Baugenossenschaft Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Geschäftsbericht

über das 87. Geschäftsjahr 2013

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2013

1937 - Fronleichnamsprozession im Pfarrgarten von St.Albert mit den Häusern der Genossenschaft im Hintergrund.

Geschäftsbericht 2013

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 87. Geschäftsjahr
vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

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 – 7
	Risikomanagement	8 – 9
V.	Hallenbau	10
	Einzelmodernisierung	11
	Instandhaltung	12
VI.	Jahresabschluss 2012	13
	Bilanzen (aktiv)	14
	Bilanzen (passiv	15
	Gewinn- und Verlustrechnung 2012	16
	Anhang zum Jahresabschluss 2012	17
	Allgemeine Angaben	17
	Bewertungsmethoden	17...18
	Sonstige Angaben	19
	Erläuterung zur Bilanz	20
VII.	Lagebericht des Vorstandes	21
	Geschäftsverlauf und Ergebnis	21
	Geschäftsfelder	21
	Investitionstätigkeit	22
	Lage des Unternehmens	23
	Risiko und Chancen	24
VIII.	Bericht des Aufsichtsrates	26
IX.	Todesfälle	

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand	letzte Wahl	Tätig seit
Herr Robert Eggl	18.06.2013	26.05.2000
Herr Harald Bachmann	24.06.2010	18.05.2001
Herr Enrico Schöps	18.06.2013	05.06.2003

Aufsichtsrat
Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 24.06.2013 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	letzte Wahl	Tätig seit
Vorsitzender		
Herr Rainer Emmrich	19.06.2012	2006
stellv. Vorsitzender		
Herr Herr Otto Fiederer	19.06.2012	2009
Schriftführer		
Herr Martin Kötzel	18.06.2013	2011
stellv. Schriftführer		
Herr Hans-Peter Alischer	19.06.2012	2006
Herr Kurt Hirtreiter	18.06.2013	2011

Wohnungsausschuss
Herr Alischer, Herr Schöps, Herr Kötzel, Herr Emmrich

Bauausschuss
Herr Fiederer, Herr Hirtreiter, Herr Emmrich

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

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2013)	1.098	2.200
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2013)	50	100
durch Todesfälle	12	24
durch Kündigung	37	74
duch Ausschluss weitere Abgänge	1	2
Zugang 2013 durch Beitritte	53	110
Bestand am 31.12.13	1.101	2.210

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 574.600,00) haben sich im Geschäftsjahr 2013 um € 2.600,00 erhöht.

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 Emmrich, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 18.06.2013 im ESV-München Freimann, vor den erschienenen Mitgliedern, die Mitgliederversammlung. 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 des Geschäftsführers wurde der Jahresabschluss 2012 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.692.124,79 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 2012 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2011 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 wurden zwei Aufsichtsräte und ein Vorstand wieder gewählt und ein Vorstand neu gewählt.

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

Verbesserung der Wohnraumsituation für Familien und Kinder:

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G. hat einen Bestand von 955 Wohnungen, 33 gewerblichen Einheiten, 120 Garagen und 330 Stellplätzen.

Die Anzahl dieser Wohnungen wird sich in den nächsten Jahren verringern, da wir aufgrund von Zusammenlegungen kleinerer Wohnungen familiengerechtere Wohnungen schaffen wollen.

Als Versuch werden Wohnungen in den Gebäuden Rappoltsteiner Str. 9 und Frankplatz 20 zusammengelegt.

Die Grundrisspläne hierzu wurden bereits erstellt, bzw. werden Angebote für die Modernisierung bei den Sanierungsfirmen eingeholt.

Erbbaurecht:

Mit unseren zu verwaltenden Gebäuden stehen wir auf Erbbaurechtsgrundstücken, die zum Teil ab dem Jahr 2038 an das Bundeseisenbahnvermögen zurückfallen.

Davon betroffen sind Frankplatz 2-16, Harnierplatz 1-15, Georg-Wopfner-Str. 50, Georg-Wopfner-Str. 4-10, Georg-Wopfner-Str. 16-46, Georg-Wopfner-Str. 25-31, Georg-Wopfner-Str. 17, Heinrich-Geißler-Str. 1-17, Heinrich-Geißler-Str. 17a, Situlistraße 3-23, Völckerstr. 10-46, Situlistr. 29-31, Georg-Wopfner-Str. 5-9, Georg-Wopfner-Str. 11-13, Harnierplatz 2b-18.

