

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG

Starnberg

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH

4.10268

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021 Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 Anhang des Jahresabschlusses 2021

2. Inventar 2021

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 2021

Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

Anhang des Jahresabschlusses 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.126,94	6.575,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.813.388,03	42.043.120,55
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.596,96	8.496,60
4. Bauvorbereitungskosten	<u>38.251,02</u>	5.000,00
	40.891.956,12	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	40.897.333,06	42.082.162,28
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.108.028,14	964.916,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	16.585,95	23.915,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.029,48</u>	70.440,81
	36.615,43	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen	5.317.722,51	4.603.980,02
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	89.032,28	96.941,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>669.090,57</u>	<u>675.809,02</u>
	<u>758.122,85</u>	
	<u>48.117.821,99</u>	<u>48.518.164,65</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.266,10	90.893,68
2. der verbleibenden Mitglieder	3.678.726,45	3.703.024,17
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 374.173,55 (Vorjahr: € 413.775,83)		
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.500,00	3.000,00
	3.746.492,55	
II. Kapitalrücklage	69.993,73	68.393,73
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.400,00	2.100.400,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	9.759.244,88	9.290.518,00
- davon aus Jahresüberschuss/Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 128.726,88 (Vorjahr: € 103.398,79)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 340.000,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	11.859.644,88	
IV. Bilanzgewinn	202.952,41	203.038,19
	15.879.083,57	15.459.267,77
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	117.873,68	110.223,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.251.619,39	24.937.525,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.280.276,41	6.419.830,68
3. Erhaltene Anzahlungen	1.128.545,36	1.073.809,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.214,40	24.032,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.677,33	235.773,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	254.390,07	251.459,87
- davon aus Steuern: € 1.336,98 (Vorjahr: € 4.780,66)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 2.623,18)		
	32.113.722,96	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.141,78	6.243,24
	48.117.821,99	48.518.164,65

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.302.875,83	3.998.550,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	143.112,12	47.137,58
3. Sonstige betriebliche Erträge	6.679,22	31.273,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung	-2.153.473,31	-2.196.265,22
Rohergebnis	2.299.193,86	1.880.695,86
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-300.098,21	-334.015,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-72.728,30	-76.200,02
- davon für Altersversorgung: € 8.547,56 (Vorjahr: € 7.331,40)		
	-372.826,51	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-792.847,45	-714.426,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-187.722,74	-148.836,64
8. Erträge aus Finanzanlagen	42,63	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: € 46,00 (Vorjahr: € 56,00)	413,40	1.198,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 78,00 (Vorjahr: € 101,00)	-325.047,18	-335.506,41
Ergebnis nach Steuern	621.206,01	272.909,21
11. Sonstige Steuern	-78.253,60	-69.871,02
Jahresüberschuss	542.952,41	203.038,19
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-340.000,00	
Bilanzgewinn	202.952,41	

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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

Nachträgliche Herstellungskosten und Zugänge durch den Einbau neuer Gebäudebestandteile wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Für die im Vorjahr fertig gestellte Neubaumaßnahme wurde ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 200 gewährt. Nach einem gerichtlichen Vergleich erhielt die Genossenschaft für die entstandenen Mehrkosten dieser Neubaumaßnahme Schadenersatzleistungen in Höhe von T€ 350. Der Gesamtbetrag der Erstattungen in Höhe von T€ 550 wurde im Geschäftsjahr als Abgang von den Herstellungskosten im Posten Grundstücke mit Wohnbauten abgestzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

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

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.108.028,14 (Vorjahr: € 964.916,02) 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 7).

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 5 Arbeitnehmer (davon 2 geringfügig Beschäftigte) und 2 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung 2021

Bestand 1.1.	1.649
Zugang	29
Abgang	<u>60</u>
Bestand 31.12.	<u><u>1.618</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 24.297,72 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. bis zum 28.2.2022
Rudolf Bördlein	Technischer Leiter Wohnungsunternehmen i. R.
Patrick Manoppo	Immobilienfachwirt
Michael Vossen	Dipl.-Bauingenieur ab 1.3.2022

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 bis zum 28.2.2022
Patrick Janik - seit 7.10.2021	1. Bürgermeister der Stadt Starnberg

Starnberg, den 8.6.2022

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>24.251.619,39</u> (24.937.525,14)	<u>545.746,32</u> (536.379,60)	<u>23.705.873,07</u> (24.401.145,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>6.280.276,41</u> (6.419.830,68)	<u>149.084,40</u> (142.564,18)	<u>6.131.192,01</u> (6.277.266,50)
Erhaltene Anzahlungen	<u>1.128.545,36</u> (1.073.809,44)	<u>1.128.545,36</u> (1.073.809,44)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>29.214,40</u> (24.032,04)	<u>25.284,40</u> (20.462,04)	<u>(3.930,00)</u> (3.570,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>169.677,33</u> (235.773,47)	<u>169.677,33</u> (235.773,47)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>254.390,07</u> (251.459,87)	<u>254.390,07</u> (251.459,87)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Gesamtbetrag	<u><u>32.113.722,96</u></u> (32.942.430,64)	<u><u>2.272.727,88</u></u> (2.260.448,60)	<u><u>29.840.995,08</u></u> (30.681.982,04)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 27.241.631,96.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 29.706.899,22 durch Grundpfandrechte gesichert.

2.

Inventar 2021

Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

31.12.2021: €	<u>4.126,94</u>
(31.12.2020: €	6.575,02)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 31.12.2021		
- unverändert -		43.291,08
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2021	36.716,06	
im Geschäftsjahr 2021	<u>2.448,08</u>	<u>39.164,14</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>4.126,94</u></u>

- Anlage II -

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

31.12.2021: € 40.813.388,03
(31.12.2020: € 42.043.120,55)

569 Wohnungen, 2 Gewerbe- und 4 sonstige Einheiten, 333 Garagen/TG-Stellplätze,
236 Kfz-Stellplätze sowie 2 eigengenutzte Einheiten (Büro, Werkstatt)
Wohn- und Nutzfläche 36.626,48 qm

Gebäudekosten

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2021		56.216.497,50
Zugänge		
VE 36 Uhdestr. 4 - Einbau einer Lüftungsanlage	22.777,95	
VE 39 Feldafing, Bahnhofstr. 22 - Neuanlage von 6 PKW-Stellplätzen	16.389,16	
VE 29-32 Himbselstr. 1a, b, c - Restkosten der im Vorjahr erneuerten Außenanlagen	1.830,22	
VE 44 Himbselstr. 1, 1d - Restkosten der im Vorjahr fertig gestellten Wohnanlage	<u>64.084,86</u>	105.082,19
Abgang		
VE 44 Himbselstr. 1, 1d - KfW-Tilgungszuschuss	-200.000,00	
VE 44 Himbselstr. 1, 1d - Schadenersatz für Mehr- kosten des Neubauvorhabens nach einem gerichtlichen Vergleich	<u>-350.000,00</u>	<u>-550.000,00</u>
		55.771.579,69
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2021	14.624.102,10	
im Geschäftsjahr 2021	<u>784.814,71</u>	<u>15.408.916,81</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>40.362.662,88</u></u>

