

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17.850,58	23.773,67
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.524.807,48	29.036.602,37
2. Grundstücke ohne Bauten	17.720,11	19.997,92
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.140,34	28.615,72
4. Anlagen im Bau	2.668.229,47	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>229,41</u>	630.242,78
	32.231.126,81	
III. Finanzanlagen	<u>1.250,00</u>	<u>1.250,00</u>
	32.250.227,39	29.740.482,46
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	865.199,68	852.773,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	18.550,60	16.220,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>84.834,66</u>	180.758,07
	103.385,26	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.258.809,09	4.517.932,99
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	71.062,53	81.200,02
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>450.560,54</u>	<u>483.512,26</u>
	<u>521.623,07</u>	
Bilanzsumme	<u>37.999.244,49</u>	<u>35.872.879,95</u>

Passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.081,96	82.175,28
2. der verbleibenden Mitglieder	3.745.617,69	3.783.059,98
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.450,00</u>	10.550,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 506.132,31 (Vorjahr: € 534.740,22)		
	3.840.149,65	
II. Kapitalrücklage	64.293,73	63.943,73
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.071.796,35	2.002.210,83
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 69.585,52 (Vorjahr: € 68.053,71)		
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>8.060.344,69</u>	7.524.240,89
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 86.103,80 (Vorjahr: € 81.156,79)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 450.000,00 (Vorjahr: € 450.000,00)		
	10.132.141,04	
IV. Bilanzgewinn	<u>176.269,64</u>	<u>162.483,36</u>
	14.212.854,06	13.628.664,07
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	101.364,00	106.369,56
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.447.823,88	15.971.440,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.505.090,26	4.662.789,11
3. Erhaltene Anzahlungen	989.997,85	976.849,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.941,67	26.990,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.989,71	256.367,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>245.148,80</u>	236.758,66
- davon aus Steuern: € 712,88 (Vorjahr: € 9.826,42)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.994,65 (Vorjahr: € 0,00)		
	23.679.992,17	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>5.034,26</u>	<u>6.650,96</u>
Bilanzsumme	<u>37.999.244,49</u>	<u>35.872.879,95</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2017

	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.553.793,97	3.510.701,02
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	12.426,04	-18.804,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	37.524,44	59.916,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.422,15	97.729,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.369.126,95	1.445.147,62
Rohergebnis	2.262.039,65	2.204.394,22
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	283.609,12	310.430,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	66.912,91	73.069,87
- davon für Altersversorgung: € 6.637,44 (Vorjahr: € 7.479,21)		
	350.522,03	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	612.820,33	593.426,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	275.837,48	216.390,91
9. Erträge aus Finanzanlagen	48,16	53,43
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.545,42	2.051,94
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 108,00 (Vorjahr: € 0,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	261.739,61	265.585,48
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 0,05 (Vorjahr: € 0,00)		
Ergebnis nach Steuern	762.713,78	747.596,10
12. Sonstige Steuern	66.858,62	67.059,03
Jahresüberschuss	695.855,16	680.537,07
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-519.585,52	-518.053,71
Bilanzgewinn	176.269,64	162.483,36

Erläuterungen zur Bilanz per 31.12.2017

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€
Stand 01.01.2017		33.678,58
Zugang 2017		1.332,80
Abschreibungen		
in früheren Jahren	9.904,91	
im Geschäftsjahr 2017	<u>7.255,89</u>	<u>17.160,80</u>
Stand 31.12.2017		<u><u>17.850,58</u></u>

- Anlage II -

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

529 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 275 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze, 230 Kfz-Stellplätze sowie 4 eigen-genutzte Einheiten (Büro, Werkstatt, Lager)
Wohn- und Nutzfläche: 34.323,90 qm

	€	€
Gebäudekosten		
Stand 01.01.2017		40.887.454,51
Zugang 2017		
Errichtung von neuen Mülltonneneinhausungen VE 16 L.-Thoma-Weg 14, 16, VE 29 Himbselstr. 1c und VE 38 Luitpoldstr. 2, 2a	52.555,50	
Restkosten der energetische Modernisierung Königsberger Str. 1 im Vorjahr (VE 28)	28.842,88	
energetische Gesamtmodernisierung von 12 Wohnungen in der Angerweidestr. 2 (VE 27)	1.111.652,43	
Restkosten des in 2014 fertig gestellten Neubaus Rudolf-Widmann-Bogen 1, 3 (VE 43)	<u>3.420,00</u>	1.196.470,81
Abgang 2017		
Egerer Str. 3, 3a, 3b, Abbruch des Gebäudes mit 16 Wohnungen	209.821,67	
Königsberger Str. 1, KfW-Tilgungszuschuss für energetische Modernisierungsmaßnahme im Vorjahr	65.812,50	
Angerweidestr. 2, 2a, Investitionskostenzuschuss aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm	<u>80.200,00</u>	355.834,17
Umbuchung von Bauvorbereitungskosten energetische Modernisierung von 12 Wohnungen Angerweidestr. 2		<u>33.005,33</u>
Übertrag:		41.761.096,48

