

# **Jahresabschluss zum 31.12.2020**

## **MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes nachbarschaftliches Wohnen eG**

### **Ohlstadt**

VdW Bayern Treuhand  
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen  
in Bayern GmbH

(4.10841)

## **Inhaltsverzeichnis**

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

### **2. Inventar 2020**

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### **3. Anlagen**

- I - Entwicklung des Anlagevermögens
- II - Immaterielle Vermögensgegenstände /  
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
- III - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
mit Wohnbauten
- IV - Grundstücke ohne Bauten
- V - Anlagen im Bau
- VI - Bauvorbereitungskosten
- VII - Sonstige Vermögensgegenstände
- VIII - andere aktivierte Eigenleistungen
- IX - Zuschüsse

**1.**

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

**Gewinn- und Verlustrechnung für 2020**

**Anhang des Jahresabschlusses 2020**

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Aktiva

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.907,40	7.996,45
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.662.008,79	15.702.838,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	540.830,99	2.500.941,92
3. Technische Anlagen und Maschinen	12.346,28	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.913,07	30.234,42
5. Anlagen im Bau	28.308.719,09	28.461.871,51
6. Bauvorbereitungskosten	2.724.988,72	2.831.148,19
7. Geleistete Anzahlungen	<u>15.165,52</u>	0,00
	67.323.972,46	
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
2. Sonstige Ausleihungen	50.000,00	50.000,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>7.100,00</u>	<u>7.100,00</u>
	<u>59.600,00</u>	
	67.386.479,86	49.594.630,98
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	138.499,02	97.298,65
2. Andere Vorräte	<u>10.259,21</u>	10.189,59
	148.758,23	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.753,71	1.191,81
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.281,69	4.716,71
3. Forderungen aus Bauleistungen	325,45	1.186,00
4. Forderungen Beteiligungsunternehmen	0,00	19.250,57
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>196.888,62</u>	5.606,80
	208.249,47	
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	1.548.775,31	2.918.752,25
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<u>48.314,00</u>	<u>47.981,90</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>69.340.576,87</u></b>	<b><u>52.700.805,26</u></b>

## Passiva

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der verbleibenden Mitglieder	17.402.500,00	13.300.500,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 251.500,00 (Vorjahr: € 424.000,00)		
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>386.500,00</u>	281.500,00
	17.789.000,00	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	260.120,00	193.620,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 66.500,00 (Vorjahr: € 1.281,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.465.671,17</u>	1.463.671,17
- davon aus Bilanzgewinn 2018 (Vorjahr) eingestellt: € 2.000,00 (Vorjahr: € 896.955,13)		
- davon im Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (Vorjahr: € 76.493,99)		
	1.725.791,17	
III. Bilanzgewinn	<u>597.250,87</u>	<u>87.960,00</u>
	20.112.042,04	15.327.251,17
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	195.308,90	112.222,24
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.973.449,47	35.206.286,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00	50.275,00
3. Erhaltene Anzahlungen	168.041,95	112.206,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.088,22	1.902,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.677.492,44	1.851.926,98
6. Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	195,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>62.958,85</u>	<u>38.735,16</u>
- davon aus Steuern: € 2.052,85 (Vorjahr: € 16.984,83)		
	<u>49.033.225,93</u>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>69.340.576,87</u></b>	<b><u>52.700.805,26</u></b>

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

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	944.971,94	630.896,45
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>8.358,69</u>	0,00
	953.330,63	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	41.200,37	6.979,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	330.001,74	346.356,55
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.215.387,45	422.134,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	238.026,83	175.059,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.108,96</u>	<u>0,00</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.299.784,40</b>	<b>1.231.307,66</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	227.961,11	192.581,29
b) Soziale Abgaben	<u>53.866,06</u>	42.114,58
	281.827,17	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	365.565,01	223.905,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	398.588,21	280.548,85
9. Erträge aus Finanzanlagen	47,50	8.307,35
10. Erträge aus Ausleihungen	250,00	250,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25,00	50,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	590.375,64	488.201,21
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>-236,95</u>
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<b>663.750,87</b>	<b>12.801,01</b>
14. Einstellungen in / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>-66.500,00</u>	<u>75.158,99</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>597.250,87</u></b>	<b><u>87.960,00</u></b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes nachbarschaftliches Wohnen eG mit Sitz in Ohlstadt ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 2617).

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 bilanziert als kleines Unternehmen in Sinne des § 267 Abs. 1 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - soweit abnutzbar - vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Aktivierungswahlrechte wurden bei Herstellungskosten von Gebäuden genutzt.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 250 € (bis 2017 150 €) und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagevermögen

Aktivierungswahlrechte für Zinsen und Grundsteuer während der Bauzeit sowie anteilige Verwaltungskosten wurden genutzt für die Objekte

- Penzberg	35.677,90 €
- Landsham	111.078,39 €
- Buch am Erlbach	26.574,52 €
- Dietramszell	76.589,19 €

- Prien	32.314,57 €
- Unterhaching	32.720,93 €
- Seefeld	80,00 €
- Unterwössen	14.966,24 €

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze:

- Immaterielle Vermögensgegenstände	20%
- Gebäude	80 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Erbbaurechtsgrundstücke	nach Laufzeit (98 Jahre)
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5 - 20%

Bauvorbereitungskosten für das Projekt VE 130 Iffeldorf wurden mit € 11.925,00 ausgebucht, da dieses nicht realisierbar ist.

### **Umlaufvermögen**

Die Position unfertige Leistungen enthält € 138.499,02 (Vorjahr: € 97.298,65) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Bewertung der unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Pelletsvorräte erfolgte zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode.

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

Von den Sonstigen Vermögensgegenständen hat eine gezahlte Kautions für Carsharing mit € 1.011,00 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

### **Verbindlichkeiten**

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 7).

## **D. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter den Erträgen Zuschüsse aus EOF-Förderung und andere Investitionszuschüsse in Höhe von € 1.180.400,00 in Fortführung der bisherigen Bilanzierungspraxis und einer Mindermeinung folgend von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten. Entsprechende Aufwendungen enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen für frühere Jahre (€ 85.935,12) und Finanzkosten (€ 72.607,72).



