

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG

Starnberg

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH

4.10268

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020 Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 Anhang des Jahresabschlusses 2020

2. Inventar 2020

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 2020

Gewinn- und Verlustrechnung für 2020

Anhang des Jahresabschlusses 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.575,02	12.304,34
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.043.120,55	29.671.469,53
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.496,60	11.119,30
4. Anlagen im Bau	0,00	10.023.408,70
5. Bauvorbereitungskosten	<u>5.000,00</u>	0,00
	42.074.337,26	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	42.082.162,28	39.737.271,98
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	964.916,02	917.778,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	23.915,14	17.018,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>70.440,81</u>	24.984,34
	94.355,95	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen	4.603.980,02	5.686.038,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	96.941,36	107.061,84
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>675.809,02</u>	<u>478.490,72</u>
	<u>772.750,38</u>	
Bilanzsumme	<u>48.518.164,65</u>	<u>46.968.644,61</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.893,68	95.757,56
2. der verbleibenden Mitglieder	3.703.024,17	3.715.561,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.000,00</u>	6.450,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 413.775,83 (Vorjahr: € 453.388,14)		
	3.796.917,85	
II. Kapitalrücklage	68.393,73	66.593,73
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.400,00	2.100.400,00
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>9.290.518,00</u>	9.187.119,21
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 103.398,79 (Vorjahr: € 106.108,04)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 470.000,00)		
	11.390.918,00	
IV. Jahresüberschuss / Vorjahr Bilanzgewinn	<u>203.038,19</u>	<u>178.021,89</u>
	15.459.267,77	15.349.904,25
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	110.223,00	103.008,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.937.525,14	24.380.104,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.419.830,68	5.419.263,52
3. Erhaltene Anzahlungen	1.073.809,44	1.038.425,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.032,04	22.064,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.773,47	417.555,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>251.459,87</u>	233.545,90
- davon aus Steuern: € 4.780,66 (Vorjahr: € 1.153,11)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.623,18 (Vorjahr: € 2.473,17)		
	32.942.430,64	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>6.243,24</u>	<u>4.773,27</u>
Bilanzsumme	<u>48.518.164,65</u>	<u>46.968.644,61</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.998.550,08	3.744.368,47
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	47.137,58	63.429,43
3. Sonstige betriebliche Erträge	31.273,42	20.797,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.196.265,22</u>	<u>1.597.022,10</u>
Rohergebnis	1.880.695,86	2.231.573,13
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	334.015,81	309.343,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>76.200,02</u>	72.777,88
- davon für Altersversorgung: € 7.331,40 (Vorjahr: € 7.223,40)		
	410.215,83	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	714.426,36	635.097,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	148.836,64	154.429,48
8. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	39,55
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.198,59	1.319,83
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 56,00 (Vorjahr: € 69,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>335.506,41</u>	<u>346.403,48</u>
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 101,00 (Vorjahr: € 123,00)		
Ergebnis nach Steuern	272.909,21	714.880,51
11. Sonstige Steuern	<u>69.871,02</u>	<u>66.858,62</u>
Jahresüberschuss	<u>203.038,19</u>	<u>648.021,89</u>
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>-470.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>178.021,89</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 € 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 wurde der Neubau Himbselstr. 1 (40 WE mit Tiefgarage) zum 01.07. fertig gestellt. Die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden in Höhe von 12.993 T€ von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umbucht.

Angefallene Kosten für Modernisierungen 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.

Ein Tilgungszuschuss für eine in Vorjahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahme wurde in Höhe von 115,1 T€ von den Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten als Abgang gezeigt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 5 Jahre
Wohngebäude	80 Jahre
Garagen	20 - 25 Jahre
Außenanlagen und sonstige Nebengebäude	15 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 7 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 964.916,02 (Vorjahr: € 917.778,44) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Verbindlichkeiten

Zur Finanzierung der Neubaumaßnahme wurden Bankdarlehen mit T€ 1.094 valutiert.

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 2020

Bestand 01.01.	1.676
Zugang	44
Abgang	<u>71</u>
Bestand 31.12.	<u><u>1.649</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.537,69 € vermindert.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

August Mehr	Rechtsanwalt
Franz Reuber	Verwaltungsrat a. D.
Hannelore Hartmann	selbstständige Hausverwalterin i. R.
Günther Weikl - bis 31.12.2020	Geschäftsführer i. R.
Rudolf Bördlein	Technischer Leiter Wohnungsunternehmen i. F
Patrick Manoppo - ab 01.01.2021	Immobilienkaufmann

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Starnberg, den 02.06.2021

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	24.937.525,14 (24.380.105,20)	536.379,60 (408.748,05)	24.401.145,54 (23.971.357,15)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.419.830,68 (5.419.263,52)	142.564,18 (110.420,73)	6.277.266,50 (5.308.842,79)
Erhaltene Anzahlungen	1.073.809,44 (1.038.425,61)	1.073.809,44 (1.038.425,61)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.032,04 (22.064,50)	20.462,04 (20.504,50)	(3.570,00) (1.560,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.773,47 (417.555,52)	235.773,47 (417.555,52)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	251.459,87 (233.545,90)	251.459,87 (233.545,90)	(0,00) (0,00)
Gesamtbetrag	<u>32.942.430,64</u> <u>(31.510.960,25)</u>	<u>2.260.448,60</u> <u>(2.229.200,31)</u>	<u>30.681.982,04</u> <u>(29.281.759,94)</u>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 28.218.745,29

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 30.513.107,61 durch Grundpfandrechte gesichert.

2.