	€	€
Übertrag:		41.761.096,48
Abschreibungen		
in früheren Jahren	12.299.299,48	
in 2017	595.258,53	
auf Abgang	<u>209.821,67</u>	<u>12.684.736,34</u>
		29.076.360,14

Grund- und Bodenkosten

Stand 31.12.2017 448.447,34

Stand 31.12.2017 29.524.807,48

- Anlage III -

2. Grundstücke ohne Bauten

	€
Stand 01.01.2017	19.997,92
Umbuchung auf Anlagen im Bau Himbsselstr. 1 Flur-Nr. 780/4	<u>-2.277,81</u>
Stand 31.12.2017	<u>17.720,11</u>

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 01.01.2017		91.472,86
Zugang 2017		1.830,53
Abgang 2017		<u>3.277,68</u>
		90.025,71
Abschreibungen		
in früheren Jahren	62.857,14	
im Geschäftsjahr 2017	10.305,91	
auf Abgang	<u>3.277,68</u>	<u>69.885,37</u>
Stand 31.12.2017		<u>20.140,34</u>

- Anlage IV -

4. Anlagen im Bau

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

	€
Stand 01.01.2017	0,00
Zugang 2017	2.068.714,21
Umbuchung von Bauvorbereitungskosten	597.237,45
Umbuchung von Grundstücke ohne Bauten	<u>2.277,81</u>
Stand 31.12.2017	<u>2.668.229,47</u>

5. Bauvorbereitungskosten

	€
Stand 01.01.2017	630.242,78
Zugang 2017	
Pläne für umfassende energetische Modernisierung von 16 Wohnungen Angerweidestr. 2 a	229,41
Umbuchung auf Anlagen im Bau	597.237,45
Umbuchungen auf Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>33.005,33</u>
Stand 31.12.2017	<u>229,41</u>

III. Finanzanlagen

	€
VR-Bank Starnberg-Herrsching eG Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 409	900,00
Münchener Hypothekenbank eG, Geschäftsguthaben Mitgl. Nr. 5.001.579/80	<u>350,00</u>
	<u>1.250,00</u>
	€
Anlagevermögen insgesamt	<u>32.250.227,39</u>

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

Unfertige Leistungen

	€	€
noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2017	626.235,01	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-12.934,00</u>	613.301,01
noch nicht abgerechnete Heizkosten 2017	255.909,67	
voraussichtlicher Anteil Leerstand/Eigennutzung	<u>-4.011,00</u>	<u>251.898,67</u>
		<u>865.199,68</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

	€
Rückstände auf Mieterkonten	22.302,93
Rückstände auf Konto 2001	7.247,67
abzüglich Wertberichtigungen	<u>-11.000,00</u>
	<u>18.550,60</u>

2. Sonstige Vermögensgegenstände

€

Stand 31.12.2017 84.834,66

- Anlage V -

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

€

€

Kassenbestand

Hauptkasse	194,20	
Portokasse	<u>87,40</u>	281,60

Guthaben bei Kreditinstituten

Aareal Bank, Girokonto	2.358.479,32	
VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Girokonto	898.527,59	
LBBW, Girokonto	5,56	
Sparbuch (Kautions Wunder)	468,14	
Allianz ParkDepot (Festgeld)	501.050,28	
Geldmarktkonto VR-Flex	<u>499.996,60</u>	<u>4.258.527,49</u>
		<u>4.258.809,09</u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten

I. Geldbeschaffungskosten

€

Stand 31.12.2017

71.062,53

- Anlage VI/1-2 -

II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

€

Stand 31.12.2017

450.560,54

- Anlage VI/3 -

€

SUMME DER AKTIVA

37.999.244,49

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

	€
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.081,96
der verbleibenden Mitglieder	3.745.617,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.450,00</u>
	<u>3.840.149,65</u>

- Anlage VII -

II. Kapitalrücklage

Eintrittsgelder

	€
Stand 01.01.2017	63.943,73
Zugang 2017	<u>350,00</u>
Stand 31.12.2017	<u>64.293,73</u>

III. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

	€
Stand 01.01.2017	2.002.210,83
Zugang 2017	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss gemäß § 38 der Satzung	<u>69.585,52</u>
Stand 31.12.2017	<u>2.071.796,35</u>

2. Andere Ergebnismrücklagen

	€	€
Stand 01.01.2017		7.524.240,89
Zugang 2017		
Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2016 gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2017	86.103,80	
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss gemäß § 38 Nr. 4 der Satzung (Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12.06.2018)	<u>450.000,00</u>	<u>536.103,80</u>
Stand 31.12.2017		<u>8.060.344,69</u>

IV. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2017	695.855,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>519.585,52</u>
	<u>176.269,64</u>

	€
Eigenkapital insgesamt	<u>14.212.854,06</u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

	€
Prüfungskosten	16.000,00
Jahresabschlusserstellung und Veröffentlichung	11.300,00
Steuerbilanzkosten	11.700,00
Urlaubsansprüche und Überstunden	5.864,00
noch anfallende Betriebskosten	30.000,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	5.500,00
eigene Kosten bei der Erstellung von Jahresabschluss, Betriebs- und Heizkostenabrechnung	<u>21.000,00</u>
	<u>101.364,00</u>

- Anlage VIII -

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€
Dauerfinanzierungsmittel - durch Grundpfandrechte gesichert -	
Stand 01.01.2017	15.948.046,23
Zugang 2017	<u>1.779.500,00</u>
	17.727.546,23
Tilgungen in 2017 (davon 80.730,00 € durch Tilgungserlass)	<u>302.462,54</u>
	17.425.083,69
aufgelaufene Zinsen / laufende Verwaltungskosten	<u>22.740,19</u>
Stand 31.12.2017	<u><u>17.447.823,88</u></u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

a) Dauerfinanzierungsmittel
- durch Grundpfandrechte gesichert -

	€	€
Stand 01.01.2017		3.726.243,86
Tilgungen		
in 2017 planmäßig	83.031,13	
vorzeitige Rückzahlung	<u>39.092,95</u>	<u>122.124,08</u>
Stand 31.12.2017		<u><u>3.604.119,78</u></u>

	€	€
b) Dauerfinanzierungsmittel - nicht dinglich gesichert -		
Stand 01.01.2017		936.545,25
Tilgungen		
in 2017 planmäßig	18.573,82	
vorzeitige Rückzahlung	<u>17.000,95</u>	<u>35.574,77</u>
Stand 31.12.2017		<u>900.970,48</u>
		€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern insgesamt (Summe a - b)		<u>4.505.090,26</u>

3. Erhaltene Anzahlungen

	€
auf abzurechnende Betriebskosten 2017	563.241,06
Heizkosten 2017	<u>426.756,79</u>
	<u>989.997,85</u>

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

€

Mietkaution Wunder (befristetes Mietverhältnis)	468,14
Kautionen für Handsender Tiefgarage	1.460,00
überzahlte Mieten, Gebühren und Umlagen	15.714,53
Ausgleichsabgaben an LRA Starnberg (Tür, Lütgert, Wagner, Bitterberg)	<u>299,00</u>
	<u>17.941,67</u>

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

€

Garantieeinbehalte	55.925,88
Baukosten	287.442,91
Instandhaltungskosten	43.546,06
Betriebskosten	67.563,49
sächliche Verwaltungskosten, etc.	<u>19.511,37</u>
	<u>473.989,71</u>

- Anlage IX -

6. Sonstige Verbindlichkeiten

	€
aus Steuern	712,88
im Rahmen der sozialen Sicherheit gegenüber Mitgliedern	1.994,65
	<u>242.441,27</u>
	<u>245.148,80</u>

- Anlage X -

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	€
im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2018	<u>5.034,26</u>

	€
SUMME DER PASSIVA	<u>37.999.244,49</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2017

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	€	€
Sollmieten		
Mietwohnungen (incl. Zuschläge für Thermen, etc.)	2.553.195,55	
Gewerbeeinheiten	14.760,00	
Garagen / TG-Stellplätze	161.718,32	
Pkw-Stellplätze	<u>41.726,20</u>	2.771.400,07
abzüglich Erlösschmälerungen wegen		
Leerstand Wohnungen	-48.528,10	
Mietminderung Wohnungen und Gewerbeeinheit	-686,14	
Leerstand Garagen / TG-Stellplätze	-8.314,98	
Leerstand Pkw-Stellplätze	<u>-4.834,69</u>	<u>-62.363,91</u>
		2.709.036,16
abgerechnete Betriebs- und Heizkosten 2016		843.260,18
sonstiges		
Automatenprovisionen	93,59	
Miete für zusätzliche Kellerräume	1.292,04	
Gebühren für Parkplatzschilder	<u>112,00</u>	<u>1.497,63</u>
		<u><u>3.553.793,97</u></u>