## D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich sieben Arbeitnehmer, davon sechs in Teilzeit, beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung 2020

Bestand 01.01.	1.037
Zugang	305
Abgang	57
Bestand 31.12.	<u>1.285</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.102.000,00 € erhöht.

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

4. finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 21.183,1, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Sie resultieren aus im Berichtsjahr bereits begonnenen Neubaumaßnahmen bzw. dafür erteilten Aufträgen, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von T€ 15.939,3 und Zuschüsse in Höhe von T€ 424,6 gegenüberstehen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Martin Okrslar  
Inge Schmidt-Winkler  
Manuela Jooß

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anne Katrin Werenskiold - Vorsitzende -  
Dr. Kathrin Klaffl - stellv. Vorsitzende -  
Brigitte Wittmann  
Jürgen Ongert  
Thomas Klein

Ohlstadt, den 27.05.2021

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	46.973.449,47 <u>(35.206.286,00)</u>	1.022.311,18 <u>(2.716.488,32)</u>	45.951.138,29 <u>32.489.797,68</u>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00 <u>(50.275,00)</u>	0,00 <u>(275,00)</u>	150.000,00 <u>50.000,00</u>
Erhaltene Anzahlungen	168.041,95 <u>(112.206,14)</u>	168.041,95 <u>(112.206,14)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.088,22 <u>(1.902,57)</u>	1.088,22 <u>(1.902,57)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.677.492,44 <u>(1.851.926,98)</u>	1.677.492,44 <u>(1.851.926,98)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	195,00 <u>(0,00)</u>	195,00 <u>(0,00)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Sonstige Verbindlichkeiten	62.958,85 <u>(38.735,16)</u>	62.958,85 <u>(38.735,16)</u>	0,00 <u>0,00</u>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.033.225,93</b> <b><u>(37.261.331,85)</u></b>	<b>2.932.087,64</b> <b><u>(4.721.534,17)</u></b>	<b>46.101.138,29</b> <b><u>32.539.797,68</u></b>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 40.936.983,28.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 47.007.477,04 durch Grundpfandrechte und vollstreckbare Buchgrundschuld gesichert.

**2.**

**Inventar 2020**

## Erläuterungen zur Bilanz zum 31.12.2020

### Aktiva

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€
Stand 01.01.2020		16.887,06
Zugang 2020		1.820,70
Abgang 2020		<u>5.236,00</u>
		13.471,76
Abschreibungen		
in früheren Jahren	8.890,61	
im Geschäftsjahr 2020	3.506,35	
auf Abgang	<u>1.832,60</u>	<u>10.564,36</u>
Stand 31.12.2020		<u><u>2.907,40</u></u>

- Anlage II -

## II. Sachanlagen

### 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

<b>Gebäudekosten</b>	€	€
Stand 01.01.2020		14.398.308,50
Zugang 2020		
Penzberg VE 111	1.210.919,87	
Peiting VE 108	12.830,67	
Windach VE 110	4.618,19	
Oberhaching VE 100	4.856,18	
Buch am Erlbach VE 114	775.179,24	
Prien am Chiemsee VE 116	<u>993.588,64</u>	3.001.992,79
Umbuchungen von Anlagen im Bau		
Penzberg VE 111	6.381.239,47	
Buch am Erlbach VE 114	5.806.360,27	
Prien am Chiemsee VE 116	<u>3.907.336,22</u>	<u>16.094.935,96</u>
		33.495.237,25
Abschreibungen		
in früheren Jahren	601.667,00	
im Geschäftsjahr 2020	<u>341.402,92</u>	<u>943.069,92</u>
Übertrag:		32.552.167,33

	€	€
Übertrag:		32.552.167,33
<b>Grund- und Bodenkosten</b>		
Stand 01.01.2020		1.906.196,99
Zugang		
VE 114 Buch am Erlbach		1.980,00
Umbuchung von		
VE 114 Buch am Erlbach (Anlagen im Bau)	688.499,45	
VE 116 Prien am Chiemsee (Anlagen im Bau)	446.387,25	
VE 111 Penzberg (Grundstücke ohne Bauten)	<u>68.886,53</u>	1.203.773,23
Abschreibung auf Erbaurechtsgrundstücke in früheren Jahren	1.640,15	
im Geschäftsjahr 2020	<u>468,61</u>	<u>2.108,76</u>
		<u>3.109.841,46</u>
Stand 31.12.2020		<u><u>35.662.008,79</u></u>

- Anlage III -

## 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	€	€
Stand 01.01.2020		2.502.855,34
Zugang 2020		
Unterhaching VE 118	18.671,80	
Seefeld VE 119	15.462,00	
Andechs VE 126	<u>505,63</u>	34.639,43
Abgang 2020		
Unterwössen VE 124	497.854,97	
Marquartstein VE 125	<u>29.757,00</u>	527.611,97
Umbuchungen auf		
Unterwössen VE 124 (Anlagen im Bau)	1.398.719,26	
Penzberg VE 111 (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten)	<u>68.886,53</u>	<u>1.467.605,79</u>
		542.277,01
Abschreibungen auf Erbbaurechtsgrundstücke		
in früheren Jahren	1.913,42	
im Geschäftsjahr 2020	1.172,75	
auf Umbuchungen VE 111	<u>1.640,15</u>	<u>1.446,02</u>
Stand 31.12.2020		<u>540.830,99</u>

- Anlage IV -

### 3. Technische Anlagen und Maschinen

	€
Stand 01.01.2020	0,00
Umbuchungen von Anlagen im Bau Photovoltaikanlage Penzberg VE 111	12.996,08
Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020	<u>649,80</u>
Stand 31.12.2020	<u>12.346,28</u>

### 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 01.01.2020		38.441,87
Zugang 2020		38.118,23
Abgang 2020		<u>4.613,08</u>
		71.947,02
Abschreibungen		
in früheren Jahren	8.207,45	
im Geschäftsjahr 2020	8.439,58	
auf Abgang	<u>4.613,08</u>	<u>12.033,95</u>
Stand 31.12.2020		<u>59.913,07</u>

