

Jahresabschluss zum 31.12.2023

Wohnungsgenossenschaft Starnberger See eG

Starnberg

VdW Bayern Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen
in Bayern GmbH

4.10268

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023 Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 Anhang des Jahresabschlusses 2023

2. Inventar 2023

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 2023

Gewinn- und Verlustrechnung für 2023

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	1.948,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.355.105,05	40.121.829,19
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	17.720,11
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.223,21	15.679,83
4. Bauvorbereitungskosten	<u>1.071.553,29</u>	497.334,09
	40.458.601,66	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	40.459.852,66	40.655.761,24
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.130.944,52	1.079.796,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	18.959,75	22.312,39
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>103.817,95</u>	133.320,88
	122.777,70	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen	6.747.256,17	5.432.968,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	79.660,05	83.981,07
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>647.068,96</u>	<u>658.950,51</u>
	<u>726.729,01</u>	
	<u>49.187.560,06</u>	<u>48.067.091,37</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	116.962,71	81.295,66
2. der verbleibenden Mitglieder	3.665.360,79	3.686.638,24
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 345.389,21 (Vorjahr: € 361.811,76)		
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.700,00	0,00
	3.799.023,50	
II. Kapitalrücklage	73.193,73	71.193,73
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.400,00	2.100.400,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	10.663.544,99	10.178.136,79
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 128.408,20 (Vorjahr: € 128.891,91)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 357.000,00 (Vorjahr: € 290.000,00)		
	12.763.944,99	
IV. Bilanzgewinn	358.365,07	201.982,71
	16.994.527,29	16.319.647,13
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	197.244,00	110.614,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.107.294,16	23.753.204,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.977.754,22	6.147.380,41
3. Erhaltene Anzahlungen	1.357.332,77	1.149.107,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.496,00	25.227,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.402,25	307.528,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	235.695,25	247.968,18
- davon aus Steuern: € 786,33 (Vorjahr: € 2.579,09)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 25,18)		
	31.988.974,65	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.814,12	6.412,73
	49.187.560,06	48.067.091,37

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023

	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.598.687,81	4.571.176,33
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	51.148,11	-28.231,73
3. Sonstige betriebliche Erträge	25.473,94	11.854,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung	-2.209.368,99	-2.270.218,39
Rohergebnis	2.465.940,87	2.284.580,45
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-346.374,88	-326.008,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-87.011,69	-82.659,58
- davon für Altersversorgung: € 9.842,28 (Vorjahr: € 9.652,20)		
	-433.386,57	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-794.297,47	-795.143,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-145.205,74	-200.552,31
8. Erträge aus Finanzanlagen	48,75	54,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: € 88,00 (Vorjahr: € 60,00)	9.425,60	319,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: € 41,00 (Vorjahr: € 30,00)	-301.035,86	-309.816,73
Ergebnis nach Steuern	801.489,58	570.774,22
11. Sonstige Steuern	-86.124,51	-78.791,51
Jahresüberschuss	715.365,07	491.982,71
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-357.000,00	-290.000,00
Bilanzgewinn	358.365,07	201.982,71

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 Formblätterverordnung in der aktuellen Fassung 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 Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Wohngebäude und im Zusammenhang errichtete Tiefgaragen	80 Jahre
Außenanlagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude	15 Jahre
separat erstellte Garagen/Tiefgaragenstellplätze wurden bereits in Vorjahren vollständig abgeschrieben	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.130.944,52 (Vorjahr: € 1.079.796,41) 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 2023

Bestand 1.1.	1.599
Zugang	42
Abgang	<u>47</u>
Bestand 31.12.	<u><u>1.594</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 21.277,45 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.
Rudolf Bördlein	Technischer Leiter Wohnungsunternehmen i. R.
Patrick Manoppo	Immobilienfachwirt
Michael Vossen	Dipl.-Bauingenieur

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Beigel - Vorsitzender	Steuerberater	
Heike Langer - stellv. Vorsitzende	Verwaltungsfachangestellte	
Ludwig Jägerhuber	Drucktechniker	
Patrick Janik	1. Bürgermeister der Stadt Starnberg	
Christian Herrmann	Technischer Angestellter	
Wolfgang Robl	Technischer Leiter Wohnungsunternehmen	
Alexander Riedel	Dipl.-Betriebswirt	ab 27.6.2023

Starnberg, den 15.5.2024

Der Vorstand

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>24.107.294,16</u> (23.753.204,81)	<u>569.256,11</u> (557.394,84)	<u>23.538.038,05</u> (23.195.809,97)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>5.977.754,22</u> (6.147.380,41)	<u>189.833,23</u> (187.986,88)	<u>5.787.920,99</u> (5.959.393,53)
Erhaltene Anzahlungen	<u>1.357.332,77</u> (1.149.107,74)	<u>1.357.332,77</u> (1.149.107,74)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>23.496,00</u> (25.227,79)	<u>19.016,00</u> (21.197,79)	<u>(4.480,00)</u> (4.030,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>287.402,25</u> (307.528,58)	<u>287.402,25</u> (307.528,58)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>235.695,25</u> (247.968,18)	<u>235.695,25</u> (247.968,18)	<u>(0,00)</u> (0,00)
Gesamtbetrag	<u><u>31.988.974,65</u></u> (31.630.417,51)	<u><u>2.658.535,61</u></u> (2.471.184,01)	<u><u>29.330.439,04</u></u> (29.159.233,50)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 26.483.072,30.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 29.299.047,13 durch Grundpfandrechte gesichert.

2.

Inventar 2023

Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

31.12.2023: €	<u>1,00</u>
(31.12.2022: €	1.948,02)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 31.12.2023		
- unverändert -		43.291,08
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2023	41.343,06	
im Geschäftsjahr 2023	<u>1.947,02</u>	<u>43.290,08</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>1,00</u></u>

- Anlage II -

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

31.12.2023: €	<u>39.355.105,05</u>
(31.12.2022: €	40.121.829,19)

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 1.1.2023		55.812.047,76
Zugänge		
VE 44 Himbselstr. 1, 1d - noch angefallene, restliche Herstellungskosten der im Jahr 2020 fertig gestellten Wohnanlage		<u>19.576,07</u>
		55.831.623,83
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2023	16.194.964,40	
im Geschäftsjahr 2023	<u>786.300,21</u>	<u>16.981.264,61</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>38.850.359,22</u></u>

Grund- und Bodenkosten

€

Stand 31.12.2023

- unverändert

504.745,83

- Anlage III -

2. Grundstücke ohne Bauten

31.12.2023: €

17.720,11

(31.12.2022: €

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	31.12.2023: €	<u>14.223,21</u>
	(31.12.2022: €	15.679,83)
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2023		75.235,97
Zugang		4.962,62
Abgang		<u>-13.018,79</u>
		67.179,80
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2023	59.556,14	
im Geschäftsjahr 2023	6.050,24	
auf Abgang	<u>-12.649,79</u>	<u>52.956,59</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>14.223,21</u></u>