Seit 2012 versucht die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G. vom Bundeseisenbahnvermögen das Flurstück 166/8 - Georg-Wopfner-Str. 50, käuflich zu erwerben. Bislang leider ohne Erfolg.

2014 wurde ein weiterer Kaufantrag an das Bundeseisenbahnvermögen gestellt, es betrifft das Flustück 166/53 und 166/54 - Georg-Wopfner-Str.

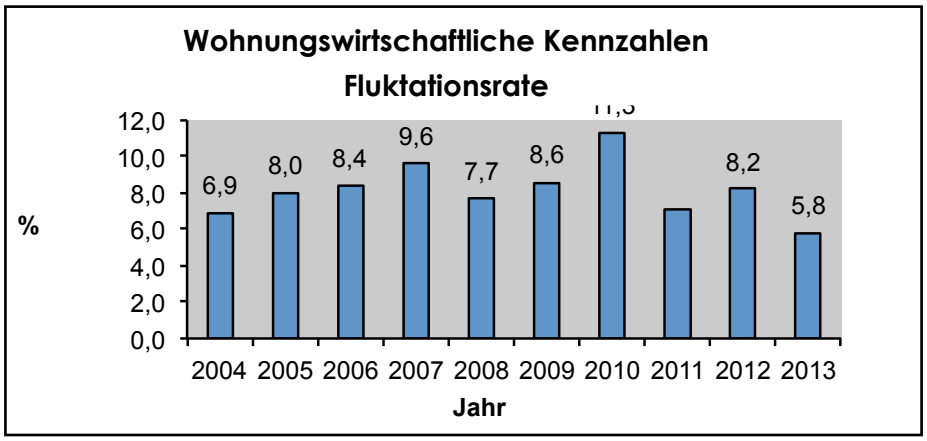
4, 6, 8 und 10.
Eine weitere Recherche ergab, dass sich die Straßen Georg-Wopfner-Str., Wünscherstr. sowie die Hälfte der Berzeliusstr. im Eigentum der DB Netz AG befanden.
Bei der Kontaktaufnahme mit der DB Netz AG wurde uns ein Vorhaben mitgeteilt, dass diese genannten Straßenzüge an das Bundeseisenbahnvermögen verkauft werden sollen. Wir reden hier von einer Gesamtfläche von 4.946 m².
Dies wollen wir nicht zulassen und haben deshalb gehandelt. Wir haben den vorgeschlagenen m²-Preis von 50,00 €/m² auf 12,50 €/m² runtergehandelt und somit die Straßen am 20.12.2013 käuflich erworben.
Unser Ziel war es, die Grundstücksflächen vom Harnierplatz bis zur Berzeliusstr./Edisonstr. zu fünfteln.
Dieser Kauf ist eine abschreckende Maßnahme für einen Großinvestor.
Der Ankauf von weiteren Erbbaurechtsgrundstücken wird künftig das Ziel unserer Baugenossenschaft sein. Demnach sind sozial verträgliche Mietpreisanpassungen auch in Zukunft unumgänglich.
Größere Modernisierungen an den Häusern werden deshalb vorerst ausgesetzt. Die Sicherheit und die Wohnqualität werden aber weiterhin große Priorität in unserer Baugenossenschaft haben.

Parken von Fahrzeugen JA / Aber so NICHT!
Rechtswidriges Parken auf Privatgrundstück der Eisenbahner Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G., insbesondere vor Feuerwehrzufahrten, Rettungswegen, Müllplätzen und PKW-Stellplätzen.
Wir wirken aufgrund dieser Problematik durch viele kleine Umbaumaßnahmen in unseren Anlagen entgegen und schaffen somit mehr Stellplätze für unsere Mieter.
Nutzen Sie diese Möglichkeiten und stellen einen Antrag auf einen Stellplatz.
Speziell in den Bereichen der Feuerwehrzufahrten ist dieses Fehlverhalten von Falschparkern immer mit einer Gefahr für Laib und Leben unserer Mitglieder / Anwohner verbunden.
Wer sein Fahrzeug unbefugt auf einem Privatgrundstück abstellt, begeht verbotene Eigenmacht, derer sich der unmittelbare Grundstücksbesitzer erwehren darf, indem er das Fahrzeug abschleppen lässt.