- Anlage II -



## 5. Anlagen im Bau

	€	€
Stand 01.01.2020		28.461.871,51
Zugang 2020		
Penzberg VE 111	1.224.863,07	
Penzberg PV-Anlage VE 111	1.481,08	
Landsham VE 112	465.944,65	
Buch am Erlbach VE 114	606.795,31	
Dietramszell VE 115	2.309.544,88	
Prien VE 116	1.262.136,52	
Unterhaching VE 118	3.575.862,53	
Seefeld VE 119	567.101,16	
Unterwössen VE 124	<u>3.849.121,96</u>	13.862.851,16
Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten		
Seefeld VE 119	922.592,33	
Seefeld PV Anlage VE 119	8.179,34	
Unterwössen VE 124	897.324,23	
Unterwössen VE 124 von Grundstücke ohne Bauten	<u>1.398.719,26</u>	3.226.815,16
Umbuchungen auf Grundstücke mit Wohnbauten		
Penzberg VE 111	6.381.239,47	
Buch am Erlbach VE 114	6.494.859,72	
Prien VE 116	4.353.723,47	
Technische Anlagen PV Anlage VE 111	<u>12.996,08</u>	<u>17.242.818,74</u>
Stand 31.12.2020		<u>28.308.719,09</u>
(davon Grundstückskosten		5.499.803,77)

- Anlage V -

## 6. Bauvorbereitungskosten

	€	€
Stand 01.01.2020		2.831.148,19
Zugang 2020		
Bad Tölz VE 132	752,12	
Karlsfeld VE 117	506.940,53	
Bergkirchen VE 133	8.526,00	
Seefeld VE 119 (inkl. PV-Anlage)	304.580,94	
Wolfratshausen VE 122 (inkl. PV-Anlage)	330.569,52	
Unterwössen VE 124	31.071,81	
Marquartstein VE 125	136.912,09	
Andechs VE 126	381.539,78	
Rosenheim VE 128	10.728,57	
Wielenbach VE 129	22.210,07	
Schongau VE 131	<u>30,00</u>	1.733.861,43
Abgang		
Iffeldorf VE 130 (davon € 9.925,00 nach Abschreibung)		11.925,00
Umbuchungen auf Anlagen im Bau		
Seefeld VE 119 (inkl. PV-Anlage)	930.771,67	
Unterwössen VE 124	<u>897.324,23</u>	<u>1.828.095,90</u>
Stand 31.12.2020		<u><u>2.724.988,72</u></u>

- Anlage VI -

## 7. Geleistete Anzahlungen

	€
auf Gegenstände der anderen Anlagen	<u>15.165,52</u>

### III. Finanzanlagen

#### 1. Beteiligungen

€

MARO Projektentwicklungs GmbH (10%) 2.500,00

#### 2. Sonstige Ausleihungen

€

Darlehen an ÖkoMobil Pfaffenwinkel e.V. 50.000,00

#### 3. Andere Finanzanlagen

€

GLS Gemeinschaftsbank eG  
25 Geschäftsanteile à 100,00 € 2.500,00

Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG  
1 Anteil à 500,00 € 500,00

Biomassehof Allgäu eG  
1 Anteil à 2.600,00 € 2.600,00

GIMA München eG  
3 Anteile à 500,00 € 1.500,00

7.100,00

€

**Anlagevermögen insgesamt 67.386.479,86**

**B. Umlaufvermögen**

**I. Vorräte**

**1. Unfertige Leistungen**

€

noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2020

138.499,02

**2. Andere Vorräte**

€

Heizmaterial

Vorräte Pellets für VE 102/103, 108 und 110

10.259,21

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

**1. Forderungen aus Vermietung**

€

aus rückständigen Mieten

1.726,89

sonstiges

26,82

1.753,71

**2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen**

€

Stand 31.12.2020

9.281,69

**3. Forderungen aus Bauleistungen**

€

Guthaben E.ON

Stand 31.12.2020

325,45

**4. Forderungen Beteiligungsunternehmen**

€

kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € 19.250,57)

0,00

**5. Sonstige Vermögensgegenstände**

€

Forderungen aus Garantieansprüchen

709,92

Forderungen an das Finanzamt

80.368,39

geleistete Kautionen

1.011,00

gewährte Zuschüsse

112.159,31

übrige

2.640,00

196.888,62

- Anlage VII -

### III. Flüssige Mittel

#### Guthaben bei Kreditinstituten

€

Girokonten	
GLS 8215635800 Giro Vermögen	1.456.831,96
GLS 8215635803 Giro Mieten	91.924,01
Volksbank Raiffeisenbank eG 8081565	<u>19,34</u>
	<u>1.548.775,31</u>

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

#### a) Erschließungskosten Erbbaurechtsgrundstücke

€

Stand 01.01.2020	46.661,00
Abschreibung über Laufzeit (96,5 Jahre) ab 01.01.2020 mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten des Erbbaurechtsgrundstücks im Geschäftsjahr 2020	<u>489,00</u>
Stand 31.12.2020	<u>46.172,00</u>

€

**b) sonstige**

Kosten Dropbox 2021

Stand 31.12.2020

2.142,00

€

Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt  
Summe a) und b)

48.314,00

€

**SUMME DER AKTIVA**

**69.340.576,87**

## Passiva

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

	€
der verbleibenden Mitglieder	17.402.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>386.500,00</u>
	<u>17.789.000,00</u>

(rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 251.500,00 € Vorjahr: 424.000,00 €)

#### II. Ergebnisrücklagen

##### 1. Gesetzliche Rücklage

	€
Stand 01.01.2020	193.620,00
Zugang 2020	
Zuweisung aus dem Jahresüberschuss	
lt. § 40 der Satzung	<u>66.500,00</u>
Stand 31.12.2020	<u>260.120,00</u>



## 2. Andere Ergebnisrücklagen

	€
Stand 01.01.2020	1.463.671,17
Zugang 2020	
Korrektur Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2018	
lt. Mitgliederversammlung vom 12.09.2020	<u>2.000,00</u>
Stand 31.12.2020	<u>1.465.671,17</u>

## III. Bilanzgewinn

	€
Jahresüberschuss 2020	663.750,87
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>-66.500,00</u>
Stand 31.12.2020	<u>597.250,87</u>