- Anlage IV -

4. Bauvorbereitungskosten	31.12.2023: €	<u>1.071.553,29</u>
	(31.12.2022: €	497.334,09)

mögliches Neubauvorhaben mit ca. 73 Wohneinheiten
und 1 Tiefgarage in Starnberg, Egerer Str. 1 - 11

	<u>€</u>
Stand 1.1.2023	497.334,09
Zugang	
weitere Kosten der Genehmigungsplanung	<u>574.219,20</u>
Stand 31.12.2023	<u><u>1.071.553,29</u></u>

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen	31.12.2023: €	<u>1.250,00</u>
	(31.12.2022: €	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	31.12.2023: €	<u>1.130.944,52</u>
	(31.12.2022: €	1.079.796,41)
		<u>€</u>
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2023		847.315,35
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung		-8.682,00
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2023		296.033,17
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung		<u>-3.722,00</u>
		<u><u>1.130.944,52</u></u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	31.12.2023: €	<u>18.959,75</u>
	(31.12.2022: €	22.312,39)
		<u>€</u>
Rückstände auf Mieterkonten		11.738,98
Rückstände auf Konto 2001 (ehemalige Mietverhältnisse)		24.250,77
abzüglich Wertberichtigungen		<u>-17.030,00</u>
		<u><u>18.959,75</u></u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2023: €	<u>103.817,95</u>
	(31.12.2022: €	133.320,88)
		<u>€</u>
Steuererstattungsansprüche		3.343,52
Schadenersatzansprüche		28.098,51
überzahlte Betriebskosten		68.246,32
sonstige Forderungen		<u>4.129,60</u>
		<u><u>103.817,95</u></u>

- Anlage V -

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen

31.12.2023: € 6.747.256,17
(31.12.2022: € 5.432.968,87)

€

Kassenbestand

Hauptkasse

681,86

Portokasse

223,75

905,61

Guthaben bei Kreditinstituten

- VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg, Girokonto
- Aareal Bank, Girokonto
- VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg, Geldmarktkonto
- Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto
- Allianz Lebensversicherung, ParkDepot

90.670,43

5.817.173,63

330.352,45

94,28

508.059,77

6.747.256,17

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten

31.12.2023: € 79.660,05
(31.12.2022: € 83.981,07)

€

Stand 1.1.2023

83.981,07

Abschreibungen

4.321,02

Stand 31.12.2023

79.660,05

- Anlage VI/-1 -

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2023: €	<u>647.068,96</u>
	(31.12.2022: €	658.950,51)
		<u>€</u>
Anschaffungs-/Erschließungskosten Erbbaurechte		642.380,18
sonstige vorausbezahlte Aufwendungen		<u>4.688,78</u>
		<u><u>647.068,96</u></u>
- Anlage VI/2 -		
Summe Aktiva	31.12.2023: €	<u>49.187.560,06</u>
	(31.12.2022: €	48.067.091,37)

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

31.12.2023: € 3.799.023,50
(31.12.2022: € 3.767.933,90)

€

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

116.962,71

3.665.360,79

16.700,00

3.799.023,50

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage

31.12.2023: € 73.193,73
(31.12.2022: € 71.193,73)

€

Stand 1.1.2023

71.193,73

Zugang

Eintrittsgelder

2.000,00

Stand 31.12.2023

73.193,73

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

31.12.2023: €	<u>2.100.400,00</u>
(31.12.2022: €	2.100.400,00)

2. Andere Ergebnisrücklagen

31.12.2023: €	<u>10.663.544,99</u>
(31.12.2022: €	10.178.136,79)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2023		10.178.136,79
Zugang		
Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2022 gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.6.2023	128.408,20	
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss 2023 gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 14.5.2024)	<u>357.000,00</u>	<u>485.408,20</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>10.663.544,99</u></u>

IV. Bilanzgewinn

31.12.2023: €	<u>358.365,07</u>
(31.12.2022: €	201.982,71)

	<u>€</u>
Jahresüberschuss 2023	715.365,07
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>357.000,00</u>
Bilanzgewinn	<u><u>358.365,07</u></u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	31.12.2023: €	<u>197.244,00</u>
	(31.12.2022: €	110.614,00)
		<u>€</u>
Prüfungskosten		18.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung		12.400,00
Steuerbilanzkosten		10.500,00
Urlaubsansprüche und Überstunden		1.893,00
noch anfallende Betriebskosten		46.830,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen		6.421,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss und Betriebs-/Heizkostenabrechnungen		25.700,00
Instandhaltungskosten (hydraulischer Abgleich)		74.000,00
Lohnbuchhaltung		<u>1.500,00</u>
		<u><u>197.244,00</u></u>

- Anlage VIII -

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2023: €	<u>24.107.294,16</u>
	(31.12.2022: €	23.753.204,81)

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

	<u>€</u>
Stand 1.1.2023	23.700.045,01
Valutierung	875.830,00
Tilgung	
in 2023 planmäßig	<u>514.761,35</u>
Stand 31.12.2023	<u><u>24.061.113,66</u></u>

b) andere

	<u>€</u>
noch nicht abgebuchte Annuitäten der LBBW zum 31.12.2023	13.838,84
aufgelaufene Zinsen und lfd. Verwaltungskosten zum 31.12.2023	32.280,03
Landesbank Baden-Württemberg, Girokonto	<u>61,63</u>
	<u><u>46.180,50</u></u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2023: €	<u>5.977.754,22</u>
(31.12.2022: €	6.147.380,41)

a) Dauerfinanzierungsmittel (durch Grundpfandrechte gesichert)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2023		5.323.461,66
Tilgungen		
in 2023 planmäßig	150.007,75	
noch nicht abgebuchte Annuitäten der Stadt Starnberg zum 31.12.2022	<u>18.360,69</u>	<u>131.647,06</u>
Stand 31.12.2023		<u><u>5.191.814,60</u></u>

b) Dauerfinanzierungsmittel (nicht dinglich gesichert)

	<u>€</u>
Stand 1.1.2023	805.558,06
Tilgung	
in 2023 planmäßig	<u>19.618,44</u>
Stand 31.12.2023	<u><u>785.939,62</u></u>

3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2023: €	<u>1.357.332,77</u>
	(31.12.2022: €	1.149.107,74)
		<u>€</u>
auf abzurechnende Betriebskosten 2023		801.676,66
Heizkosten 2023		<u>555.656,11</u>
		<u><u>1.357.332,77</u></u>

