

Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 2022 Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 Anhang des Jahresabschlusses 2022

2. Inventar 2022

Erläuterungen zur Bilanz

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anlagen

I - Entwicklung des Anlagevermögens

II - andere aktivierte Eigenleistungen

1.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung für 2022

Anhang des Jahresabschlusses 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.778.211,37	60.323.604,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	354.782,23	236.937,37
3. Technische Anlagen und Maschinen	55.020,97	58.069,37
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.828,87	164.976,17
5. Anlagen im Bau	25.200.909,03	16.779.957,48
6. Bauvorbereitungskosten	1.991.096,19	3.364.427,11
7. Geleistete Anzahlungen	<u>70.970,00</u>	0,00
	96.607.818,66	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	50.000,00	50.000,00
3. Andere Finanzanlagen	<u>7.100,00</u>	<u>7.100,00</u>
	<u>82.100,00</u>	
	96.689.918,66	81.010.072,20
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	328.141,64	244.490,94
2. Andere Vorräte	<u>37.575,41</u>	17.667,74
	365.717,05	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	864,17	2.086,60
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.545,44	12.996,14
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.768,15	16.566,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>166.542,19</u>	783.303,67
- davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 49.500,00 (Vorjahr: € 120.000,00)		
	204.719,95	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	733.831,87	806.729,14
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>311.412,86</u>	<u>176.414,75</u>
	<u>98.305.600,39</u>	<u>83.070.327,29</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.500,00	79.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	24.423.500,00	21.760.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	962.000,00	366.500,00
	25.507.000,00	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	372.412,77	318.520,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 53.892,77 (Vorjahr: € 58.400,00)		
2. Andere Ergebnismrücklagen	2.347.775,62	1.969.978,29
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 377.797,33 (Vorjahr: € 504.307,12)		
	2.720.188,39	
III. Bilanzgewinn	485.035,00	525.036,08
	28.712.223,39	25.019.534,37
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	107.635,40	246.050,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.663.015,86	56.258.773,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00	150.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	416.759,92	289.002,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.200,00	9.534,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.222.289,32	1.049.399,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.476,50	48.032,95
	69.485.741,60	
	98.305.600,39	83.070.327,29

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) a) aus der Hausbewirtschaftung	2.230.776,76	1.614.740,20
b) b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.504,32	19.603,29
	2.251.281,08	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	83.071,30	105.991,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	253.812,14	218.040,59
4. Sonstige betriebliche Erträge	727.454,09	989.646,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-529.872,00	-391.206,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-14.919,63	-8.567,47
	-544.791,63	
Rohergebnis	2.770.826,98	2.548.248,54
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-283.955,63	-272.059,28
b) Soziale Abgaben	-47.171,91	-62.994,68
	-331.127,54	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-786.643,93	-621.000,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-252.039,17	-286.139,98
9. Erträge aus Finanzanlagen	118,00	118,00
10. Erträge aus Ausleihungen	250,00	250,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-862.566,69	-722.985,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,12	0,16
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	538.927,77	583.436,08
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-53.892,77	-58.400,00
Bilanzgewinn	485.035,00	525.036,08

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 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 wurden für folgende Objekte genutzt:

- Landsham	€ 112.127,90
- Karlsfeld	€ 61.709,90
- Wolfratshausen	€ 22.317,03
- Seefeld	€ 57.417,68
- Andechs	€ 243,51

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%

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 328.141,64 (Vorjahr: € 244.490,94) 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).