	€
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b><u>20.112.042,04</u></b>

## B. Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

	01.01.2020 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2020 €
Jahresabschluss- kosten	9.500,00	9.500,00	0,00	11.500,00	11.500,00
Steuerberatungs- kosten	22.000,00	9.624,72	1.375,28	10.000,00	21.000,00
Prüfungskosten	13.400,00	13.400,00	0,00	7.500,00	7.500,00
Berufsgenossenschaft	1.100,00	1.100,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Kosten der Veröffentlichung	540,00	270,00	0,00	290,00	560,00
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Marketingkosten	45.632,24	40.202,88	5.429,36	0,00	0,00
Personalkosten	19.300,00	7.100,00	0,00	0,00	12.200,00
Rückstellung für anfallende Kosten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>140.298,90</u>	<u>140.298,90</u>
	<u>112.222,24</u>	<u>81.197,60</u>	<u>6.804,64</u>	<u>171.088,90</u>	<u>195.308,90</u>

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€
Darlehen zur Finanzierung von Anlagevermögen	46.857.477,04
abgegrenzte Zinsen	61.813,01
abgegrenzte Verwaltungskostenbeiträge	12.427,71
aufgelaufene Tilgungen	41.708,39
laufende Kontokorrentverpflichtungen	<u>23,32</u>
Stand 31.12.2020	<u>46.973.449,47</u>

- Anlage WU -

**2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen  
Kreditgebern**

€

Darlehen zur Finanzierung von Anlagevermögen

150.000,00

- Anlage WU -

**3. Erhaltene Anzahlungen**

€

Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten

168.041,95

**4. Verbindlichkeiten aus Vermietung**

€

Stand 31.12.2020

1.088,22

## 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

€

Verbindlichkeiten aus

Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.592.454,10
Verbindlichkeiten aus der Hausbewirtschaftung	47.099,83
sonstige Lieferungen und Leistungen	<u>37.938,51</u>
	<u>1.677.492,44</u>

## 6. Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen

€

Stand 31.12.2020	<u>195,00</u>
------------------	---------------

## 7. Sonstige Verbindlichkeiten

€

Verbindlichkeiten aus Steuern	
Lohnsteuer 12/2020	2.052,85
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2.000,00
erhaltener Zuschuss für Investitionen 2020	<u>58.906,00</u>
	<u>62.958,85</u>

€

<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<b><u>69.340.576,87</u></b>
--------------------------	-----------------------------

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

### 1. Umsatzerlöse

€

#### a) aus der Hausbewirtschaftung

Sollmieten	
Wohnungen	815.854,15
Garagen und Abstellplätze	42.766,33
Erlösschmälerungen	<u>-10.481,24</u>
	848.139,24
Umlagen	<u>96.832,70</u>
	944.971,94

#### b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

Photovoltaikanlage	3.274,47
Wärmelieferung an Dritte	<u>5.084,22</u>
	<u>8.358,69</u>
	<u>953.330,63</u>

### 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

€

Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	138.499,02
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-97.298,65</u>
	<u>41.200,37</u>

### 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	€
aktivierte Grundsteuer während der Bauzeit	2.087,96
aktivierte Bauzeitinsen (inkl. Verwaltungskosten)	294.665,45
aktivierte Verwaltungskosten	6.390,00
aktivierte Erbbauzinsen	<u>26.858,33</u>
	<u>330.001,74</u>
- Anlage VIII -	

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

	€
Auflösung von Rückstellungen	6.804,64
Versicherungserstattungen	636,58
Erträge aus Zuschüssen - Anlage IX -	1.180.400,00
Stornogebühren	9.000,00
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	407,78
Erträge aus Sonderwünschen	5.430,35
Erstattung Entgeltfortzahlung AAG	<u>12.708,10</u>
	<u>1.215.387,45</u>

## 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

### a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	€
Betriebs- und Heizkosten	
Kaltwasser / Abwasser	21.387,61
Heizkosten	28.618,81
Strom	9.250,52
Sach- und Haftpflichtversicherung	13.920,12
Müll	8.252,53
Kabelgebühren	2.226,96
Hausmeisterleistungen	2.864,25
Kaminkehrer	1.352,66
Grundsteuer	10.663,54
Winterdienst	5.622,24
Gartenpflege	34,93
Wartungen	<u>22.607,00</u>
	126.801,17
Instandhaltungskosten	20.085,83
Erbbauzinsen	55.890,00
Kosten für die kurzfristige Unterbringung von Mietern	2.000,00
Kosten für Gemeinschaftsräume	634,13
Verbrauchsmaterial	100,23
Hausgeld	16.365,36
Verteilung Erschließungskosten Erbbaurecht	489,00
Aufwendungen Carsharing	5.298,21
sonstige	<u>10.362,90</u>
	<u>238.026,83</u>

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**

€

Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen

2.108,96

€

**Rohergebnis**

**2.299.784,40**

**6. Personalaufwand**

**a) Löhne und Gehälter**

€

Löhne, Gehälter, KK, LSt

227.961,11

**b) Soziale Abgaben**

€

soziale Aufwendungen

53.866,06



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

€

Immaterielle Vermögensgegenstände	3.506,35
Wohnbauten	341.871,53
Technische Anlagen und Maschinen	649,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Andere Anlagen	8.439,58
Grundstücke ohne Bauten	1.172,75
Bauvorbereitungskosten	<u>9.925,00</u>
	<u>365.565,01</u>

- Anlage II, III, IV, VI

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

€

sächliche Aufwendungen	
Post- und Fernsprechkosten	5.828,15
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher, etc.	6.520,49
Sachversicherungen Büro	4.764,76
Fahrt- und Reisekosten	5.978,00
EDV-Kosten	38.123,03
Kosten des Jahresabschlusses	13.488,26
Kosten der Steuerberatung	14.967,12
Prüfungskosten	10.756,77
Kosten der Generalversammlung und Veröffentlichung	1.301,92
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.990,29
Beiträge	1.897,59
Nebenkosten des Geldverkehrs	2.564,87
Bewirtung	817,12
Geschenke	359,89
Kosten für Buchhaltung	1.802,63
Seminare und ähnliches	<u>18.141,55</u>