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2023: €	<u>23.496,00</u>
	(31.12.2022: €	25.227,79)
		<u>€</u>
Kautionen für Handsender Tiefgarage		4.480,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen		18.948,00
erhöhte Ausgleichsabgabe (0025.0017.03) im April 2022		<u>68,00</u>
		<u><u>23.496,00</u></u>

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2023: € 287.402,25
(31.12.2022: € 307.528,58)

€

Garantieeinbehalte	5.653,94
Bau- und Instandhaltungskosten	217.461,29
Betriebskosten	42.922,28
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>21.364,74</u>
	<u><u>287.402,25</u></u>

- Anlage IX -

6. Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2023: € 235.695,25
(31.12.2022: € 247.968,18)

€

aus Steuern	786,33
gegenüber Mitgliedern	234.425,75
andere	<u>483,17</u>
	<u><u>235.695,25</u></u>

- Anlage X -

D. Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2023: €	<u>6.814,12</u>
(31.12.2022: €	6.412,73)

im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2024

Summe Passiva

31.12.2023: €	<u>49.187.560,06</u>
(31.12.2022: €	48.067.091,37)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023**

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2023	2022
	€	€
Sollmieten für		
- Wohnungen (inkl. Zuschläge für Thermen, etc.)	3.274.811,67	3.225.225,75
- Gewerbeeinheiten	16.008,60	15.696,45
- Garagen/TG-Stellplätze	218.637,14	214.601,81
- PkW-Stellplätze	51.438,20	50.220,36
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
- Leerstand Wohnungen	-28.729,94	-40.268,03
- Mietminderungen (davon € 1.200,00 f. Gewerbe)	-2.855,23	-2.040,00
- Leerstand Garagen/TG-Stellplätze	-17.205,28	-8.082,62
- Leerstand Pkw-Stellplätze	-5.985,99	-3.651,85
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2021	1.090.995,10	1.117.742,66
sonstiges		
- Automatenprovision	0,00	186,76
- Miete für zusätzliche Kellerräume	1.472,04	1.472,04
- Gebühren für Parkplatzschilder	101,50	73,00
	<u>4.598.687,81</u>	<u>4.571.176,33</u>

2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2023	2022
	€	€
Bestandserhöhung noch nicht abgerechnete		
- Betriebskosten 2023	847.315,35	796.563,89
- Heizkosten 2023	296.033,17	298.936,52
abzüglich		
Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	-12.404,00	-15.704,00
Bestandsverminderungen aus abgerechneten		
- Betriebskosten 2022	-785.506,89	-765.946,55
- Heizkosten 2022	-294.289,52	-342.081,59
	<u>51.148,11</u>	<u>-28.231,73</u>

3. Sonstige betriebliche Erträge

	2023	2022
	€	€
Auflösung von Rückstellungen	1.786,64	3.467,42
vereinnahmte Auseinandersetzungsguthaben	7.139,54	5.037,21
vereinnahmte Miet-/Betriebskostenguthaben	873,58	1.122,24
vereinnahmter Garantiefinbehalt	9.774,21	0,00
Gestattungsgebühr für Postkasten	0,00	240,00
Erträge aus früheren Jahren (Umsatzsteuer, Hausgeldabrechnungen WEG, etc.)	4.945,91	519,63
Waschmünzeinnahmen	257,00	169,50
erstattete Lohnfortzahlungen	568,17	1.297,17
übrige Erstattungen	128,89	1,07
	<u>25.473,94</u>	<u>11.854,24</u>

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Hausbewirtschaftung

	2023 €	2022 €
umlegbare Betriebs- und Heizkosten - Anlage XI - nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten	1.044.598,82	1.004.677,97
- Anlage XI - Instandhaltungskosten	33.468,07	33.105,85
1.031.928,24	1.031.928,24	1.130.842,07
Hausgeldvorauszahlungen WEG Königsberger Str. (Garagen/Trafostation) und WEG Angerweidestr. (Tiefgaragenstellplätze)	11.518,32	12.927,61
Erbbauszinsen	86.258,39	83.652,26
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	1.487,73	4.868,83
Aufwendungen für Parkplatz- und Parkverbotschilder	109,42	143,80
	<u>2.209.368,99</u>	<u>2.270.218,39</u>

Rohergebnis

2023: € **2.465.940,87**
(2022: € 2.284.580,45)

5. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2023	2022
	€	€
Vorstandsvergütungen nebenamtlich	25.459,20	22.888,80
Hausmeister und Aushilfen	52.587,00	50.514,90
kaufmännische und technische Angestellte	267.282,68	257.759,47
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>1.046,00</u>	<u>-5.155,00</u>
	<u><u>346.374,88</u></u>	<u><u>326.008,17</u></u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	2023	2022
	€	€
Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	72.547,58	68.385,55
Berufsgenossenschaft	2.462,10	2.462,10
Unfallversicherung	2.159,73	2.159,73
Altersversorgung	<u>9.842,28</u>	<u>9.652,20</u>
	<u><u>87.011,69</u></u>	<u><u>82.659,58</u></u>

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2023	2022
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		
- Anlage II -	1.947,02	2.178,92
Wohnbauten		
- Anlage III -	786.300,21	786.047,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung		
- Anlage IV -	<u>6.050,24</u>	<u>6.917,13</u>
	<u>794.297,47</u>	<u>795.143,64</u>

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023	2022
	€	€
sächliche Verwaltungskosten		
- Anlage XII -	117.404,99	155.719,63
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	7.962,36	9.334,17
Spenden	150,00	350,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	7.694,95	6.345,38
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/2 -	8.635,03	8.635,03
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	369,00	0,00
Aufwendungen früherer Jahre und sonstiges	<u>2.989,41</u>	<u>20.168,10</u>
	<u>145.205,74</u>	<u>200.552,31</u>

8. Erträge aus Finanzanlagen

	2023 €	2022 €
Dividende VR Bank eG	38,25	38,25
Dividende Münchener Hypothekenbank eG	<u>10,50</u>	<u>16,63</u>
	<u>48,75</u>	<u>54,88</u>

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2023 €	2022 €
Zinsen auf Geldanlagen	9.337,60	259,32
Abzinsung von Rückstellungen	<u>88,00</u>	<u>60,00</u>
	<u>9.425,60</u>	<u>319,32</u>

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2023	2022
	€	€
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.332,55	215.736,95
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.338,92	88.998,42
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten		
- Anlage VI/1 -	4.321,02	5.051,21
Sollzinsen auf Girokonto	2,37	0,15
Aufzinsung von Rückstellungen	41,00	30,00
	<u>301.035,86</u>	<u>309.816,73</u>