2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	€	€
Bestandsminderung		
abgerechnete		
Betriebskosten 2016	-609.674,42	
Heizkosten 2016	<u>-243.099,22</u>	-852.773,64
Bestandserhöhung		
noch nicht abgerechnete		
Betriebskosten 2017	626.235,01	
Heizkosten 2017	255.909,67	
abzüglich Wertberichtigungen für Leerstand und eigengenutzte Einheiten	<u>-16.945,00</u>	<u>865.199,68</u>
		<u>12.426,04</u>

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	€
Leistungen der eigenen technischen Abteilung bei der Modernisierung Angerweidestr. 2	<u>37.524,44</u>

4. Sonstige betriebliche Erträge

	€
Auflösung von Rückstellungen - Anlage VIII -	789,16
Erstattung Winterdienstkosten 2012/2013	4.500,00
andere Erträge für Vorjahre (überwiegend Betriebskosten)	2.281,80
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	19.549,81
Erstattungen Deutsche Post AG	300,00
übrige Erstattungen	<u>1,38</u>
	<u>27.422,15</u>

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€
Aufwendungen für Parkplatzschilder	220,76
Erbbauzinsen	76.306,72
umlegbare Betriebs- und Heizkosten	806.177,58
nicht umlegbare Betriebs- und Heizkosten - Anlage XI -	34.591,22
Instandhaltungskosten	444.126,96
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>7.703,71</u>
	<u>1.369.126,95</u>

Rohergebnis € **2.262.039,65**

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

€

Vorstandsvergütungen	27.540,00
Hausmeister und Aushilfen	44.861,20
kaufmännische und technische Angestellte	215.869,92
Veränderung der Urlaubsrückstellung	<u>-4.662,00</u>
	<u>283.609,12</u>

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

€

Sozialabgaben Arbeitgeberanteile	56.323,87
Berufsgenossenschaft	1.994,65
Unfallversicherung	1.956,95
Altersversorgung	<u>6.637,44</u>
	<u>66.912,91</u>

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€

Wohnbauten	
- Anlage III -	595.258,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	
- Anlage IV -	10.305,91
Immaterielle Vermögensgegenstände	
- Anlage II -	<u>7.255,89</u>
	<u>612.820,33</u>

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

€

sächliche Verwaltungskosten	
- Anlage XII -	138.475,87
Sachkosten Regiebetrieb/Hausmeister	5.729,54
Spenden	150,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	3.509,00
Aufwandsanteil Erschließungskosten bei Erbbaurechtsgrundstücken - Anlage VI/3 -	5.938,38
Aufwendungen früherer Jahre	32.166,46
Abbruchkosten Egerer Str. 3, 3a, 3b	88.865,67
übriges	<u>1.002,56</u>
	<u>275.837,48</u>

9. Erträge aus Finanzanlagen

Dividendenerträge 2016

€

VR-Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG	36,78
Münchener Hypothekenbank eG	<u>11,38</u>
	<u>48,16</u>

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

€

Zinsen auf Festgeld- bzw. Geldmarktkonten	1.426,51
Zinsen aus Hausgeldabrechnungen Estate AG	0,91
Erstattungszinsen zur Umsatzsteuer 2015	10,00
Abzinsung von Rückstellungen	<u>108,00</u>
	<u>1.545,42</u>

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.623,29
Zinsen / lfd. Verwaltungskosten für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.364,43
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten - Anlage VI/1-2 -	10.137,49
Steuernachzahlungszinsen	306,00
Bürgschaftsgebühren	133,35
Aufzinsung von Rückstellungen	175,00
	<u>0,05</u>
	<u>261.739,61</u>
Ergebnis nach Steuern	€ <u>762.713,78</u>

12. Sonstige Steuern

	€
Grundsteuer umlagefähig	59.948,72
Grundsteuer für Garagen, Tiefgaragen und unbebaute Grundstücke	6.797,90
Kraftfahrzeugsteuer	<u>112,00</u>
	<u>66.858,62</u>
Jahresüberschuss	€ <u>695.855,16</u>

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

	€	
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage gemäß § 38 der Satzung anderen Ergebnisrücklagen lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12.6.2017	69.585,52	
	<u>450.000,00</u>	
	<u>519.585,52</u>	
 Bilanzgewinn	 €	 <u>176.269,64</u>