BRF

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Geschäftsbericht

über das 85. Geschäftsjahr 2011

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2011

Nordansicht auf unsere Häuser Frankplatz und Harnierplatz.
Im Hintergrund: Das alte Schulhaus und die St. Nikolaus Kirche von Freimann

Geschäftsbericht 2011

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 85. Geschäftsjahr
vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Geschäftssitz:
Harnierplatz 10
80939 München
Telefon: 089 / 360 89 22-0
Telefax: 089 / 360 89 22-59
eMail: info@brf-muenchen.de
Internet: www.brf-muenchen.de

Eintragung:
Amtsgericht München
Genossenschaftsregister München
Genossenliste 1191

Inhaltsverzeichnis

	Thema	Seite
	Überschrift	2
	Inhaltsverzeichnis	3
I.	Allgemeines	4
II.	Organe der Genossenschaft	4
III.	Mitgliederbewegung	5
IV.	Bericht des Vorstandes	6
	Risikomanagement	7
	Kennzahlen	7...8
V.	Medizinische Versorgung-Freimann	9...10
	Einzelmodernisierung	11
	Instandhaltung	12
VI.	Jahresabschluss 2011	13
	Bilanzen (aktiv)	14
	Bilanzen (passiv)	15
	Gewinn- und Verlustrechnung 2011	16
	Anhang zum Jahresabschluss 2011	17
	Allgemeine Angaben	17
	Bewertungsmethoden	17...18
	Sonstige Angaben	19
	Erläuterung zur Bilanz	20
VII.	Lagebericht des Vorstandes	22
	Geschäftsverlauf und Ergebnis	22
	Geschäftsfelder	22
	Investitionstätigkeit	23
	Lage des Unternehmens	24
	Risiko und Chancen	25
VIII.	Bericht des Aufsichtsrates	26
IX.	Todesfälle	27

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand	letzte Wahl	Tätig seit
Herr Robert Eggl	25.06.2009	26.05.2000
Herr Harald Bachmann	24.06.2010	18.05.2001

Aufsichtsrat

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 05.07.2011 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	letzte Wahl	Tätig seit
Vorsitzender		
Herr Rainer Emmrich	25.06.2009	2006
stellv. Vorsitzender		
Herr Otto Fiederer	25.06.2009	2009
Schriftführer		
Herr Enrico Schöps	28.06.2011	2003
stellv. Schriftführer		
Herr Martin Kötzel	28.06.2011	2011
Herr Kurt Hirtreiter	28.06.2011	2011
Herr Hans Alischer	25.06.2009	2006

Wohnungsausschuss

Herr Alischer, Herr Schöps, Herr Kötzel, Herr Emmrich

Bauausschuss

Herr Fiederer, Herr Hirtreiter, Herr Emmrich

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß Herr Alischer, Herr Fiederer und Herr Emmrich aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei Aufsichtsräte stehen für eine erneute Amtszeit zur Verfügung.

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2011)	1.113	2.232
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2011)	60	119
durch Todesfälle	7	14
durch Kündigung	53	105
duch Ausschluss		
weitere Abgänge		
Zugang 2011 durch Beitritte	57	114
Bestand am 31.12.11	1.110	2.227

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 578.500,00) haben sich im Geschäftsjahr 2011 um € 1.820,00 verringert.

Gem. § 17 der Satzung ist jedes Mitglied verpflichtet zwei Anteile zu übernehmen. Der Geschäftsanteil ist auf € 260,00 festgesetzt.

Für das Geschäftsjahr schlägt die Geschäftsleitung der BRF e.G. vor, den Jahresüberschuss in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Gewinn steht somit den dringend benötigten Investitionen für die Wohnungsbestände und deren Freiflächen als Eigenkapital zur Verfügung.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7, 80539 München

IV. Bericht des Vorstandes

Herr Fichtl, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 28.06.2011 im ESV-München Freimann, vor den erschienenen Mitgliedern, die Generalversammlung. Dabei konnte der Geschäftsbericht der Baugenossenschaft präsentiert werden, der sich nahtlos an die erfolgreiche Tätigkeit der letzten Jahre einfügt. Die BRF kann auch weiterhin positiv in die Zukunft blicken.

Durch die Berichtserläuterungen eines Vorstandes und eines Aufsichtsrates wurde der Jahresabschluss 2010 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.095.792,22 befindet sich die BRF auf einem soliden Boden mit wirtschaftlichem Erfolg. Dies wurde auch durch den Prüfungsbericht des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. bestätigt.

Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für 2010 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2009 wurde jeweils von der Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt. Auch die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgte einstimmig. Der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde angenommen.

Im Rahmen der Ergänzungswahlen bzw. Neuwahlen wurden ein Aufsichtsrat wieder und zwei Aufsichtsräte neu gewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates dankte allen für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Baugenossenschaft.

Unsere letzten Mitgliederversammlungen wurden alle im Gymnastikraum des ESV München-Freimann abgehalten. Dazu waren jedes Mal ca. 70 Mitglieder erschienen. Leider immer zu wenige!