Ergebnis nach Steuern

2023: €	<u>801.489,58</u>
(2022: €	570.774,22)

11. Sonstige Steuern

	2023 €	2022 €
umlagefähige Grundsteuer	79.824,39	72.112,40
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	6.186,45	6.555,11
Kraftfahrzeugsteuer	<u>113,67</u>	<u>124,00</u>
	<u>86.124,51</u>	<u>78.791,51</u>

Jahresüberschuss	2023: €	<u>715.365,07</u>
	(2022: €	491.982,71)

12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2023 €	2022 €
Zuweisung gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat	<u>357.000,00</u>	<u>290.000,00</u>

Bilanzgewinn	2023: €	<u>358.365,07</u>
	(2022: €	201.982,71)

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 1.1.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	43.291,08	41.343,06	1.947,02	0,00	43.290,08	1,00	1.948,02
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	43.291,08	0,00	0,00	43.291,08	41.343,06	1.947,02	0,00	43.290,08	1,00	1.948,02
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.316.793,59	19.576,07	0,00	56.336.369,66	16.194.964,40	786.300,21	0,00	16.981.264,61	39.355.105,05	40.121.829,19
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	75.235,97	4.962,62	13.018,79	67.179,80	59.556,14	6.050,24	12.649,79	52.956,59	14.223,21	15.679,83
4. Bauvorbereitungskosten	497.334,09	574.219,20	0,00	1.071.553,29	0,00	0,00	0,00	0,00	1.071.553,29	497.334,09
Summe Sachanlagen	56.907.083,76	598.757,89	13.018,79	57.492.822,86	16.254.520,54	792.350,45	12.649,79	17.034.221,20	40.458.601,66	40.652.563,22
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	56.951.624,84	598.757,89	13.018,79	57.537.363,94	16.295.863,60	794.297,47	12.649,79	17.077.511,28	40.459.852,66	40.655.761,24

Immaterielle Vermögensgegenstände
31. Dezember 2023

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 31.12.2023	Abschreibungen			Bilanzwert 31.12.2023	
			in früheren Jahren		in 2023		kumuliert 31.12.2023
			€	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		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		1.332,80		1.332,80	0,00
Eset Endpoint Protection Lizenz/Installation	11.4.2018	1.246,80		1.246,80		1.246,80	0,00
Rumpf-IT, Lizenz Sonderprogramm ZENSUS	31.7.2019	1.190,00		1.190,00		1.190,00	0,00
ArtConcept, Neue Internet-Homepage	9.12.2019	5.842,90	33,33	3.894,88	1.947,02	5.841,90	1,00
		43.291,08		41.343,06	1.947,02	43.290,08	1,00

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
31. Dezember 2023

Anwesen	Whg.	sonstige	Bezug	Wohn- und Nutzfläche	Gebäudekosten Stand 1.1.2023	Zugang/ Abgang in 2023	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2023	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023	Bilanzwert 31.12.2023	RND in Jahren
							in früheren Jahren	in 2023	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		147.032,58	2.859,63	149.892,21	31.455,99	7.685,23	39.141,22	11
13 Ludwig-Thoma-Weg 20	9		7/1953	471,87	682.267,50		217.247,63	12.237,37	229.485,00	452.782,50	2.821,31	455.603,81	37
14 Ludwig-Thoma-Weg 18	12		11/1953	489,36	90.968,53		74.069,01	1.207,11	75.276,12	15.692,41	2.807,50	18.499,91	13
15 Max-Zimmermann-Str. 11	8	1 eig. Büro 2 gew. Einh.	11/1954	707,21	1.028.802,33		303.255,41	18.138,67	321.394,08	707.408,25	11.130,82	718.539,07	39
17 Ludwig-Thoma-Weg 14,16	15		11/1955	916,17	185.378,01		139.138,20	2.889,99	142.028,19	43.349,82	2.054,88	45.404,70	15
18 Egererstraße 11	10	5 St.Pl.	11/1955	448,62	143.394,19		110.170,27	2.076,50	112.246,77	31.147,42	2.859,14	34.006,56	15
19 Perchastraße 8b	12		6/1956	654,99	150.426,25		117.454,80	1.939,50	119.394,30	31.031,95	8.086,55	39.118,50	16
20 Perchastraße 8c, d	16		6/1957	970,54	235.863,63		181.523,22	3.196,49	184.719,71	51.143,92	13.096,60	64.240,52	16
21 Uhdestraße 4 a	12		10/1961	844,08	1.437.185,86		352.202,42	25.232,17	377.434,59	1.059.751,27	7.478,75	1.067.230,02	42
22a Stettiner Straße 1, 2	12		10/1963	929,28	1.283.979,95		394.932,55	22.226,19	417.158,74	866.821,21	40.078,13	906.899,34	39
22b Angerweidestr. 14,14a Egererstraße 7,7a, 7b	30		10/1963	1.874,22	2.507.264,21		847.061,90	43.689,53	890.751,43	1.616.512,78		1.616.512,78	37
23 Tutzing, Kirschnerstr. 8	6		1/1966	436,56	809.668,43		213.660,52	13.860,65	227.521,17	582.147,26	5.422,76	587.570,02	42
24 Angerweidestr. 10,10a	18		8/1965	1.101,03	1.634.001,95		469.793,22	27.719,26	497.512,48	1.136.489,47	14.620,39	1.151.109,86	41
25 Angerweidestr. 12,12a,12b	18		1/1966	1.280,04	2.047.616,41		605.054,99	35.184,42	640.239,41	1.407.377,00	10.197,72	1.417.574,72	40
26 Königsberger Str. 3	16		1/1968	1.179,32	932.222,11		517.954,62	15.933,37	533.887,99	398.334,12	Erbbaurecht	398.334,12	25
27 Angerweidestr. 2,2a	28		4/1969	1.928,49	2.989.281,36		684.470,17	51.218,03	735.688,20	2.253.593,16	87.330,74	2.340.923,90	44
28 Königsberger Str. 1	10	19 St.Pl.	3/1970	662,99	1.117.336,25		296.212,72	18.661,90	314.874,62	802.461,63	Erbbaurecht	802.461,63	43
29 Himbselstraße 1 c	16		1/1971	1.163,86	611.025,98		349.145,77	9.030,35	358.176,12	252.849,86	14.336,29	267.186,15	28
30 Tutzing, Anton-Bartl-Str. 1,2	19		12/1971	1.400,47	1.521.834,62		601.456,77	23.599,43	625.056,20	896.778,42	72.789,55	969.567,97	38
31 Himbselstr. 1 b	20	7 St.pl.	1/1973	1.289,51	924.632,78		547.486,06	12.571,56	560.057,62	364.575,16	15.601,28	380.176,44	29
32 Himbselstr. 1 a	21	1 Lager	2/1974	1.135,16	778.130,69		441.560,81	10.517,81	452.078,62	326.052,07	5.920,62	331.972,69	31
33 Ludwig-Thoma-Weg 4	25		9/1975	1.310,86	870.094,95		506.260,60	11.025,28	517.285,88	352.809,07	38.089,10	390.898,17	32
34 Ludwig-Thoma-Weg 6	17	12 St.pl.	6/1977	1.040,68	730.821,43		407.036,06	9.251,01	416.287,07	314.534,36	24.434,01	338.968,37	34
35 Himbselstraße 4	15	9 St.pl.	7/1978	800,19	633.383,62		351.416,68	7.832,42	359.249,10	274.134,52	24.288,61	298.423,13	35
36 Uhdestraße 4	9	8 TG-St.Pl.	7/1979	534,12	534.897,39		283.090,28	6.805,60	289.895,88	245.001,51	1.689,31	246.690,82	36
36 Uhdestraße 4	6	6 St.pl.	8/1980	409,05	418.745,05		216.405,76	5.324,72	221.730,48	197.014,57	0,00	197.014,57	37
37 Uhdestraße 13,15,17	18		3/1981	1.487,61	1.468.601,66		748.521,12	18.463,60	766.984,72	701.616,94	Erbbaurecht	701.616,94	38
38 Söcking, Luitpoldstr. 2, 2a	14	14 TG-St.pl.	4/1983	987,23	1.160.150,45		569.225,60	14.412,80	583.638,40	576.512,05	Erbbaurecht	576.512,05	40
39 Feldafing, Bahnhofstr. 22	12	6 TG-St.pl. 2 St.pl.	1/1987	890,02	1.346.181,48		600.065,78	16.580,35	616.646,13	729.535,35	Erbbaurecht	729.535,35	44
40 Eibenweg 4,6	10		12/1987	728,70	934.736,30		402.146,61	11.578,04	413.724,65	521.011,65	Erbbaurecht	521.011,65	45
41 Eibenweg 8,10	9		8/1989	698,08	1.039.949,28		429.604,92	12.986,05	442.590,97	597.358,31	Erbbaurecht	597.358,31	46
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		2.391.399,13	79.405,25	2.470.804,38	3.890.857,25	Erbbaurecht	3.890.857,25	49
44 Himbselweg 1, 1d	40	4 St.pl. 2 sonst. Einh. 64 TG-St.Pl.	10/2014 7/2020	1.910,70 2.267,41	5.662.238,84 12.515.752,29	19.576,07	583.756,17 393.876,73	70.780,25 156.663,89	654.536,42 550.540,62	5.007.702,42 11.984.787,74	Erbbaurecht	5.007.702,42 12.041.086,23	70,75 76,5
Summe a:	569	1 eig. Büro 2 gew. Einh. 4 sonst. Einh. 175 Gar./TG-Pl. 74 St.pl.		36.626,48	55.044.082,40	19.576,07	15.567.927,87	775.099,19	16.343.027,06	38.720.631,41	471.174,21	39.191.805,62	