Grundstückskosten

Stand 31.12.2021

- unverändert -

€

450.725,15

- Anlage III -

2. Grundstücke ohne Bauten

31.12.2021: €

17.720,11

(31.12.2020: €

17.720,11)

€

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. 969/39 - 3.140 qm

4.594,47

17.720,11

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.12.2021: €	<u>22.596,96</u>
	(31.12.2020: €	8.496,60)
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2021		71.304,03
Zugang		19.685,02
Abgang		<u>-15.753,08</u>
		75.235,97
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2021	62.807,43	
im Geschäftsjahr 2021	5.584,66	
Sonderabschreibung	<u>-15.753,08</u>	<u>52.639,01</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>22.596,96</u></u>

- Anlage IV -

4. Bauvorbereitungskosten	31.12.2021: €	<u>38.251,02</u>
	(31.12.2020: €	5.000,00)

mögliches Neubauvorhaben mit ca. 75 Wohneinheiten und
1 Tiefgarage in Starnberg, Egerer Str.

	<u>€</u>
Stand 1.1.2021	5.000,00
Zugang	
Grundlagenermittlung, Vorplanung, Machbarkeits- studie einschl. Kosten für Pläne und Modelle	<u>33.251,02</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>38.251,02</u></u>

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	31.12.2021: €	<u>1.250,00</u>
	(31.12.2020: €	1.250,00)
		<u>€</u>
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 409		900,00
Münchener Hypothekenbank eG, Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 5.001.579/80		<u>350,00</u>
		<u><u>1.250,00</u></u>

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Unfertige Leistungen	31.12.2021: €	<u>1.108.028,14</u>
	(31.12.2020: €	964.916,02)
		<u>€</u>
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2021		776.599,55
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung		-10.653,00
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2021		347.734,59
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung		<u>-5.653,00</u>
		<u><u>1.108.028,14</u></u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	31.12.2021: €	<u>16.585,95</u>
	(31.12.2020: €	23.915,14)
		<u>€</u>
Rückstände auf Mieterkonten		11.610,50
Rückstände auf Konto 2001 (ehemalige Mietverhältnisse)		12.925,45
abzüglich Wertberichtigungen		<u>-7.950,00</u>
		<u><u>16.585,95</u></u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2021: €	<u>20.029,48</u>
	(31.12.2020: €	70.440,81)
		<u>€</u>
Steuererstattungsansprüche		176,45
Schadenersatzansprüche		12.643,39
überzahlte Betriebskosten		5.892,56
sonstige Forderungen		<u>1.317,08</u>
		<u><u>20.029,48</u></u>

- Anlage V -

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen

31.12.2021: € 5.317.722,51
(31.12.2020: € 4.603.980,02)

€

Kassenbestand

Hauptkasse

995,54

Portokasse

172,45

1.167,99

Guthaben bei Kreditinstituten

· VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg, Girokonto

263.847,14

· Aareal Bank, Girokonto

3.300.452,45

· VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg, Geldmarktkonto

249.989,20

· Allianz Lebensversicherung, ParkDepot

501.382,14

· Alte Leipziger Lebensversicherung, Kapitaldepot

1.000.883,59

5.316.554,52

5.317.722,51

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten

31.12.2021: € 89.032,28
(31.12.2020: € 96.941,36)

€

Stand 1.1.2021

96.941,36

Abschreibungen

7.909,08

Stand 31.12.2021

89.032,28

- Anlage VI/-1 -

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2021: € 669.090,57
(31.12.2020: € 675.809,02)

€

Anschaffungs-/Erschließungskosten Erbbaurechte
sonstige vorausbezahlte Aufwendungen

659.650,24

9.440,33

669.090,57

- Anlage VI/2 -

Summe Aktiva

31.12.2021: € 48.117.821,99
(31.12.2020: € 48.518.164,65)

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

31.12.2021: €	<u>3.746.492,55</u>
(31.12.2020: €	3.796.917,85)

€

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen

64.266,10

3.678.726,45

3.500,00

3.746.492,55

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage

31.12.2021: €	<u>69.993,73</u>
(31.12.2020: €	68.393,73)

€

Stand 1.1.2021

68.393,73

Zugang

Eintrittsgelder 2021

1.600,00

Stand 31.12.2021

69.993,73

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

31.12.2021: €	<u>2.100.400,00</u>
(31.12.2020: €	2.100.400,00)

2. Andere Ergebnisrücklagen

31.12.2021: €	<u>9.759.244,88</u>
(31.12.2020: €	9.290.518,00)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2021		9.290.518,00
Zugang		
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss 2020 gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 7.10.2021	128.726,88	
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021 gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 7.6.2022)	<u>340.000,00</u>	<u>468.726,88</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>9.759.244,88</u></u>

IV. Bilanzgewinn

31.12.2021: €	<u>202.952,41</u>
(31.12.2020: €	203.038,19)

	<u>€</u>
Jahresüberschuss 2021	542.952,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-340.000,00</u>
Bilanzgewinn	<u><u>202.952,41</u></u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	31.12.2021: €	<u>117.873,68</u>
	(31.12.2020: €	110.223,00)
		<u>€</u>
Prüfungskosten		17.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung		12.500,00
Steuerbilanzkosten		10.500,00
Urlaubsansprüche und Überstunden		6.002,00
noch anfallende Betriebskosten		41.293,68
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen		6.078,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen		<u>24.500,00</u>
		<u><u>117.873,68</u></u>

- Anlage VIII -

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2021: €	<u>24.251.619,39</u>
	(31.12.2020: €	24.937.525,14)

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

	<u>€</u>
Stand 1.1.2021	24.869.708,54
Tilgung	
in 2021 (davon € 200.000,00 durch Tilgungszuschuss)	<u>-670.715,74</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>24.198.992,80</u></u>

b) andere

	<u>€</u>
3% Tilgungsstreckung bei Labo-Darlehen Nr. 1000234271 (Rest nach Tilgung von € 16.321,72 im Geschäftsjahr)	10.209,84
noch nicht abgebuchte Annuität der LBBW zum 31.12.2021	13.838,84
aufgelaufene Zinsen und lfd. Verwaltungskosten zum 31.12.2021	28.573,81
Landesbank Baden-Württemberg, zwei Girokonten	<u>4,10</u>
	<u><u>52.626,59</u></u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2021: €	<u>6.280.276,41</u>
(31.12.2020: €	6.419.830,68)