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter den Erträgen Zuschüsse aus EOF-Förderung und andere Investitionszuschüsse in Höhe von € 656.300,00 in Fortführung der bisherigen Bilanzierungspraxis und einer Mindermeinung folgend von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

2. Mitgliederbewegung 2022

Bestand 1.1.	1.625
Zugang	280
Abgang	<u>74</u>
Bestand 31.12.	<u><u>1.831</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.663.000,00 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€ 13.034,8, 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€ 16.008,1 und Zuschüsse in Höhe von T€ 1.424,6 gegenüberstehen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Martin Okrslar	
Inge Schmidt-Winkler	
Susanne Becke	ab 1.12.2022
Manuela Jooß	bis 30.9.2022

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Ongert - Vorsitzender -	ab 25.6.2022
Dr. Kathrin Klaffl - stellv. Vorsitzende -	
Brigitte Wittmann	
Dr. Anne Katrin Werenskiold	
Michael Weinert	ab 25.6.2022
Thomas Klein	bis 24.6.2022

Ohlstadt, den 26.5.2023

(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	65.663.015,86 <u>(56.258.773,44)</u>	1.200.127,62 <u>(2.007.846,98)</u>	64.462.888,24 <u>54.250.926,46</u>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	150.000,00 <u>(150.000,00)</u>	0,00 <u>(0,00)</u>	150.000,00 <u>(150.000,00)</u>
Erhaltene Anzahlungen	416.759,92 <u>(289.002,07)</u>	416.759,92 <u>(289.002,07)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.200,00 <u>(9.534,82)</u>	9.200,00 <u>(9.534,82)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.222.289,32 <u>(1.049.399,64)</u>	3.222.289,32 <u>(1.049.399,64)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Sonstige Verbindlichkeiten	24.476,50 <u>(48.032,95)</u>	24.476,50 <u>(48.032,95)</u>	0,00 <u>0,00</u>
Gesamtbetrag	69.485.741,60 <u>(57.804.742,92)</u>	4.873.048,36 <u>(3.403.816,46)</u>	64.612.693,24 <u>(54.400.926,46)</u>

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 60.539.516,76.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 65.813.015,75 durch Grundpfandrechte und vollstreckbare Buchgrundschuld gesichert.

2.

Inventar 2022

Erläuterung zur Bilanz zum 31.12.2022

Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

31.12.2022: €	<u>68.778.211,37</u>
(31.12.2021: €	60.323.604,70)

Gebäudekosten

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		56.112.896,39
Zugang 2022		
nachträgliche Herstellungskosten		849.211,66
Umbuchungen von		
Anlagen im Bau VE 119 Seefeld		<u>8.329.590,53</u>
		65.291.698,58
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	1.406.369,51	
im Geschäftsjahr 2022	<u>729.500,58</u>	<u>2.135.870,09</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>63.155.828,49</u></u>

Grund und Bodenkosten

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		5.440.961,56
Umbuchungen von		
Anlagen im Bau VE 119 Seefeld		<u>27.926,60</u>
		5.468.888,16
Abschreibungen Erbbaugrundstücke		
kumuliert zum 1.1.2022	4.718,10	
im Geschäftsjahr 2022	1.501,44	
Umbuchung von Grundstücke ohne Bauten		
VE 119 Seefeld	<u>805,76</u>	<u>7.025,30</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>5.461.862,86</u></u>

Außenanlagen

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		311.694,99
Zugänge 2022		
offener Fahrradständer VE 116 Prien	2.245,28	
Nachtragskosten VE 108 Peiting	<u>10.660,97</u>	<u>12.906,25</u>
		324.601,24
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	130.860,63	
im Geschäftsjahr 2022	<u>33.220,59</u>	<u>164.081,22</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>160.520,02</u></u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

31.12.2022: € 354.782,23
 (31.12.2021: € 236.937,37)

€ €

Stand 1.1.2022 242.440,48
 Zugang 2022
 diverse Zugänge 153.607,63
 Abgang 2022
 Grundstückskosten VE 117 Karlsfeld -6.807,00
 Umbuchungen auf
 Grundstücke mit Wohnbauten VE 119 Seefeld -27.926,60
 361.314,51

Abschreibungen Erbbaugrundstücke

kumuliert zum 1.1.2022 5.503,11
 im Geschäftsjahr 2022 1.834,93

Umbuchungen auf Grundstücke mit Wohnbauten
 VE 119 Seefeld

-805,76 6.532,28

Stand 31.12.2022

354.782,23

3. Technische Anlagen und Maschinen

31.12.2022: € 55.020,97
 (31.12.2021: € 58.069,37)