Anwesen	eigene	sonst./ Gewerbe	Garagen/ TG-Stpl.	Stell- plätze	Gebäudekosten Stand 1.1.2023	Zugang/ Abgang in 2023	Abschreibungen			Gebäude- wert 31.12.2023	Grund- und Bodenkosten 31.12.2023	Bilanzwert 31.12.2023	RND in Jahren	
							in früheren Jahren	in 2023	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			5	5	4.505,98		4.505,98		4.505,98					
16 Egererstraße 3	1 eig. Werkst.		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	1,00		1,00		
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		18.650,40		18.650,40					
33 Ludwig-Thoma-Weg 4 TG (VE 103)			28	12	151.563,08		25.207,92	10.108,41	35.316,33	116.246,75		116.246,75	11,5	
37 Uhdestraße 13,15,17			7	12	144.647,33		144.646,73		144.646,73	0,60	3.889,40	3.890,00		
39 Bahnhofstr. 22				6	24.212,18		24.211,19		24.211,19	0,99	4.483,01	4.484,00		
41 Eibenweg 8,10			11	9	16.389,16		1.821,02	1.092,61	2.913,63	13.475,53		13.475,53	12,33	
102 Tutzing, Tiefgarage			32	32	42.288,24		42.288,24		42.288,24		3.154,00	3.154,00		
Summe b)	1	0	158	162	767.965,36	0,00	627.036,53	11.201,02	638.237,55	129.727,81	33.571,62	163.299,43		
Summe a)	569	1	6	175	74	36.626,48	55.044.082,40	19.576,07	15.567.927,87	775.099,19	16.343.027,06	38.720.631,41	471.174,21	39.191.805,62
gesamt (a + b)	569	4	6	333	236	36.626,48	55.812.047,76	19.576,07	16.194.964,40	786.300,21	16.981.264,61	38.850.359,22	504.745,83	39.355.105,05

Betriebs- und Geschäftsausstattung
31. Dezember 2023

Gegenstand	Jahr der Anschaffung	Anschaffungs- kosten 1.1.2023 €	Zugang 2023 €	Abgang 2023 €	Abschreibungen			kumuliert 31.12.2023 €	Bilanzwert 31.12.2023 €	
					in früheren Jahren	in 2023	davon auf Abgänge			
					in %	€	€			
Merkwert		0,51				0,51		0,51		
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 ISDN-Telefonanlage	1999	7.072,01		7.072,01		7.072,01	-7.072,01			
2 PC Dell Optiplex 9020 (Schrank, Mannoppo)	14.5.2015	2.625,09				2.625,09		2.625,09		
1 Konica Minolta / Cisco Firewall und Virens Scanner	5.11.2015	2.266,36				2.266,36		2.266,36		
1 Serverschrank incl. komplette Netzwerkverkabelung	17.11.2015	7.140,73				7.140,73		7.140,73		
1 PC Dell Latitude E 5470 (Notebook H. Bördlein)	6.4.2016	1.685,91				1.685,91		1.685,91		
1 PC Dell Optiplex 7050 (Vorstand)	26.7.2017	1.830,53				1.830,53		1.830,53		
1 E-Bike Falter mit Zubehör	14.3.2018	2.213,85		2.213,85	14,29	1.528,59	316,26	-1.844,85		
3 PC Dell Optiplex mit Zubehör (Ginter, Empfang, Azubi)	12.10.2019	4.676,70				4.676,70		4.676,70		
1 Notebook Lenovo ThinkBook	9.6.2021	1.463,22			33,33	772,18	487,69	1.259,87	203,35	
1 neuer Server 2HE Intel Dual-CPU	9.6.2021	18.221,80			20,00	5.770,24	3.644,36	9.414,60	8.807,20	
1 E-Bike Falter Diamant XL	30.11.2023		2.499,00		14,29		29,75	29,75	2.469,25	
1 KB NetSystems Telefonanlage Auerswald Comfortel	02.02.2023		2.029,02		10,00		185,99	185,99	1.843,03	
GWG-Sammelposten 2019	2019	3.732,93		3.732,93	20,00	2.986,36	746,57	-3.732,93		
GWG-Sammelposten 2020	2020	2.763,50			20,00	1.658,10	552,70	2.210,80	552,70	
GWG-Sammelposten 2023	2023		434,60		20,00		86,92	86,92	347,68	
		75.235,97	4.962,62	13.018,79		59.556,14	6.050,24	-12.649,79	52.956,59	14.223,21