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2021		5.568.293,71
Tilgungen		
in 2021 planmäßig	-120.299,78	
noch nicht abgebuchte Annuität der ERGO-Lebensversicherung zum 31.12.2021	<u>7.290,00</u>	<u>-113.009,78</u>
Stand 31.12.2021		<u><u>5.455.283,93</u></u>

b) Dauerfinanzierungsmittel (nicht dinglich gesichert)

	<u>€</u>
Stand 1.1.2021	844.246,97
Tilgung	
in 2021 planmäßig	<u>-19.254,49</u>
Stand 31.12.2021	<u><u>824.992,48</u></u>

3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2021: €	<u>1.128.545,36</u>
	(31.12.2020: €	1.073.809,44)
		€
auf abzurechnende Betriebskosten 2021		656.497,62
Heizkosten 2021		<u>472.047,74</u>
		<u><u>1.128.545,36</u></u>

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2021: €	<u>29.214,40</u>
	(31.12.2020: €	24.032,04)
		€
Kautionen für Handsender Tiefgarage		3.930,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen		<u>25.284,40</u>
		<u><u>29.214,40</u></u>

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2021: € 169.677,33
(31.12.2020: € 235.773,47)

€

Garantieeinbehalte	32.030,61
Instandhaltungskosten	33.060,24
Betriebskosten	82.825,22
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>21.761,26</u>
	<u><u>169.677,33</u></u>

- Anlage IX -

6. Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2021: € 254.390,07
(31.12.2020: € 251.459,87)

€

aus Steuern	1.336,98
gegenüber Mitgliedern	250.471,47
andere	<u>2.581,62</u>
	<u><u>254.390,07</u></u>

- Anlage X -

D. Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2021: €	<u>7.141,78</u>
(31.12.2020: €	6.243,24)

im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2022

Summe Passiva

31.12.2021: €	<u>48.117.821,99</u>
(31.12.2020: €	48.518.164,65)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021**

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2021	2020
	€	€
Sollmieten für		
- Wohnungen (inkl. Zuschläge für Thermen, etc.)	3.102.436,72	2.896.388,98
- Gewerbeeinheiten	14.760,00	14.760,00
- Garagen/TG-Stellplätze	208.823,78	184.126,42
- PkW-Stellplätze	48.429,88	46.875,99
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
- Leerstand Wohnungen	-36.940,06	-58.009,31
- Mietminderung Gewerbe	-1.200,00	-1.200,00
- Leerstand Garagen/TG-Stellplätze	-11.041,31	-10.610,58
- Leerstand Pkw-Stellplätze	-2.947,69	-3.664,66
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2020	978.772,73	928.211,12
sonstiges		
- Automatenprovision	188,74	186,05
- Miete für zusätzliche Kellerräume	1.472,04	1.297,57
- Gebühren für Parkplatzschilder	121,00	188,50
	<u>4.302.875,83</u>	<u>3.998.550,08</u>

2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2021 €	2020 €
Bestandserhöhung noch nicht abgerechnete		
- Betriebskosten 2021	776.599,55	696.334,64
- Heizkosten 2021	347.734,59	290.208,38
abzüglich		
Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	-16.306,00	-21.627,00
Bestandsverminderungen aus abgerechneten		
- Betriebskosten 2020	681.308,64	-664.762,85
- Heizkosten 2020	283.607,38	-253.015,59
	<u>2.072.944,16</u>	<u>47.137,58</u>

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2021 €	2020 €
Auflösung von Rückstellungen	0,00	3.042,16
vereinnahmte Auseinandersetzungsguthaben	2.397,62	14.600,61
vereinnahmte Miet-/Betriebskostenguthaben	1.367,37	1.425,97
Versicherungserstattungen	0,00	2.078,63
einmalige Gestattungsgebühr (Wegerecht in Tutzing)	0,00	7.500,00
erstattete Kosten für Miet- und Räumungsklagen	321,75	0,00
Erträge aus früheren Jahren	2.058,40	565,30
Waschmünzeinnahmen	269,50	230,02
erstattete Lohnfortzahlungen	0,00	1.533,30
übrige Erstattungen	264,58	297,43
	<u>6.679,22</u>	<u>31.273,42</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Hausbewirtschaftung

	2021 €	2020 €
umlegbare Betriebs- und Heizkosten - Anlage XI -	1.030.124,97	897.980,57
nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten		
- Anlage XI -	34.232,33	46.546,51
Instandhaltungskosten	1.006.231,22	1.146.942,55
abziehbare Vorsteuer aus Betriebs-/ Instandhaltungs-		
kosten	0,00	-822,42
Hausgeldvorauszahlungen	1.300,56	6.420,04
Erbbauzinsen	81.348,84	85.240,73
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00	13.500,17
Aufwendungen für Parkplatz- und Parkverbotschilder	<u>235,39</u>	<u>457,07</u>
	<u>2.153.473,31</u>	<u>2.196.265,22</u>

Rohergebnis

2021: €	<u>2.299.193,86</u>
(2020: €	1.880.695,86)

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2021	2020
	€	€
Vorstandsvergütungen nebenamtlich	22.032,00	27.540,00
Hausmeister und Aushilfen	48.831,20	48.443,20
kaufmännische und technische Angestellte	235.502,01	251.054,61
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>-6.267,00</u>	<u>6.978,00</u>
	<u>300.098,21</u>	<u>334.015,81</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	2021	2020
	€	€
Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	62.021,01	64.085,71
Berufsgenossenschaft	0,00	2.623,18
Unfallversicherung	2.159,73	2.159,73
Altersversorgung	<u>8.547,56</u>	<u>7.331,40</u>
	<u>72.728,30</u>	<u>76.200,02</u>

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2021 €	2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Anlage II -	2.448,08	5.729,32
Wohnbauten		
- Anlage III -	784.814,71	703.310,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
- Anlage IV -	<u>5.584,66</u>	<u>5.386,20</u>
	<u>792.847,45</u>	<u>714.426,36</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 €	2020 €
sächliche Verwaltungskosten		
- Anlage XII -	162.768,97	124.700,11
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	8.588,81	7.292,84
Spenden	1.000,00	150,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	1.163,86	16,90
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/2 -	8.635,03	8.635,03
Aufwendungen früherer Jahre und sonstiges	<u>5.566,07</u>	<u>8.041,76</u>
	<u>187.722,74</u>	<u>148.836,64</u>