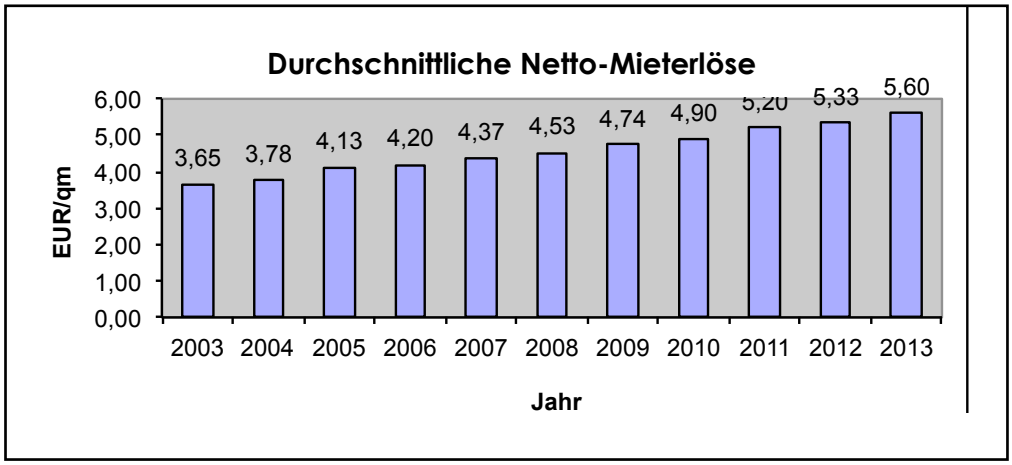
Die Abschleppkosten können als Schadenersatz vom Fahrzeugführer verlangt werden (BGH 5.6.09, V ZR 144/08, Abruf-Nr. 091970)

Risikomanagement

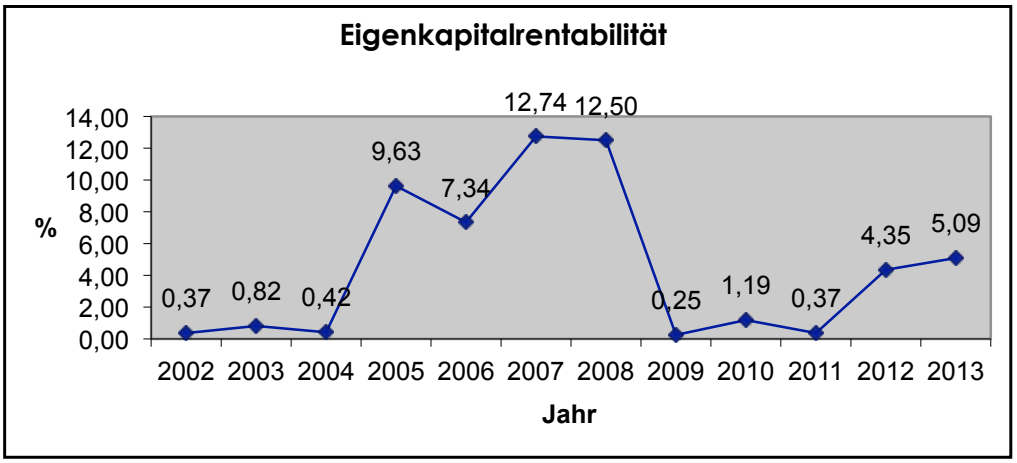
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Controllings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsentwicklung geschaffen. Dabei werden die unterschiedlichsten Instrumente genutzt.
Kennzahlenanalyse, Quartalsabschlüsse, Budget- und Investitionsrechnungen, Soll-Ist-Vergleiche und Cash-Flow Rechnungen tragen dazu bei, die Rentabilitäts- Liquiditäts-, Markt- und sonstige Risiken frühzeitig zu erkennen und vorzeitig adäquate Gegenmaßnahmen einzuleiten.



Bei insgesamt 56 (Vj.: 79) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 5,8 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2013 955 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.600 qm. Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2013 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 5,60 € je qm/Monat.



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch den stetigen Anstieg der Mieteinnahmen und nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten verbessert sich die Eigenkapitalrentabilität im Geschäftsjahr. Die vollständige Entschuldung wirkt sich positiv auf das Gesamtergebnis aus. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin zufrieden stellend.