Sonstige Vermögensgegenstände
31. Dezember 2023

Konto	€	€
(2502) <u>Forderungen an das Finanzamt</u>		
Umsatzsteuer 2022	787,24	
anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2022	80,65	
anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ 2023	<u>2.475,63</u>	3.343,52
(2500) <u>sonstige Forderungen</u>		
von Grundstücksnachbarn zu erstattende Kosten		
- Ludwig-Thoma-Weg 16 Wasservers./Entwässerung 2023	696,88	
- Max-Zimmermann-Str. 11 Winterdienst	451,78	
WEG Tutzing, A.-Bartl-Str. 4-7, zu erst. Strom f. Wegebeleuchtung	276,82	
WEG Angerweidestr., zu erst. Strom für TV-Verstärker	22,40	
Estate5, Guthaben Hausgeldabrg. 2022 TG Angerweide	1.165,01	
Auseinandersetzungsguthaben doppelt ausbezahlt	1.436,71	
überzahlter Hauswartlohn	<u>80,00</u>	4.129,60
(2500) <u>überzahlte Betriebskosten</u>		
Gemeinde Tutzing, div. Wasser-Abrechnungen 2023	9,88	
Wasserwerk Starnberg, div. Wasser-Abrechnungen 2023	1.703,77	
Gemeinde Feldafing, Wasser-Abrechnung 2023	239,26	
Abwasserverband Starnberger See, Schmutzwasserabr. 2023	4.965,60	
E.ON Bayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2023	1.186,87	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Stromabrechnungen 2023	2.513,58	
Energie Südbayern AG, Guth. aus Abrechnung Kochgas 2023	43,00	
Energie Südbayern GmbH, Guth. aus Gas-Abrechnungen 2022	<u>57.584,36</u>	68.246,32
(2520) <u>Schadenersatzansprüche an Versicherungen</u>		
Wasserschaden Egererstr. 7b	999,60	
Wasserschaden Himbselstr. 1d	2.872,78	
Wasserschaden Kirschnerstr. 8	657,51	
Wasserschaden Stettiner Str. 1	3.663,93	
Wasserschaden Luitpoldstr. 2	8.985,84	
Wasserschaden Ludwig-Thoma-Weg 4-6	625,90	
Wasserschaden Bahnhofstr. 22	4.299,94	
Wasserschaden Egerer Str. 7b	449,71	
Wasserschaden Himbselstr. 1b (Keller)	1.167,94	
Wasserschaden Himbselstr. 1a	1.654,55	
Wasserschaden Himbselstr. 1a (Keller)	904,58	
Sturmschaden/Schneebruch diverse Anwesen	<u>1.816,23</u>	<u>28.098,51</u>
		<u><u>103.817,95</u></u>

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
31. Dezember 2023

	€	€	€
1. Geldbeschaffungskosten			
a) <u>2% Tilgungsstreckung Labo Nr. 122736</u>			
Ursprungsbetrag		2.249,68	
Abschreibungen			
in früheren Jahren	607,49		
in 2023 (linear mit 1%)	22,50	629,99	1.619,69
b) <u>2% Tilgungsstreckung Landkreis STA Nr. 46 für Aufstockung Königsberger Str.</u>			
Ursprungsbetrag		1.481,21	
Abschreibungen			
in früheren Jahren	355,44		
in 2023 (linear mit 1%)	14,81	370,25	1.110,96
c) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 124518/533</u>			
Ursprungsbetrag		49.065,00	
Abschreibungen			
in früheren Jahren	17.164,38		
in 2023 (linear bis 31.3.2039)	1.963,12	19.127,50	29.937,50
d) <u>3% Tilgungsstreckung Labo Nr. 234271</u>			
Ursprungsbetrag		59.175,00	
Abschreibungen (ab 1.10.2018)			
in früheren Jahren	9.862,51		
in 2023 (linear bis 31.3.2044)	2.320,59	12.183,10	46.991,90
			79.660,05

€ € €

2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

a) Anschaffungs-/Erschließungskosten bei Erbbaugrundstücken

VE 40 Eibenweg 4, 6

Stand 1.1.2023	9.885,82		
Aufwandsanteil 2023 (linear bis 31.12.2086)	<u>154,47</u>	9.731,35	

VE 42 Am Sonnenhof

Stand 1.1.2023	332.707,41		
Aufwandsanteil 2023 (linear bis 31.12.2089)	<u>4.965,78</u>	327.741,63	

VE 43 Rudolf-Widmann-Bogen

Stand 1.1.2023	308.421,98		
Aufwandsanteil 2023 (linear bis 30.9.2110)	<u>3.514,78</u>	<u>304.907,20</u>	642.380,18

b) vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und andere Aufwendungen

R+V Versicherung, Vermögensschadenhaftpflicht für 2024

HDI, Elektronikversicherung für 2024 118,99

HDI, Straf-Rechtsschutzversicherung für 2024 714,00

Bayer. Versicherungsverband, Kfz-Versicherung STA-WG 421 für 2024 1.214,02

Siemens AG, Brandmeldeanlage TG Himbselstr. 1 für 2024 2.523,28

Kfz-Steuer STA-WG 421 bis 14.12.2024 118,49 4.688,78

647.068,96

Mitgliederbewegung und Entwicklung der Geschäftsguthaben
31. Dezember 2023

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Stand 1.1.2023</u>				
verbleibende Mitglieder	1.599	80.969	3.686.638,24	361.811,76
ausgeschiedene Mitglieder	37	1.672	83.600,00	0,00
gekündigte weitere Geschäftsanteile			0,00	0,00
	<u>1.636</u>	<u>82.641</u>	<u>3.770.238,24</u>	<u>361.811,76</u>
<u>Zugang 2023</u>				
Beitritt	42	1.553	76.101,66	1.548,34
Zeichnung weiterer Anteile		1.069	49.280,49	4.169,51
Einzahlungen auf Rückstände, Gutschrift von Dividenden, Wohnungsbauprämien, etc.			7.603,11	-7.603,11
	<u>42</u>	<u>2.622</u>	<u>132.985,26</u>	<u>-1.885,26</u>
<u>Abgang 2023</u>				
Tod in früheren Jahren	5	198	8.578,39	1.321,61
Tod in 2023	15	1.716	84.261,12	1.538,88
Tod mit Erbfortsetzung/Übertragung	6	374	18.700,00	
Kündigung der Mitgliedschaft	18	624	24.450,00	6.750,00
Ausschluss	3	130	1.573,20	4.926,80
Kündigung weiterer Anteile		334	16.700,00	
	<u>47</u>	<u>3.376</u>	<u>154.262,71</u>	<u>14.537,29</u>
<u>Stand 31.12.2023</u>				
verbleibende Mitglieder	1.594	80.215	3.665.360,79	345.389,21
ausgeschiedene Mitglieder	40	2.630	116.962,71	14.537,29
gekündigte weitere Geschäftsanteile		334	16.700,00	0,00
	<u>1.634</u>	<u>83.179</u>	<u>3.799.023,50</u>	<u>359.926,50</u>

Sonstige Rückstellungen
31. Dezember 2023

für	Stand	Abgang 2023		Dotierung für 2023	Zinsaufwand / Zinsertrag	Stand
	1.1.2023	Kosten	Auflösung			gesamt
	€	€	€	€	€	€
Prüfungskosten (Mehraufwand 1.855,95 €)	16.000,00	16.000,00		16.000,00	18.000,00	18.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	12.000,00	11.196,32	403,68	11.600,00	12.000,00	12.400,00
Steuerbilanzkosten	11.000,00	4.117,04	1.382,96	5.500,00	5.000,00	10.500,00
Urlaubsansprüche	847,00	847,00		847,00	1.893,00	1.893,00
noch anfallende Betriebskosten (Mehraufwand 343,96 €)	39.400,00	39.400,00		39.400,00	43.800,00	43.800,00
mögliche Inanspruchnahme CO2-Steuer Vermieteranteil					3.030,00	3.030,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	6.367,00	1.221,00		1.221,00	1.275,00	6.421,00
Kosten der Lohnbuchhaltung (von Juli - Dezember 2023)					1.500,00	1.500,00
Kosten des hydraulischen Abgleichs bei Heizungsanlagen (VE 30, 36 und 39)					74.000,00	74.000,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	25.000,00	25.000,00		25.000,00	25.700,00	25.700,00
	110.614,00	97.781,36	1.786,64	99.568,00	186.198,00	197.244,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
31. Dezember 2023

	€	€
a) <u>Garantieeinbehalte</u>		
Fa. Vogel Tore+Antriebe GmbH	SR vom 12.6.2020	896,78
Fa. ICS Isoliertechnik	SR vom 7.10.2020	1.600,36
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 20.4.2021	2.300,12
Fa. CR-Elektroanlagen	SR vom 14.6.2022	<u>856,68</u>
		5.653,94
 b) <u>Bau- und Instandhaltungskosten</u>		
Fa. HSG Hochbau- u. Sanierungs GmbH	Rg. vom 18.12.2023	64.357,38 *)
Fa. Franz Knott Sanitär+Heizung	Rg. vom 4.12.2023	248,59 *)
Fa. CR-Elektroanlagen	3 Rg. vom 5.12.2023/8.1.2024	15.230,65 *)
Fa. Höllrigl Rohrreinigung GmbH&Co.KG	Rg. vom 10.11.2023	258,23 *)
Fa. Schreinerei Schwarzmaier	Rg. vom 19.12.2023	1.027,98 *)
SHW Ingenieure	Rg. vom 21.12.2023	1.266,90 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	3 Rg. vom 19.+21.12.2023	9.459,68 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	2 Rg. vom 31.12.2023	221,56 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	Rg. vom 31.1.2024	289,17 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	Rg. vom 2.2.2024	31.177,69 *)
Fa. CR-Elektroanlagen	7 Rg. vom 8.1.2024	4.795,09 *)
Fa. CR-Elektroanlagen	2 Rg. vom 7.11.+13.11.2023	503,75 *)
Fa. CR-Elektroanlagen	3 Rg. vom 18.+21.12.2023	979,52 *)
Fa. Erich Schulz GmbH & Co. KG	2 Rg. vom 27.+29.12.2023	1.074,09 *)
Fa. Lang-Haustechnik	4 Rg. vom 18.-22.12.2023	2.043,51 *)
Fa. Lang-Haustechnik	2 Rg. vom 10.1.+6.2.2024	195,76 *)
Fa. Lang-Haustechnik	Rg. vom 7.11.2023	380,52 *)
Fa. Sanktjohanser	Rg. vom 30.12.2023	1.816,23 *)
Fa. Werkzeug Thalmeier	Rg. vom 22.12.2023	16,99 *)
LEOs Hausmeisterservice Leotrim Shatraj	Rg. vom 10.1.2024	446,25 *)
Kaminkehrermeister Florian Brunner	Rg. vom 21.12.2023	157,08 *)
Fa. Johannes Wehowsky Elektrotechnik	2 Rg. vom 8.1.2024	332,07 *)
Freiraum Plan Landschaftsarchitekten	2 Rg. vom 29.12.2023	<u>81.182,60 *)</u>
		<u>217.461,29</u>
	Übertrag:	223.115,23