In den beiden Geschäftsberichten 2009 und 2010 haben wir uns mit dem leidlichen Thema der Müllentsorgung beschäftigt. Eine spürbare Verbesserung ist leider noch nicht in Sicht bzw. eingetreten.

Ein weiteres Problem stellt auch das **Abstellen von Kraftfahrzeugen** aller Art auf dem Gelände der BRF dar.
Wir haben dazu eingerichtet und bereitgestellt:

120 Garagen
21 Carports
265 Abstellplätze für PKW
13 Abstellplätze für Motorräder

Sämtliche Einrichtungen sind zu einem günstigen Preis an unsere Mitglieder – auf Antrag – vermietet.
Wir bitten Sie diese Plätze stets zu benützen, um nicht die seltenen Abstellflächen auf den öffentlichen Straßen zu blockieren. **Bitte denken Sie daran!**

Das Weitervermieten bzw. Überlassen der angemieteten Abstellflächen (z.B. PKW-Stellplatz) an Dritte ist nur mit Einverständnis der BRF gestattet. Andernfalls ist mit dem Entzug des Parkplatzes zu rechnen.
Dazu bitten wir alle Mitglieder darauf zu achten, dass besonders die Garagen auch als solche genutzt werden und nicht als Baustofflager oder ähnliches zweckentfremdet werden. Ist Ihre angemietete Abstellfläche durch ein fremdes

Fahrzeug unbefugt belegt, erlaubt es Ihnen nicht einen anderen Parkplatz oder die Hofflä-che zu benutzen.

Das Abstellen von Mopeds oder Motorrädern auf den Gehwegen und Hofflächen ist unter-sagt. Die Haltevorrichtungen an den Hausein-gängen sind nur für Fahrräder gedacht.

An der Völckerstraße 34 und Georg-Wopfner-Str. 23 haben wir erstmalig Abstellplätze für Mo-torräder oder Roller mit Anlehnbügel gebaut. Leider werden diese nicht angenommen. Der Mietpreis beträgt zurzeit 5,20 €/Monat.

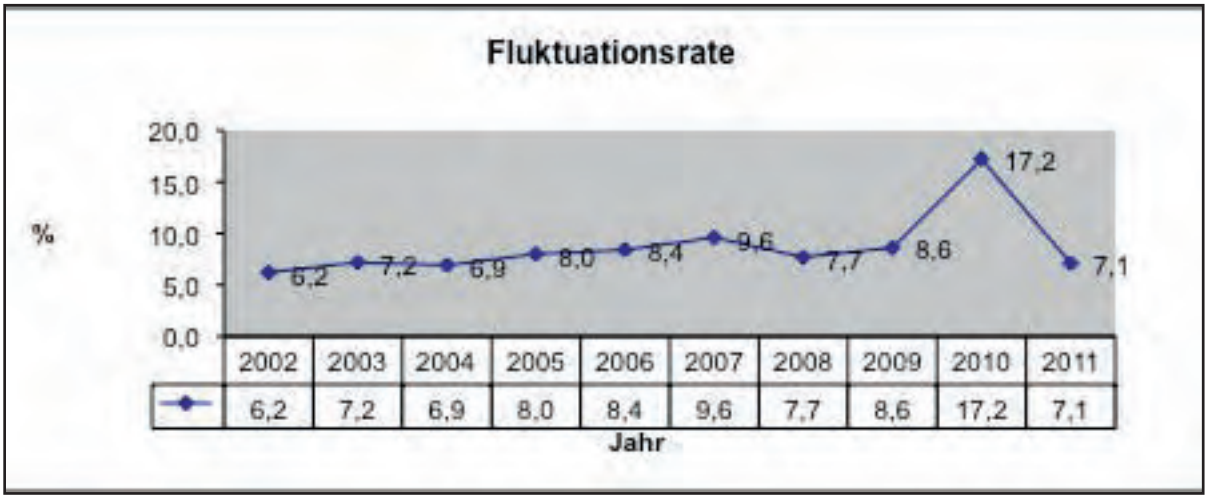
In dieser Ausgabe des Geschäftsberichtes haben wir einige Bilder über die **medizinischen Einrichtungen in der Baugenossenschaft** dargestellt.