Hallenbau – Die ersten Bautätigkeiten nach 36 Jahren - eine neue Rahmenhalle

Vorbereitung und Aushub für die Fundamente

Anfahrt von schweren Maschinen

Aufstellung der Fundamente unter fachlicher Aufsicht

Zulieferung der schweren Fundamente
ü. d. Georg-Wopfner-Strasse

Pflasterarbeiten in der neuen Rahmenhalle

Fertigstellung durch die Firma Wolf aus Osterhofen

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2013 zur Vermeidung von Leerständen 19 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 850.641,49 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
2	20	159	Harnierplatz 1	1.OG links	51.615,05	Heiz. San. Elekt.
8	2	774	Rappoltsteinerstraße 16	3. OG rechts	43.171,73	Heiz. San. Elekt.
9	8	638	Rappoltsteinerstraße 21	1.OG rechts	46.924,26	Heiz. San. Elekt.
3	7	500	Frankplatz 24	3. OG links	41.592,98	Heiz. San. Elekt.
12	8	756	Rappoltsteinerstraße 8	2. OG rechts	45.296,02	Heiz. San. Elekt.
8	5	508	Lützelsteinerstraße 2	1. OG links	41.150,03	Heiz. San. Elekt.
1	22	254	Situlistraße 15	1. OG rechts	43.858,30	Heiz. San. Elekt.
7	8	443	Harnierplatz 4	EG links	45.871,83	Heiz. San. Elekt.
19	1	890	Georg-Wopfner-Straße 52	2. OG rechts	35.235,76	Heiz. San. Elekt.
2	11	116	Georg-Wopfner-Straße 20	EG rechts	50.293,23	Heiz. San. Elekt.
12	5	733	Rappoltsteinerstraße 2	3. OG links	46.755,57	Heiz. San. Elekt.
10	1	648	Lützelsteinerstraße 10	1. OG rechts	47.559,33	Heiz. San. Elekt.
9	7	621	Rappoltsteinerstraße 19	EG links	45.307,37	Heiz. San. Elekt.
2	16	143	Harnierplatz 9	2. OG links	45.755,34	Heiz. San. Elekt.
12	8	757	Rappoltsteinerstraße 8	3. OG links	45.755,34	Heiz. San. Elekt.
10	2	665	Lützelsteinerstraße 12	2. OG rechts	46.354,85	Heiz. San. Elekt.
1	2	7	Harnierplatz 15	EG rechts	46.437,38	Heiz. San. Elekt.
12	3	713	Rappoltsteinerstraße 6	1. OG links	46.846,18	Heiz. San. Elekt.
15	1	828	Georg-Wopfner-Straße 60	2. OG links	34.860,94	Heiz. San. Elekt.

Gesamtsumme 850.641,49

Instandhaltung

Laufende Instandhaltungskosten

		2009	2010	2011	2012	2013
110	Dachdeckerarbeiten	119.669,14	105.020,18	42.340,43	17.828,63	62.381,49
120	Kaminarbeiten	3.457,66	11.289,85	14.920,94	53.623,09	17.955,61
130	Elektroarbeiten	128.059,67	100.606,40	160.767,45	147.036,20	230.529,61
140	Leuchten, Lampen	204,71	0,00	0,00	793,47	2.405,33
150	Sprechanlagen	50,55	374,85	0,00	0,00	0,00
160	Empfangsantenne	383,16	248,35	303,69	101,15	249,55
170	Klempnerarbeit	12.797,11	25.886,28	40.720,29	16.814,14	23.869,85
180	Putzarbeiten	107.764,60	113.539,24	140.953,08	119.004,93	171.065,97
181	Balkonarbeiten	400.464,89	114.537,76	0,00	0,00	0,00
190	Fliesenarbeiten	13.924,69	13.449,23	23.340,79	21.344,88	28.178,23
200	Fensterarbeiten	114.072,62	146.388,98	114.346,24	113.235,77	155.724,38
210	Türarbeiten	35.899,47	61.773,37	41.551,50	68.731,65	65.398,42
220	Parkettarbeiten	71.756,77	77.579,39	81.892,91	118.148,07	139.315,04
230	Beschlagarbeiten	40,80	152,42	0,00	1.968,32	0,00
240	Schließanlage	955,55	3.167,81	2.400,14	3.744,20	3.545,64
250	Briefkastenanlage	519,62	618,86	499,80	2.809,56	5.080,22
260	Rollladenarbeiten	0,00	13.067,23	28.638,90	21.874,39	24.277,89
270	Schlosserarbeiten	8.833,73	9.191,32	24.545,51	17.507,36	10.651,19
280	Maler- und Lackiererarbeiten	50.931,78	88.398,97	82.374,74	69.965,50	74.736,85
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	44.814,75	6.303,87	0,00	90,44
300	Gas- und Wasserinstallation	233.582,05	243.256,38	245.886,35	267.731,91	376.352,51
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	24.853,58	15.086,26	16.754,74	9.089,70	7.275,38
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	2.605,87	6.263,80	28.910,32	15.674,19	33.079,22
320	Straßen, Wege, Plätze	23.860,60	75.872,39	49.400,41	46.885,59	71.501,28
321	Baureinigung	8.871,12	17.334,94	9.713,83	12.717,16	10.162,68
322	Kanalarbeiten	2.445,00	0,00	9.934,96	48.780,35	51.001,60
323	Baunebenkosten	65.959,01	24.658,28	6.248,93	2.261,00	15.305,98
329	Vorräte, Regiebetrieb	39.710,99	47.997,69	56.243,16	60.016,50	63.806,40
	Gesamtbetrag	**1.471.674,74**	**1.360.574,98**	**1.228.992,98**	**1.257.687,71**	**1.643.940,76**