	€	€
	Übertrag:	223.115,23
c) <u>Betriebskosten</u>		
E.ON Bayern AG	Stromabrechnungen 2023	1.074,25
Energie Südbayern GmbH	Abschlagszahlgen 12/2023	2.584,00
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2023	1.369,37
Energie Südbayern GmbH	Gasabrechnungen 2023	
Gemeinde Tutzing	Wasserabrechnungen 2023	156,61
Wasserwerk Starnberg	Wasserabrechnungen 2023	1.879,97
Abwasserverband Starnberger See	Schmutzwasser 2023	5.212,80
Mastercard Manoppo	???	144,22
H+H Wartungskosten	Re. 240082	773,50
Energie Südbayern GmbH	Gaskosten Leerstände	
E.ON Bayern AG	Stromkosten Leerstände	816,24 *)
Energie Südbayern GmbH	Stromabrechnungen 2023	2.015,30 *)
Energie Südbayern GmbH	Gaskosten Leerstand	99,20 *)
Fa. Hausservice M. Lovetinsky	Rg. vom 10.1.2024	577,15 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	2 Rg. vom 31.12.2023	1.256,28 *)
Fa. Helmut Krüger Heizung Sanitär	Rg. vom 31.1.2024	325,58 *)
Fa. Maschinenring Starnberg GmbH	3 Rg. vom 4.+9.+10.1.2024	9.449,79 *)
Fa. Lang-Haustechnik	10 Rg. vom 10.1.-23.2.2023	11.646,74 *)
Fa. Lang-Haustechnik	Rg. vom 7.11.2023	391,84 *)
Fa. Schmitt + Sohn Aufzüge	Rg. vom 31.10.2023	456,82 *)
Fa. Kalorimeta GmbH	Rg. vom 14.12.2023	9,46 *)
Fa. D & D GbR	Reinigung 12/2023	535,50 *)
Fa. Hörmann GmbH	Wartung III+IV/2023	671,94 *)
LEOs Hausmeisterservice Leotrim Shatraj	Rg. vom 27.12.2023	773,50 *)
Kaminkehrermeister Florian Brunner	Rg. vom 21.12.2023	702,22 *)
		42.922,28
d) <u>sächliche Verwaltungskosten, etc.</u>		
Landratsamt Starnberg	Ausz. BK-Guthaben 2022	117,67 *)
Rechtsanwälte Mehr & Kriebel	Anwaltpauschale 10-12/2023	1.485,14 *)
VdW Bavaria Tax GmbH	Rg. v. 4.1.2024	559,30 *)
VdW Bayern e. V.	Prüfungskosten 2022	17.855,95 *)
Franz Palm	Fahrtkostenerstattung	10,80 *)
Max Ginter	Fahrtkostenerstattung	19,20 *)
Michael Vossen	Fahrtkostenerstattung	38,06 *)
Patrick Manoppo	Fahrtkostenerstattung	174,30 *)
Fa. Hugo-IT	Rg. vom 28.12.2023	681,87 *)
August Mehr	Auslagenerstattung	101,15 *)
Hausmeisterservice Michel	Büroreinigung 12/2023	321,30 *)
		21.364,74
*) davon € 268.553,59 auf Kreditorenkonten 4499/..		287.402,25

Sonstige Verbindlichkeiten
31. Dezember 2023

	€	€
a) <u>aus Steuern</u>		
Umsatzsteuer - Voranmeldung 12/2023	712,88	
Umsatzsteuer 2023 vorläufig	<u>73,45</u>	786,33
b) <u>gegenüber Mitgliedern</u>		
Auseinandersetzungsguthaben (Konten 4721 und 4724)	29.300,41	
nicht abgehobene Dividenden (Konto 4723)	189.447,53	
Wohnungsbauprämien (Konto 4722)	794,13	
verschiedene Überzahlungen (Konto 4720)	<u>14.883,68</u>	234.425,75
c) <u>andere</u>		
weiterzuleitende Stromkostenerstattungen nach Versicherungsentschädigungen		<u>483,17</u>
		<u><u>235.695,25</u></u>

Betriebskosten 2023

Kostenart	€ insgesamt	€ davon nicht umlegbar	€ umlegbare Kosten
Wasservers./Entwässerung/Niederschlagswasser	215.048,63	577,92	214.470,71
Heizung und Warmwasser	297.426,13	1.392,96	296.033,17
Hausmeisterdienste	7.021,00	0,00	7.021,00
Wartung Feuerlöscher	1.465,68	0,00	1.465,68
Wartung Thermen und E-Boiler	6.710,71	0,00	6.710,71
Müllabfuhr	84.983,60	0,00	84.983,60
Treppenhausreinigung	15.708,00	0,00	15.708,00
Aufzugsanlagen	24.957,33	0,00	24.957,33
Gartenpflege	87.278,62	2.926,42	84.352,20
Winterdienst	102.594,82	3.728,70	98.866,12
Stromkosten	57.200,94	5.671,41	51.529,53
Schornsteinreinigung	14.936,04	0,00	14.936,04
Haftpflichtversicherung	2.700,23	0,02	2.700,21
Gebäudeversicherung	50.026,20	174,61	49.851,59
Kabelgebühren	51.495,39	107,96	51.387,43
Kosten Kochgas	233,00	0,00	233,00
Wartung Lüftungsanlagen	20.648,31	675,92	19.972,39
Wartung Rauchwarnmelder	6.928,46	0,00	6.928,46
Verkehrssicherungsbegehung	5.007,99	0,00	5.007,99
Wartung Elektroboiler	3.187,30	0,00	3.187,30
Wartung Brandmeldeanlage/Brandschutztüren	4.296,36	0,00	4.296,36
sonstige Betriebskosten	18.212,15	18.212,15	0,00
"G+V-Ausweis" Betriebskosten	1.078.066,89	33.468,07	1.044.598,82
Grundsteuer	86.010,84	6.186,45	79.824,39
Hausmeisterkosten (lt. Aufstellung eG)	18.925,31		18.925,31
	<u>1.183.003,04</u>	<u>39.654,52</u>	<u>1.143.348,52</u>

Verwaltungskosten 2023

	€	€
a) <u>sächliche Kosten</u>		
Porto, Telefon, Telefax, Internet	8.730,82	
Raumkosten	6.049,98	
Sach- und Haftpflichtversicherungen (einschl. Dienstfahrt-/Rabattverlustversicherung)	6.965,46	
Bewirtungskosten geschäftlich	60,00	
Bewirtungskosten intern / Betriebsveranstaltungen	4.368,92	
Reisekosten, km-Geld-Erstattung (ohne Hausmeister)	2.904,86	
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher	1.729,36	
Reparatur/Wartung Büroeinrichtung	1.714,45	
Kosten Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	3.550,72	
Aufsichtsratsvergütungen	3.205,84	
Prüfungs- und Beratungskosten	20.085,48	
Verbands- und andere Beiträge	5.452,02	
Werbung, Geschenke, Repräsentation	2.385,27	
Kosten Lohnbuchhaltung	2.844,70	
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.330,90	
Gerichts-/Notargebühren und andere Gebühren	2.431,47	
Rechtsberatungskosten	5.940,56	
Fortbildung/Seminargebühren	320,00	
Jahresabschluss	11.600,00	
Steuerberatung	5.000,00	
Leasinggebühren Kopierer	3.657,17	
EDV-Kosten (Softwarepflege, Reparaturen, Lizenzgebühren)	13.282,85	
sonstiges	<u>2.794,16</u>	117.404,99
b) <u>Personalaufwand</u>		
für Verwaltung gem. BAB-Zusammenstellung		269.461,32
c) <u>Abschreibungen</u>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.947,02	
auf Geschäftsausstattung	<u>6.050,24</u>	<u>7.997,26</u>
		<u><u>394.863,57</u></u>