Risikomanagement

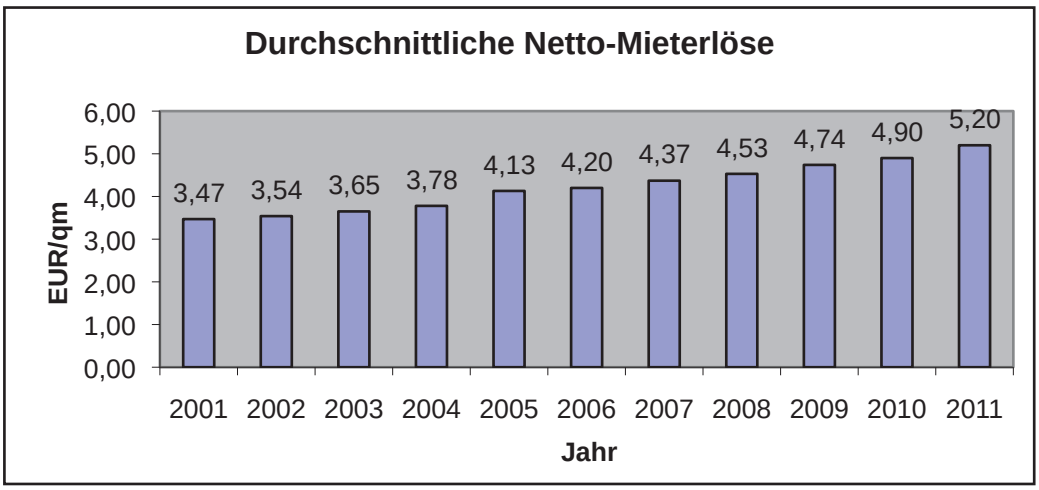
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Control-lings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsent-wicklung geschaffen. Dabei werden die unter schiedlichsten Instrumente genutzt.

Kennzahlenanalyse, Quartalsabschlüsse, Bud-get- und Investitionsrechnungen, Soll-Ist-Vergleiche und Cash-Flow Rechnungen tragen dazu bei, die Rentabilitäts- Liquiditäts-, Markt- und sonstige Risiken frühzeitig zu erkennen und vorzei-tig adäquate Gegenmaßnahmen einzuleiten.

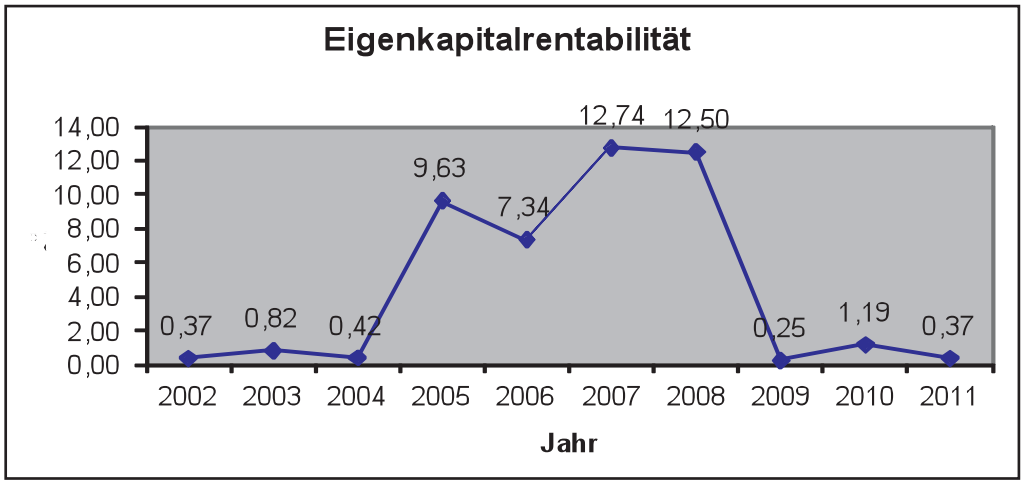
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen



Bei insgesamt 68 (Vj.: 164) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuations-quote von 7,1 %, die gegenüber dem Vor-jahr stark zurückgegangen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bie-tet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2011 955 Wohnungen, 33 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 54.200 qm. Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2011 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausreichend hohen Nachfrage problemlos. Ausfälle durch Leerstand treten nur durch die regelmäßig, im Zusammenhang mit Mieterwechseln, notwendigen Modernisierungen auf. Durch die konsequente Anpassung bei Neuvermietungen an den Münchner Mietspiegel stiegen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 5,20 € je qm/Monat.