VII. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.019.705,77		5.164.506,00
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.785,96		47.085,43
Bauvorbereitungskosten	4.082,49	5.074.574,73	4.230,91
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**5.074.627,73**	**5.215.875,85**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.067.108,75	1.061.625,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.221,93		50.957,51
Sonstige Vermögensgegenstände	13.050,53	61.272,46	124.876,07
Wertpapiere		25.155,56	25.155,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.401.954,25		4.230.472,26
Bausparguthaben	3.227.254,74	7.629.208,99	2.981.674,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.474,67	1.488,12
Bilanzsumme		13.858.848,16	13.692.124,79

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passivseite

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		23.400,00		38.740,00
der verbleibenden Mitglieder		574.600,00	598.000,00	572.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile				
Kapitalrücklage			45.793,54	43.393,54
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen		8.898.383,33	9.793.770,83	8.365.138,34
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	33.244,99 €			(35.078,43 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	500.000,00 €			(400.000,00 €)
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss			32.684,95	33.244,99
Eigenkapital insgesamt			10.470.249,32	9.947.904,37
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		1.223.703,29		1.627.385,74
Sonstige Rückstellungen		1.099.403,50	2.323.106,79	939.140,33
Verbindlichkeiten				
Erhaltene Anzahlungen		984.831,87		1.062.905,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung		34.282,04		29.693,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33.877,61		45.572,48
Sonstige Verbindlichkeiten		8.187,72	1.061.179,24	35.630,31
Rechnungsabgrenzungsposten			4.312,81	3.892,61
Bilanzsumme			**13.858.848,16**	**13.692.124,79**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2013

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.788.945,12	4.517.231,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.483,52	102.075,00
Sonstige betriebliche Erträge		432.052,40	448.986,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.828.681,76	3.826.230,71
Rohergebnis		1.397.799,28	1.242.061,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	353.839,83		330.488,48
b) soziale Abgaben	60.679,53	414.519,36	64.648,50
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		293.110,18	290.834,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		141.580,57	115.405,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,34		2,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.903,64	73.905,98	82.123,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		244,80	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		622.250,35	522.810,39
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,36	0,36
Sonstige Steuern		89.565,04	89.565,04
Jahresüberschuss		532.684,95	433.244,99
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		500.000,00	400.000,00
Bilanzgewinn		32.684,95	33.244,99

Anhang des Jahresabschlusses 2013

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

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden entsprechend Art 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB nach Inkrafttreten des BilMoG beibehalten und bei Inanspruchnahme über sonstige betriebliche Erträge anteilig aufgelöst.

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 Inkrafttreten des 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.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. 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.	-	-	19
	1	4	19

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2013	1.098
Zugang 2013	53
Abgang 2013	50
Bestand 31.12.2013	1.101

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.600,00 € erhöht.

