724)	23.063,43	
nicht abgehobene Dividenden (Konto 4723)	195.200,18	
Wohnungsbauprämien (Konto 4722)	1.411,74	
verschiedene Überzahlungen (Konto 4720)	<u>8.744,27</u>	<u>229.919,62</u>
		<u><u>233.545,90</u></u>

Betriebskosten 2018

Kostenart	€	€	€
	insgesamt	davon nicht umlegbar	umlegbare Kosten
Wasser-/ Kanalgebühren/Niederschlagswasser	204.321,07	544,48	203.776,59
Heizung und Warmwasser	256.764,43	445,84	256.318,59
Hausmeisterdienste	8.221,18	1.829,00	6.392,18
Wartung Feuerlöscher	1.516,42	219,67	1.296,75
Wartung Thermen und E-Boiler	4.457,27	0,00	4.457,27
Müllabfuhr	72.973,60	0,00	72.973,60
Treppenhausreinigung	6.426,00	0,00	6.426,00
Aufzugsanlagen	18.941,16	114,51	18.826,65
Gartenpflege	66.893,20	4.485,26	62.407,94
Winterdienst	69.554,49	3.828,53	65.725,96
Stromkosten	49.414,16	3.924,31	45.489,85
Schornsteinreinigung	12.787,25	0,00	12.787,25
Haftpflichtversicherung	1.956,56	22,93	1.933,63
Gebäudeversicherung	34.849,42	211,31	34.638,11
Kabelgebühren	49.682,43	0,00	49.682,43
Kosten Kochgas und Wartung Gasherd	358,58	0,00	358,58
Wartung Lüftungsanlagen	3.550,07	554,54	2.995,53
Wartung Rauchwarnmelder	0,00	0,00	0,00
sonstige Betriebskosten	6.864,74	4.930,41	1.934,33
"G+V-Ausweis" Betriebskosten	869.532,03	21.110,79	848.421,24
Grundsteuer	66.746,62	7.010,44	59.736,18
Hausmeisterkosten	18.154,69		18.154,69
Fahrzeugkosten	1.639,33		1.639,33
	<u>956.072,67</u>	<u>28.121,23</u>	<u>927.951,44</u>

Verwaltungskosten 2019

	€	€
a) <u>sächliche Kosten</u>		
Porto, Telefon, Telefax, Internet	7.739,15	
Raumkosten	7.883,81	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (einschl. Dienstfahrt-/Rabattverlustversicherung)	7.371,14	
Bewirtungskosten	1.160,14	
Reisekosten, km-Geld-Erstattung	3.070,45	
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	2.175,48	
Reparatur/Wartung Büroeinrichtung	443,26	
Kosten Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	3.023,32	
Aufsichtsratsvergütungen	3.550,00	
Prüfungskosten	15.000,00	
Verbands- und andere Beiträge	5.439,04	
Werbung, Geschenke, Repräsentation	1.528,80	
Kosten Lohnbuchhaltung	3.245,73	
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.918,78	
Guthabengebühren auf Girokonten	16.414,28	
Gerichts-/Notargebühren	937,47	
Rechtsberatungskosten	5.845,36	
Seminargebühren	1.831,50	
Jahresabschluss	11.000,00	
Steuerberatung	5.000,00	
Leasinggebühren Kopierer	3.809,85	
EDV-Kosten (Softwarepflege, Reparaturen, Lizenzgebühren)	15.812,26	
Verwaltergebühren WEG Estate5	810,47	
Betriebsausflug	1.416,70	
Schufa-Auskunftsgebühren	772,25	
sonstiges	<u>4.277,46</u>	131.476,70
b) <u>Personalaufwand</u>		
für Verwaltung gem. BAB-Zusammenstellung		226.288,08
c) <u>Abschreibungen</u>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	6.747,75	
auf Geschäftsausstattung	<u>9.957,70</u>	<u>16.705,45</u>
		<u><u>374.470,23</u></u>