Inventar 2020

Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€
Stand 31.12.2020 - unverändert -		43.291,08
Abschreibungen in früheren Jahren	30.986,74	
im Geschäftsjahr 2020	<u>5.729,32</u>	<u>36.716,06</u>
Stand 31.12.2020		<u>6.575,02</u>
 - Anlage II -		

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

569 Wohnungen, 2 Gewerbe- und 4 sonstige Einheiten, 339 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 2 eigengenutzte Einheiten (Büro, Werkstatt)
Wohn- und Nutzfläche: 36.626,48 qm

Gebäudekosten	€	€
Stand 01.01.2020		43.143.813,45
Zugang 2020		
VE 22 Egerer Str. 7 / Angerweidestr. 14 Einbau einer Biocat-Anlage zur Wasserentkalkung	18.073,29	
Errichtung von neuen Mülltonnenein- hausungen bei den Wohnanlagen VE 33/34 Ludwig-Thoma-Weg 4+6 und VE 40/41 Eibenweg 4-10	27.677,39	
Restkosten der energetische Gesamt- modernisierung von 16 Wohnungen in Vorjahren, VE 27 Angerweidestr. 2a	1.484,34	
Neuanlage der Außenanlagen mit Errichtung div. Fahrradhäuser in den VE 29/31/32 Himbselstr. 1a, b, c	<u>149.732,86</u>	196.967,88
Abgang 2020		
VE 27 Angerweidestr. 2a, KfW-Tilgungszuschuss		115.087,50
Umbuchung von Anlagen im Bau		
Fertigstellung der Wohnanlage Himb- selstr. 1, 1d zum 01.07.2020 (VE 44)		<u>12.990.803,67</u>
Übertrag:		56.216.497,50

	€	€
Übertrag:		56.216.497,50
Abschreibungen		
in früheren Jahren	13.920.791,26	
in 2020	<u>703.310,84</u>	<u>14.624.102,10</u>
		41.592.395,40
Grund- und Bodenkosten		
Stand 01.01.2020		448.447,34
Umbuchung von Anlagen im Bau		
Fertigstellung der Wohnanlage Himb- selstr. 1, 1d zum 01.07.2020 (VE 44)		<u>2.277,81</u>
		<u>450.725,15</u>
Stand 31.12.2020		<u><u>42.043.120,55</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 31.12.2020	<u><u>17.720,11</u></u>

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 01.01.2020		77.119,60
Zugang 2020		2.763,50
Abgang 2020		<u>8.579,07</u>
		71.304,03
Abschreibungen		
in früheren Jahren	66.000,30	
im Geschäftsjahr 2020	5.386,20	
auf Abgang	<u>8.579,07</u>	<u>62.807,43</u>
Stand 31.12.2020		<u>8.496,60</u>
- Anlage IV -		

4. Anlagen im Bau

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

	€	€
Stand 01.01.2020 (davon 2.277,81 € Grund- und Bodenkosten)		10.023.408,70
Zugang 2020		
angefallene Herstellungskosten im Jahr 2020	2.999.896,05	
abzüglich anteilig abziehbare Vorsteuer aus den Herstellungskosten für TG-Stellplätze, die mit USt- Ausweis vermietet werden	<u>-30.223,27</u>	2.969.672,78
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten		<u>-12.993.081,48</u>
Stand 31.12.2020		<u>0,00</u>

5. Bauvorbereitungskosten

	€
vorbereitende Untersuchung / Vermessung für mögliche Neubauten Egerer Str. 1 - 5	<u>5.000,00</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>

	€
Anlagevermögen insgesamt	<u>42.082.162,28</u>

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Unfertige Leistungen

	€	€
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2020	696.334,64	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-15.026,00</u>	681.308,64
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2020	290.208,38	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-6.601,00</u>	<u>283.607,38</u>
		<u>964.916,02</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

	€
Rückstände auf Mieterkonten	23.919,72
Rückstände auf Konto 2001 (ehemalige Mietverhältnisse)	6.995,42
abzüglich Wertberichtigungen	<u>-7.000,00</u>
	<u>23.915,14</u>

2. Sonstige Vermögensgegenstände

	€
Steuererstattungsansprüche	30.086,22
Schadensersatzansprüche	4.889,32
überzahlte Betriebskosten	32.772,41
sonstige Forderungen	<u>2.692,86</u>
	<u><u>70.440,81</u></u>

- Anlage V -

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen

	€	€
Kassenbestand		
Hauptkasse	785,24	
Portokasse	<u>178,95</u>	964,19
Guthaben bei Kreditinstituten		
Aareal Bank, Girokonto	2.702.576,94	
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Girokonto	148.475,07	
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	2,98	
Alte Leipziger LV Kapitaldepot	1.000.766,83	
Allianz LV ParkDepot	501.197,61	
Geldmarktkonto VR-Flex	<u>249.996,40</u>	<u>4.603.015,83</u>
		<u><u>4.603.980,02</u></u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

I. Geldbeschaffungskosten

€

Stand 31.12.2020 96.941,36

- Anlage VI/1-2 -

II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

€

Erschließungskosten Erbbaurechte 668.285,27

sonstige Aufwendungen 7.523,75

675.809,02

- Anlage VI/3 -

€

SUMME DER AKTIVA **48.518.164,65**

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

	€
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.893,68
der verbleibenden Mitglieder	3.703.024,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.000,00</u>
	<u>3.796.917,85</u>

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage

Eintrittsgelder

	€
Stand 01.01.2020	66.593,73
Zugang 2020	<u>1.800,00</u>
Stand 31.12.2020	<u>68.393,73</u>

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

€

Stand 31.12.2020
- unverändert -

2.100.400,00

2. Andere Ergebnisrücklagen

€

Stand 01.01.2020

9.187.119,21

Zugang 2020

Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2019 gemäß Beschluss
der Mitgliederversammlung vom 20.10.2020

103.398,79

Stand 31.12.2020

9.290.518,00

IV. Jahresüberschuss

	€
Jahresüberschuss 2020	<u>203.038,19</u>

	€
Eigenkapital insgesamt	<u>15.459.267,77</u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	€
Prüfungskosten	16.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	12.000,00
Steuerbilanzkosten	5.000,00
Urlaubsansprüche und Überstunden	12.269,00
noch anfallende Betriebskosten	35.500,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.954,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss und Betriebs- und Heizkostenabrechnung	<u>23.500,00</u>
	<u>110.223,00</u>

- Anlage VIII -

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

€

Stand 01.01.2020 24.311.488,26

Zugang 2020 1.094.015,00

25.405.503,26

Tilgungen

in 2020 (davon 115.087,50 € durch Tilgungszuschuss)

535.794,72

Stand 31.12.2020

24.869.708,54

b) andere

€

3% Tilgungsstreckung bei Labo-Darlehen Nr. 1000234271
(nach Tilgung von 16.321,72 € im Geschäftsjahr)

26.531,56

noch nicht abgebuchte Annuität der LBBW zum 31.12.2020

13.838,84

aufgelaufene Zinsen und Verwaltungskosten zum 31.12.2020

27.444,96

Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto

1,24

67.816,60

€

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt
Summe a-b)