8. Erträge aus Finanzanlagen

	2021 €	2020 €
Dividende VR Bank eG	38,25	0,00
Dividende Münchener Hypothekenbank eG	4,38	0,00
	<u>42,63</u>	<u>0,00</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2021 €	2020 €
Zinsen auf Geldanlagen	367,40	1.142,59
Abzinsung von Rückstellungen	46,00	56,00
	<u>413,40</u>	<u>1.198,59</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2021 €	2020 €
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	223.649,20	224.202,47
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	93.410,84	100.940,77
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten		
- Anlage VI/1 -	7.909,08	10.120,48
Bereitstellungszinsen	0,00	141,67
Sollzinsen auf Girokonto	0,06	0,02
Aufzinsung von Rückstellungen	78,00	101,00
	<u>325.047,18</u>	<u>335.506,41</u>

Ergebnis nach Steuern

2021: €	<u>621.206,01</u>
(2020: €	272.909,21)

11. Sonstige Steuern

	2021 €	2020 €
umlagefähige Grundsteuer	71.558,65	59.736,18
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	6.555,11	7.010,44
Umsatzsteuer/Vorsteuerberichtigung gem. § 15a UStG	0,00	3.012,40
Kraftfahrzeugsteuer	<u>139,84</u>	<u>112,00</u>
	<u>78.253,60</u>	<u>69.871,02</u>

Jahresüberschuss

2021: € **542.952,41**
(2020: € 203.038,19)

12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2021 €	2020 €
Zuweisung gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat	<u>340.000,00</u>	<u>0,00</u>

Bilanzgewinn

2021: € **202.952,41**
(2020: € 203.038,19)

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	43.291,08	36.716,06	2.448,08	0,00	39.164,14	4.126,94	6.575,02
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	43.291,08	36.716,06	2.448,08	0,00	39.164,14	4.126,94	6.575,02
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.667.222,65	105.082,19	550.000,00	56.222.304,84	14.624.102,10	784.814,71	0,00	15.408.916,81	40.813.388,03	42.043.120,55
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	71.304,03	19.685,02	15.753,08	75.235,97	62.807,43	5.584,66	15.753,08	52.639,01	22.596,96	8.496,60
4. Bauvorbereitungskosten	5.000,00	33.251,02	0,00	38.251,02	0,00	0,00	0,00	0,00	38.251,02	5.000,00
Summe Sachanlagen	56.761.246,79	158.018,23	565.753,08	56.353.511,94	14.686.909,53	790.399,37	15.753,08	15.461.555,82	40.891.956,12	42.074.337,26
III. Finanzanlagen	1.250,00	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	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	1.250,00
Anlagevermögen gesamt	56.805.787,87	158.018,23	565.753,08	56.398.053,02	14.723.625,59	792.847,45	15.753,08	15.500.719,96	40.897.333,06	42.082.162,28

Immaterielle Vermögensgegenstände
31. Dezember 2021

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 31.12.2020	Abschreibungen			Bilanzwert 31.12.2021	
			in früheren Jahren		in 2021		kumuliert 31.12.2021
			€	in %	€		€
Bechmann AVAscript EASY-Version	28.10.2009	949,26		949,26		949,26	0,00
Trilead VM Explorer Pro Edition	20.3.2014	520,00		520,00		520,00	0,00
Rumpf-IT, Lizenz GAP-Immotion	5.3.2015	28.613,55	20,00	28.613,55		28.613,55	0,00
MS-Exchange Server 2013 (Lizenz für neuen Server)	16.7.2015	1.839,47		1.839,47		1.839,47	0,00
Symantec Backup Exec (Lizenz für neuen Server)	16.7.2015	1.756,30		1.756,30		1.756,30	0,00
Rumpf-IT, Lizenz GDPdU-Schnittstelle	1.5.2017	1.332,80	33,33	1.332,80		1.332,80	0,00
Eset Endpoint Protection Lizenz/Installation	11.4.2018	1.246,80	33,33	1.142,79	104,01	1.246,80	0,00
Rumpf-IT, Lizenz Sonderprogramm ZENSUS	31.7.2019	1.190,00	33,33	561,89	396,63	958,52	231,48
ArtConcept, Neue Internet-Homepage	9.12.2019	5.842,90	33,33		1.947,44	1.947,44	3.895,46
		43.291,08		36.716,06	2.448,08	39.164,14	4.126,94