Übertrag 129.302,44

	€
Übertrag	129.302,44
übrige Vertriebskosten	4.730,45
Rechts- und Beratungskosten, Gutachten	39.974,32
Spenden	500,00
Bürohilfe Verwaltungsdienstleistung	28.292,08
Werbekosten	24.655,32
Kosten für Gemeinschaftspflege	1.432,28
freiwillige soziale Aufwendungen	<u>564,53</u>
	229.451,42
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	3.403,40
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige VGG	3.990,42
Aufwendungen für frühere Jahre	85.935,12
Finanzierungskosten	72.607,22
übrige Aufwendungen	<u>3.200,63</u>
	<u><u>398.588,21</u></u>

## 9. Erträge aus Finanzanlagen

	€
Dividende GLS-Gemeinschaftsbank eG	<u>47,50</u>

## 10. Erträge aus Ausleihungen

	€
Zinsen 2020 für Darlehen an ÖkoMobil	<u>250,00</u>

### 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	€
sonstige	<u>25,00</u>

### 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	587.003,65
Zinsen für Girokredite	17,74
Avalprovision	2.718,75
Säumniszuschläge	<u>635,50</u>
	<u>590.375,64</u>

### 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	€
kein Ausweis im Berichtsjahr (Vorjahr: € -236,95)	<u>0,00</u>

	€
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<u><b>663.750,87</b></u>

**14. Einstellungen in / Entnahmen aus  
Ergebnisrücklagen**

€

Einstellung in die gesetzliche Rücklage  
gem. § 40 Abs. 2 Satzung

66.500,00

€

**Bilanzgewinn**

**597.250,87**

**3.**

## **Anlagen**

## Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
				Zugänge	Abgänge								
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	16.887,06	1.820,70	5.236,00	0,00	0,00	13.471,76	8.890,61	3.506,35		1.832,60	10.564,36	2.907,40	7.996,45
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>16.887,06</b>	<b>1.820,70</b>	<b>5.236,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.471,76</b>	<b>8.890,61</b>	<b>3.506,35</b>		<b>1.832,60</b>	<b>10.564,36</b>	<b>2.907,40</b>	<b>7.996,45</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.304.505,49	3.003.972,79	0,00	17.298.709,19	0,00	36.607.187,47	601.667,00	341.871,53	1.640,15	0,00	945.178,68	35.662.008,79	15.702.838,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.502.855,34	34.639,43	527.611,97	0,00	1.467.605,79	542.277,01	1.913,42	1.172,75	1.640,15	0,00	1.446,02	540.830,99	2.500.941,92
3. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	12.996,08	0,00	12.996,08	0,00	649,80		0,00	649,80	12.346,28	0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.441,87	38.118,23	4.613,08	0,00	0,00	71.947,02	8.207,45	8.439,58		4.613,08	12.033,95	59.913,07	30.234,42
5. Anlagen im Bau	28.461.871,51	13.862.851,16	0,00	3.226.815,16	17.242.818,74	28.308.719,09	0,00	0,00		0,00	0,00	28.308.719,09	28.461.871,51
6. Bauvorbereitungskosten	2.831.148,19	1.733.861,43	11.925,00	0,00	1.828.095,90	2.724.988,72	0,00	9.925,00		9.925,00	0,00	2.724.988,72	2.831.148,19
7. geleistete Anzahlungen	0,00	15.165,52	0,00	0,00	0,00	15.165,52	0,00	0,00		0,00	0,00	15.165,52	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>50.138.822,40</b>	<b>18.688.608,56</b>	<b>544.150,05</b>	<b>20.538.520,43</b>	<b>20.538.520,43</b>	<b>68.283.280,91</b>	<b>611.787,87</b>	<b>362.058,66</b>	<b>3.280,30</b>	<b>14.538,08</b>	<b>959.308,45</b>	<b>67.323.972,46</b>	<b>49.527.034,53</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
2. sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
3. Andere Finanzanlagen	7.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	7.100,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>59.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.600,00</b>	<b>59.600,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>50.215.309,46</b>	<b>18.690.429,26</b>	<b>549.386,05</b>	<b>20.538.520,43</b>	<b>20.538.520,43</b>	<b>68.356.352,67</b>	<b>620.678,48</b>	<b>365.565,01</b>	<b>3.280,30</b>	<b>16.370,68</b>	<b>969.872,81</b>	<b>67.386.479,86</b>	<b>49.594.630,98</b>

\* In den Zugängen des Postens Anlagen im Bau sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 294.665,45 (Vorjahr: € 280.041,30) enthalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  
31. Dezember 2020