24.937.525,14

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

a) Dauerfinanzierungsmittel
- durch Grundpfandrechte gesichert -

€

Stand 01.01.2020 4.548.647,96

Zugang 2020 1.112.736,00

5.661.383,96

Tilgungen

in 2020 planmäßig

93.090,25

5.568.293,71

nicht nicht abgebuchte Annuität der ERGO-
Lebensversicherung zum 31.12.2020

7.290,00

Stand 31.12.2020 5.575.583,71

€

b) Dauerfinanzierungsmittel
- nicht dinglich gesichert -

Stand 01.01.2020 863.325,56

Tilgungen

in 2020 planmäßig

19.078,59

Stand 31.12.2020 844.246,97

€

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern insgesamt
(Summe a - b)

6.419.830,68

3. Erhaltene Anzahlungen

	€
auf abzurechnende	
Betriebskosten 2020	620.010,22
Heizkosten 2020	<u>453.799,22</u>
	<u>1.073.809,44</u>

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

	€
Kautionen für Handsender Tiefgarage	3.570,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen	<u>20.462,04</u>
	<u>24.032,04</u>

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	€
Garantieeinbehalte	33.426,49
Baukosten	27.552,81
Instandhaltungskosten	81.959,50
Betriebskosten	64.754,42
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>28.080,25</u>
	<u>235.773,47</u>

- Anlage IX -

6. Sonstige Verbindlichkeiten

	€
aus Steuern	4.780,66
im Rahmen der sozialen Sicherheit gegenüber Mitgliedern	2.623,18
andere	<u>483,17</u>
	<u>251.459,87</u>

- Anlage X -

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	€
im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2021	<u>6.243,24</u>

	€
SUMME DER PASSIVA	<u>48.518.164,65</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€	€
Sollmieten		
Mietwohnungen (incl. Zuschläge für Thermen, etc.)	2.896.388,98	
Gewerbeeinheiten	14.760,00	
Garagen / TG-Stellplätze	184.126,42	
Pkw-Stellplätze	<u>46.875,99</u>	3.142.151,39
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
Leerstand Wohnungen	-58.009,31	
Mietminderung Gewerbe	-1.200,00	
Leerstand Garagen / TG-Stellplätze	-10.610,58	
Leerstand Pkw-Stellplätze	<u>-3.664,66</u>	<u>-73.484,55</u>
		3.068.666,84
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2019		928.211,12
sonstiges		
Automatenprovisionen	186,05	
Miete für zusätzliche Kellerräume	1.297,57	
Gebühren für Parkplatzschilder	<u>188,50</u>	<u>1.672,12</u>
		<u>3.998.550,08</u>

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	€
Bestandsminderung		
abgerechnete		
Betriebskosten 2019	-664.762,85	
Heizkosten 2019	<u>-253.015,59</u>	-917.778,44
Bestandserhöhung		
noch nicht abgerechnete		
Betriebskosten 2020	696.334,64	
Heizkosten 2020	290.208,38	
abzüglich Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	<u>-21.627,00</u>	<u>964.916,02</u>
		<u>47.137,58</u>

3. Sonstige betriebliche Erträge

	€
Auflösung von Rückstellungen	
- Anlage VIII -	3.042,16
vereinnahmte Auseinandersetzungsguthaben Mitglieder	14.600,61
vereinnahmte Miet-/Betriebskostenguthaben	1.425,97
Versicherungserstattungen	2.078,63
einmalige Gestattungsgebühr (Wegerecht in Tutzing)	7.500,00
Erträge aus früheren Jahren	565,30
Waschmünzeinnahmen	230,02
erstattete Lohnfortzahlungen	1.533,30
übrige Erstattungen und Ausbuchung Rundungsdifferenzen	<u>297,43</u>
	<u>31.273,42</u>

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€
Erbbauzinsen	85.240,73
umlegbare Betriebs- und Heizkosten	897.980,57
nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten - Anlage XI -	46.546,51
Instandhaltungskosten	1.146.942,55
abziehbare Vorsteuer aus Betriebs-/Instandhaltungskosten	-822,42
Hausgeldvorauszahlungen	6.420,04
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	13.500,17
Aufwendungen für Parkplatz- und Parkverbotschilder	<u>457,07</u>
	<u>2.196.265,22</u>

Rohergebnis € **1.880.695,86**

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	€
Vorstandsvergütungen	27.540,00
Hausmeister und Aushilfen	48.443,20
kaufmännische und technische Angestellte	251.054,61
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>6.978,00</u>
	<u>334.015,81</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	€
Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	64.085,71
Berufsgenossenschaft	2.623,18
Unfallversicherung	2.159,73
Altersversorgung	<u>7.331,40</u>
	<u><u>76.200,02</u></u>

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	€
Wohnbauten	
- Anlage III -	703.310,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
- Anlage IV -	5.386,20
Immaterielle Vermögensgegenstände	
- Anlage II -	<u>5.729,32</u>
	<u><u>714.426,36</u></u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	€
sächliche Verwaltungskosten	
- Anlage XII -	124.700,11
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	7.292,84
Spenden	150,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	16,90
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/3 -	8.635,03
Aufwendungen früherer Jahre und sonstiges	<u>8.041,76</u>
	<u>148.836,64</u>

8. Erträge aus Finanzanlagen

	€
kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € 39,55)	<u>0,00</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€
Zinsen auf Geldanlagen	1.142,59
Abzinsung von Rückstellungen	<u>56,00</u>
	<u>1.198,59</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.202,47
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	100.940,77
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - Anlage VI/1-2 -	10.120,48
Bereitstellungszinsen	141,67
Sollzinsen auf Girokonto	0,02
Aufzinsung von Rückstellungen	<u>101,00</u>
	<u>335.506,41</u>
Ergebnis nach Steuern	€ <u>272.909,21</u>

11. Sonstige Steuern

	€
Grundsteuer umlagefähig	59.736,18
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	7.010,44
Umsatzsteuer / Vorsteuerberichtigung gem. § 15a UStG	3.012,40
Kraftfahrzeugsteuer	<u>112,00</u>
	<u>69.871,02</u>
Jahresüberschuss	€ <u>203.038,19</u>