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
31. Dezember 2021

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug	Wohn- und Nutzfläche	Gebäudekosten Stand 01.01.2021	Zugang/ Abgang in 2021	A b s c h r e i b u n g e n			Gebäude- wert 31.12.2021	Grund- und Bodenkosten 31.12.2021	Bilanzwert 31.12.2021	RND in Jahren
							in früheren Jahren	in 2021	insgesamt				
			Jahr	qm	€	€	€	€	€	€	€		
a) Wohnungen und sonstige Einheiten													
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		141.313,31	2.859,64	144.172,95	37.175,25	7.685,23	44.860,48	13
13 Ludwig-Thoma-Weg 20	9		7/1953	471,87	682.267,50		192.772,90	12.237,37	205.010,27	477.257,23	2.821,31	480.078,54	39
14 Ludwig-Thoma-Weg 18	12		11/1953	489,36	90.968,53		71.654,79	1.207,11	72.861,90	18.106,63	2.807,50	20.914,13	15
15 Max-Zimmermann-Str. 11	8	1 eig. Büro 2 gew. Einh.	11/1954	707,21	1.028.802,33		266.978,07	18.138,67	285.116,74	743.685,59	11.130,82	754.816,41	41
17 Ludwig-Thoma-Weg 14,16	15		11/1955	916,17	185.378,01		133.358,22	2.889,99	136.248,21	49.129,80	2.054,88	51.184,68	17
18 Egererstraße 11	10	5 St.Pl.	11/1955	448,62	143.394,19		106.017,28	2.076,50	108.093,78	35.300,41	2.859,14	38.159,55	17
19 Perchastraße 8b	12		6/1956	654,99	150.426,25		113.575,80	1.939,50	115.515,30	34.910,95	8.086,55	42.997,50	18
20 Perchastraße 8c, d	16		6/1957	970,54	235.863,63		175.130,23	3.196,49	178.326,72	57.536,91	13.096,60	70.633,51	18
21 Uhdestraße 4 a	12		10/1961	844,08	1.437.185,86		301.738,08	25.232,17	326.970,25	1.110.215,61	7.478,75	1.117.694,36	44
22a Stettiner Straße 1, 2	12		10/1963	929,28	1.283.979,95		350.480,18	22.226,19	372.706,37	911.273,58	40.078,13	951.351,71	41
22b Angerweidestr. 14,14a Egererstraße 7,7a, 7b	30		10/1963	1.874,22	2.507.264,21		759.682,84	43.689,53	803.372,37	1.703.891,84		1.703.891,84	39
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8	6		1/1966	436,56	809.668,43		185.939,22	13.860,65	199.799,87	609.868,56	5.422,76	615.291,32	44
24 Angerweidestr. 10,10a	18		8/1965	1.101,03	1.634.001,95		414.354,70	27.719,26	442.073,96	1.191.927,99	14.620,39	1.206.548,38	43
25 Angerweidestr. 12,12a,12b	18		1/1966	1.280,04	2.047.616,41		534.686,14	35.184,42	569.870,56	1.477.745,85	10.197,72	1.487.943,57	42
26 Königsberger Str. 3 (incl. Aufstockung 4 Whg. zum 1.4.1999)	16		1/1968	1.179,32	932.222,11		486.087,89	15.933,37	502.021,26	430.200,85	Erbbaurecht	430.200,85	27
27 Angerweidestr. 2,2a	28		4/1969	1.928,49	2.989.281,36		582.034,11	51.218,03	633.252,14	2.356.029,22	87.330,74	2.443.359,96	46
28 Königsberger Str. 1	10	19 St.Pl.	3/1970	662,99	1.113.816,41		258.967,14	18.583,68	277.550,82	836.265,59	Erbbaurecht	836.265,59	45
29 Himbselstraße 1 c	16		1/1971	1.163,86	611.025,98		331.085,07	9.030,35	340.115,42	270.910,56	14.336,29	285.246,85	30
30 Tutzing, Anton-Bartl-Str. 1,2	19		12/1971	1.400,47	1.521.834,62		554.257,91	23.599,43	577.857,34	943.977,28	72.789,55	1.016.766,83	40
31 Himbselstr. 1 b	20	7 St.pl.	1/1973	1.289,51	924.632,78		522.342,94	12.571,56	534.914,50	389.718,28	15.601,28	405.319,56	31
32 Himbselstr. 1 a	21	1 Lager	2/1974	1.135,16	778.130,69		420.525,19	10.517,81	431.043,00	347.087,69	5.920,62	353.008,31	33
33 Ludwig-Thoma-Weg 4	25		9/1975	1.310,86	870.094,95		484.210,04	11.025,28	495.235,32	374.859,63	38.089,10	412.948,73	34
34 Ludwig-Thoma-Weg 6	17	12 St.pl.	6/1977	1.040,68	730.821,43		388.534,04	9.251,01	397.785,05	333.036,38	24.434,01	357.470,39	36
35 Himbselstraße 4	15	9 St.pl.	7/1978	800,19	633.383,62		335.751,85	7.832,42	343.584,27	289.799,35	24.288,61	314.087,96	37
36 Uhdestraße 4	9	8 TG-St.Pl.	7/1979	534,12	521.998,17	12.899,22	269.479,08	6.805,60	276.284,68	258.612,71	1.689,31	260.302,02	38
36 Uhdestraße 4	6	6 St.pl.	8/1980	409,05	408.866,32	9.878,73	205.756,32	5.324,72	211.081,04	207.664,01	0,00	207.664,01	39
37 Uhdestraße 13,15,17	18		3/1981	1.487,61	1.442.517,19		712.246,03	17.811,49	730.057,52	712.459,67	Erbbaurecht	712.459,67	40
38 Söcking, Luitpoldstr. 2, 2a	14	14 TG-St.pl.	4/1983	987,23	1.160.150,45		540.400,00	14.412,80	554.812,80	605.337,65	Erbbaurecht	605.337,65	42
39 Feldafing, Bahnhofstr. 22	12	6 TG-St.pl. 2 St.pl.	1/1987	890,02	1.346.181,48		566.905,08	16.580,35	583.485,43	762.696,05	Erbbaurecht	762.696,05	46
40 Eibenweg 4,6	10		12/1987	728,70	934.736,30		378.990,53	11.578,04	390.568,57	544.167,73	Erbbaurecht	544.167,73	47
41 Eibenweg 8,10	9		8/1989	698,08	1.039.949,28		403.632,82	12.986,05	416.618,87	623.330,41	Erbbaurecht	623.330,41	48
42 Am Sonnenhof 1-5	43	1 Lager 43 TG-St.Pl.											
43 Rudolf-Widmann-Bogen 1, 3	27	10 St.pl. 40 TG-St.Pl.	3/1993	2.814,15	6.361.661,63		2.232.588,63	79.405,25	2.311.993,88	4.049.667,75	Erbbaurecht	4.049.667,75	51
44 Himbselweg 1, 1d	40	4 St.pl. 2 sonst. Einh. 64 TG-St.Pl.	10/2014 07/2020	1.910,70 2.267,41	5.662.238,84 12.990.803,67		442.195,67 81.192,52	70.780,25 156.272,91	512.975,92 237.465,43	5.149.262,92 12.267.423,10	Erbbaurecht 2.277,81	5.149.262,92 12.269.700,91	72,75 78,5
Summe a:	569	1 eig. Büro 2 gew. Einh. 4 sonst. Einh. 175 Gar./TG-Pl. 74 St.pl.		36.626,48	55.466.751,52	-463.137,19	14.019.103,41	773.977,89	14.793.081,30	40.210.533,03	417.153,53	40.627.686,56	