Photovoltaikanlagen
 VE 111 Penzberg und VE 118 Unterhaching

€ €

Stand 31.12.2022

- unverändert -

60.968,04

Abschreibungen

kumuliert zum 1.1.2022 2.898,67
 im Geschäftsjahr 2022 3.048,40

5.947,07

Stand 31.12.2022

55.020,97

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

31.12.2022: € 156.828,87
(31.12.2021: € 164.976,17)

a) Betriebsausstattung

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		124.898,85
Zugang 2022		<u>3.098,47</u>
		127.997,32
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	11.068,47	
im Geschäftsjahr 2022	<u>6.701,19</u>	<u>17.769,66</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>110.227,66</u></u>

b) Sammelposten Geringwertige Wirtschaftsgüter

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		23.094,55
Zugang 2022		<u>2.551,56</u>
		25.646,11
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	7.615,16	
im Geschäftsjahr 2022	<u>5.211,07</u>	<u>12.826,23</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>12.819,88</u></u>

c) sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

	€	€
Stand 1.1.2022		34.998,71
Zugang 2022		<u>3.740,66</u>
		38.739,37
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	6.915,73	
im Geschäftsjahr 2022	<u>4.334,70</u>	<u>11.250,43</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>27.488,94</u></u>

d) 2 Lastenfahräder

	€	€
Stand 31.12.2022		
- unverändert -		9.035,91
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	1.452,49	
im Geschäftsjahr 2022	<u>1.291,03</u>	<u>2.743,52</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>6.292,39</u></u>

5. Anlagen im Bau	31.12.2022: €	<u>25.200.909,03</u>
	(31.12.2021: €	16.779.957,48)
	€	€
Stand 1.1.2022		16.779.957,48
Zugänge		
VE 112 Landsham	1.208.903,96	
VE 117 Karlsfeld	3.753.253,97	
VE 119 Seefeld	3.152.871,49	
VE 122 Wolfratshausen	3.229.077,37	
VE 126 Andechs	2.713.608,88	
VE 119 Seefeld Photovoltaikanlage	34.021,75	
VE 122 Wolfratshausen Photovoltaikanl. Korrektur	-1.073,62	
VE 122 Wolfratshausen Photovoltaikanlage	<u>39.287,06</u>	14.129.950,86
Umbuchungen von		
Bauvorbereitungskosten VE 122 Wolfratshausen	1.132.261,75	
Bauvorbereitungskosten VE 126 Andechs	1.481.605,25	
Bauvorbereitungskosten VE 122 Wolfratshausen Photovoltaikanlage	<u>6.724,22</u>	2.620.591,22
Umbuchungen auf		
Grundstücke mit Wohnbauten Gebäudekosten		
VE 119 Seefeld		<u>-8.329.590,53</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>25.200.909,03</u></u>

6. Bauvorbereitungskosten

31.12.2022: € 1.991.096,19
(31.12.2021: € 3.364.427,11)

	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		3.364.427,11
Zugänge		
VE 125 Marquartstein	2.784,16	
VE 129 Wielenbach	562.216,09	
VE 131 Schongau	108.498,17	
VE 134 Rosenheim	353.602,29	
VE 135 Olching	16.065,00	
VE 136 Putzbrunn	12.495,00	
VE 137 Wessobrunn	23.871,65	
VE 138 Mittelstetten	26.194,40	
VE 139 Garmisch-Partenkirchen	114.992,38	
VE 140 Moorenweis	12.142,16	
VE 142 Aschau	<u>14.399,00</u>	1.247.260,30
Umbuchungen auf		
Anlagen im Bau VE 122 Wolfratshausen	-1.132.261,75	
Anlagen im Bau VE 126 Andechs	-1.481.605,25	
Anlagen im Bau VE 122 Wolfratshausen Photovoltaikanlage	<u>-6.724,22</u>	<u>-2.620.591,22</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>1.991.096,19</u></u>