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
				Zugänge	Abgänge							
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	0,00	0,00	43.291,08	30.986,74	5.729,32	0,00	36.716,06	6.575,02	12.304,34
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	0,00	0,00	43.291,08	30.986,74	5.729,32	0,00	36.716,06	6.575,02	12.304,34
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.592.260,79	196.967,88	115.087,50	12.993.081,48	0,00	56.667.222,65	13.920.791,26	703.310,84	0,00	14.624.102,10	42.043.120,55	29.671.469,53
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	77.119,60	2.763,50	8.579,07	0,00	0,00	71.304,03	66.000,30	5.386,20	8.579,07	62.807,43	8.496,60	11.119,30
4. Anlagen im Bau	10.023.408,70	2.969.672,78	0,00	0,00	12.993.081,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.023.408,70
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
Summe Sachanlagen	53.710.509,20	3.174.404,16	123.666,57	12.993.081,48	12.993.081,48	56.761.246,79	13.986.791,56	708.697,04	8.579,07	14.686.909,53	42.074.337,26	39.723.717,64
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	53.755.050,28	3.174.404,16	123.666,57	12.993.081,48	12.993.081,48	56.805.787,87	14.017.778,30	714.426,36	8.579,07	14.723.625,59	42.082.162,28	39.737.271,98

Immaterielle Vermögensgegenstände
31. Dezember 2020

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 31.12.2019	Abschreibungen			Bilanzwert 31.12.2020	
			in früheren Jahren		in 2020		kumuliert 31.12.2020
			€	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	23.844,63	4.768,92	28.613,55	0,00
MS-Exchange Server 2013 (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.839,47		1.839,47		1.839,47	0,00
Symantec Backup Exec (Lizenz für neuen Server)	16.07.2015	1.756,30		1.756,30		1.756,30	0,00
Rumpf-IT, Lizenz GDPdU-Schnittstelle	01.05.2017	1.332,80	33,33	1.184,59	148,21	1.332,80	0,00
Eset Endpoint Protection Lizenz/Installation	11.04.2018	1.246,80	33,33	727,23	415,56	1.142,79	104,01
Rumpf-IT, Lizenz Sonderprogramm ZENSUS	31.07.2019	1.190,00	33,33	165,26	396,63	561,89	628,11
ArtConcept, Neue Internet-Homepage	09.12.2019	5.842,90	33,33		1.947,44	1.947,44	3.895,46
		43.291,08		30.986,74	5.729,32	38.663,50	4.627,58

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
31. Dezember 2020

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug	Wohn- und Nutzfläche	Gebäudekosten Stand 01.01.2020	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2020	Grund- und Bodenkosten 31.12.2020	Bilanzwert 31.12.2020	RND in Jahren	
						Zugang in 2020	in früheren Jahren	in 2020					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		138.453,68	2.859,63	141.313,31	40.034,89	7.685,23	47.720,12	14
13 Ludwig-Thoma-Weg 20	9		7/1953	471,87	682.267,50		180.535,54	12.237,36	192.772,90	489.494,60	2.821,31	492.315,91	40
14 Ludwig-Thoma-Weg 18	12		11/1953	489,36	90.968,53		70.447,68	1.207,11	71.654,79	19.313,74	2.807,50	22.121,24	16
15 Max-Zimmermann-Str. 11	8	1 eig. Büro 2 gew. Einh.	11/1954	707,21	1.028.802,33		248.839,40	18.138,67	266.978,07	761.824,26	11.130,82	772.955,08	42
17 Ludwig-Thoma-Weg 14,16	15		11/1955	916,17	185.378,01		130.468,23	2.889,99	133.358,22	52.019,79	2.054,88	54.074,67	18
18 Egererstraße 11	10	5 St.Pl.	11/1955	448,62	143.394,19		103.940,79	2.076,49	106.017,28	37.376,91	2.859,14	40.236,05	18
19 Perchastraße 8b	12		6/1956	654,99	150.426,25		111.636,30	1.939,50	113.575,80	36.850,45	8.086,55	44.937,00	19
20 Perchastraße 8c, d	16		6/1957	970,54	235.863,63		171.933,73	3.196,50	175.130,23	60.733,40	13.096,60	73.830,00	19
21 Uhdestraße 4 a	12		10/1961	844,08	1.437.185,86		276.505,91	25.232,17	301.738,08	1.135.447,78	7.478,75	1.142.926,53	45
22a Stettiner Straße 1, 2	12		10/1963	929,28	1.283.979,95		328.254,00	22.226,18	350.480,18	933.499,77	40.078,13	973.577,90	42
22b Angerweidestr. 14,14a Egererstraße 7,7a, 7b	30		10/1963	1.874,22	2.489.190,92	18.073,29	715.993,31	43.689,53	759.682,84	1.747.581,37		1.747.581,37	40
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8	6		1/1966	436,56	809.668,43		172.078,57	13.860,65	185.939,22	623.729,21	5.422,76	629.151,97	45
24 Angerweidestr. 10,10a	18		8/1965	1.101,03	1.634.001,95		386.635,44	27.719,26	414.354,70	1.219.647,25	14.620,39	1.234.267,64	44
25 Angerweidestr. 12,12a,12b	18		1/1966	1.280,04	2.047.616,41		499.501,71	35.184,43	534.686,14	1.512.930,27	10.197,72	1.523.127,99	43
26 Königsberger Str. 3 (incl. Aufstockung 4 Whg. zum 1.4.1999)	16		1/1968	1.179,32	932.222,11		470.154,53	15.933,36	486.087,89	446.134,22	Erbbaurecht	446.134,22	28
27 Angerweidestr. 2,2a	28		4/1969	1.928,49	3.102.884,52	-113.603,16	530.816,08	51.218,03	582.034,11	2.407.247,25	87.330,74	2.494.577,99	47
28 Königsberger Str. 1	10	19 St.Pl.	3/1970	662,99	1.113.816,41		240.383,46	18.583,68	258.967,14	854.849,27	Erbbaurecht	854.849,27	46
29 Himbselstraße 1 c	16		1/1971	1.163,86	611.025,98		322.054,72	9.030,35	331.085,07	279.940,91	14.336,29	294.277,20	31
30 Tutzing, Anton-Bartl-Str. 1,2	19		12/1971	1.400,47	1.521.834,62		530.658,48	23.599,43	554.257,91	967.576,71	72.789,55	1.040.366,26	41
31 Himbselstr. 1 b	20	7 St.pl.	1/1973	1.289,51	924.632,78		509.771,38	12.571,56	522.342,94	402.289,84	15.601,28	417.891,12	32
32 Himbselstr. 1 a	21	1 Lager	2/1974	1.135,16	778.130,69		410.007,38	10.517,81	420.525,19	357.605,50	5.920,62	363.526,12	34
33 Ludwig-Thoma-Weg 4	25		9/1975	1.310,86	862.634,97	7.459,98	473.184,76	11.025,28	484.210,04	385.884,91	38.089,10	423.974,01	35
34 Ludwig-Thoma-Weg 6	17	12 St.pl.	6/1977	1.040,68	723.361,44	7.459,99	379.283,03	9.251,01	388.534,04	342.287,39	24.434,01	366.721,40	37
35 Himbselstraße 4	15	9 St.pl.	7/1978	800,19	633.383,62		327.919,44	7.832,41	335.751,85	297.631,77	24.288,61	321.920,38	38
36 Uhdestraße 4	9	8 TG-St.Pl.	7/1979	534,12	521.998,17		263.004,23	6.474,85	269.479,08	252.519,09	1.689,31	254.208,40	39
36 Uhdestraße 4	6	6 St.pl.	8/1980	409,05	408.866,32		200.678,57	5.077,75	205.756,32	203.110,00	0,00	203.110,00	40
37 Uhdestraße 13,15,17	18		3/1981	1.487,61	1.442.517,19		694.434,54	17.811,49	712.246,03	730.271,16	Erbbaurecht	730.271,16	41
38 Söcking, Luitpoldstr. 2, 2a	14	14 TG-St.pl.	4/1983	987,23	1.160.150,45		525.987,20	14.412,80	540.400,00	619.750,45	Erbbaurecht	619.750,45	43
39 Feldafing, Bahnhofstr. 22	12	12 TG-St.pl.											
		2 St.pl.	1/1987	890,02	1.346.181,48		550.324,73	16.580,35	566.905,08	779.276,40	Erbbaurecht	779.276,40	47
40 Eibenweg 4,6	10		12/1987	728,70	928.357,59	6.378,71	367.412,49	11.578,04	378.990,53	555.745,77	Erbbaurecht	555.745,77	48
41 Eibenweg 8,10	9		8/1989	698,08	1.033.570,57	6.378,71	390.646,77	12.986,05	403.632,82	636.316,46	Erbbaurecht	636.316,46	49
42 Am Sonnenhof 1-5	43	1 Lager 43 TG-St.Pl.											
		10 St.pl.	3/1993	2.814,15	6.361.661,63		2.153.183,38	79.405,25	2.232.588,63	4.129.073,00	Erbbaurecht	4.129.073,00	52
43 Rudolf-Widmann-Bogen 1, 3	27	40 TG-St.Pl.											
		4 St.pl.	10/2014	1.910,70	5.662.238,84		371.415,42	70.780,25	442.195,67	5.220.043,17	Erbbaurecht	5.220.043,17	73,75
44 Himbselweg 1, 1d	40	2 sonst. Einh. 64 TG-St.Pl.	07/2020	2.267,41		12.990.803,67		81.192,52	81.192,52	12.909.611,15	2.277,81	12.911.888,96	79,5
Summe a:	569	1 eig. Büro 2 gew. Einh. 4 sonst. Einh. 181 Gar./TG-Pl. 74 St.pl.		36.626,48	42.543.800,33	12.922.951,19	13.320.783,67	698.319,74	14.019.103,41	41.447.648,11	417.153,53	41.864.801,64	