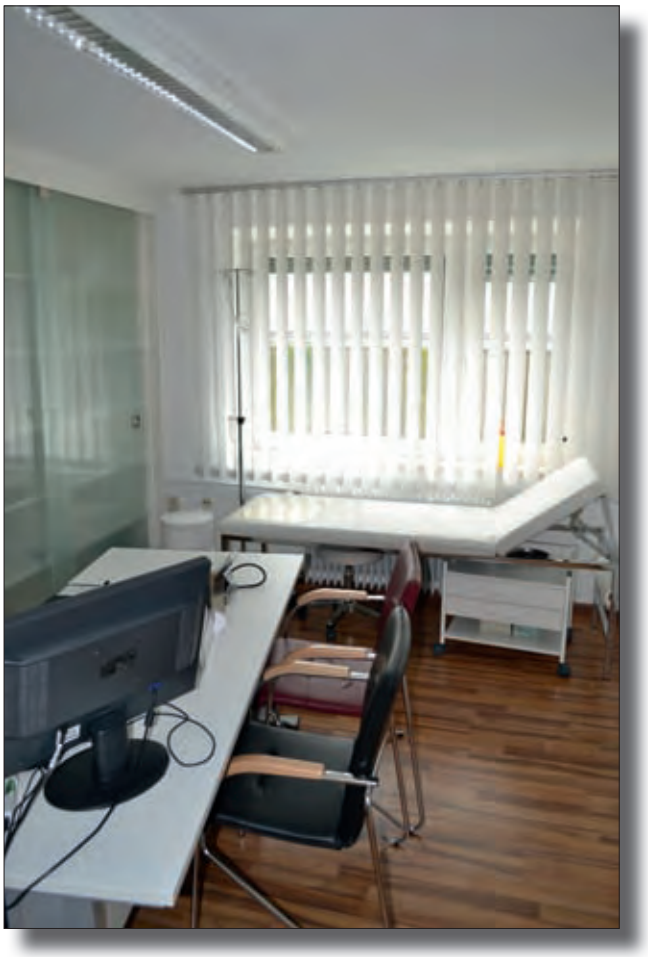


(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegt die Kennziffer für die Eigenmittelrentabilität im Geschäftsjahr im unteren Bereich. Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes unabdingbar und gewährleisten eine positive Entwicklung der zukünftigen Ertragslage. Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Dr. med. Mohammed Bares im Sprechzimmer

„Hausärztliche Versorgung und Kardiologie“
Praxis: Georg-Wopfner-Straße 60, 80939 München
Tel.: 0 89-3 22 66 66

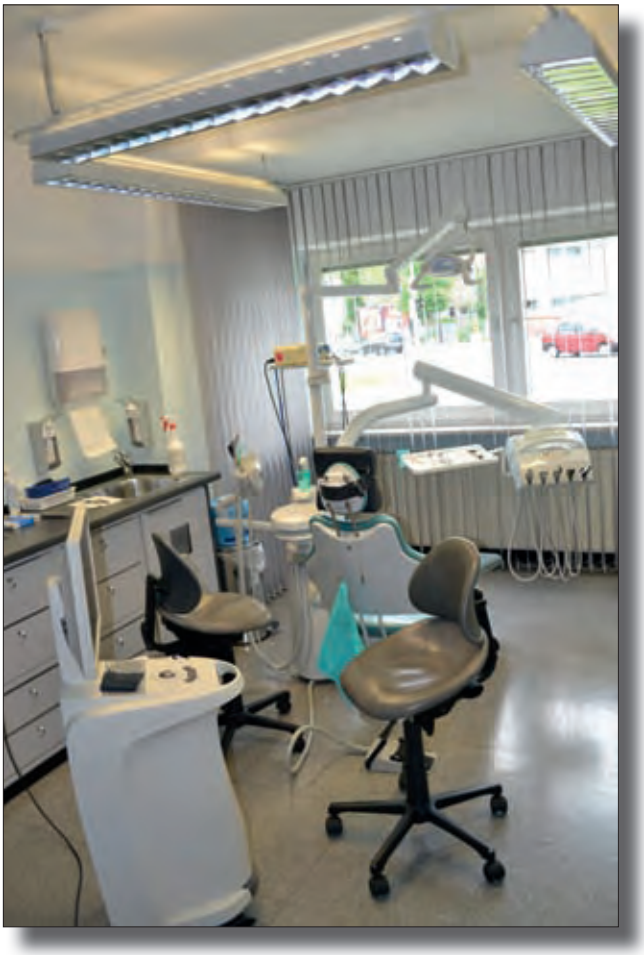


Untersuchungs- und Behandlungszimmer

Medizinische Versorgung - Freimann

Dr. J. Scherer
Zahnarzt und Oralchirugie
Situlistraße 29
80939 München
Tel.: 0 89-3 24 11 00