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.
Enrico Schöps (ab 01.01.2013)	Bahn-Werkmeister

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Emmrich - Vorsitzender	Betriebswirt
Otto Fiederer - stellv. Vorsitzender	Lok-Betriebsinspektor a.D.
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Kurt Hirtreiter	Bahn-Hauptsekretär a.D.
Martin Kötzel	Kriminalhauptkommisar

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.13 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66				44.347,66	1,00	
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.456.975,14	130.544,77		3.647,81	8.571.461,95	5.019.705,77	278.992,81
Maschinen	23.662,07				23.661,56	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.019,04	17.817,90	3.931,10		167.119,88	50.785,96	14.117,37
Bauvorbereitungskosten	4.230,91	3.499,39		-3.647,81		4.082,49	
	13.688.887,16	151.862,06	3.931,10		8.762.243,39	5.074.574,73	293.110,18
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00	
Anlagevermögen insgesamt	13.733.287,82	151.862,06	3.931,10	0,00	8.806.591,05	5.074.627,73	293.110,18

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 1.067.108,75 (Vorjahr € 1.061.625,23) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Einbeziehung von Kosten der Hausreinigung in die umlagefähigen Kosten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind in Höhe von T€ 468 (Vorjahr T€ 450) Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB und in Höhe von T€ 580,0 (Vorjahr T€ 430,9) weitere Instandhaltungsverpflichtungen gemäß ENEV 2009 und Wasserhaushaltssatzung der Landeshauptstadt München enthalten.

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Erhaltene Anzahlungen	984.831,87	984.831,87
	(1.062.905,66)	(1.062.905,66)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.282,04	34.282.04
	(29.693,29)	(29.693,29)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	33.877,60	33.877,60
	(45.572,48)	(45.572,48)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.187,72	8.187,72
	(35.630,31)	(35.630,31)
Gesamtbetrag	1.061.179,23	1.061.179,23
	(1.173.801,74)	(1.173.801,74)

VII. Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist 2013 so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 0,4% zu. Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt realisieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Lauf des Jahres 2013 verbessert.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit lag die Jahresteuerungsrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren.

Die Arbeitslosenquote ist um 0,1 % auf jetzt 6,9 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.950.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 41,84 Millionen Personen gestiegen. Das waren 233.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 % oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2014 mit über 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.

Die Immobilienwirtschaft stellt somit einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 % an der gesamten Bruttowertschöpfung.

Die klassische Wohnungsbauförderung hat bis heute dazu geführt, dass der Mietwohnungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig und attraktiv ist. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung aus Eigentum, Miete und genossenschaftlichen Wohnen war auch die zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Immobilienmarkt Auslöser der Krise, bei

uns dagegen wirkt er bis heute stabilisierend.

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 Vermietungstätigkeit ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft.

a) Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2013 insgesamt 955 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rund 53.600 m².

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2013 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 Neuvermietungen an den Münchner Mietspiegel relativ zeitnah. Im Jahr 2013 betrugen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 5,60 € je m²/Monat, was einen Anstieg von rund 4,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 5,67 % auf 4,78 Mio. €. Die insgesamt 56 Mieterwechsel im Jahr 2013 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 5,8 % (Vorjahr 8,2 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2013 standen insgesamt sieben 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 verringerte sich auf 1,6 % (im Vorjahr 1,9 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die entsprechende Leerstandszeiten mit sich bringen.

b) Investitionen und Finanzierung

Der gesamte Wohnungsbestand stammt aus den Baujahren von 1929 bis 1968. Der allgemeine Gebäudezustand ist im erheblichen 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 19 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 829 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 44 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 einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1,69 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2013 wiederrum mehr als 51 € je m² Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 ist ein ähnlich hohes Volumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Neben den bei Wohnungswechseln erforderlichen umfangreichen Einzelmodernisierungen werden vor allem auch notwendige Dichtigkeitssanierungen von Kellern bzw. Kanälen und Dämmung von Dachgeschossdecken vorgenommen.

Der weiterhin hohe Bestand an liquiden Mitteln ist mittel- bis langfristig notwendig, um die Bestrebungen auf einem Erwerb von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens zu ermöglichen.

1.2. Geschäftsergebnis

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 532,7 T€ wurden bereits vorab 500 T€ den Ergebnisrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2013 in Höhe von 32,7 T€ ebenfalls in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

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 Erhöhung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 18 T€ sowie für spezielle Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von 37 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres beeinträchtigt. Dagegen hat sich die Entnahme aus den in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 404 T€ positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rund 74 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings nur bei 1 %.

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 mit eigenen Mitteln finanziert. Die weiter angestiegenen, beträchtlichen Liquiditätsreserven werden vor allem unter dem Aspekt des möglichen Erwerbs von bisher im Erbbraurecht genutzten Grundstücken gebildet. Sie gewährleisten auch in Zukunft eine positive Finanzlage.