Anwesen	eigene	sonst./ Gewerbe	Garagen/ TG-Stpl.	Stell- plätze	Gebäudekosten Stand 01.01.2021	A b s c h r e i b u n g e n			Gebäude- wert 31.12.2021	Grund- und Bodenkosten 31.12.2021	Bilanzwert 31.12.2021	RND in Jahren		
						Zugang in 2021	in früheren Jahren	in 2021					insgesamt	
					€	€	€	€	€	€	€			
b) Garagen, Tiefgaragenstellplätze, sonstige Stellplätze, Werkstatt, Außenanlagen														
9 Egererstraße 2			2	2	18.201,15		18.201,15		18.201,15	0,00	221,37	221,37		
10 Egererstraße 5				18	15.978,03		15.978,03		15.978,03					
14 Ludwig-Thoma-Weg 18				4	3.962,37		3.962,37		3.962,37					
15 Max-Zimmermann-Str. 11	1 eig. Werkst.		5	5	4.505,98		4.505,98		4.505,98					
16 Egererstraße 3			17		22.859,81		22.859,81		22.859,81		10.319,78	10.319,78		
17 Ludwig-Thoma-Weg 14, 16			4		4.376,08		4.376,08		4.376,08					
19 Perchastraße 8b			6	6	7.477,37		7.476,45		7.476,45	0,92	2.562,08	2.563,00		
20 Perchastraße 8c, d			1	8	20.400,39		20.399,47		20.399,47	0,92	2.562,08	2.563,00		
Spielplatz Perchaer Weg					3.488,02		3.487,02		3.487,02	1,00		1,00		
21 Uhdestraße 4a			5	8	5.252,57		5.252,57		5.252,57					
22 Angerweidestr. 14			8	19	17.847,84		17.847,84		17.847,84					
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8			6		11.731,59		11.731,59		11.731,59					
24 Angerweidestr. 10 - TG			14		38.339,28		38.339,18		38.339,18	0,10	6.379,90	6.380,00		
26 Königsberger Str. 3			4		10.168,28		10.168,28		10.168,28					
Außenanlagen, Stellplätze nach Aufstockung				6	25.088,28		25.087,28		25.087,28	1,00		1,00		
27 Angerweidestraße 2			8	15	18.650,40		18.650,40		18.650,40					
29-32 Himbselstr. 1 a, b, c					149.732,86	1.830,22	4.991,10	10.108,41	15.099,51	136.463,57		136.463,57	13,5	
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		
39 Bahnhofstr. 22, neue PKW-Außenstellplätze (Vermietung ab 01.05.2021)				6		16.389,16		728,41	728,41	15.660,75		15.660,75	14,33	
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	162	749.745,98	18.219,38	604.998,69	10.836,82	615.835,51	152.129,85	33.571,62	185.701,47		
Summe a)	569	1	6	74	36.626,48	55.466.751,52	-463.137,19	14.019.103,41	773.977,89	14.793.081,30	40.210.533,03	417.153,53	40.627.686,56	
gesamt (a + b)	569	4	6	333	236	36.626,48	56.216.497,50	-444.917,81	14.624.102,10	784.814,71	15.408.916,81	40.362.662,88	450.725,15	40.813.388,03

Sonstige Vermögensgegenstände
31. Dezember 2021

Konto	€	€
(2502) <u>Forderungen an das Finanzamt</u>		
- Umsatzsteuer 2020		
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2020	99,10	
- anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2021	<u>77,35</u>	176,45
(2500) <u>sonstige Forderungen</u>		
Cappel, L.-Thoma-Weg 16, zu erstattender Anteil Wasserversorgung/Entwässerung 2021	881,87	
WEG Tutzing, A.-Bartl-Str. 4-7, zu erst. Strom f. Wegebeleuchtung	255,15	
WEG Angerweidestr., zu erst. Strom für TV-Verstärker	18,17	
Amazon, Retourenzugschrift	13,90	
Tabacon, Automatenprovision für 2021 (II. Halbjahr)	<u>147,99</u>	1.317,08
(2500) <u>überzahlte Betriebskosten</u>		
Kalorimeta AG&Co. KG, Gutschrift Rauchwarnmelder	70,25	
Gemeinde Tutzing, div. Wasser-Abrechnungen 2021	335,88	
Wasserwerk Starnberg, div. Wasser-Abrechnungen 2021	1.370,87	
Gemeinde Feldafing, Guthaben Wasser-Abrechnung 2021	648,16	
E.ON Bayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2021	965,49	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2021	1.636,57	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Abr. Bürostrom 2021	117,02	
Energie Südbayern GmbH, Guth. aus Gas-Abrechnungen 2021	<u>748,32</u>	5.892,56
(2520) <u>Schadenersatzansprüche an Versicherungen und andere</u>		
Wasserschaden Angerweidestr. 10	1.004,36	
Wasserschaden Perchastr. 8d	2.961,42	
Wasserschaden Himbselstr. 1	<u>8.677,61</u>	<u>12.643,39</u>
		<u><u>20.029,48</u></u>

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
31. Dezember 2021

	€	€	€
1. Geldbeschaffungskosten			
a) <u>2% Tilgungsstreckung Labo Nr. 122736</u>			
Ursprungsbetrag		2.249,68	
Abschreibungen in früheren Jahren	562,49		
in 2021 (linear mit 1%)	22,50	584,99	1.664,69
b) <u>2% Tilgungsstreckung Landkreis STA Nr. 46 für Aufstockung Königsberger Str.</u>			
Ursprungsbetrag		1.481,21	
Abschreibungen in früheren Jahren	325,82		
in 2021 (linear mit 1%)	14,81	340,63	1.140,58
c) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123043</u>			
Ursprungsbetrag		13.032,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	12.364,74		
in 2021 (linear bis 30.6.2021)	667,26	13.032,00	0,00
d) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 123074</u>			
Ursprungsbetrag		17.376,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	15.152,88		
in 2021 (linear bis 31.3.2022)	1.778,50	16.931,38	444,62
e) <u>4% Disagio bei Labo-Darl. Nr. 124504</u>			
Ursprungsbetrag		11.232,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	9.804,12		
in 2021 (linear bis 31.3.2022)	1.142,30	10.946,42	285,58
f) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 124518/533</u>			
Ursprungsbetrag		49.065,00	
Abschreibungen in früheren Jahren	13.238,15		
in 2021 (linear bis 31.3.2039)	1.963,12	15.201,27	33.863,73
g) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 234271</u>			
Ursprungsbetrag		59.175,00	
Abschreibungen (ab 1.10.2018) in früheren Jahren	5.221,33		
in 2021 (linear bis 31.3.2044)	2.320,59	7.541,92	51.633,08
		89.032,28	

€ € €

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

a) Anschaffungs-/Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken

VE 40 Eibenweg 4, 6

Stand 1.1.2021	10.194,76		
Aufwandsanteil 2021 (linear bis 31.12.2086)	154,47	10.040,29	

VE 42 Am Sonnenhof

Stand 1.1.2021	342.638,97		
Aufwandsanteil 2021 (linear bis 31.12.2089)	4.965,78	337.673,19	

VE 43 Rudolf-Widmann-Bogen

Stand 1.1.2021	315.451,54		
Aufwandsanteil 2021 (linear bis 30.9.2110)	3.514,78	311.936,76	659.650,24

b) vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und andere Aufwendungen

R+V Versicherung, Vermögensschadenhaftpflicht für 2022		1.456,56	
HDI Global SE, Straf-Rechtsschutzversicherung für 2022		714,00	
HDI, Elektronikversicherung für 2022		118,99	
Bayer. Versicherungsverband, Architektenhaftpflichtvers. 2022		2.811,38	
Bayer. Versicherungsverband, Unfallversicherung 2022		2.159,73	
Bayer. Versicherungsverband, Kfz-Versicherung STA-WG 421 für 2022		1.325,51	
Fa. D&D GbR, Treppenhaus-Reinigung VE 43 für Januar 2022		535,50	
Stadt Starnberg, Ausgleichsabgaben Fehlbelegung für Januar 2022		210,50	
Kfz-Steuer STA-WG 421 bis 14.12.2022		108,16	9.440,33