7. Geleistete Anzahlungen	31.12.2022: €	<u>70.970,00</u>
	(31.12.2021: €	0,00)
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		0,00
Zugang		
Weko Wohnen Rosenheim GmbH - Einbauküchen		<u>70.970,00</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>70.970,00</u></u>

II. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.12.2022: €	<u>25.000,00</u>
	(31.12.2021: €	25.000,00)

MARO Projektentwicklungs GmbH (100 %)

2. Sonstige Ausleihungen	31.12.2022: €	<u>50.000,00</u>
	(31.12.2021: €	50.000,00)

Darlehen an ÖkoMobil Pfaffenwinkel e.V.

3. Andere Finanzanlagen	31.12.2022: €	<u>7.100,00</u>
	(31.12.2021: €	7.100,00)
		<u>€</u>
GLS Gemeinschaftsbank eG		2.500,00
Raiffeisenbank Pfaffenwinkel eG		500,00
Biomassehof Allgäu eG		2.600,00
GIMA München eG		<u>1.500,00</u>
		<u><u>7.100,00</u></u>

B. Umlaufvermögen

1. Unfertige Leistungen	31.12.2022: €	<u>328.141,64</u>
	(31.12.2021: €	244.490,94)
		<u>€</u>
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten 2022		
• Heizung und Warmwasser		179.953,00
• Betriebskosten		<u>148.188,64</u>
		<u><u>328.141,64</u></u>

2. Andere Vorräte	31.12.2022: €	<u>37.575,41</u>
	(31.12.2021: €	17.667,74)

Heizmaterial - Vorräte Pellets

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	31.12.2022: €	<u>864,17</u>
	(31.12.2021: €	2.086,60)

Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2022: €	<u>20.545,44</u>
	(31.12.2021: €	12.996,14)

Forderungen aus Abrechnung von PV-Anlagen und Betriebs- und Heizkosten (Versorgern)

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.12.2022: €	<u>16.768,15</u>
	(31.12.2021: €	16.566,11)

Weiterbelastung diverser Auslagen für MARO Projektentwicklungs GmbH

4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2022: €	<u>166.542,19</u>
	(31.12.2021: €	783.303,67)
		<u>€</u>
Forderungen an Finanzamt		38.634,58
sonstige Kautionen		1.011,00
ausstehende Zuschüsse		74.066,91
rückständige fällige Geschäftsanteile		49.500,00
sonstige Forderungen aus Vorverträgen		1.500,00
übrige sonstige Vermögensgegenstände		300,46
Vorsteuer im Folgejahr abziehbar		<u>1.529,24</u>
		<u><u>166.542,19</u></u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2022: €	<u>733.831,87</u>
	(31.12.2021: €	806.729,14)
		<u>€</u>
Giroguthaben		724.194,11
Sparguthaben		437,76
Kautionskonten		<u>9.200,00</u>
		<u><u>733.831,87</u></u>

C. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2022: €	<u>311.412,86</u>
	(31.12.2021: €	176.414,75)
		<u>€</u>
Rechnungsabgrenzungsposten (Versicherungsbeiträge und EDV-Kosten)		15.836,63
Erschließungskosten Erbbaurechtsgrundstücke		<u>295.576,23</u>
		<u>311.412,86</u>
Erschließungskosten Erbbaurecht		
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand 1.1.2022		176.497,65
Zugang 2022		<u>123.854,38</u>
		300.352,03
Abschreibungen		
kumuliert zum 1.1.2022	2.912,70	
im Geschäftsjahr 2022	<u>1.863,10</u>	<u>4.775,80</u>
Stand 31.12.2022		<u>295.576,23</u>
Summe Aktiva	31.12.2022: €	<u>98.305.600,39</u>
	(31.12.2021: €	83.070.327,29)