Das Praxisteam
„Immer ein freundlicher Empfang“



Behandlungszimmer

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2011 zur Vermeidung von Leerständen 30 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 1.237.148,82 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
1	7	32	Frankplatz 8	1. OG links	44.713,94	Heiz. San. Elekt.
1	9	38	Frankplatz 4	EG links	42.049,20	Heiz. San. Elekt.
1	17	70	Georg-Wopfner-Str. 44	1. OG rechts	44.840,74	Heiz. San. Elekt.
2	1	78	Georg-Wopfner-Str. 40	1. OG rechts	39.317,36	Heiz. San. Elekt.
2	9	109	Georg-Wopfner-Str. 24	EG links	44.882,93	Heiz. San. Elekt.
2	11	118	Georg-Wopfner-Str. 20	1. OG rechts	39.019,25	Heiz. San. Elekt.
2	16	144	Harnierplatz 9	2. OG rechts	38.955,85	Heiz. San. Elekt.
2	18	152	Harnierplatz 5	2. OG rechts	42.316,44	Heiz. San. Elekt.
3	6	186	Georg-Wopfner-Str. 9	1. OG rechts	48.308,78	Heiz. San. Elekt.
5	4	337	Georg-Wopfner-Str. 4	1. OG rechts	38.153,52	Heiz. San. Elekt.
5	5	341	Situlistraße 3	EG rechts	37.707,89	Heiz. San. Elekt.
5	7	357	Völckerstraße 12	2. OG rechts	41.751,07	Heiz. San. Elekt.
8	2	472	Frankplatz 20	1. OG rechts	38.779,07	Heiz. San. Elekt.
8	3	484	Frankplatz 22	1. OG rechts	29.920,29	Heiz. San. Elekt.
8	3	490	Frankplatz 22	3. OG rechts	38.448,27	Heiz. San. Elekt.
9	5	598	Rappoltsteiner Str. 15	EG links	48.324,29	Heiz. San. Elekt.
9	6	609	Rappoltsteiner Str. 17	EG links	44.722,27	Heiz. San. Elekt.
10	2	659	Lützelsteiner Str. 12	EG rechts	44.499,03	Heiz. San. Elekt.
12	3	715	Rappoltsteiner Str. 6	2. OG links	44.679,43	Heiz. San. Elekt.
12	4	721	Rappoltsteiner Str. 4	1. OG links	42.311,19	Heiz. San. Elekt.
12	6	736	Rappoltsteiner Str. 12	EG rechts	44.032,59	Heiz. San. Elekt.
12	6	737	Rappoltsteiner Str. 12	1. OG links	43.662,52	Heiz. San. Elekt.
13	1	759	Rappoltsteiner Str. 14	EG links	45.731,38	Heiz. San. Elekt.
13	4	785	Rappoltsteiner Str. 20	1. OG links	42.874,49	Heiz. San. Elekt.
13	5	791	Rappoltsteiner Str. 22	EG links	31.590,41	Heiz. San. Elekt.
13	5	795	Rappoltsteiner Str. 22	2. OG links	43.474,99	Heiz. San. Elekt.
13	6	800	Rappoltsteiner Str. 24	EG rechts	50.686,66	Heiz. San. Elekt.
19	2	900	Georg-Wopfner-Str. 54	2. OG links	32.947,25	Heiz. San. Elekt.
19	2	904	Georg-Wopfner-Str. 54	3. OG mitte	28.663,73	Heiz. San. Elekt.
20	3	952	Wünscherstr. 2	2. OG rechts	39.783,99	Heiz. San. Elekt.
				Gesamtsumme	**1.237.148,82**	

Laufende Instandhaltungskosten

		2007	2008	2009	2010	2011
110	Dachdeckerarbeiten	7.233,89	22.123,97	119.669,14	105.020,18	42.340,43
120	Kaminarbeiten	16.611,51	8.218,03	3.457,66	11.289,85	14.920,94
130	Elektroarbeiten	155.911,29	141.469,35	128.059,67	100.606,40	160.767,45
140	Leuchten, Lampen	179,61	44,63	204,71	0,00	0,00
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	50,55	374,85	0,00
160	Empfangsantenne	166,60	589,25	383,16	248,35	303,69
170	Klempnerarbeit	22.441,63	26.446,64	12.797,11	25.886,28	40.720,29
180	Putzarbeiten	38.026,46	72.480,11	107.764,60	113.539,24	140.953,08
181	Balkonarbeiten	0,00	0,00	400.464,89	114.537,76	0,00
190	Fliesenarbeiten	17.942,04	22.494,67	13.924,69	13.449,23	23.340,79
200	Fensterarbeiten	66.339,56	84.359,42	114.072,62	146.388,98	114.346,24
210	Türarbeiten	10.603,64	15.350,47	35.899,47	61.773,37	41.551,50
220	Parkettarbeiten	57.465,32	43.432,87	71.756,77	77.579,39	81.892,91
230	Beschlagarbeiten	32,10	0,00	40,80	152,42	0,00
240	Schließanlage	2.152,54	6.146,35	955,55	3.167,81	2.400,14
250	Briefkastenanlage	511,65	1.913,55	519,62	618,86	499,80
260	Rollladenarbeiten	1.118,13	0,00	0,00	13.067,23	28.638,90
270	Schlosserarbeiten	7.268,74	128,52	8.833,73	9.191,32	24.545,51
280	Maler- und Lackiererarbeiten	47.997,42	40.787,09	50.931,78	88.398,97	82.374,74
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	0,00	0,00	44.814,75	6.303,87
300	Gas- und Wasserinstallation	159.126,16	210.394,35	233.582,05	243.256,38	245.886,35
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	29.318,53	25.455,06	24.853,58	15.086,26	16.754,74
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	1.618,60	14.078,09	2.605,87	6.263,80	28.910,32
320	Straßen, Wege, Plätze	3.811,46	49.666,70	23.860,60	75.872,39	49.400,41
321	Baureinigung	7.115,61	5.187,91	8.871,12	17.334,94	9.713,83
322	Kanalarbeiten	12056,78	79162,25	2445,00	0,00	9934,96
323	Baunebenkosten	0,00	0,00	65.959,01	24.658,28	6.248,93
329	Vorräte, Regiebetrieb	32.453,83	28.349,76	39.710,99	47.997,69	56.243,16
	Gesamtbetrag	**697.503,10**	**898.279,04**	**1.471.674,74**	**1.360.574,98**	**1.228.992,98**