Anwesen	eigene	sonst./ Gewerbe	Garagen/ TG-Stpl.	Stell- plätze	Gebäudekosten Stand 01.01.2020	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2020	Grund- und Bodenkosten 31.12.2020	Bilanzwert 31.12.2020	RND in Jahren		
						Zugang in 2020	in früheren Jahren	in 2020					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					
27 Angerweidestraße 2			8	15	25.088,28		25.087,28		25.087,28	1,00		1,00		
29-32 Himbselstr. 1 a, b, c					18.650,40	149.732,86	18.650,40	4.991,10	4.991,10	144.741,76		144.741,76		
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)	1	0	158	156	600.013,12	149.732,86	600.007,59	4.991,10	604.998,69	144.747,29	33.571,62	178.318,91		
Summe a)	569	1	6	181	74	36.626,48	42.543.800,33	12.922.951,19	13.320.783,67	698.319,74	14.019.103,41	41.447.648,11	417.153,53	41.864.801,64
gesamt (a + b)	569	4	6	339	230	36.626,48	43.143.813,45	13.072.684,05	13.920.791,26	703.310,84	14.624.102,10	41.592.395,40	450.725,15	42.043.120,55

Betriebs- und Geschäftsausstattung
31. Dezember 2020

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs-kosten 1.1.2020 €	Zugang 2020 €	Abgang 2020 €	Abschreibungen				Bilanzwert 31.12.2020 €	
					in früheren Jahren in %	in 2020 €	davon auf Abgänge €	kumuliert 31.12.2020 €		
Merkwert		0,51				0,51		0,51		
1 Schreibmaschine	1985	897,27		897,27		897,27		-897,27		
1 Triumph-Adler Schreibmaschine	1987	859,43		859,43		859,43		-859,43		
Regale für Archivraum	1994	515,71		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		-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		-1.684,40		
1 Kamera Canon EOS 350d incl. Zubehör	05.04.2005	904,44		904,44		904,44		-904,44		
1 Drucker HP Laserjet 1022N	19.09.2006	457,04		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 Notebook Dell Latitude E5510	20.02.2011	1.351,46				1.351,46			1.351,46	
2 PC Dell Optiplex 9020 (Schränk, 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			20,00	10.550,45	753,60		11.304,05	
1 Konica Minolta / Cisco Firewall und Virens scanner	05.11.2015	2.266,36			20,00	2.115,26	151,10		2.266,36	
1 Serverschränk incl. komplette Netzwerkverkabelung	17.11.2015	7.140,73			20,00	6.664,70	476,03		7.140,73	
1 PC Dell Latitude E 5470 (Notebook H. Bördlein)	06.04.2016	1.685,91				1.685,91			1.685,91	
1 PC Dell Optiplex 7050 (Vorstand)	26.07.2017	1.830,53			33,33	1.474,45	356,08		1.830,53	
1 E-Bike Falter mit Zubehör	14.03.2018	2.213,85			14,29	579,81	316,26		896,07	
3 PC Dell Optiplex mit Zubehör (Ginter, Empfang, Azubi)	12.10.2019	4.676,70			33,33	389,69	1.558,74		1.948,43	
GWG-Sammelposten 2016	2016	2.375,58		2.375,58	20,00	1.900,48	475,10	-2.375,58		
GWG-Sammelposten 2019	2019	3.732,93			20,00	746,59	746,59		1.493,18	
GWG-Sammelposten 2020	2020		2.763,50		20,00		552,70		552,70	
		77.119,60	2.763,50	8.579,07		66.000,30	5.386,20	-8.579,07	62.807,43	8.496,60