Passiva

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

31.12.2022: €	<u>25.507.000,00</u>
(31.12.2021: €	22.206.000,00)

€

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

121.500,00

24.423.500,00

962.000,00

25.507.000,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage

31.12.2022: €	<u>372.412,77</u>
(31.12.2021: €	318.520,00)

€

Stand 1.1.2022

318.520,00

Zugang

Zuweisung aus dem Jahresüberschuss lt. § 40 der Satzung

53.892,77

Stand 31.12.2022

372.412,77

2. Andere Ergebnisrücklagen	31.12.2022: €	<u>2.347.775,62</u>
	(31.12.2021: €	1.969.978,29)
		<u>€</u>
Stand 1.1.2022		1.969.978,29
Zugang		
Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2021 lt. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 25.6.2022		<u>377.797,33</u>
Stand 31.12.2022		<u><u>2.347.775,62</u></u>
III. Bilanzgewinn	31.12.2022: €	<u>485.035,00</u>
	(31.12.2021: €	525.036,08)
		<u>€</u>
Jahresüberschuss 2022		538.927,77
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>-53.892,77</u>
		<u><u>485.035,00</u></u>

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2022: € 107.635,40
 (31.12.2021: € 246.050,00)

	1.1.2022 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2022 €
Aufbewahrung	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00
Prüfungskosten	8.000,00	7.122,15	877,85	7.600,00	7.600,00
Jahresabschluss	14.000,00	5.604,90	8.395,10	7.150,00	7.150,00
Urlaubs- verpflichtungen	12.100,00	12.100,00	0,00	12.356,00	12.356,00
Berufs- genossenschaft	1.900,00	1.900,00	0,00	0,00	0,00
Steuerbilanz	22.000,00	10.000,00	0,00	16.500,00	28.500,00
noch anfallende Baukosten	187.000,00	136.020,60	0,00	0,00	50.979,40
Veröffentlichung	<u>300,00</u>	<u>300,00</u>	<u>0,00</u>	<u>300,00</u>	<u>300,00</u>
	<u>246.050,00</u>	<u>173.047,65</u>	<u>9.272,95</u>	<u>43.906,00</u>	<u>107.635,40</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

31.12.2022: € 65.663.015,86
 (31.12.2021: € 56.258.773,44)

	€
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	65.474.981,24
aufgelaufene Darlehenszinsen und Verwaltungskosten	188.034,51
laufende Kontokorrentverpflichtungen	<u>0,11</u>
	<u>65.663.015,86</u>

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2022: €	<u>150.000,00</u>
(31.12.2021: €	150.000,00)

Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen

3. Erhaltene Anzahlungen

31.12.2022: €	<u>416.759,92</u>
(31.12.2021: €	289.002,07)

€

Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten 2022

- Vorauszahlung Heizung
- Vorauszahlung Betriebskosten

220.242,54

196.517,38

416.759,92

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2022: €	<u>9.200,00</u>
(31.12.2021: €	9.534,82)

Kautionen

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2022: € 3.222.289,32
(31.12.2021: € 1.049.399,64)

€

Lieferungen und Leistungen

1.614.848,88

Sicherheitseinbehalte

184.936,94

Lieferungen und Leistungen (Kreditoren)

1.422.503,50

3.222.289,32

6. Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2022: € 24.476,50
(31.12.2021: € 48.032,95)

erhaltener Zuschuss für Investitionen 2022

Summe Passiva

31.12.2022: € 98.305.600,39
(31.12.2021: € 83.070.327,29)