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.442.383,17		5.720.422,59
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.233,57		47.330,53
Bauvorbereitungskosten	4.230,91	5.492.848,16	3.635,91
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**5.492.901,16**	**5.771.442,54**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		959.550,23	956.054,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	69.148,15		21.243,00
Sonstige Vermögensgegenstände	24.965,41	94.113,56	10.615,01
Wertpapiere		25.155,56	25.155,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.867.062,52		3.805.250,35
Bausparguthaben	2.740.910,62	6.607.973,14	2.504.867,92
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.064,92	1.163,24
Bilanzsumme		13.180.758,57	13.095.792,22

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.860,00		27.040,00
der verbleibenden Mitglieder	578.500,00	607.360,00	580.320,00
Kapitalrücklage		40.143,54	37.493,54
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	7.930.059,91	8.825.447,41	7.897.166,95
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 32.892,96 €			(23.545,56 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			(80.000,00 €)
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss		35.078,43	32.892,96
Eigenkapital insgesamt		9.508.029,38	9.470.300,95
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.046.862,29		2.557.878,16
Sonstige Rückstellungen	608.818,40	2.655.680,69	40.406,65
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	936.387,95		946.600,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.732,15		2.535,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.291,03		72.741,08
Sonstige Verbindlichkeiten	600,63	1.013.011,76	341,42
davon aus Steuern: 0,00 €			(341,42 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		4.036,74	4.988,69
Bilanzsumme		**13.180.758,57**	**13.095.792,22**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2011

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.483.832,71	4.319.938,96
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.495,63	-3.428,50
Sonstige betriebliche Erträge		537.736,50	175.037,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.178.006,45	3.533.097,21
Rohergebnis		847.058,39	958.450,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	337.354,85		329.019,12
b) soziale Abgaben	62.835,31	400.190,16	60.937,14
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		290.471,33	309.519,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		123.397,99	129.599,79
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,86		2,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.642,15	91.645,01	73.079,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		124.643,92	202.458,45
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,45	0,45
Sonstige Steuern		89.565,04	89.565,04
Jahresüberschuss		35.078,43	112.892,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			80.000,00
Bilanzgewinn			32.892,96

Anhang des Jahresabschlusses 2011

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden

Das Bilanzierungswahlrecht für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des BilMoG zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten erfolgten bei Wohngebäuden in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren. Anschaffungskosten von Erbbaurechtsgrundstücken wurden linear auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge verteilt.

Die Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden, bei denen die Kriterien einer Gebrauchswerterhöhung gem. BMF-Schreiben vom 18.7.2003 vorlagen (Standardsprung), wurden als nachträgliche Herstellungskosten i.S. des § 255 Abs. 2 HGB behandelt. Nach erfolgter Aktivierung wird die Restnutzungsdauer bis zum Ablauf des Erbbaurechts verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen erfolgten bei Garagen, Carports und Nebengebäuden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren, bei Fahrbahnen und Hofbefestigungen auf eine Nutzungsdauer von 19 Jahren und bei Grünanlagen auf eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Sie liegen zwischen 3 und 13 Jahren. Auf Zugänge wird monatsgenau abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Der aufgrund von Leerstand bzw. Eigennutzung voraussichtlich nicht abrechenbare Anteil wurde durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Drohenden Risiken bei der Einbringlichkeit von Mietforderungen wurde im Wege von pauschalen Wertberichtigungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

Bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens wurde das Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB eines niedrigeren Bilanzansatzes nach § 253 Abs. 4 HGB i. d. F. vor dem BilMoG ausgeübt.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten und gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehaltenen Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden verbraucht bzw. aufgelöst. Der Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen wurde unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Erstmalig gebildet wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 280 T€ sowie Rückstellungen für Instandhaltungsverpflichtungen gemäß ENEV 2009 bzw. Wasserhaushaltsgesetz in Höhe von 270 T€.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	-	-	18
	1	4	18

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2011	1.113
Zugang 2011	57
Abgang 2011	60
Bestand 31.12.2011	1.110

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.820,00 € vermindert.

3. Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsuntenehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München.

4. Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggl	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Harald Bachmann	Bahn-Betriebsinspektor a. D.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Emmrich - Vorsitzender	Betriebswirt
Otto Fiederer - stellv. Vorsitzender	Lok-Betriebsinspektor a.D.
Enrico Schöps	Bahn-Werkmeister
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Martin Kötzel (ab 28.06.2011)	Kriminalhauptkommissar
Kurt Hirtreiter (ab 28.06.2011)	Bahn-Hauptsekretär a.D.
Erwin Fichtl (bis 28.06.2011)	Bahn-Ausbilder i.R.