Gegenstand	Anschaffungs- datum	Anschaffungs- kosten 01.01.2020	Zugang in 2020	Abgang in 2020	Anschaffungs- kosten 31.12.2020	Abschreibungen			insgesamt	Abschrei- bungs- satz	Bilanzwert 31.12.2020
						in früheren Jahren	in 2020	auf Abgang			
		€	€	€	€	€	€	€	€	%	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
DOMUS 4000	25.11.2015	5.234,93			5.234,93	4.362,46	872,47		5.234,93	20,00%	0,00
WinEV (Dividendenprogramm)	20.02.2017	6.416,13			6.416,13	3.742,75	1.283,23		5.025,98	20,00%	1.390,15
Bilanzierungstool Mitgliederverwaltung	08.04.2019	5.236,00		5.236,00	0,00	785,40	1.047,20	1.832,60	0,00	20,00%	0,00
Domus 4000 2 Lizenzen	18.03.2020		1.820,70		1.820,70	0,00	303,45		303,45	20,00%	1.517,25
		16.887,06	1.820,70	5.236,00	13.471,76	8.890,61	3.506,35	1.832,60	10.564,36		2.907,40
<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>											
<b>Andere Anlagen</b>											
Couch VE 108 Gemeinschaftsraum	Sept 2017	863,00			863,00	402,73	172,60		575,33	20,00%	287,67
Küche VE 110	Sept 2017	1.760,68			1.760,68	513,54	220,09		733,63	12,50%	1.027,05
Couchtisch VE 108	Sept 2017	314,00			314,00	146,53	62,80		209,33	20,00%	104,67
Effner Stuhlpalast 24 Holzstühle VE 110	20.07.2017	180,04			180,04	90,02	36,01		126,03	20,00%	54,01
Betzold Arnulf GmbH 6 Klapptische VE 110	01.08.2017	140,60			140,60	67,96	28,12		96,08	20,00%	44,52
WEKO Küche VE 100	18.12.2017	1.435,60			1.435,60	373,85	179,45		553,30	12,50%	882,30
Bosch Waschmaschine VE 100	08.01.2018	59,45			59,45	23,78	11,89		35,67	20,00%	23,78
Bosch Wärmepumpentrockner VE 100	08.01.2018	61,95			61,95	24,78	12,39		37,17	20,00%	24,78
2 Schränke Abstellraum VE 108	11.12.2018	797,05			797,05	172,70	159,41		332,11	20,00%	464,94
1 Tisch Gemeinschaftsraum VE 100	16.01.2018	287,80			287,80	115,12	57,56		172,68	20,00%	115,12
Hardware für Podcastaufnahmen	03.05.2019	1.427,80			1.427,80	316,97	475,46		792,43	33,33%	635,37
Baucontainer	05.04.2019	10.600,09			10.600,09	795,01	1.060,01		1.855,02	10,00%	8.745,07
Baucontainer	23.04.2019	13.649,30			13.649,30	1.023,70	1.364,93		2.388,63	10,00%	11.260,67
Küche Sela Penzberg abzgl. Zuschuss	20.04.2020		2.012,34		2.012,34		150,93		150,93	10,00%	1.861,41
Küche Sela Buch am Erlbach abzgl. Zuschuss	22.10.2020		2.040,32		2.040,32		34,01		34,01	10,00%	2.006,31
Lastenfahrrad Penzberg	27.03.2020		4.235,91		4.235,91		504,43		504,43	14,29%	3.731,48
Gebrauchte Waschküche	28.10.2020		1.152,86		1.152,86		57,64		57,64	20,00%	1.095,22
Weko Küche Pflege	26.10.2020		9.304,00		9.304,00		232,60		232,60	10,00%	9.071,40
Weko Küche Demenz	26.10.2020		9.304,00		9.304,00		232,60		232,60	10,00%	9.071,40
		31.577,36	28.049,43	0,00	59.626,79	4.066,69	5.052,93	0,00	9.119,62		50.507,17
<b>Sammelposten 2016</b>											
be-solutions 2 DECT-Basisstationen WLAN	28.09.2016	1.092,42		1.092,42	0,00	873,94	218,48	1.092,42	0,00	20,00%	0,00
Siemens WM14Y54D iQ 800 Waschmaschine 2x VE 102/3	01.02.2016	1.301,75		1.301,75	0,00	1.041,40	260,35	1.301,75	0,00	20,00%	0,00
Bosch WTW86271 Wärmepumpentrockner 2x VE 102/3	01.02.2016	1.181,75		1.181,75	0,00	945,40	236,35	1.181,75	0,00	20,00%	0,00
6 Trapezklapptische Gemeinschaftsraum VE 102/3	06.04.2016	166,36 *)		166,36	0,00	133,09	33,27	166,36	0,00	20,00%	0,00
6 Rechteckklapptische Gemeinschaftsraum VE 102/3	06.04.2016	120,71 *)		120,71	0,00	96,57	24,14	120,71	0,00	20,00%	0,00
Küche Gemeinschaftsraum VE 102/3	23.02.2016	612,50 *)		612,50	0,00	490,00	122,50	612,50	0,00	20,00%	0,00
Buffetschrank Gemeinschaftsraum VE 102/3	19.02.2016	69,90 *)		69,90	0,00	55,92	13,98	69,90	0,00	20,00%	0,00
Regal Gemeinschaftsraum VE 102/3	06.07.2016	27,90 *)		27,90	0,00	22,32	5,58	27,90	0,00	20,00%	0,00
Sofa Gemeinschaftsraum VE 102/3	13.04.2016	39,80 *)		39,80	0,00	31,84	7,96	39,80	0,00	20,00%	0,00
		4.613,09	0,00	4.613,09	0,00	3.690,48	922,62	4.613,09	0,00		0,00
<b>Sammelposten 2019</b>											
Garderobenschrank für Baucontainer	13.05.2019	546,21		0,00	546,21	109,24	109,24		218,48	20,00%	327,73
Rasenmäher VE 108	25.06.2019	339,00		0,00	339,00	67,80	67,80		135,60	20,00%	203,40
Rasenmäher VE 110	25.06.2019	820,00		0,00	820,00	164,00	164,00		328,00	20,00%	492,00
Garderobenschrank für Baucontainer	04.07.2019	546,21		0,00	546,21	109,24	109,24		218,48	20,00%	327,73
		2.251,42	0,00	0,00	2.251,42	450,28	450,28	0,00	900,56		1.350,86
<b>Sammelposten 2020</b>											
Summe für alle GWG des Jahres 2020 (vgl. AU)		0,00	10.068,80	0,00	10.068,80	0,00	2.013,76		2.013,76	20,00%	8.055,04
		0,00	10.068,80	0,00	10.068,80	0,00	2.013,76	0,00	2.013,76		8.055,04
		38.441,87	38.118,23	4.613,09	71.947,01	8.207,45	8.439,59	4.613,09	12.033,94		59.913,07

\*) wurden von ZBFS subventioniert.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
31. Dezember 2020