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022**

1. Umsatzerlöse

	2022 €	2021 €
a) aus der Hausbewirtschaftung		
• Sollmieten		
- für Wohnungen	1.920.605,30	1.465.085,70
- für Garagen und Abstellplätze	94.971,43	76.942,24
- sonstige	-40,00	0,00
- Erlösschmälerungen	<u>-20.197,21</u>	<u>-60.471,83</u>
	1.995.339,52	1.481.556,11
• Umlagen	<u>235.437,24</u>	<u>133.184,09</u>
	2.230.776,76	1.614.740,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		
• Wärmelieferungen an Dritte	13.974,32	13.500,42
• Photovoltaikanlagen	<u>6.530,00</u>	<u>6.102,87</u>
	<u>20.504,32</u>	<u>19.603,29</u>
	<u>2.251.281,08</u>	<u>1.634.343,49</u>

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

	2022 €	2021 €
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	323.527,43	244.490,94
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen	<u>-240.456,13</u>	<u>-138.499,02</u>
	<u>83.071,30</u>	<u>105.991,92</u>

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

	2022	2021
	€	€
Erbbauzinsen	34.586,95	17.650,00
Fremdmittelzinsen während der Bauzeit	218.208,13	198.874,59
aktivierte Grundsteuer	<u>1.017,06</u>	<u>1.516,00</u>
	<u><u>253.812,14</u></u>	<u><u>218.040,59</u></u>

- Anlage II -

4. Sonstige betriebliche Erträge

	2022	2021
	€	€
Auflösung von Rückstellungen	9.272,95	377,85
abgeschriebene Forderungen	0,00	700,67
Mahngebühren	80,00	0,00
Versicherungserstattungen	946,42	1.141,17
Zuschüsse	656.300,00	939.510,00
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	334,82	0,00
Erträge früherer Jahre	0,00	60,00
sonstiges	<u>60.519,90</u>	<u>47.857,29</u>
	<u><u>727.454,09</u></u>	<u><u>989.646,98</u></u>

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2022	2021
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	331.188,55	244.490,94
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	59.743,26	27.629,02
Erbbauzinsen	99.484,71	62.120,52
übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>39.455,48</u>	<u>56.966,49</u>
	<u>529.872,00</u>	<u>391.206,97</u>

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

	2022	2021
	€	€
Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	<u>14.919,63</u>	<u>8.567,47</u>

Rohergebnis	2022: €	<u>2.770.826,98</u>
	(2021: €	2.548.248,54)

6. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2022 €	2021 €
Löhne und Gehälter	<u>283.955,63</u>	<u>272.059,28</u>

b) Soziale Abgaben

	2022 €	2021 €
Soziale Abgaben	<u>47.171,91</u>	<u>62.994,68</u>

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2022 €	2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	2.907,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	762.721,17	594.160,22
Technische Anlagen und Maschinen	3.048,40	2.248,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.537,99	15.017,91
Erbbaurechte	<u>3.336,37</u>	<u>6.666,43</u>
	<u>786.643,93</u>	<u>621.000,83</u>

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022	2021
	€	€
sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	6.010,50	7.389,21
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher	5.693,64	6.731,88
• Raumkosten für Geschäftsräume	172,55	0,00
• Sachversicherungen	6.872,25	4.764,76
• Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	7.614,19	7.032,36
• EDV-Kosten	38.237,26	60.427,91
• Bewirtungskosten	331,58	250,42
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	8.975,99	12.670,60
• Geschenke steuerlich abzugsfähig	160,98	562,63
• Geschenke steuerlich nicht abzugsfähig	0,00	379,00
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.556,70	1.500,00
• Kosten der Mitglieder-/ Gesellschafterversammlung	841,91	966,77
• Kosten für Satzung und Eintragungen	710,23	1.217,03
• Prüfungs- und Beratungskosten	57.864,63	46.969,49
• Verbands- und andere Beiträge	1.802,00	1.244,17
• Moderationskosten	18.089,50	9.063,00
• Bürohilfe	43.380,70	52.552,76
• Kosten des Zahlungsverkehrs	49.276,76	40.869,20
• sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	3.922,80	29.419,16
	<u>251.514,17</u>	<u>284.010,35</u>
freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	525,00	0,00
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	121,86
Aufwendungen für frühere Jahre	0,00	2.007,77
	<u>252.039,17</u>	<u>286.139,98</u>