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.11 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66			44.347,66	1,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.457.349,32		187,10	8.014.779,05	5.442.383,17	278.039,42
Maschinen	23.662,07			23.661,56	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.298,19	11.334,95	5.655,99	154.743,58	46.233,57	12.431,91
Bauvorbereitungskosten	3.635,91	595,00			4.230,91	
	13.679.945,49	11.929,95	5.843,09	8.193.184,19	5.492.848,16	290.471,33
Andere Finanzanlagen	52,00				52,00	
Anlagevermögen insgesamt	13.724.346,15	11.929,95	5.843,09	8.237.531,85	5.492.901,16	290.471,33

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 959.550,23 (Vorjahr € 956.054,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Erhaltene Anzahlungen	936.387,95	936.387,95
	(946.600,12)	(946.600,12)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.732,15	49.732,15
	(2.535,15)	(2.535,15)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	26.291,03	26.291,03
	(72.741,08)	(72.741,08)
Sonstige Verbindlichkeiten	600,63	600,63
	(341,42)	(341,42)
Gesamtbetrag	1.013.011,76	1.013.011,76
	(1.022.217,77)	(1.022.217,77)

Christian Merkl
Zahntechnik
Völckerstraße 46
80939 München
Tel.: 0 89-32 45 04 33

Eine fast fertige Arbeit

VII. Lagebericht des Vorstandes

1.Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Im Jahr 2011 wuchs die deutsche Wirtschaft insgesamt kräftig um preisbereinigt 3%. Die positive und starke Binnenkonjunktur stützt sich weiterhin auf eine stabile Nachfrage der privaten Haushalte. Entscheidende Bedeutung für die weitere Wirtschaftsentwicklung hat aber der noch ungewisse Verlauf der Finanz- und Staatsschuldenkrise.

Die Inflationsrate sowie der Anstieg der verfügbaren realen Einkommen zeigen sich weiterhin auf einem moderaten Level von rd. 2%. Weiterhin auf dem Rückmarsch ist die Arbeitslosenquote, die 2011 in Bayern auf ein Rekordtief von 3,4% sank. Die Kapitalmarktzinsen bewegen sich auch weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Zahl der Haushalte. Alle Prognosen für diese Faktoren gehen in der Region München von einem weiteren Anstieg in den nächsten Jahren aus. Deshalb ist der Wohnungsmarkt hier aus Sicht der Mietinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Baugenossenschaft ist als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Der Trend, dass die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen das vorhandene Angebot deutlich übersteigt, ist ungebrochen.

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen weiter als günstig zu beurteilen, obwohl das Energiekonzept der Bundesregierung und die daraus resultierenden Auflagen zunehmend höhere Erhaltungsinvestitionen in den Immobilienbestand erforderlich machen.

Satzungsgemäß setzt sich die Mieterschaft der Genossenschaft ausschließlich aus aktiven bzw. ehemaligen Mitarbeitern der Deutschen Bahn und verbundenen Unternehmen sowie deren Angehörigen zusammen.

1.1.2. Geschäftsfelder

1.1.2.1. Vermietungstätigkeit

Die Vermietung ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft.

a) Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2011 unverändert 955 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamt-/nutzfläche von rd. 53.600 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2011 problemlos. Die Vermietbarkeit des Bestandes ist aufgrund der ausreichend hohen Nachfrage gesichert. Ausfälle durch Leerstand sind regelmäßig nur durch die häufig im Zusammenhang mit Mieterwechseln notwendigen umfangreichen Modernisierungen zu verzeichnen, diese amortisieren sich aber durch die nachfolgende Mietanpassung bei Neuvermietung an den Münchner Mietspiegel relativ zeitnah. Im Jahr 2011 betrug die durchschnittliche Nettomiete 5,20 € je m²/Monat, was einen Anstieg von rd. 6% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 3,8% auf 4,48 Mio. €. Die insgesamt 68 Mieterwechsel im

Jahr 2011 entsprechen einer Fluktuationsquote von lediglich 7,1%, hier war gegenüber dem Vorjahr ein klarer Rückgang zu verzeichnen.
Zum Bilanzstichtag am 31.12.2011 standen insgesamt 14 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.
Der gesamte Objektbestand befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erbbaurechtsverträge endet bei den ersten Grundstücken am 31.12.2038.
Die Mietausfallquote betrug 2,4% und beruht vor allem auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die entsprechende Leerstandszeiten mit sich bringen.
Der gesamte Objektbestand befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erbbaurechtsverträge endet bei den ersten Grundstücken am 31.12.2038.
Die Mietausfallquote stieg in Anbetracht der zahlreichen Mieterwechsel auf 2,9%. Er beruht vor allem auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die bei derart geballtem Auftreten auch entsprechende Leerstandszeiten mit sich bringen.

b) Investition und Finanzierung

Der gesamte Wohnungsbestand stammt aus den Baujahren von 1929 bis 1968. Der allgemeine Gebäudezustand ist in erheblichem Umfang modernisierungsbedürftig. Deutlich weniger als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist aktuell mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärsystemen ausgestattet. Die Vermietbarkeit der Wohnungen erscheint auf absehbare Zeit gegeben. Es sind in vielen Fällen jedoch teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, vor einer Wiedervermietung, erforderlich. Für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren 30 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 1,24 Mio. € aufgewendet, das entspricht ungefähr 41 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten in Höhe von 1,26 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2011 wiederum mehr als 46 € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet. Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2012 ist für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Volumen von 2,44 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen 1,15 Mio. € auf die voraussichtlich notwendige Einzelmodernisierung frei werdender Wohnungen, 180 T€ auf Dichtigkeitssanierungen von Kellern bzw. Kanälen und weitere 1,02 Mio. € auf die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Der weiterhin hohe Bestand an liquiden Mitteln ist mittel- bis langfristig notwendig, um die Bestrebungen auf einen Erwerb von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens zu ermöglichen.