669.090,57

Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben
31. Dezember 2021

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Stand 1.1.2021</u>				
verbleibende Mitglieder	1.649	82.336	3.703.024,17	413.775,83
ausgeschiedene Mitglieder	61	2.370	90.143,68	28.356,32
gekündigte weitere Geschäftsanteile		60	3.000,00	0,00
	<u>1.710</u>	<u>84.766</u>	<u>3.796.167,85</u>	<u>442.132,15</u>
<u>Zugang 2021</u>				
Beitritt	29	947	45.612,28	1.737,72
Zeichnung weiterer Anteile		829	34.406,62	7.043,38
Einzahlungen auf Rückstände, Gutschrift von Dividenden, Wohnungsbauprämien, etc.			19.091,68	-19.091,68
	<u>29</u>	<u>1.776</u>	<u>99.110,58</u>	<u>-10.310,58</u>
<u>Abgang 2021</u>				
Übertragung (inkl. Tod/Erbsfolge) und Teil-Übertragung	5	348	17.392,20	7,80
Tod in früheren Jahren	7	828	41.400,00	
Tod in 2021	15	778	36.220,11	2.679,89
Kündigung der Mitgliedschaft	22	824	24.616,15	16.583,85
Ausschluss	11	206	279,84	10.020,16
Kündigung weiterer Anteile		70	3.500,00	
	<u>60</u>	<u>3.054</u>	<u>123.408,30</u>	<u>29.291,70</u>
<u>Stand 31.12.2021</u>				
verbleibende Mitglieder	1.618	81.058	3.678.726,45	374.173,55
ausgeschiedene Mitglieder	51	1.871	64.266,10	29.283,90
gekündigte weitere Geschäftsanteile		70	3.500,00	0,00
	<u>1.669</u>	<u>82.999</u>	<u>3.746.492,55</u>	<u>403.457,45</u>

Sonstige Rückstellungen
31. Dezember 2021

für	Stand	Abgang 2021		Dotierung für 2021	Zinsaufwand / Zinsertrag	Stand
	01.01.2021	Kosten	gesamt			31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
Prüfungskosten (Mehraufwand 538,62 €)	16.000,00	16.000,00	16.000,00	17.000,00		17.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung (Mehraufwand 511,48 €)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.500,00		12.500,00
Steuerbilanzkosten	5.000,00		0,00	5.500,00		10.500,00
Urlaubsansprüche	12.269,00	12.269,00	12.269,00	6.002,00		6.002,00
noch anfallende Betriebskosten (Mehraufwand 3.543,91 €)	35.500,00	35.500,00	35.500,00	41.293,68		41.293,68
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.954,00	1.175,00	1.175,00	1.267,00	32,00	6.078,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	23.500,00	23.500,00	23.500,00	24.500,00		24.500,00
	110.223,00	100.444,00	100.444,00	108.062,68	32,00	117.873,68

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
31. Dezember 2021

		€	€
a) <u>Garantieeinbehalte</u>			
Fa. Laugl GmbH	SR vom 6.10.2014	9.774,21	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 26.9.2017	3.436,82	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 12.11.2018	4.717,20	
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	SR vom 12.6.2020	896,78	
Fa. Hörmann Energie-/Gebäudetechnik GmbH	SR vom 25.9.2020	6.637,44	
Fa. H+H Brandschutz Service GmbH	SR vom 18.5.2020	2.667,68	
Fa. ICS Isoliertechnik	SR vom 7.10.2020	1.600,36	
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 20.4.2021	2.300,12	32.030,61
b) <u>Instandhaltungskosten</u>			
Stadt Starnberg	Rg. vom 28.2.2022	767,26 *)	
Fa. Schönberger Germany	Rg. vom 10.1.2022	134,47 *)	
Fa. Thalmeier Schlüsselservice	Rg. vom 5.1.2022	65,20 *)	
Fa. Reynartz GmbH Lufttechnik	Rg. vom 28.12.2021	11.802,72 *)	
Fa. R. Schmidt	3 Rg. vom 3.1.2022	6.377,83 *)	
Fa. Otto Böhm	Rg. vom 3.1.2022	513,84 *)	
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	Rg. vom 28.12.2021	93,61 *)	
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	14 Rg. vom 2.2./15.3.2022	5.357,45 *)	
Fa. Lang Haustechnik GmbH	Rg. vom 12.1.2022	271,62 *)	
Fa. A & C Malersystem GmbH	Rg. vom 28.12.2021	368,90 *)	
BVS Bewertungsstelle	Rg. vom 23.12.2021	1.016,00 *)	
Stefan Feichtmair Kaminkehrermeister	2 Rg. vom 22.12.2021	338,96 *)	
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	Rg. vom 27.12.2021	214,80 *)	
Die Bautrockner GmbH	Rg. vom 11.1.2022	2.851,00 *)	
Fa. Ali Karabulut Garten-/Landschaftsbau	3 Rg. vom 12.8.2021	2.886,58 *)	33.060,24
	Übertrag:		65.090,85