Die Genossenschaft ist inzwischen vollständig entschuldet, im abgelaufenen Geschäftsjahr waren nur sehr geringe Zinsaufwendungen und keine 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 404 T€ aus den Rückstellungen entnommen. Damit stehen zum Ende des Geschäftsjahres 2013 noch insgesamt 1,22 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 580 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 166 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei insbesondere die weitere Zunahme der liquiden Mitteln um rund 417 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 rund 85 % 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.

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 Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit zuteil werden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2013 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.04.2014

Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2013 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2013 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2013 und 2014. 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 2012 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 2012 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 31.12.2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 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 2013 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 16.04.2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2013

23. März	Streifeneder	Albert	Harnierplatz 4	1622	443
13. April	Siebert	Anette	Völckerstraße 34	5094	215
25. April	Käser	Adelheid	Rappoltsteiner Straße 2	5128	737
09. Juni	Felau	Kurt	Frankplatz 10	2812	26
23. Juni	Hager	Perpetua	Rappoltsteiner Straße 6	5294	713
18. Juli	Richter	Werner	Völckerstraße 32	3482	217
24. Aug.	Herr	Heino	Rappoltsteiner Straße 7	3344	557
05. Nov.	Gügel	Robert	Harnierplatz 10	2703	429
09. Nov.	Füracker	Georg	Georg-Wopfner-Straße 62	3421	830
22. Nov.	Wimmer	Helmut	Regerstraße 13	2564	-
06. Dez.	Fuchs	Jürgen	Georg-Wopfner-Straße 40	5546	77
24. Dez.	Hennig	Bernd	Rappoltsteiner Straße 18	4391	780

Standort: Georg-Wopfner-Str. 46 - Nordseite

Wasserschäden in Wohnung und Gemeinschaftsräumen der Versicherungsfall

Immer wieder werden wir zu Wasserschäden in Wohnung und Kellerräumen gerufen. Wir müssen in erster Linie klären, ob hier ein eigenverschuldeter Schaden oder ein technischer Defekt vorliegt. Weiterhin ist zu klären wer ist betroffen und wie hoch ist der Schaden.

Nach der Meldung werden natürlich unverzüglich Maßnahmen eingeleitet, teilweise müssen auch die Notdienste diverser Firmen beauftragt werden.
Für uns ist wichtig, dass solche Schäden sofort gemeldet werden, da sonst unabsehbare Folgeschäden an der Bausubstanz eintreten und die Kosten erhöht werden.

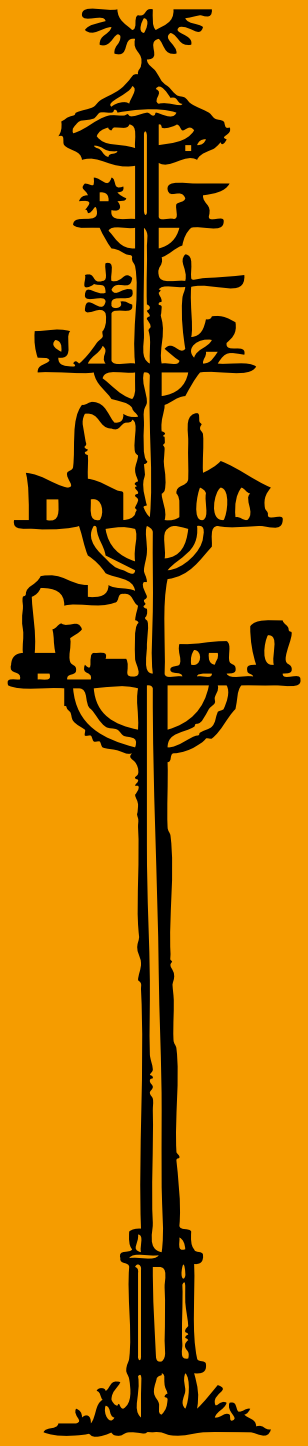
Für eigenverursachte Schäden tritt die Hausratversicherung des Mieters ein, diese ist umgehend über den Versicherungsschaden in Kenntnis zu setzen.

Bilder Versicherungsschaden Keller Heinrich-Geißler-Straße (Schimmel nach Wasserschaden)

Bilder Versicherungsschaden Keller Situlistraße (Wasser von einer defekten Waschmaschine)

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