1.2. Geschäftsergebnis

Als Jahresüberschuss des Geschäftsjahres werden 35,1 T€ ausgewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung diesen Betrag den Ergebnisrücklagen zuzuführen.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die erstmalige Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 550 T€ sowie für spezielle Instandhaltungsverpflichtungen hat die Ertragslage des Geschäftsjahres erheblich beeinträchtigt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rd. 91,6 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen vorgezogenen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings im negativen Bereich.

Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes unabdingbar und gewährleisten eine positive Entwicklung der zukünftigen Ertragslage.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2.2. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Die weiter angestiegenen, beträchtlichen Liquiditätsreserven werden vor allem unter dem Aspekt des möglichen Erwerbs von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken gebildet. Sie gewährleisten auch in Zukunft eine positive Finanzlage.

Die Genossenschaft ist inzwischen vollständig entschuldet, im abgelaufenen Geschäftsjahr waren keine Zins- und Tilgungsleistungen zu verzeichnen. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristiger Natur und bestehen überwiegend aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter.

Die Genossenschaft hat für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen objektbezogene Rückstellungen für Bauinstandhaltung gebildet. Mit Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz zum 01.01.2010 wurde das Beibehaltungswahlrecht für diesen Posten ausgeübt. Im Geschäftsjahr wurde zur Deckung laufender Instandhaltungskosten ein Betrag von 511 T€ aus den Rückstellungen entnommen. Damit stehen zum Ende des Geschäftsjahres 2011 noch insgesamt 2,05 Mio. € zum Ausgleich von künftig anfallenden Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Für die sich aus der Energieeinsparverordnung bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung und zur Dämmung von obersten Geschoßdecken wurde bereits ein Betrag von 270 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 85 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei insbesondere die weitere Zunahme der liquiden Mittel um rd. 300 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen ist vollständig durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt. Die bilanzierten Buchwerte des Sachanlagevermögens liegen zum Teil erheblich unter den Verkehrswerten. Die Genossenschaft verfügt über eine stabile Vermögensstruktur. Ein Bewertungsrisiko ist derzeit nicht erkennbar.

Die Genossenschaft ist praktisch schuldenfrei, das kommt in der weit über dem Branchendurchschnitt liegenden Eigenmittelquote (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen

Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) mit rd. 88% der Bilanzsumme zum Ausdruck.
Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine geordnete Finanzlage und eine stabile Vermögensstruktur. Diese Merkmale lassen auch für die absehbare Zukunft eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.
Die Vermögenslage ist geordnet.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. Risikobericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion.
Hieraus ergeben sich derzeit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.
Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

In Folge der unverändert fortgeführten umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

4.3. Finanzinstrumente

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen die laufenden Forderungen und Verbindlichkeiten sowie liquide Mittel und Bausparguthaben. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5. Prognosebericht

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik.
Das hierdurch steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.
Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteil werden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2011 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 26.03.2012
Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2011 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2011 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2011 und 2012. Der Aufsichtsrat hat sich laufend über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen. Seine Prüfungen haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.
Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2010 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2011 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 26.03.2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2011

13. Feb.	Baur	Karl	Georg-Wopfner-Str. 20	2675	118
03. März	Mühl	Hedwig	Heinrich-Geißler-Str. 7	4291	294
18. März	Schwarzbach	Johann	Rappoltsteiner Str. 12	2179	736
24. Apr.	Weilguni	Max	Frankplatz 24	2279	495
27. Apr.	Fischer	Karl	Meggendorferstr. 67	2681	
14. Juni.	Höckmair	Katharina	Situlisraße 9	3919	237
29. Juni	Zanker	Artur	Georg-Wopfner-Str. 5	2648	176
13. Okt.	Wandelt	Rudolf	Rappoltsteiner Str. 13	3932	588
15. Okt.	Jäger	Konrad	Bavariastraße 6	1469	820
13. Nov.	Riepertinger	Anton	Situlistraße 15	1135	254

Medizinische Versorgung - Freimann

Freimann - Apotheke
(direkt an der U-Bahn U6)
Georg -Wopfner-Straße 60
80939 München
Tel.: 0 89-3 22 67 36

„Nettes Personal...“

„... mit riesigen Angebot.“

Sanitätsbereitschaft Freimann
Georg - Wopfner - Straße 17
80939 München
Tel.: 0 89-2 27 32 83

„Donnerstagabend Übungsstunde“

Notizen

Notizen

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.

Harnierplatz 10

80939 München

Tel: 0 89 / 3 60 89 22-0

Fax: 0 89/ 3 60 89 22 59

Email: info@brf-muenchen.de

Internet: www.brf-muenchen.de