Anwesen	Anzahl der				Wohn- und Nutzfläche	Bezug/ Fertigstellung	Herstellungskosten Stand 01.01.2020	Zugang 2020	Umbuchung von Anlagen im Bau 2020	Herstellungskosten Stand 31.12.2020	Abschreibungen			Gebäudewert 31.12.2020	Grund- und Bodenkosten 01.01.2020	Zugang/Abgang 2020	Umbuchung 2020	Abschreibungen			Grund- und Bodenkosten 31.12.2020	Bilanzwert 31.12.2020				
	Hs.	Whg.	WG's	Stellplätze							Gewerbe-einheiten	qm	€					€	€	in früheren Jahren			RND per 01.01. Jahre	in 2020	insgesamt	€
<b>Wohnbauten</b>																										
102/3 Weilheim		Paradeisstraße 20/20a	2	13	2	24	0	1.802,70	01.03.2016	6.486.066,36				6.486.066,36	309.894,00	76 linear	81.265,00	391.159,00	6.094.907,36	812.053,57					812.053,57	6.906.960,93
102/3 Weilheim		Außenanlage	-	-	-	-	-		01.04.2017	43.489,91				43.489,91	11.191,00	7 linear	4.614,00	15.805,00	27.684,91						0,00	27.684,91
100 Oberhaching		Kybergstr./Innerer Stockweg	1	0	1	3	0	351,40	18.12.2017	1.252.524,95	4.856,18			1.257.381,13	34.822,00	77 linear	15.877,00	50.699,00	1.206.682,13	46.358,65					46.358,65	1.253.040,78
108 Peiting		Ammergauer Straße 3,7	2	14	0	14	0	1.073,40	19.08.2017	2.999.549,13	10.670,87			3.010.220,00	90.136,00	77 linear	37.923,00	128.059,00	2.882.161,00	340.855,70					340.855,70	3.223.016,70
108 Peiting		Außenanlage	-	-	-	-	-		01.12.2017	161.311,33	2.159,80			163.471,13	36.610,00	7 linear	18.123,00	54.733,00	108.738,13						0,00	108.738,13
110 Windach		Pfarrgasse 2 "Alter Pfarrhof"	1	15	0	25	0	1.206,70	01.08.2017	3.369.958,26	4.618,19			3.374.576,45	99.309,00	77 linear	42.536,00	141.845,00	3.232.731,45	706.929,07					706.929,07	3.939.660,52
110 Windach		Außenanlage	0	0	0	0	0		01.11.2017	85.408,56				85.408,56	19.705,00	7 linear	9.386,00	29.091,00	56.317,56						0,00	56.317,56
111 Penzberg		Mathias Flurl-Str. 4,6,8	3	22		32		1.697,71	01.5/6/2020		1.210.919,87	6.381.239,47	7.592.159,34	0,00	80 linear	63.268,00	63.268,00	7.528.891,34	68.886,53	1.640,15	468,61	2.108,76		66.777,77	7.595.669,11	
114 Buch am Erlbach		Doktorgasse 4-8	1	26		33		1.772,00	01.06.2020		775.179,24	5.806.360,27	6.581.539,51	0,00	80 linear	47.990,25	47.990,25	6.533.549,26	688.499,45					690.479,45	7.224.028,71	
116 Prien am Chiemsee		Eglwies	1	17		34	14 TG+WL	1.288,00	15.09.2020		993.588,64	3.907.336,22	4.900.924,86	0,00	80 linear	20.420,67	20.420,67	4.880.504,19	446.387,25					446.387,25	5.326.891,44	
Summe			11	107	3	165	0	9.191,91		14.398.308,50	3.001.992,79	16.094.935,96	33.495.237,25	601.667,00			341.402,92	943.069,92	32.552.167,33	1.906.196,99	1.980,00	1.203.773,23		3.109.841,46	35.662.008,79	



Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten  
31. Dezember 2020

VE	Gemarkung	Bezeichnung	Flur-Nr.	Größe qm	Stand 01.01.2020 €	Zugang/ Abgang 2020 €	Umbuchung 2020 €	Abschreibung Erbbaurecht frühere Jahre €	Abschreibung planmäßig Erbbaurecht €	Abschreibung auf Abgang 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Bemerkung	
111	Penzberg	Erbbaurecht bis 31.12.2115	Mathias-Flurl-Straße	865/47 und 865/53	3.119	68.886,53		68.886,53	1.405,84	234,31	1.640,15	0,00	Baugrundstück
117	Karlsfeld	Erbbaurecht bis 28.02.2119	Bayernwerkstraße	1042/2 und 1023/23	ca. 2750	35.700,00						35.700,00	Baugrundstück
118	Unterhaching	Erbbaurecht bis 26.06.2116	Biberger Straße	634/2	1.744	48.981,92	18.671,80		507,58	703,10		66.443,04	Baugrundstück
119	Seefeld	Erbbaurecht bis 31.12.2109	Hedwigstraße	270/01, 266/4, 269/17, 267	2.649	12.464,60	15.462,00			235,34		27.691,26	Baugrundstück
122	Wolfratshausen	Erbbaurechtvertrag geschlossen	Sauerlacher Straße 15		1.389	14.322,84						14.322,84	Baugrundstück
124	Unterwössen		Rathausplatz 4,5	47/6	7.183	1.896.574,23	-497.854,97	1.398.719,26				0,00	Baugrundstück
125	Marquartstein		Brandäcker	262	7.597	84.732,20	-29.757,00					54.975,20	Baugrundstück
126	Andechs		Nähe Raiffeisenstraße	230/19	401	341.193,02	505,63					341.698,65	Baugrundstück
					24.082	2.502.855,34	-492.972,54	1.467.605,79	1.913,42	1.172,75	1.640,15	540.830,99	

Anlagen im Bau  
31. Dezember 2020

VE	Ort	Straße / Nr.	Datum der Fertigstellung	Anzahl der					Anschaffungs- und Herstellungskosten					
				Hs.	Whg.	WG's	Stpl.	Gewerbe- einheiten	Stand 01.01.2020 €	Zugang 2020 €	Umbuchungen		Stand 31.12.2020 €	davon Grundstückskosten 31.12.2020 €
											Zugang 2020 €	Abgang 2020 €		
111	Penzberg	Mathias-Flurl-Str. 4,6,8		3	22		32		5.156.376,40	1.224.863,07		6.381.239,47	0,00	0,00
111	Penzberg PV Anlage	Mathias-Flurl-Str. 4,6,8							11.515,00	1.481,08		12.996,08	0,00	0,00
112	Landsham	An der Chaussee 1+3		2	15	2	40	7	8.312.209,69	465.944,65			8.778.154,34	3.238.446,15
114	Buch am Erlbach	Gastorfer Straße, Doktorgasse 2,4,6		1	26	0	33		5.888.064,41	606.795,31		6.494.859,72	0,00	0,00
115	Dietramszell	Am Kreuzfeld		2	8	2	16		3.607.229,47	2.309.544,88			5.916.774,35	862.638,36
116	Prien	Eglwies		1	17	0	34		3.091.586,95	1.262.136,52		4.353.723,47	0,00	0,00
118	Unterhaching	Boberger Straße		1	21	1	26		2.394.889,59	3.575.862,53			5.970.752,12	0,00
119	Seefeld	Hedwigstraße 13, 15		2	22		28			567.101,16	922.592,33		1.489.693,49	0,00
119	Seefeld PV-Anlage	Ulrichstraße / Hedwigstraße									8.179,34		8.179,34	0,00
124	Unterwössen	Rathausplatz 5,5a,5b		3	32		39	1		3.849.121,96	2.296.043,49		6.145.165,45	1.398.719,26
				12	141	5	216	8	28.461.871,51	13.862.851,16	3.226.815,16	17.242.818,74	28.308.719,09	5.499.803,77