9. Erträge aus Finanzanlagen

	2022 €	2021 €
Dividende GLS-Gemeinschaftsbank eG	<u>118,00</u>	<u>118,00</u>

10. Erträge aus Ausleihungen

	2022 €	2021 €
Zinsen für Darlehen an ÖkoMobil	<u>250,00</u>	<u>250,00</u>

11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2022 €	2021 €
andere Zinsen und ähnliche Erträge	<u>110,00</u>	<u>0,00</u>

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2022 €	2021 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	856.390,23	720.517,48
Zinsen für Girokredite	6.176,46	2.451,42
sonstige Zinsaufwendungen	<u>0,00</u>	<u>16,95</u>
	<u>862.566,69</u>	<u>722.985,85</u>

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2022 €	2021 €
Steuern für frühere Jahre	<u>-0,12</u>	<u>-0,16</u>
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	2022: € (2021: €	<u>538.927,77</u> 583.436,08)

14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen

	2022 €	2021 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>53.892,77</u>	<u>58.400,00</u>
Bilanzgewinn	2022: € (2021: €	<u>485.035,00</u> 525.036,08)

3.

Anlagen

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2022	Stand 1.1.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen		Stand 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge				Zugänge	Abgänge			
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.865.552,94	862.117,91	0,00	8.357.517,13	0,00	71.085.187,98	1.541.948,24	764.222,61	805,76	0,00	2.306.976,61	68.778.211,37	60.323.604,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	242.440,48	153.607,63	6.807,00	0,00	27.926,60	361.314,51	5.503,11	1.834,93	0,00	805,76	6.532,28	354.782,23	236.937,37
3. technische Anlagen und Maschinen	60.968,04	0,00	0,00	0,00	0,00	60.968,04	2.898,67	3.048,40	0,00	0,00	5.947,07	55.020,97	58.069,37
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.028,03	9.390,69	0,00	0,00	0,00	201.418,72	27.051,86	17.537,99	0,00	0,00	44.589,85	156.828,87	164.976,17
5. Anlagen im Bau	16.779.957,48	14.129.950,86	0,00	2.620.591,22	8.329.590,53	25.200.909,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.200.909,03	16.779.957,48
6. Bauvorbereitungskosten	3.364.427,11	1.247.260,30	0,00	0,00	2.620.591,22	1.991.096,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.991.096,19	3.364.427,11
7. geleistete Anzahlungen	0,00	70.970,00	0,00	0,00	0,00	70.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.970,00	0,00
Summe Sachanlagen	82.505.374,08	16.473.297,39	6.807,00	10.978.108,35	10.978.108,35	98.971.864,47	1.577.401,88	786.643,93	805,76	805,76	2.364.045,81	96.607.818,66	80.927.972,20
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
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
Summe Finanzanlagen	82.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.100,00	82.100,00
Anlagevermögen gesamt	82.587.474,08	16.473.297,39	6.807,00	10.978.108,35	10.978.108,35	99.053.964,47	1.577.401,88	786.643,93	805,76	805,76	2.364.045,81	96.689.918,66	81.010.072,20

* In den Zugängen des Postens Anlagen im Bau sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 218.208,13 (Vorjahr: € 198.874,59) enthalten.

andere aktivierte Eigenleistungen 2022

VE	Grundsteuer während Bauzeit €	Bauzeitzinsen inkl. Verwaltungs- €	Erbbauzins €	Gesamt je VE €
112 Landsham	351,37	111.772,65	0,00	112.124,02
117 Karlsfeld	341,40	33.368,50	28.000,00	61.709,90
119 Seefeld	0,00	54.106,43	3.311,25	57.417,68
122 Wolfratshausen	314,57	18.726,76	3.275,70	22.317,03
126 Andechs	9,72	233,79	0,00	243,51
	<u>1.017,06</u>	<u>218.208,13</u>	<u>34.586,95</u>	<u>253.812,14</u>