Sonstige Vermögensgegenstände
31. Dezember 2020

Konto	€	€
(2502) <u>Forderungen an das Finanzamt</u>		
- Umsatzsteuer 2020	29.653,79	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2019	333,33	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2020	<u>99,10</u>	30.086,22
(2500) <u>sonstige Forderungen</u>		
Cappel, L.-Thoma-Weg 16, zu erstattender Anteil Wasserversorgung/Entwässerung 2020	1.244,86	
Zaric, Zahlungsrückstand Gewerbekeller aus 2019	202,30	
WEG Tutzing, A.-Bartl-Str. 4-7, zu erst. Strom f. Wegebeleuchtung	244,63	
WEG Angerweidestr., zu erst. Strom für TV-Verstärker	18,86	
HDI, zu erstattende/überzahlte Bauleistungsversicherung	585,04	
Landkreis Starnberg, überzahlte Darlehenszinsen 2020	286,32	
Tabacon, Automatenprovision für 2020 (II. Halbjahr)	<u>110,85</u>	2.692,86
(2500) <u>überzahlte Betriebskosten</u>		
Kalorimeta AG&Co. KG, Gutschrift USt-Senkung 2020	454,79	
Gemeinde Tutzing, div. Wasser-Abrechnungen 2020	18,25	
Wasserwerk Starnberg, div. Wasser-Abrechnungen 2020	2.378,68	
Abwasserverband Starnberger See, Abrechnungen 2020	4.375,08	
E.ON Bayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2020	636,94	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2020	5.200,62	
Energie Südbayern GmbH, Guth. aus Gas-Abrechnungen 2020	19.662,53	
Estate 5 AG, Abrechnung Hausgeld 2019 (Garagen Kö 5)	<u>45,52</u>	32.772,41
(2520) <u>Schadenersatzansprüche an Versicherungen und andere</u>		
Sturmschaden Am Sonnenhof 2	1.282,56	
Wasserschaden Perchastr. 8c	3.219,91	
Wasserschaden Himbselstr. 4	<u>386,85</u>	<u>4.889,32</u>
		<u><u>70.440,81</u></u>

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
31. Dezember 2020

	€	€	€
1. Geldbeschaffungskosten			
a) <u>2% Tilgungstreckung Labo Nr. 122736</u>			
Ursprungsbetrag		2.249,68	
Abschreibungen in früheren Jahren	539,99		
in 2020 (linear mit 1%)	22,50	562,49	1.687,19
b) <u>2% Tilgungstreckung Landkreis STA Nr. 46 für Aufstockung Königsberger Str.</u>			
Ursprungsbetrag		1.481,21	
Abschreibungen in früheren Jahren	311,01		
in 2020 (linear mit 1%)	14,81	325,82	1.155,39
c) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 122779</u>			
Ursprungsbetrag		25.976,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	25.292,42		
in 2020 (linear bis 31.3.2020)	683,58	25.976,00	0,00
d) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123019</u>			
Ursprungsbetrag		11.312,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	10.451,42		
in 2020 (linear bis 30.9.2020)	860,58	11.312,00	0,00
	Übertrag:		2.842,58

	€	€	€
	Übertrag:		2.842,58
e) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123043</u>			
Ursprungsbetrag		13.032,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	11.030,23		
in 2020 (linear bis 30.6.2021)	<u>1.334,51</u>	<u>12.364,74</u>	667,26
f) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123074</u>			
Ursprungsbetrag		17.376,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	13.374,39		
in 2020 (linear bis 31.3.2022)	<u>1.778,49</u>	<u>15.152,88</u>	2.223,12
g) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 124504</u>			
Ursprungsbetrag		11.232,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	8.661,81		
in 2020 (linear bis 31.3.2022)	<u>1.142,31</u>	<u>9.804,12</u>	1.427,88
h) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 124518/533</u>			
Ursprungsbetrag		49.065,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	11.275,04		
in 2020 (linear bis 31.3.2039)	<u>1.963,11</u>	<u>13.238,15</u>	35.826,85
i) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 234271</u>			
Ursprungsbetrag		59.175,00	
Abschreibungen (ab 1.10.2018) in früheren Jahren	2.900,74		
in 2020 (linear bis 31.3.2044)	<u>2.320,59</u>	<u>5.221,33</u>	<u>53.953,67</u>
			<u>96.941,36</u>

	€	€	€
2. <u>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
a) <u>Anschaffungs-/Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken</u>			
<u>VE 40 Eibenweg 4, 6</u>			
Stand 1.1.2020	10.349,23		
Aufwandsanteil 2020 (linear bis 31.12.2086)	<u>154,47</u>	10.194,76	
<u>VE 42 Am Sonnenhof</u>			
Stand 1.1.2020	347.604,75		
Aufwandsanteil 2020 (linear bis 31.12.2089)	<u>4.965,78</u>	342.638,97	
<u>VE 43 Rudolf-Widmann-Bogen</u>			
Stand 1.1.2020	74.244,91		
Zugang 2020			
Erschließungskosten Stadt Starnberg	244.721,41		
Aufwandsanteil 2020 (linear bis 30.09.2110)	<u>3.514,78</u>	<u>315.451,54</u>	668.285,27
b) <u>vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und andere Aufwendungen</u>			
R+V Versicherung, Vermögensschadenhaftpflicht für 2021		1.456,56	
HDI Global SE, Straf-Rechtsschutzversicherung für 2021		714,00	
HDI, Elektronikversicherung für 2021		118,99	
Bayer. Versicherungsverband, Architektenhaftpflichtvers. 2021		2.811,38	
Bayer. Versicherungsverband, Unfallversicherung 2021		2.159,73	
Stadt Starnberg, Ausgleichsabgaben Fehlbelegung für Januar 2021		230,90	
Kfz-Versicherung STA-WG 21 bis 8.1.2021		<u>32,19</u>	<u>7.523,75</u>
			<u><u>675.809,02</u></u>

Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben
31. Dezember 2020

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Stand 01.01.2020</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>
<u>Zugang 2020</u>				
Beitritt	44	1.404	61.617,00	8.583,00
Zeichnung weiterer Anteile		495	17.394,94	7.355,06
Einzahlungen auf Rückstände, Gutschrift von Dividenden, Wohnungsbauprämien, etc.			27.161,79	-27.161,79
	<u>44</u>	<u>1.899</u>	<u>106.173,73</u>	<u>-11.223,73</u>
<u>Abgang 2020</u>				
Übertragung (incl. Tod/Erbfolge) und Teil-Übertragung	8	390	19.467,74	32,26
Tod in früheren Jahren	3	137	6.850,00	
Tod in 2020	18	1.000	48.116,04	1.883,96
Kündigung der Mitgliedschaft	42	1.355	41.277,64	26.472,36
Ausschluss			0,00	
Kündigung weiterer Anteile		60	3.000,00	
	<u>71</u>	<u>2.942</u>	<u>118.711,42</u>	<u>28.388,58</u>
<u>Stand 31.12.2020</u>				
verbleibende Mitglieder	1.649	82.336	3.703.024,17	413.775,83
ausgeschiedene Mitglieder	61	2.370	90.893,68	28.356,32
gekündigte weitere Geschäftsanteile		60	3.000,00	0,00
	<u>1.710</u>	<u>84.766</u>	<u>3.796.917,85</u>	<u>442.132,15</u>

Sonstige Rückstellungen
31. Dezember 2020

für	Stand	Abgang 2020		Dotierung für 2020	Zinsaufwand / Zinsertrag	Stand 31.12.2020
	01.01.2020	Kosten	Auflösung			
	€	€	€	€	€	€
Prüfungskosten (Mehraufwand 249,94 €)	15.000,00	15.000,00		15.000,00	16.000,00	16.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00	11.225,91	74,09	11.300,00	12.000,00	12.000,00
Steuerbilanzkosten	10.000,00	8.697,60	1.302,40	10.000,00	5.000,00	5.000,00
Urlaubsansprüche und Überstunden	5.291,00	5.291,00		5.291,00	12.269,00	12.269,00
noch anfallende Betriebskosten	33.500,00	31.834,33	1.665,67	33.500,00	35.500,00	35.500,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.817,00	1.158,00		1.158,00	1.250,00	5.954,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	22.100,00	22.100,00		22.100,00	23.500,00	23.500,00
	103.008,00	95.306,84	3.042,16	98.349,00	105.519,00	110.223,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
31. Dezember 2020

		€	€
a) <u>Garantieeinbehalte</u>			
Fa. Laugl GmbH	SR vom 06.10.2014	9.774,21	
IBP Ingenieurbüro, Einbehalt für Objektbetreuung Neubau VE 43, fällig in 2019		3.696,00	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 26.09.2017	3.436,82	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 12.11.2018	4.717,20	
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	SR vom 12.06.2020	896,78	
Fa. Hörmann Energie-/Gebäudetechnik GmbH	SR vom 25.09.2020	6.637,44	
Fa. H+H Brandschutz Service GmbH	SR vom 18.05.2020	2.667,68	
Fa. ICS Isoliertechnik	SR vom 07.10.2020	1.600,36	33.426,49
 b) <u>Bauleistungen</u>			
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	SR vom 09.08.2020	15.015,32 *)	
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	3 Rg. vom 23.12.2021	1.618,61 *)	
Rudolf Bördlein	Rg. vom 30.12.2020	6.000,00 *)	
Fa. Hörmann GmbH	Rg. vom 29.01.2021	283,62 *)	
Fa. Hörmann Energie-/Gebäudetechnik GmbH	SR vom 10.02.2021	4.635,26 *)	27.552,81
 c) <u>Instandhaltungskosten</u>			
Fa. BFW Werner Völk GmbH	Rg. vom 29.01.2021	81,78 *)	
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	Rg. vom 12.01.2021	280,25 *)	
Fa. Rohrreinigung Höllrigl GmbH	Rg. vom 26.12.2020	179,22 *)	
SHW Ingenieure	Rg. vom 18.01.2021	2.250,68 *)	
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	3 Rg. vom 21./22.12.2020	1.342,51 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	4 Rg. vom 20./31.12.2020	10.718,93 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	AZ vom 31.12.2020	24.795,00 *)	
Fa. CR-Elektroanlagen	Rg. vom 30.11.2020	3.390,32 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	10 Rg. vom 22./24.03.2021	5.656,62 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	8 Rg. vom 10.11.-23.12.2020	5.540,11 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	4 Rg. vom 12.01.-10.02.2021	8.681,02 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	Nachz. zu Rg. 19.10.2020	23,29 *)	
Fa. Thalmeier Schlüsselservice	Rg. vom 29.12.2020	24,01 *)	
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	Rg. vom 21.12.2020	623,50 *)	
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	5 Rg. vom 23.12.2021	10.112,08 *)	
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	Schlussrg. vom 09.08.2020	8.049,98 *)	
Fa. Schreinerei Elmar Schnell	2 Rg. vom 22.12.2020	201,14 *)	
Auslagerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2020	9,06 *)	81.959,50
Übertrag:			142.938,80

		€	€
	Übertrag:		142.938,80
d) <u>Betriebskosten</u>			
Siemens AG	Anteil Feuernotruf 09-12/2020	569,53	
Awista Starnberg	Zusatzmüllgebühren VE 42	35,00	
E.ON Bayern AG	Stromabrechnung 2020	3.517,42	
Energie Südbayern GmbH	Abschlagszahlg. 12/2020	3.708,00	
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2020	1.939,26	
Energie Südbayern GmbH	Gasabrechnungen 2020	5.392,29	
Gemeinde Feldafing	Wasserabrechnungen 2020	76,75	
Gemeinde Tutzing	Wasserabrechnungen 2020	296,63	
Wasserwerk Starnberg	Wasserabrechnungen 2020	1.415,53	
Abwasserverband Starnberger See	Schmutzwasser/Nieder- schlagswasser 31.12.2020	8.755,32	
Estate5 AG (für Trafo Königsberger 5)	Hausgeldabrechn. 2020	13,51	
E.ON Bayern AG	Stromkosten Leerstände	311,72 *)	
Energie Südbayern GmbH	Gaskosten Leerstand	278,60 *)	
AWISTA-Starnberg	Abfallgebühren	87,00 *)	
Hauservice M. Lovetinsky	HM-Service 12/2020	487,20 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	16 Rg. vom 22.03.2021	26.830,55 *)	
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	2 Rg. om 21./23.12.2020	469,80 *)	
Fa. Maschinenring Starnber GmbH	2 Rg. vom 05./06.01.2021	7.366,00 *)	
Fa. Immobilien Service Deutschland	2 Rg. vom 13.01.2021	436,16 *)	
Fa. KALORIMETA GmbH	3 Rg. vom 13.01.2021	1.831,45 *)	
Fa. Hörmann GmbH	Rg. vom 15.01.2021	313,20 *)	
Fa. Instapark GmbH	Rg. vom 23.12.2020	<u>623,50 *)</u>	64.754,42
e) <u>sächliche Verwaltungskosten, etc.</u>			
Energie Südbayern GmbH	Abrg. Bürostrom 2020	76,55	
Stadt Starnberg	Gebührenbescheid	26,00 *)	
Versicherungskammer Bayern	Kfz-Vers. STA-WG 21	65,37 *)	
Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Anwaltpauschale IV/2020	1.447,70 *)	
VdW Bavaria Tax GmbH	Steuerbilanz/Steuerberatung	5.730,98 *)	
Max Ginter	Fahrtkostenerstattung	10,20 *)	
VdW Bayern e. V.	Prüfungskosten	15.249,94 *)	
Hans Steinherr	AR-Sitzungsgeld	350,00 *)	
Servicestelle des Registerportals	Gebühren	4,50 *)	
Dipl.-Ing.-M. Vossen	AR-Sitzungsgeld	350,00 *)	
Shred-it GmbH	Aktenvernichtung	84,45 *)	
Gerd Weger	AR-Sitzungsgeld	950,00 *)	
Hausmeisterservice Michel	Büroreinigung	290,00 *)	
Auslagenerstattung Hausm. M. Bördlein	Abrechnung 12/2020	110,16 *)	
Deutsche Post AG	Briefmarkenkauf	72,00 *)	
artconcept Werbeagentur	Fotoarbeiten	1.939,70 *)	
Gisela Martin	AR-Sitzungsgeld	600,00 *)	
Thomas Beigel	AR-Sitzungsgeld	450,00 *)	
VdW Bayern Treuhand	Offenlegung EHUG	<u>272,70 *)</u>	<u>28.080,25</u>
*) davon 182.327,51 € auf Kreditorenkonten 4499/..			<u><u>235.773,47</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten
31. Dezember 2020