## Bauvorbereitungskosten

VE Ort	Straße / Nr.	Datum Baubeginn	Anzahl der					Anschaffungs- und Herstellungskosten					
			Hs.	Whg.	WG's	Stpl.	Gewerbe- einheiten	Stand 01.01.2020 €	Zugang 2020 €	Abgang 2020 €	Abschreibung / + Abgang unrealisierbar 2020 €	Umbuchungen Abgang 2020 €	Stand 31.12.2020 €
			geplant										
117 Karlsfeld	Bayernwerkstraße		3	17	0	17	0	57.959,89	506.940,53				564.900,42
119 Seefeld	Ulrichstraße / Hedwigstraße		2	20	0	28	0	618.011,39	304.580,94			922.592,33	0,00
119 Seefeld PV-Anlage	Ulrichstraße / Hedwigstraße							8.179,34				8.179,34	0,00
120 Murnau	James-Loeb-Straße							6.000,00					6.000,00
122 Wolfratshausen	Sauerlacher Straße 15		2	22		39	2	285.158,73	323.845,30				609.004,03
122 Wolfratshausen PV-Anlage	Sauerlacher Straße 15							0,00	6.724,22				6.724,22
124 Unterwössen	Am Rathaus		3	32		38	1	866.252,42	31.071,81			897.324,23	0,00
125 Marquartstein			4	25	1	27	0	343.712,73	136.912,09				480.624,82
126 Andechs	Raiffeisenstraße		1	31	0	44	0	603.871,45	381.539,78				985.411,23
128 Rosenheim								30.077,24	10.728,57				40.805,81
129 Wielenbach								0,00	22.210,07				22.210,07
130 Iffeldorf								11.925,00		2.000,00	9.925,00		0,00
131 Schongau								0,00	30,00				30,00
132 Bad Tölz									752,12				752,12
133 Bergkirchen									8.526,00				8.526,00
			15	147	1	193	3	2.831.148,19	1.733.861,43	2.000,00	9.925,00	1.828.095,90	2.724.988,72

Sonstige Vermögensgegenstände  
31. Dezember 2020

		€	€
a)	Sonstige (# 25000)		
	Zinsen 2020 für gegebenes Darlehen an ÖkoMobil	250,00	
	(# 23520)		
	Rückforderung Garantieeinbehalt	<u>2.390,00</u>	2.640,00
b)	Forderungen an das Finanzamt		
	<u>Umsatzsteuer</u>		
	Umsatzsteuer 2020	0,00	
	korrigierte VA IV/2020	<u>78.164,82</u>	78.164,82
	<u>Ertragsteuer</u>		
	KESt/Solz Dividende in 2020 GLS Bank	6,59	
	KESt/Solz Dividende in 2020 Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG	<u>5,93</u>	12,52
	<u>Ertragsteuer</u>		
	KESt/Solz Dividende in 2019 GLS Bank	13,18	
	KESt/Solz Dividende in 2019 MARO GmbH	2.170,29	
	KESt/Solz Dividende in 2019 Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG	<u>7,58</u>	2.191,05
c)	geleistete Kautionen (# 25700)		
	Stattauto (Spectrum Mobil GmbH)	500,00	
	ÖkoMobil Pfaffenwinkel e.V.	<u>511,00</u>	1.011,00
d)	ausstehende Zuschüsse (# 25002)		112.159,31
e)	ausstehende Garantieleistung (# 23520)		<u>709,92</u>
			<u><u>196.888,62</u></u>

andere aktivierte Eigenleistungen 2020

VE	Grundsteuer während Bauzeit €	Bauzeitzinsen inkl. Verwaltungs- €	Erbbauzins €	Verwaltungskosten €	Gesamt je VE €
111 Penzberg	97,49	24.590,41	10.000,00	990,00	35.677,90
112 Landsham	351,37	110.297,02	0,00	430,00	111.078,39
114 Buch am Erlbach	40,80	25.743,72	0,00	790,00	26.574,52
115 Dietramszell	294,88	75.324,31	0,00	970,00	76.589,19
116 Prien	230,61	30.543,96	0,00	1.540,00	32.314,57
118 Unterhaching	292,10	14.760,50	16.858,33	810,00	32.720,93
119 Seefeld	0,00	0,00	0,00	80,00	80,00
124 Unterwössen	780,71	13.405,53	0,00	780,00	14.966,24
	<u>2.087,96</u>	<u>294.665,45</u>	<u>26.858,33</u>	<u>6.390,00</u>	<u>330.001,74</u>

Zuschüsse 2020

Zuschussgeber	VE	Art	Behandlung	Höhe €	Auszahlung
KfW	114	Tilgungszuschuss	erfolgswirksam	130.000,00	25.05.2020
KfW	116	Tilgungszuschuss	erfolgswirksam	85.000,00	30.12.2020
Labo	114	EOF	erfolgswirksam	80.600,00	25.05.2020
Labo	118	EOF	erfolgswirksam	422.000,00	04.09.2020
Labo	124	EOF	erfolgswirksam	<u>462.800,00</u>	26.10.2020
				<u><u>1.180.400,00</u></u>	

Alle EOF-Zuschüsse, KfW-Teilschulderlasse und andere wurden gem. Schreiben des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom 08.04.2020 erfolgswirksam behandelt.