	€	€
Übertrag:		65.090,85
c) <u>Betriebskosten</u>		
E.ON Bayern AG	Stromabrechnungen 2021	1.870,71
Energie Südbayern GmbH	Abschlagszahlg. 12/2021	3.687,00
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2021	2.409,39
Energie Südbayern GmbH	Gasabrechnungen 2021	10.732,01
Gemeinde Tutzing	Wasserabrechnungen 2021	31,84
Wasserwerk Starnberg	Wasserabrechnungen 2021	2.637,52
Abwasserverband Starnberger See	Niederschlagswasser 2021	11.882,97
Estate5 AG (für TG Angerweidestr. 9)	Hausgeldabrechnung 2021	208,25
E.ON Bayern AG	Stromkosten Leerstände	239,36 *)
BFW Robert Rottenfuß	Zwischenablesung 9.12.2021	74,87 *)
Fa. Maschinenring Starnberg GmbH	2 Rg. vom 7./11.1.2022	8.961,89 *)
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	16 Rg. vom 15.3.2022	28.701,21 *)
Stefan Feichtmair Kaminkehrermeister	Rg. vom 22.12.2021	21,42 *)
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	3 Rg. vom 27.12.2021	535,50 *)
Michael Burkhardt Kamikehrermeister	Rg. vom 30.12.2021	33,17 *)
Fa. KALORIMETA GmbH	Rg. vom 14.2.2022	8,79 *)
Fa. Hörmann GmbH	2 Rg. v. 30.12.2021/5.4.2022	861,62 *)
Fa. Ömür Keser Metallbau	Rg. vom 14.1.2022	559,30 *)
Fa. Böker Haustechnik	2 Rg. vom 20.12.2021	681,40 *)
Fa. Ametsbichler+Lehr Ingenieur GmbH	2 Rg. vom 22.12.2021	<u>8.687,00 *)</u>
		82.825,22
d) <u>sächliche Verwaltungskosten, etc.</u>		
Patrick Manoppo	Abrg. Mastercard 12/2021	562,26
Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Anwaltpauschale IV/2021	1.485,14 *)
VdW Bavaria Tax GmbH	Steuerberatung 2021	1.982,54 *)
Fa. Rumpf IT-Service GmbH	Rg. vom 28.12.2021	333,20 *)
Max Ginter	Fahrtkostenerstattung	26,40 *)
VdW Bayern e. V.	Prüfungskosten	16.538,62 *)
Staatsanzeiger Online Logistik GmbH	2 Rg. vom 4.1.2022	285,60 *)
Patrick Manoppo	Fahrtkostenerstattung	193,25 *)
GAP GmbH	Rg. vom 21.12.2021	35,40 *)
August Mehr	Auslagenerstattung	114,80 *)
Franz Palm	Fahrtkostenerstattung	10,80 *)
Maximilian Bördlein	Fahrtkostenerstattung	<u>193,25 *)</u>
		<u>21.761,26</u>
*) davon € 103.624,77 auf Kreditorenkonten 4499/..		<u>169.677,33</u>

Sonstige Verbindlichkeiten
31. Dezember 2021

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Umsatzsteuer 2020	474,83	
Umsatzsteuer 2021 (vorläufig)	149,27	
Umsatzsteuer - Voranmeldung 12/2021	<u>712,88</u>	1.336,98
c) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Einzahlung auf noch nicht eingetragene Geschäftsanteile (Konto 4760)		
Auseinandersetzungsguthaben (Konten 4721 und 4724)	29.926,14	
nicht abgehobene Dividenden (Konto 4723) (davon € 65,00 auf Konto 4760 - Mitgl. Nr. 5455)	211.577,71	
Wohnungsbauprämien (Konto 4722)	1.141,91	
verschiedene Überzahlungen (Konto 4720)	<u>7.825,71</u>	250.471,47
d) <u>andere</u>		
BRK doppelt erstatteter Unfallschaden Egerer Str. 7b	2.098,45	
weiterzuleitende Stromkostenerstattungen nach Versicherungsentschädigungen	<u>483,17</u>	<u>2.581,62</u>
		<u><u>254.390,07</u></u>

Betriebskosten 2021

Kostenart	€ insgesamt	€ davon nicht umlegbar	€ umlegbare Kosten
Wasserversorgung	61.765,68	0,00	61.765,68
Entwässerung	135.886,58	0,00	135.886,58
Niederschlagwasser	14.954,28	510,84	14.443,44
Heizung und Warmwasser	348.291,81	557,22	347.734,59
Hausmeisterdienste	8.202,48	1.681,28	6.521,20
Wartung Feuerlöscher	1.508,08	128,04	1.380,04
Wartung Thermen und E-Boiler	5.781,13	0,00	5.781,13
Müllabfuhr	86.303,76	0,00	86.303,76
Treppenhausreinigung	15.708,00	0,00	15.708,00
Aufzugsanlagen	22.253,62	0,00	22.253,62
Gartenpflege	63.557,26	2.926,42	60.630,84
Winterdienst	90.163,75	3.787,71	86.376,04
Stromkosten	61.953,94	8.937,36	53.016,58
Schornsteinreinigung	13.992,51	0,00	13.992,51
Haftpflichtversicherung	2.293,57	22,93	2.270,64
Gebäudeversicherung	40.257,41	226,39	40.031,02
Kabelgebühren	50.902,08	106,72	50.795,36
Kosten Kochgas und Wartung Gasherd	223,20	121,28	101,92
Wartung Lüftungsanlagen	10.311,43	675,92	9.635,51
Wartung Rauchwarnmelder	6.262,38	0,00	6.262,38
Verkehrssicherungsbegehung	3.447,43	35,70	3.411,73
Wartung Brandmeldeanlage/Brandschutztüren	4.749,91	0,00	4.749,91
sonstige Betriebskosten	15.587,01	14.514,52	1.072,49
"G+V-Ausweis" Betriebskosten	1.064.357,30	34.232,33	1.030.124,97
Grundsteuer	78.113,76	6.555,11	71.558,65
Hausmeisterkosten (lt. Aufstellung eG)	22.650,52		22.650,52
	<u>1.165.121,58</u>	<u>40.787,44</u>	<u>1.124.334,14</u>

Verwaltungskosten 2021

	€	€
a) <u>sächliche Kosten</u>		
Porto, Telefon, Telefax, Internet	8.336,31	
Raumkosten	4.716,39	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (einschl. Dienstfahrt-/Rabattverlustversicherung)	7.631,34	
Bewirtungskosten betrieblich	275,46	
Reisekosten, km-Geld-Erstattung (ohne Hausmeister)	2.435,20	
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	1.862,63	
Reparatur/Wartung Büroeinrichtung	273,93	
Kosten Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	4.110,34	
Aufsichtsratsvergütungen	4.000,00	
Prüfungs- und Beratungskosten	17.520,98	
Verbands- und andere Beiträge	4.920,59	
Werbung, Geschenke, Repräsentation	22.094,89	
Kosten Lohnbuchhaltung	3.076,15	
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.369,90	
Guthabengebühren auf Girokonten	12.235,10	
Gerichts-/Notargebühren und andere Gebühren	680,77	
Rechtsberatungskosten	17.410,99	
Jahresabschluss	12.200,00	
Steuerberatung	7.658,66	
Leasinggebühren Kopierer	3.685,13	
EDV-Kosten (Softwarepflege, Reparaturen, Lizenzgebühren)	20.379,12	
sonstiges	4.895,09	
	<hr/>	162.768,97
b) <u>Personalaufwand</u>		
für Verwaltung gem. BAB-Zusammenstellung		221.534,80
c) <u>Abschreibungen</u>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.448,08	
auf Geschäftsausstattung	5.584,66	
	<hr/>	<hr/> 8.032,74
		<hr/> <hr/> 392.336,51