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Lohnsteuer Dezember 2020	3.885,84	
Umsatzsteuer 2019 (Nachzahlung)	181,94	
Umsatzsteuer - Voranmeldung 12/2020	712,88	4.780,66
b) <u>Personalkosten</u>		
Berufsgenossenschaftsbeitrag 2020		2.623,18
c) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Einzahlung auf noch nicht eingetragene Geschäftsanteile (Konto 4760)	1.500,00	
Auseinandersetzungsguthaben (Konten 4721 und 4724)	21.946,66	
nicht abgehobene Dividenden (Konto 4723) (davon 65,00 € auf Konto 4760 - Mitgl. Nr. 5455)	209.705,80	
Wohnungsbauprämien (Konto 4722)	1.319,94	
verschiedene Überzahlungen (Konto 4720)	9.100,46	243.572,86
d) <u>andere</u>		
weiterzuleitende Stromkostenerstattungen nach Versicherungsentschädigungen		483,17
		251.459,87

Betriebskosten 2020

Kostenart	€ insgesamt	€ davon nicht umlegbar	€ umlegbare Kosten
Wasser-/ Kanalgebühren/Niederschlagswasser	211.503,66	529,21	210.974,45
Heizung und Warmwasser	291.172,90	964,52	290.208,38
Hausmeisterdienste	6.069,59	147,59	5.922,00
Wartung Feuerlöscher	769,55	220,15	549,40
Wartung Thermen und E-Boiler	4.981,28	0,00	4.981,28
Müllabfuhr	81.030,55	0,00	81.030,55
Treppenhausreinigung	10.869,00	0,00	10.869,00
Aufzugsanlagen	18.014,75	46,05	17.968,70
Gartenpflege	56.929,59	3.578,86	53.350,73
Winterdienst	73.048,42	4.320,23	68.728,19
Stromkosten	56.532,09	8.157,90	48.374,19
Schornsteinreinigung	12.805,20	0,00	12.805,20
Haftpflichtversicherung	2.048,59	-55,57	2.104,16
Gebäudeversicherung	36.145,45	0,00	36.145,45
Kabelgebühren	49.244,21	0,00	49.244,21
Kosten Kochgas und Wartung Gasherd	370,29	121,28	249,01
Wartung Lüftungsanlagen	3.689,14	664,62	3.024,52
Wartung Rauchwarnmelder	6.348,75	0,00	6.348,75
Verkehrssicherungsbegehung	3.133,32	35,70	3.097,62
Wartung Elektroboiler	2.842,00	0,00	2.842,00
Wartung Brandmeldeanlage	1.195,93	0,00	1.195,93
sonstige Betriebskosten	15.782,82	15.782,82	0,00
"G+V-Ausweis" Betriebskosten	944.527,08	34.513,36	910.013,72
Grundsteuer	66.746,62	6.516,44	60.230,18
Hausmeisterkosten (lt. Aufstellung eG)	16.299,12		16.299,12
	<u>1.027.572,82</u>	<u>41.029,80</u>	<u>986.543,02</u>

Verwaltungskosten 2020

	€	€
a) <u>sächliche Kosten</u>		
Porto, Telefon, Telefax, Internet	8.455,95	
Raumkosten	5.807,71	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (einschl. Dienstfahrt-/Rabattverlustversicherung)	7.984,22	
Bewirtungskosten betrieblich	380,31	
Reisekosten, km-Geld-Erstattung (ohne Hausmeister)	2.632,15	
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	2.521,35	
Reparatur/Wartung Büroeinrichtung	199,28	
Kosten Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	2.463,22	
Aufsichtsratsvergütungen	2.700,00	
Prüfungskosten	16.000,00	
Verbands- und andere Beiträge	5.829,16	
Werbung, Geschenke, Repräsentation	17.046,09	
Kosten Lohnbuchhaltung	2.656,78	
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.907,92	
Guthabengebühren auf Girokonten	6.332,03	
Gerichts-/Notargebühren und andere Gebühren	268,62	
Rechtsberatungskosten	5.804,44	
Jahresabschluss	11.700,00	
Steuerberatung	6.618,78	
Leasinggebühren Kopierer	3.498,61	
EDV-Kosten (Softwarepflege, Reparaturen, Lizenzgebühren)	10.567,68	
sonstiges	3.474,02	
abziehbare Vorsteuer	-148,21	
	<hr/>	124.700,11
b) <u>Personalaufwand</u>		
für Verwaltung gem. BAB-Zusammenstellung		248.825,11
c) <u>Abschreibungen</u>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	5.729,32	
auf Geschäftsausstattung	5.386,20	
	<hr/>	<hr/> 11.115,52
		<hr/> <hr/> 384.640,74